Exp.: 131/2021/031845 **Fecha**: Según firma digital.

ASUNTO: INFORME DE CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS Y PORCENTAJES Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESION DE SERVICIO PARA LA EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN LA PLAZA DE SANTO DOMINGO DE MADRID

Se procede a redactar el informe sobre criterios valorables en cifras o porcentajes de las ofertas admitidas en la licitación.

Se incluye la valoración total de las ofertas al adicionar las puntuaciones de la valoración de los criterios técnicos no valorables en cifras o porcentajes que figuran en el informe técnico de fecha 21 de abril de 2022, y elevado a mesa de contracción celebrada el 25 de abril de 2022.

A) EMPRESAS LICITADORAS:

Se han presentado al procedimiento de licitación un total de diez (10) ofertas, siendo admitidas en Mesa de Contratación, son las siguientes:

Nº OFERTA	LICITADOR	CIF	OFERTA ADMITIDA
1	VALORIZA-SACYR Servicios	A28760692	SI
2	SETEX APARKI, S.A.	A28958247	SI
3	AUSSA	A41946211	SI
4	INDIGO_	A59790147	SI
5	EMPARK	A78320736	SI
6	IBERPARK	A86658119	SI
7	GRAYSEPARK	B19599695	SI
8	CONTINENTAL PARKING	B58161514	SI
9	NCAPITAL	B82237058	SI
10	PAVAPARK	B98552847	SI

B) CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES.

Según lo especificado en el apartado 13 del Anexo I del PCAP, los criterios de adjudicación valorables en cifras o porcentajes serán los siguientes:

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

1. Criterios de adjudicación valorables en cifras y porcentajes:			80
	1.1. Abono de Canon para el Ayuntamiento: ofertar al alza. Siendo el canon fijo mínimo 476.800 euros y se valorará al alza.		30
	1.2. Número de años de concesión: ofertar a la baja. Siendo el plazo máximo de concesión 20 años, se valorará a la baja		25
	1.3. Evaluación de la propuesta de explotación del aparcamiento:		25
		1.3.1. Tarifa de abono mensual para residentes de la zona de influencia: máximo de 180€ (IVA incluido) para abono de 1 año en el primer año de explotación, de 170 € (IVA incluido) para abono de 3 años y de 160 € (IVA incluido) para abono de 5 años. Ofertar a la baja	10
		1.3.2. Número de puntos de recarga eléctrica rápida (a 22 Kwat) en la parte de rotación. El mínimo de plazas a ofertar será de 10 plazas y el máximo será de 30.(*)	5
		1.3.3. Número de plazas de residentes con línea troncal instalada (mínimo 7,4 Kwat) para dotarlos de puntos de recarga eléctrica lenta. El mínimo de plazas a ofertar será de 10 plazas y el máximo será el total de las plazas de residentes.(*)	10

(*) -Adicionales a las que se entregan previamente electrificadas

EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS RESPECTO A CADA CRITERIO:

1. Criterio de adjudicación valorables en cifras o porcentajes: Hasta 80 puntos.

Para los criterios del bloque 1 se valorará según lo ofertado siguiente el Anexo I.1:

- *Para los criterios a ofertar al alza: se otorgará la mayor puntuación del apartado a la proposición que oferte el mayor importe sobre el mínimo fijado en el PCAP y de forma proporcional las restantes proposiciones que superen el mínimo exigido, según la fórmula definida a continuación. Las ofertas que sean iguales o inferiores al mínimo exigido obtendrán cero puntos en ese criterio.*

$$Puntos\ Oi\ en\ C = \text{Puntos criterio} * \left(\frac{\text{Ofertado i} - \text{Mínimo del criterio}}{\text{Máximo ofertado} - \text{Mínimo del criterio}}\right)$$

Puntos Oi en C = Puntuación de la Oferta "i" en el Criterio C (criterios 1.1 a 1.2)
Puntos criterio = máxima puntuación definida en el pliego para ese criterio
Ofertado i = Cantidad ofertada por i en ese criterio
Mínimo del criterio = cantidad mínima establecida en pliego para ese criterio (si el oferente ofrece el mínimo tendrá cero puntos en ese criterio)
Máximo ofertado = cantidad máxima ofertada para ese criterio por cualquiera de los licitadores.

- *Para los criterios a ofertar a la baja: se otorgará la mayor puntuación del apartado a la proposición que oferte el menor importe o la menor duración de la concesión sobre el máximo fijado en el PCAP y de forma proporcional las restantes proposiciones que superen el mínimo exigido, según la fórmula*

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

definida a continuación. Las ofertas que sean iguales o superiores al máximo exigido obtendrán cero puntos en ese criterio.

$$Puntos\ Oi\ en\ C = \text{Puntos criterio} * \left(\frac{\text{Máximo del criterio} - \text{Ofertado i}}{\text{Máximo del criterio} - \text{Mínimo ofertado}}\right)$$

Puntos Oi en C = Puntuación de la Oferta "i" en el Criterio C (criterios 1.1 a 1.2)
Puntos criterio = máxima puntuación definida en el pliego para ese criterio
Ofertado i = Cantidad ofertada por i en ese criterio
Máximo del criterio = cantidad máxima establecida en pliego para ese criterio (si el oferente ofrece el máximo tendrá cero puntos en ese criterio)
Mínimo ofertado = cantidad mínima ofertada para ese criterio por cualquiera de los licitadores.

- ***Criterio 1.3.2. Número de puntos de recarga eléctrica rápida (a 22kw) en la parte de rotación.***

Número de puntos de recarga eléctrica rápida (a 22Kwat) en la parte de rotación.
El mínimo de plazas a ofertar para el cómputo de puntos será de 10 plazas. De tal manera que se otorgará 0 puntos al que oferte 10 plazas o menos y se otorgará el máximo de puntos al que oferte 30 plazas o más. Las ofertas que ofrezcan un número de puntos de recarga eléctrica rápida entre 11 y 29 obtendrán una puntuación proporcional lineal, entendiendo que obtiene 0 puntos 10 plazas con recarga y el máximo de puntos 30 plazas con recarga ofertadas.

- ***Criterio 1.3.2. Número de puntos de residentes con línea troncal instalada (mínimo 50 Kwat) para dotarlos de puntos de recarga eléctrica lenta.***

El mínimo de plazas a ofertar será de 10 plazas y el máximo será el total de las plazas de residentes. De tal manera que se otorgará 0 puntos al que oferte electrificar 10 plazas o menos y se otorgará el máximo de puntos al que oferte la totalidad de las plazas de residentes establecidas en el estudio económico financiero (71). Las ofertas que ofrezcan dotar con línea troncal para recarga lenta entre 11 y 70 obtendrán una puntuación proporcional lineal, entendiendo que obtiene 0 puntos 10 plazas con recarga y el máximo de puntos 71 plazas.

- ***En relación con los criterios 1.3.2. y 1.3.3., las plazas de recarga a ofertar habrán de ser adicionales a las 10 plazas que se entregan al concesionario previamente electrificadas con las características descritas en el artículo 5 del PPT, que no podrán ser contabilizadas por los ofertantes a la hora de formular ofertas.***

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

Se ha propuesto la exclusión de SETEX por los motivos que se recogen en el informe remitido a la Mesa de Contratacion.

Sobre las ofertas admitidas se procede a aplicar los criterios descritos, resultando las siguientes puntuaciones:

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES (MÁX. 80 PUNTOS)

EXCLUIDA OFERTA SETEX-APARKI

Exp_ 131/2021/31845

	CRITERIO	SUB CRITERIO	MÍN.	MÁX.	MÁXIMA PUNTUACIÓN (PCAP)	VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES,S.A._A28760692		AUSSA-APARCAMIETNOS URBANOS SERVICIOS Y SISTEMAS_A41946211		INDIGO Infra España S.A._A59790147		EMPARK, APARCAMEINTOS Y SERVICIOS S.A.- A78320736		ESTACIONAMEINTOS IBERPARK, S.A. A86658119		GRAYSEPARK S.L._B19599695		CONTINENTAL PARKING S.L._B58161514		NEW CAPITAL 2000, S.L._B82237058		PAVAPARK MOVILIDAD S.L._B98552847	
						OFER.	PUNT.	OFER.	PUNT.	OFER.	PUNT.	OFER.	PUNT.	OFER.	PUNT.	OFER.	PUNT.	OFER.	PUNT.	OFER.	PUNT.	OFER.	PUNT.
1.1	1.1. Abono de Canon para el Ayuntamiento: ofertar al alza. Siendo el canon fijo mínimo 476.800 euros y se valorará al alza.		476.800		30	548.320	6,92	572.160	9,23	740.000	25,48	512.300	3,44	591.500	11,10	501.805	2,42	786.720	30,00	650.000	16,77	672.000	18,90
1.2	1.2. Número de años de concesión: ofertar a la baja. Siendo el plazo máximo de concesión 20 años, se valorará a la baja			20	25	15	11,36	18	4,55	13	15,91	14	13,64	12	18,18	15	11,36	10	22,73	15	11,36	9	25,00
	1.3.1. Tarifa de abono mensual para residentes de la zona de influencia: máximo de 180€ (IVA incluido) para abono de 1 año en el primer año de explotación, de 170 € (IVA incluido) para abono de 3 años y de 160 € (IVA incluido) para abono de 5 años. Ofertar a la baja	1 AÑO		180	10	162	2,10	144	4,53	149	3,66	153	3,15	175	0,43	99	10,00	170	1,23	144	4,20	162	2,10
		3 AÑOS		170		153		136		140		144,5		165		89		160		136		153	
		5 AÑOS		160		144		120		132		136		159,5		79		150		128		144	
1.3	1.3.2. Número de puntos de recarga eléctrica rápida (a 22Kwat) en la parte de rotación. El mínimo de plazas a ofertar será de 10 plazas y el máximo será de 30*.		10	30	5	30	5	15	2,50	30	5	30	5	30	5	30	5	30	5	30	5	30	5
	1.3.3. Número de plazas de residentes con línea troncal instalada (mínimo 7,4 Kwat) para dotarlos de puntos de recarga eléctrica lenta. El mínimo de plazas a ofertar será de 10 plazas y el máximo será el total de las plazas de residentes.		10	71	10	71	10	71	10	71	10	71	10	73	10	87	10	71	10	71	10	71	10
	PUNTUACIÓN TOTAL				80		35,38		30,81		60,05		35,23		44,71		38,78		68,96		47,33		61,00

**Adicionales a las que se entregan previamente electrificadas*

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

C) VALORACIÓN TOTAL DE LAS OFERTAS.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 13 del Anexo I al PCAP, la adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación, vinculados al objeto del contrato, en base a la mejor relación calidad-precio, que se evaluará con arreglo a los criterios económicos y cualitativos expuestos (hasta un máximo de 100 puntos).

Teniendo en cuenta los resultados de la valoración de los criterios técnicos no valorables en cifras o porcentajes que figuran en el informe técnico de fecha 21 de abril de 2022, la valoración total de las ofertas sería la que figura en la tabla el anexo 1.

D) ANALISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS PLANES ECONOMICOS PRESENTADOS POR LOS LICITADORES.

1. Valoración del Modelo y del Plan Económico Financiero de la propuesta de VALORIZA-SACYR Servicios.

El plan económico financiero presentado por VALORIZA **no** contiene todos los parámetros recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativa, tanto en el modelo como en la memoria.

A.2. Memoria Explicativa del Plan Económico Financiero	Presentado	Comentarios
1. Detalle Calendario de Inversiones	SI	Inversión Inicial 259,981,04; Reinversión 11 año: 287,181 Euros:
2. Detalle del estudio de demanda	SI	Ocupación: 25%; 442,969 horaaño; Estancia media 2 horas
3. Detalle de la fuentes de financiación,	SI	100% Recursos propios
4. Análisis de solvencia y rentabilidad de la sociedad concesionaria	SI	
6. TIR antes de impuestos	SI	**7,67%**
7. TIR despúes de impuestos	SI	**7,23%**
8. TIR del accionista	SI	5,36%
6. Análisis de sensibilidad	Parcialmente	En la memoria se señala que se ha realizado pero no muestra tabla de resultados
6.1 En base a la demana prevista	Parcialmente	
6.2. En base a la inflación.	Parcialmente	
6.3. En base al tipo de interés contemplado en el modelo.	SI	No procede

El análisis de PEF por conceptos es el siguiente:

a) Ingresos.

- VALORIZA prevé una demanda de rotación de 442.988 horas/año de ocupación al 5º Año, con unos ingresos por rotación ligeramente por encima de los establecidos en el Pliego de Condiciones.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

Empresa	Canon	Ingresos totales Años				
		1	2	3	4	5
VALORIZA	548.320	821.802	961.884	1.075.282	1.144.390	1.180.627
Estudio Económico Licitación	476.800	825.685	925.909	1.031.243	1.104.613	1.158.458
Variación Porcentual	15,00%	-0,47%	3,89%	4,27%	3,60%	1,91%
		Ingresos Rotación Años				
VALORIZA		677.492	774.857	880.799	943.985	973.274
Estudio Económico Licitación		643.654	735.604	835.830	900.468	947.367
Variación Porcentual		5,26%	5,34%	5,38%	4,83%	2,73%
		Resto de Ingresos				
VALORIZA		144.310	187.027	194.483	200.405	207.353
Estudio Económico Licitación		182.031	190.305	195.413	204.145	211.091
Variación Porcentual		-20,72%	-1,72%	-0,48%	-1,83%	-1,77%

- La previsión de crecimiento es paulatino y progresivo durante todo el periodo de concesión.
- No prevén alcanzar beneficios hasta el 7ª año de concesión.

b) Costes de explotación.

- VALORIZA, sin contar el canon, contempla unos costes de explotación, ligeramente superiores, en un 5% a los del Estudio Económico del Ayuntamiento.

	Costes Totales sin CANON				
	1	2	3	4	5
VALORIZA	605.270	616.407	626.549	634.922	642.009
Estudio Económico Licitación	585.672	591.529	597.968	604.476	611.055
Variación Porcentual	3,35%	4,21%	4,78%	5,04%	5,07%
	Costes de personal				
VALORIZA	204.620	206.666	208.733	210.820	212.928
Estudio Económico Licitación	204.620	206.666	208.733	210.820	212.928
Variación Porcentual	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Específicamente los costes de personal se valoran exactamente igual al Pliego de Condiciones, sin especificar ni el número de personal ni las horas de dedicación de cada uno de ellos.

c) Inversión.

- En cuanto a inversiones, el estudio económico VALORIZA prevé una inversión inicial de 259.981,04 euros, de los que 128.878,46 euros corresponden a puntos de carga eléctrica. Se prevé una reinversión de 287.181 euros al onceavo año de la concesión.
- En la oferta señalan que se dotarán 30 plazas de recarga rápida y 71 de recarga lenta.

d) Financiación.

- VALORIZA señala que el 100% de la inversión la efectuará con recursos propios.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

d) Impuesto de Sociedades.

- Le aplica un tipo del 30% en el Impuesto de Sociedades sobre el Beneficio antes de impuestos.

e) Análisis de solvencia y rentabilidad.

- VALORIZA contempla tener beneficios a partir del séptimo año, obteniendo una TIR de proyecto después de impuestos del 7,2290%.
- Valoriza contempla en los flujos de caja, una cuota positiva de bases imposibles negativas en los 6 primeros años de concesión, y no corrige esta circunstancia a la solicitud de la aclaración correspondiente, si bien el margen de la TIR es suficiente para que la correcta imputación de la cuota del Impuesto de Sociedades siga manteniendo una TIR por encima del 6%.

f) Análisis de sensibilidad.

- VALORIZA no presenta ningún análisis de sensibilidad de acuerdo con el Pliego, simplemente se ciña a informar que lo ha realizado tanto para variación de la demanda como por la inflación, aportando posteriormente en la contestación de la aclaración adjuntan informe de auditoría y las cuentas anuales de la compañía

h) Valoración PEF de VALORIZA.

Se considera por tanto que el PEF está suficientemente detallado y justificado para su compresión y validez, sentada la premisa que el licitador asume tanto la estimación de la demanda como de los costes, y la incertidumbre económica del momento, a su riesgo y ventura.

En conclusión, el modelo económico financiero y la memoria explicativa del Plan económico-financiero presentado por VALORIZA cumple en cuanto al contenido con las condiciones recogidas en el Estudio de viabilidad económica – financiera.

Valoración del Modelo y del Plan Económico Financiero de la propuesta de SETEX APARKI, S.A.

Dado que forma parte del expediente de contratación el informe de oferta anormalmente baja que justifica la exclusión de SETEX no se incluye su valoración en este informe de adjudicación.

2. Valoración del Modelo y del Plan Económico Financiero de la propuesta de AUSSA

El plan económico financiero presentado por AUSSA contiene **todos** los parámetros recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativa, tanto en el modelo como en la memoria.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

AUSSA		
A.1. Modelo Económico Financiero	**Presentado**	**Comentarios**
1. Cuenta de Resultados Provisionales.	SI	
Desglose de Ingresos por rotación, abonos residentes y resto	SI	
Desglose de gastos	SI	
2. Balances Provisionales previstos al cierre de cada ejercicio		
Activo (inmovilizado y corriente)	SI	
Pasivo (Patrimonio neto y pasisvos a largo y corto plazo	SI	
3- Estado de flujos de caja		
Flujos de caja antes y despúes de impuestos	SI	
Flujo de caja tras el servicio de deuda	SI	
Flujo de caja de los accionistas.	SI	
A.2. Memoria Explicativa del Plan Económico Financiero	**Presentado**	**Comentarios**
1. Detalle Calendario de Inversiones	SI	272.630,94 euros
2. Detalle del estudio de demanda	SI	Ocupación año: 482.363 Horas; 27,13% del aparcamiento
3. Detalle de la fuentes de financiación,	SI	50% Financiación ajena; 50% recursos propios
4. Análisis de solvencia y rentabilidad de la sociedad concesionaria	SI	**13,25%**
6. TIR antes de impuestos	SI	**10,90%**
7. TIR despúes de impuestos	SI	12,16%
8. TIR del accionista	SI	
6. Análisis de sensibilidad	SI	
6.1 En base a la demana prevista	SI	
6.2. En base a la inflación.	SI	
6.3. En base al tipo de interés contemplado en el modelo.	SI	

El análisis de PEF por conceptos es el siguiente

a) Ingresos.

- AUSSA prevé una demanda de 482.363 horas/año de ocupación al año, lo que le permite generar unos ingresos una vez consolidado el crecimiento, de alrededor de un 5% superior a los previstos en el Estudio Económico del Ayuntamiento.

Empresa	Canon	Ingresos totales Años				
		1	2	3	4	5
AUSSA	572.160	592.644	829.297	1.025.955	1.159.955	1.220.933
Estudio Económico Licitación	476.800	825.685	925.909	1.031.243	1.104.613	1.158.458
Variación Porcentual	20,00%	-28,22%	-10,43%	-0,51%	5,01%	5,39%
		Ingresos Rotación Años				
AUSSA		378.204	605.126	794.531	922.848	978.680
Estudio Económico Licitación		643.654	735.604	835.830	900.468	947.367
Variación Porcentual		-41,24%	-17,74%	-4,94%	2,49%	3,31%
		Resto de Ingresos				
AUSSA		214.440	224.171	231.424	237.107	242.253
Estudio Económico Licitación		182.031	190.305	195.413	204.145	211.091
Variación Porcentual		17,80%	17,80%	18,43%	16,15%	14,76%

- La previsión de crecimiento de la rotación la plantean a 5 años con una curva del 40% - 70% - 85% - 95% para alcanzar la demanda base del 100% al 5º año.
- Los ingresos previstos por recarga son moderados.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

MADRID

b) Costes de explotación.

- Sin contar el canon, AUSSA prevé una disminución del 28% de los costes de explotación, en relación con el Pliego.

	Costes Totales sin CANON				
	1	2	3	4	5
AUSSA	414.522	424.978	429.994	435.072	440.212
Estudio Económico Licitación	585.672	591.529	597.968	604.476	611.055
Variación Porcentual	-29,22%	-28,16%	-28,09%	-28,02%	-27,96%
	Costes de personal				
AUSSA	151.015	153.280	155.579	157.913	160.282
Estudio Económico Licitación	204.620	206.666	208.733	210.820	212.928
Variación Porcentual	-26,20%	-25,83%	-25,47%	-25,10%	-24,72%

- Específicamente los costes de personal se valoran en un 25% inferiores al estudio económico del Ayuntamiento. AUSSA no especifica ni el número de personal en el aparcamiento ni las horas laborales con permanencia de personal.
- AUSSA no incluye los gastos generales, si bien su posible inclusión en la TIR mantendría la TIR por encima del 5%.
- La cláusula 39 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir el contrato de Concesión de Servicio de la Explotación del Aparcamiento, denominada "Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario para la explotación del servicio público", recoge en su apartado 1, párrafo b como Obligaciones del Concesionario las siguientes.

  "b) Asimismo, vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento del contrato, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, en especial el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras si éste fuera exigible, y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución del contrato durante la vigencia del mismo".

c) Inversión.

- En cuanto a inversiones, el estudio económico AUSSA prevé una inversión inicial de 272.630,94 Euros y una reinversión de 108.126,88 Euros al doceavo año de la concesión.
- En la oferta señalan que se dotarán 15 plazas de recarga rápida y 71 de recarga lenta.

d) Financiación.

- AUSSA señala que el 50% de la inversión la efectuará con financiación ajena y el 50% restante con recursos propios.

e) Impuesto de Sociedades.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

- Le aplica un tipo del 30% en el Impuesto de Sociedades sobre el Beneficio antes de impuestos.

f) Análisis de solvencia y rentabilidad.

- AUSSA contempla tener beneficios a partir del quinto año, obteniendo una TIR de proyecto después de impuestos del 10,90%.

g) Análisis de sensibilidad.

- AUSSA presenta un completo análisis de sensibilidad de acuerdo con el Pliego en relación a las variaciones de demanda, de la inflación y del tipo de interés, obteniendo en todas ellas rentabilidades positivas.

	BASE	OPTIMISTA	PESIMISTA
DEMANDA	0,0%	5,0%	-5,0%
INFLACIÓN	V.1 1,0%	V.1 1,0%	V3 1,0%
TIPO DE INTERES	V.1 2,0%	V2 2,0%	V2 2,0%
TIR ANTES DE IMPUESTOS	13,25%	17,11%	9,23%
PAY BACK (AÑOS)	9	8	12

h) Valoración PEF de AUSSA.

Los resultados de la estimación muestran que incluso en los peores escenarios del análisis de sensibilidad, se obtiene una rentabilidad positiva respecto a la prevista, por tanto se puede afirmar que la concesionaria podría seguir asumiendo **el coste del canon ofertado** de 572.160 Euros sin incurrir en pérdidas, ni poner en riesgo la viabilidad económica de la concesión a costa de obtener un menor beneficio respecto al inicialmente estimado y una mayor tasa de retorno de la inversión.

EL PEF de AUSSA no incluye los gastos generales que debería estar incluidos, aunque se desconoce la cuantía de los mismos, la TIR que se obtiene del PEF presentado es suficientemente holgada para que la inclusión de los mismos en importes similares a los otros licitadores, mantenga la TIR por encima del 5%.

En consecuencia, tanto las variables económicas del Plan como la sensibilidad de este le permiten justificar, a este licitador, que el incremento de canon propuesto 572.160 euros no ponen en riesgo la viabilidad económica de la concesión.

Se considera por tanto que el PEF está suficientemente detallado y justificado para su compresión y validez, sentada la premisa que el licitador asume tanto la estimación de la demanda como de los costes, y la incertidumbre económica del momento, a su riesgo y ventura.

En conclusión, el modelo económico financiero y la memoria explicativa del Plan económico-financiero presentado por AUSSA cumple en cuanto al contenido con las condiciones recogidas en el Estudio de viabilidad económica – financiera con la salvedad de no contemplar los gastos generales en su cuenta de explotación.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

3. Valoración del Modelo y del Plan Económico Financiero de la propuesta de INDIGO.

El plan económico financiero presentado por INDIGO no contiene todos los parámetros recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativa, tanto en el modelo como en la memoria.

A.2. Memoria Explicativa del Plan Económico Financiero	Presentado	Comentarios
1. Detalle Calendario de Inversiones	SI	597,00
2. Detalle del estudio de demanda	SI	230.000 veh/año. Estación Media 2 horas
3. Detalle de la fuentes de financiación,	SI	100% Recursos propios
4. Análisis de solvencia y rentabilidad de la sociedad concesionaria	SI	
6. TIR antes de impuestos	Parcialmente	***No detalla si la TIR es antes o después de impuesto, ni sale calculado en la Hoja de Cálculo***
7. TIR despúes de impuestos	Parcilamente	8,26%
8. TIR del accionista	SI	**11,97%**
6. Análisis de sensibilidad	Parcialmente	Sin tablas justificativas
6.1 En base a la demana prevista	Parcialmente	
6.2. En base a la inflación.	NO	
6.3. En base al tipo de interés contemplado en el modelo.	Parcialmente	al 4,5%

El análisis de PEF por conceptos es el siguiente

a) Ingresos.

Empresa	Canon	Ingresos totales Años				
		1	2	3	4	5
INDIGO	740.000	864.757	1.024.003	1.157.009	1.230.493	1.274.188
Estudio Económico Licitación	476.800	825.685	925.909	1.031.243	1.104.613	1.158.458
Variación Porcentual	55,20%	4,73%	10,59%	12,20%	11,40%	9,99%
		Ingresos Rotación Años				
INDIGO		680.000	818.000	926.000	963.000	1.012.000
Estudio Económico Licitación		643.654	735.604	835.830	900.468	947.367
Variación Porcentual		5,65%	11,20%	10,79%	6,94%	6,82%
		Resto de Ingresos				
INDIGO		184.757	206.003	231.009	267.493	262.188
Estudio Económico Licitación		182.031	190.305	195.413	204.145	211.091
Variación Porcentual		1,50%	8,25%	18,22%	31,03%	24,21%

- Contemplan una demanda de rotación alrededor del 10%, con una consolidación ligeramente más rápida que la prevista en el estudio económico del Ayuntamiento.
- Los ingresos de la recarga eléctrica los engloba dentro de la micro logística y carsharing, sin justificar su procedencia.

b) Costes de explotación.

- INDIGO Prevé unos costes de explotación un 44 % inferiores a los establecidos en el Pliego.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

	Costes Totales sin CANON				
	1	2	3	4	5
INDIGO	318.679	320.582	329.926	336.321	341.254
Estudio Económico Licitación	585.672	591.529	597.968	604.476	611.055
Variación Porcentual	-45,59%	-45,80%	-44,83%	-44,36%	-44,15%
	Costes de personal				
INDIGO	104.000	105.000	106.000	107.000	108.000
Estudio Económico Licitación	204.620	206.666	208.733	210.820	212.928
Variación Porcentual	-49,17%	-49,19%	-49,22%	-49,25%	-49,28%

INDIGO valora los costes de personal en 104.000 Euros que para cubrir 8.760 horas/año representa un coste de 11,87 €/hora muy ajustado.

c) Inversión.

- En cuanto a inversiones, el estudio económico de INDIGO prevé unos costes de ejecución de la obra de 597.000 euros, significativamente por encima del estudio económico del Ayuntamiento dado que propone las siguientes mejoras.
    - Sistema de guiado de Plazas por importe de 32.000 Euros corresponden a sistema de guiado de plazas, una mejora.
    - Incremento de los Puntos de Carga Eléctrica por importe de 308.000 Euros.

d) Financiación.

Contempla la financiación del 100% de la inversión con recursos propios.

e) Impuesto de Sociedades.

Le aplica un tipo del 30% en el Impuesto de Sociedades sobre el Beneficio antes de impuestos.

f) Análisis de solvencia y rentabilidad.

- INDIGO contempla tener beneficios a partir del 4ª año, obteniendo una TIR de proyecto del 8,26% y una TIR para el accionista del 11,97%
- No detalla si la TIR de proyecto es antes o después de impuestos.
- En la hoja de cálculo no se localiza el cálculo de la TIR, por lo que no es posible averiguar si es antes o después de impuestos.
- INDIGO también contempla en los flujos de caja, una cuota positiva de bases imposibles negativas en los 3 primeros años de concesión, y no corrige esta circunstancia a la solicitud de la aclaración correspondiente, si bien el margen de la TIR es suficiente para que la correcta imputación de la cuota del Impuesto de Sociedades siga manteniendo una TIR por encima del 5%.

g) Análisis de sensibilidad.

- INDIGO dice que efectúa un análisis de sensibilidad, que "arroja rentabilidad" hasta un 3% de disminución de la demanda.
- Se señala que se ha efectuado un análisis de sensibilidad con un coste de deuda aplicado del 4,5% pero no señala los resultados de esta.
- No se muestra en la Hoja de Cálculo este análisis de sensibilidad.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

h) Valoración PEF de INDIGO

En conclusión, el modelo económico financiero y la memoria explicativa del Plan económico-financiero presentado por la INDIGO cumple con las condiciones recogidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares a excepción del Análisis de Sensibilidad que no demuestra los resultados en la hoja de cálculo, la TIR que no se detalla si es antes o después de impuestos y de una incorrecta imputación de la cuota del Impuesto de Sociedades cuando las bases imposibles son negativas.

4. Valoración del Modelo y del Plan Económico Financiero de la propuesta de EMPARK.

El plan económico financiero presentado por EMPARK contiene todos los parámetros recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativa, tanto en el modelo como en la memoria.

EMPARK

A.1. Modelo Económico Financiero	Presentado
1. Cuenta de Resultados Provisionales.	**SI**
Desglose de Ingresos por rotación, abonos residentes y resto	**SI**
Desglose de gastos	**SI**
2. Balances Provisionales previstos al cierre de cada ejercicio	
Activo (inmovilizado y corriente)	**SI**
Pasivo (Patrimonio neto y pasivos a largo y corto plazo	**SI**
3- Estado de flujos de caja	
Flujos de caja antes y después de impuestos	**SI**
Flujo de caja tras el servicio de deuda	**SI**
Flujo de caja de los accionistas.	**SI**

A.2. Memoria Explicativa del Plan Económico Financiero	Presentado	Comentarios
1. Detalle Calendario de Inversiones	SI	Inversión Inicial 736,624 euros: Reinversión al 10º año: 349,497 euros
2. Detalle del estudio de demanda	SI	116,455 Veh/año ; Estancia media 3 horas
3. Detalle de la fuentes de financiación,	SI	100% Recursos propios
4. Análisis de solvencia y rentabilidad de la sociedad concesionaria	SI	
6. TIR antes de impuestos	NO	
7. TIR despúes de impuestos	SI	**10,22%**
8. TIR del accionista	SI	
6. Análisis de sensibilidad	SI	
6.1 En base a la demana prevista	SI	
6.2. En base a la inflación.	SI	
6.3. En base al tipo de interés contemplado en el modelo.	SI	No procede

En este sentido el PEF contempla:

a) En cuanto a ingresos.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

Empresa	Canon	Ingresos totales Años				
		1	2	3	4	5
EMPARK	512.300	404.058	925.728	1.052.581	1.195.171	1.207.443
Estudio Económico Licitación	476.800	825.685	925.909	1.031.243	1.104.613	1.158.458
Variación Porcentual	7,45%	-51,06%	-0,02%	2,07%	8,20%	4,23%
		Ingresos Rotación Años				
EMPARK		294.115	672.000	759.780	852.642	861.168
Estudio Económico Licitación		643.654	735.604	835.830	900.468	947.367
Variación Porcentual		-54,31%	-8,65%	-9,10%	-5,31%	-9,10%
		Resto de Ingresos				
EMPARK		109.943	253.728	292.801	342.529	346.275
Estudio Económico Licitación		182.031	190.305	195.413	204.145	211.091
Variación Porcentual		-39,60%	33,33%	49,84%	67,79%	64,04%

- La previsión de Ingresos de EMPARK son ligeramente superiores respecto al estudio económico del Ayuntamiento.
- En cambio, EMPARK considera unos ingresos de rotación muy inferiores en un 9,10% al 5º año.
- EMPARK es el licitador que prevé menor demanda de rotación de todos, con una demanda de 116.455 veh/año, pero con una estancia media de 3 horas, por encima del resto de licitadores que establecen una ocupación de 349.365 horas, un 19,64% de ocupación media.
- La curva de consolidación del aparcamiento la contemplan en un 60% - 80% - 90%, para alcanzar la demanda base del 100% a partir del 4º año de explotación.
- EMPARK empieza a obtener beneficios al tercer año de explotación.

b) En cuanto a costes de explotación.

	Costes Totales sin CANON				
	1	2	3	4	5
EMPARK	305.770	456.264	461.990	467.795	473.677
Estudio Económico Licitación	585.672	591.529	597.968	604.476	611.055
Variación Porcentual	-47,79%	-22,87%	-22,74%	-22,61%	-22,48%
	Costes de personal				
EMPARK	80.910	141.075	143.544	146.056	148.612
Estudio Económico Licitación	204.620	206.666	208.733	210.820	212.928
Variación Porcentual	-60,46%	-31,74%	-31,23%	-30,72%	-30,21%

- EMPARK prevé una reducción de aproximadamente el 22% de los costes totales de explotación.
- En cuanto a personal prevé una reducción del 30% de los costes. Esta disminución se debe principalmente a una menor contratación del número de trabajadores del aparcamiento.

c) En cuanto a Inversión.

- En cuanto a inversiones, el estudio económico de EMPARK propone una inversión de 736.624 euros, sin contabilizar el ITP. De los que 44.0000 euros se destinan al sistema de guiado y 167.200 euros a puntos de carga eléctrica.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

- Contemplan una reinversión de 349.497 euros, debidamente actualizada en el año 10 de la concesión.

d) En cuanto a financiación.

- EMPARK señala que La financiación del proyecto se realizará al 100% con fondos propios, no siendo necesario acudir a fuentes de financiación ajena.
- También manifiestan que EMPARK cuenta con la solvencia económica y financiera necesaria para llevar a cabo la operación de referencia, poniendo a disposición del Órgano de Contratación toda la documentación relevante a efectos de acreditación

e) En cuanto a los impuestos de sociedad.

- Le aplica un tipo del 25%, que es el procedente de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

f) En cuanto al análisis de solvencia y rentabilidad.

- EMPARK obtiene en su estudio económico una rentabilidad de proyecto después de impuestos del 10,22% que coincide con la del accionista dado que se acometerá la inversión en su totalidad con fondos propios.

g) En cuanto al estudio de sensibilidad.

EMPARK incluyen las siguientes dos tablas de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto:

- La primera tomando como base la variación de los ingresos de explotación entre el 88% - 112% respecto de la demanda base y una variación de los gastos de explotación entre el 90% y el 115% de los gastos medios previstos.
- La segunda tabla en base a la variación de los ingresos de explotación, también entre el 88% - 112% respecto a la demanda y en base a una posible variación en una horquilla entre 90% a 115% de la inversión.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

Sensibilidad ingresos vs costes								
		Ingresos						
TIR		88,0%	92,0%	96,0%	100,0%	104,0%	108,0%	112,0%
Costes	90%	0,6%	5,8%	10,5%	14,9%	19,1%	23,2%	27,2%
	95%	-2,4%	3,2%	8,1%	12,6%	16,8%	21,0%	25,0%
	100%	-5,8%	0,4%	5,6%	**10,2%**	14,5%	18,7%	22,8%
	105%	-10,3%	-2,5%	3,0%	7,8%	12,3%	16,5%	20,6%
	110%	-16,5%	-6,0%	0,2%	5,3%	9,9%	14,2%	18,3%
	115%	#¡NUM!	-10,4%	-2,7%	2,8%	7,6%	12,0%	16,1%

Sensibilidad ingresos vs inversiones								
		Ingresos						
TIR		88,0%	92,0%	96,0%	100,0%	104,0%	108,0%	112,0%
Inversiones	90%	-5,8%	0,4%	5,6%	10,2%	14,5%	18,7%	22,8%
	95%	-5,8%	0,4%	5,6%	10,2%	14,5%	18,7%	22,8%
	100%	-5,8%	0,4%	5,6%	**10,2%**	14,5%	18,7%	22,8%
	105%	-5,8%	0,4%	5,6%	10,2%	14,5%	18,7%	22,8%
	110%	-5,8%	0,4%	5,6%	10,2%	14,5%	18,7%	22,8%
	115%	-5,8%	0,4%	5,6%	10,2%	14,5%	18,7%	22,8%

EMPARK no aplica análisis de sensibilidad en base a la **inflación y al tipo de interés contemplado en el modelo.**

En este sentido se considera que no procede efectuar el análisis de sensibilidad en base al interés en tanto y cuanto no requiere de financiación ajena. Con relación a la sensibilidad por la inflación, tampoco se considera necesario porque en el supuesto extremo la aplicación de -12% de menores ingresos y + 10% de incremento de gastos, da un margen suficiente para cubrir la inflación.
Los resultados de la estimación muestran que incluso en los peores escenarios del análisis de sensibilidad, se obtiene una rentabilidad positiva respecto a la prevista, por tanto, se puede afirmar que la concesionaria podría seguir asumiendo **el coste del canon ofertado** de Euros sin incurrir en pérdidas, ni poner en riesgo la viabilidad económica de la concesión a costa de obtener un menor beneficio respecto al inicialmente estimado y una mayor tasa de retorno de la inversión.

h) Valoración PEF de EMPARK.

En consecuencia, tanto las variables económicas del Plan como la sensibilidad de este le permiten justificar, a este licitador, que el incremento de canon propuesto de 512.300 euros no pone en riesgo la viabilidad económica de la concesión.
Se considera por tanto que el PEF está suficientemente detallado y justificado para su compresión y validez, sentada la premisa que el licitador asume tanto la estimación de la demanda como de los costes, y la incertidumbre económica del momento, a su riesgo y ventura.

En conclusión, el modelo económico financiero y la memoria explicativa del Plan económico-financiero presentado por la EMPARK cumple en cuanto al contenido con las condiciones recogidas en el Estudio de viabilidad económica – financiera.

5. <u>Valoración del Modelo y del Plan Económico Financiero de la propuesta de IBERPARK.</u>

El plan económico financiero presentado por IBERPARK contiene **todos** los parámetros recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativa, tanto en el modelo como en la memoria.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

IBERPARK		
A.1. Modelo Económico Financiero	**Presentado**	**Comentarios**
1. Cuenta de Resultados Provisionales.	**SI**	
Desglose de Ingresos por rotación, abonos residentes y resto	**SI**	
Desglose de gastos	**SI**	
2. Balances Provisionales previstos al cierre de cada ejercicio		
Activo (inmovilizado y corriente)	**SI**	
Pasivo (Patrimonio neto y pasisvos a largo y corto plazo	**SI**	
3- Estado de flujos de caja		
Flujos de caja antes y despúes de impuestos	**SI**	
Flujo de caja tras el servicio de deuda	**SI**	No procede Recursos propios
Flujo de caja de los accionistas.	**SI**	
IBERPARK	**Presentado**	**Comentarios**
1. Detalle Calendario de Inversiones	**SI**	250.295,00
2. Detalle del estudio de demanda	**SI**	223475 veh/año; Lab: 595 veh/dia; Sáb y fest: 655; Estancia media: 2,2 horas: Ocupación año: 540,810 horas
3. Detalle de la fuentes de financiación,	**SI**	100% Recursos propios
4. Análisis de solvencia y rentabilidad de la sociedad concesionaria	**SI**	
6. TIR antes de impuestos	**SI**	***14,12%***
7. TIR despúes de impuestos	**SI**	10,04%
8. TIR del accionista	**SI**	10,04%
6. Análisis de sensibilidad	**SI**	
6.1 En base a la demana prevista	**SI**	
6.2. En base a la inflación.	**SI**	
6.3. En base al tipo de interés contemplado en el modelo.	**No procede**	Recursos propios

El análisis de PEF por conceptos es el siguiente

a) Ingresos.

- IBERPARK prevé una demanda de 223.475 vehículos año con una estancia media de 2,2 horas, lo que equivale a 540.810 horas de ocupación al año, lo que le permite generar unos ingresos por este concepto un 25% superior al Estudio Económico del Ayuntamiento.

Empresa	Canon	Ingresos totales Años				
		1	2	3	4	5
IBERPARK	591.500	1.140.126	1.203.391	1.283.982	1.352.214	1.421.447
Estudio Económico Licitación	476.800	825.685	925.909	1.031.243	1.104.613	1.158.458
Variación Porcentual	24,06%	38,08%	29,97%	24,51%	22,42%	22,70%
		Ingresos Rotación Años				
IBERPARK		930.855	982.569	1.044.626	1.107.826	1.172.185
Estudio Económico Licitación		643.654	735.604	835.830	900.468	947.367
Variación Porcentual		44,62%	33,57%	24,98%	23,03%	23,73%
		Resto de Ingresos				
IBERPARK		209.271	220.822	239.356	244.388	249.262
Estudio Económico Licitación		182.031	190.305	195.413	204.145	211.091
Variación Porcentual		14,96%	16,04%	22,49%	19,71%	18,08%

- La previsión de crecimiento de la rotación la plantean a 5 años con una curva de 90% -95% - 100% - 105% para alcanzar el 110% al 5º año.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

- Los ingresos previstos por recarga previstos son moderados.

b) Costes de explotación.

- Sin contar el canon, el conjunto de los costes de explotación es algo superiores a los contemplados en el Estudio Económico del Ayuntamiento.

	Costes Totales sin CANON				
	1	2	3	4	5
IBERPARK	635.081	643.971	609.393	609.622	653.096
Estudio Económico Licitación	585.672	591.529	597.968	604.476	611.055
Variación Porcentual	8,44%	8,87%	1,91%	0,85%	6,88%
	Costes de personal				
IBERPARK	272.163	274.884	277.633	280.409	283.213
Estudio Económico Licitación	204.620	206.666	208.733	210.820	212.928
Variación Porcentual	33,01%	33,01%	33,01%	33,01%	33,01%

- Específicamente los costes de personal se valoran en un 33% superiores al estudio económico del Ayuntamiento dado que IBERPARK prevé una dedicación de 9 personas, una de las más altas de todos los licitadores con coste de 272.163 Euros/año,

c) Inversión.

- En cuanto a inversiones, el estudio económico IBERPARK prevé unos costes de inversión inicial de la obra de 250.295 Euros sin efectuar un desglose detallado por partidas.
- En la oferta señalan que harán 30 plazas de recarga rápida y 73 de recarga lenta.

d) Financiación.

- Contempla la financiación del 100% de la inversión con recursos propios.

e) Impuesto de Sociedades.

- Le aplica un tipo del 30% en el Impuesto de Sociedades sobre el Beneficio antes de impuestos.

f) Análisis de solvencia y rentabilidad.

- IBERPARK contempla tener beneficios a partir del quinto año, obteniendo una TIR de proyecto antes de impuestos del 6,15%.

g) Análisis de sensibilidad.

- IBERPARK presenta un completo análisis de sensibilidad con horquillas que van desde 90 a 110% de los Ingresos; 90% a 110% de gastos y una variabilidad del IPC de 0.5% al 2%.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

Sensibilidad a INGRESOS Y GASTOS						
		INGRESOS				
TIR acc		90%	95%	100%	105%	110%
GASTOS	90%	-3,4%	10,0%	**20,8%**	30,7%	38,7%
	95%	-13,3%	4,0%	**15,5%**	25,8%	35,2%
	100%	**#¡NUM!**	**-3,0%**	**10,0%**	**20,7%**	**30,5%**
	105%	#¡NUM!	-12,4%	**4,1%**	15,4%	25,6%
	110%	#¡NUM!	#¡NUM!	**-2,6%**	10,1%	20,6%

Sensibilidad a INGRESOS Y INFLACIÓN						
		INGRESOS				
TIR acc		90%	95%	100%	105%	110%
INFLACIÓN	0,5%	#¡NUM!	-5,8%	**8,7%**	19,8%	29,8%
	0,8%	-41,7%	-4,0%	**9,5%**	20,4%	30,2%
	1,0%	**#¡NUM!**	**-3,0%**	**10,0%**	**20,7%**	**30,5%**
	1,5%	-22,2%	-0,8%	**11,2%**	21,6%	31,3%
	2,0%	-16,3%	1,0%	**12,3%**	22,4%	31,9%

h) Valoración PEF de IBERPARK

Los resultados de la estimación muestran que incluso en los peores escenarios del análisis de sensibilidad, se obtiene una rentabilidad positiva respecto a la prevista, por tanto se puede afirmar que la concesionaria podría seguir asumiendo el coste del canon ofertado de 591.500 Euros sin incurrir en pérdidas, ni poner en riesgo la viabilidad económica de la concesión a costa de obtener un menor beneficio respecto al inicialmente estimado y una mayor tasa de retorno de la inversión.

En consecuencia, tanto las variables económicas del Plan como la sensibilidad de este le permiten justificar, a este licitador, que el incremento de canon propuesto 591.500 euros no ponen en riesgo la viabilidad económica de la concesión. Siendo el primero de los analizados que muestra esta característica.

Se considera por tanto que el PEF está suficientemente detallado y justificado para su compresión y validez, sentada la premisa que el licitador asume tanto la estimación de la demanda como de los costes, y la incertidumbre económica del momento, a su riesgo y ventura.

En conclusión, el modelo económico financiero y la memoria explicativa del Plan económico-financiero presentado por IBERPARK cumple en cuanto al contenido con las condiciones recogidas en el Estudio de viabilidad económica – financiera.

6. <u>Valoración del Modelo y del Plan Económico Financiero de la propuesta de GRAYSEPARK.</u>

El plan económico financiero presentado por GRAYSEPARK contiene todos los parámetros recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativa, tanto en el modelo como en la memoria.

A.1. Modelo Económico Financiero	**Presentado**
1. Cuenta de Resultados Provisionales.	**SI**
Desglose de Ingresos por rotación, abonos residentes y resto	**SI**
Desglose de gastos	**SI**
2. Balances Provisionales previstos al cierre de cada ejercicio	
Activo (inmovilizado y corriente)	**SI**
Pasivo (Patrimonio neto y pasivos a largo y corto plazo	**SI**
3- Estado de flujos de caja	
Flujos de caja antes y después de impuestos	**SI**
Flujo de caja tras el servicio de deuda	**SI**

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

Flujo de caja de los accionistas.	**SI**

A.2. Memoria Explicativa del Plan Económico Financiero	Presentado	Comentarios
1. Detalle Calendario de Inversiones	SI	349.214,30
2. Detalle del estudio de demanda	SI	107.138veh/año; 294 veh/dia . Tiempo medio de estacia: 2,87; Ocupación de 345,972 Horas
3. Detalle de la fuentes de financiación,	SI	100% Recursos propios
4. Análisis de solvencia y rentabilidad de la sociedad concesionaria	SI	
6. TIR antes de impuestos	NO	
7. TIR despúes de impuestos	SI	**11,30%**
8. TIR del accionista	SI	**12,57%**
6. Análisis de sensibilidad	SI	
6.1 En base a la demana prevista	SI	
6.2. En base a la inflación.	SI	
6.3. En base al tipo de interés contemplado en el modelo.	SI	No procede

En este sentido el PEF contempla:

a) En cuanto a ingresos.

Empresa	Canon	Ingresos totales Años				
		1	2	3	4	5
GRAYSEPARK	501.805	289.386	614.259	756.820	888.260	1.029.155
Estudio Económico Licitación	476.800	825.685	925.909	1.031.243	1.104.613	1.158.458
Variación Porcentual	5,24%	-64,95%	-33,66%	-26,61%	-19,59%	-11,16%
		Ingresos Rotación Años				
GRAYSEPARK		212.704	440.541	580.205	708.696	846.589
Estudio Económico Licitación		643.654	735.604	835.830	900.468	947.367
Variación Porcentual		-66,95%	-40,11%	-30,58%	-21,30%	-10,64%
		Resto de Ingresos				
GRAYSEPARK		76.682	173.718	176.615	179.564	182.566
Estudio Económico Licitación		182.031	190.305	195.413	204.145	211.091
Variación Porcentual		-57,87%	-8,72%	-9,62%	-12,04%	-13,51%

- Excepto el primer año, que contempla solo 6 meses de funcionamiento, los ingresos previstos son sensiblemente inferiores en un 11,16% respecto al Pliego de Condiciones.
- Los ingresos de rotación previstos por GRAYSEPARK son inferiores al del Pliego.
- La curva de consolidación del aparcamiento la contemplan en un 30% - 60% - 75% -88%, para alcanzar la demanda base del 100% a partir del 5º año de explotación.
- GRAYSEPARK empieza a obtener beneficios al quinto año de inicio de la explotación.

b) En cuanto a costes de explotación.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

	Costes Totales sin CANON				
	1	2	3	4	5
GRAYSEPARK	200.192	398.640	405.370	414.022	423.079
Estudio Económico Licitación	585.672	591.529	597.968	604.476	611.055
Variación Porcentual	-65,82%	-32,61%	-32,21%	-31,51%	-30,76%
	Costes de personal				
GRAYSEPARK	55.661	113.547	115.818	118.135	120.497
Estudio Económico Licitación	204.620	206.666	208.733	210.820	212.928
Variación Porcentual	-72,80%	-45,06%	-44,51%	-43,96%	-43,41%

- GRAYSEPARK prevé una reducción de aproximadamente el 32% de los costes totales de explotación.
- En cuanto a personal prevé una reducción de aproximadamente el 44% de los costes. Esta disminución se debe principalmente por una menor contratación del número de trabajadores del aparcamiento, al proponer contratar únicamente 2 operarios y 1 encargado, con un jefe de servicio con una dedicación únicamente del 15% de su jornada laboral.

c) En cuanto a Inversión.

- En cuanto a inversiones, el estudio económico de GRAYSEPARK propone una inversión de 349.214,30, sin contabilizar el ITP. De los que 84.865,30 euros se destinan al sistema de guiado.
- Aunque señala 30 plazas de carga rápida y 87 de carga lenta, no hace previsión de inversión para las mismas.

d) En cuanto a financiación.

- GRAYSEPARK señala que La financiación del proyecto se realizará al 100% con fondos propios, no siendo necesario acudir a fuentes de financiación ajena.
- También manifiestan que GRAYSEPARK cuenta con la solvencia económica y financiera necesaria para llevar a cabo la operación de referencia, poniendo a disposición del Órgano de Contratación toda la documentación relevante a efectos de acreditación.

e) En cuanto al Impuesto de sociedades.

- Le aplica un tipo del 30%.

f) En cuanto al análisis de solvencia y rentabilidad.

- GRAYSEPARK obtiene en su estudio económico una rentabilidad de proyecto después de impuestos del 11,30% que coincide con la del accionista atendiendo que se acometerá la obra en su totalidad con fondos propios.

g) En cuanto al estudio de sensibilidad.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

- GRAYSEPARK efectúa un análisis de sensibilidad en función de la demanda y IPC, para 3 escenarios temporales. 10, 15 y 20 años. En este sentido se considera que no procede efectuar el análisis de sensibilidad en base al interés en tanto y cuanto no requiere de financiación ajena.

h) Valoración PEF de GRAYSEPARK

Los resultados de la estimación muestran que incluso en los peores escenarios del análisis de sensibilidad, se obtiene una rentabilidad positiva respecto a la prevista, por tanto, se puede afirmar que la concesionaria podría seguir asumiendo el coste del canon ofertado de euros sin incurrir en pérdidas, ni poner en riesgo la viabilidad económica de la concesión a costa de obtener un menor beneficio respecto al inicialmente estimado y una mayor tasa de retorno de la inversión.

En consecuencia, tanto las variables económicas del Plan como la sensibilidad de este le permiten justificar, a este licitador, que el incremento de canon propuesto de 501.850 euros no pone en riesgo la viabilidad económica de la concesión.

Se considera por tanto que el PEF está suficientemente detallado y justificado para su compresión y validez, sentada la premisa que el licitador asume tanto la estimación de la demanda como de los costes, y la incertidumbre económica del momento, a su riesgo y ventura.

En conclusión, el modelo económico financiero y la memoria explicativa del Plan económico-financiero presentado por la empresa GRAYSEPARK cumple en cuanto al contenido con las condiciones recogidas en el Estudio de viabilidad económica – financiera.

8. Valoración del Modelo y del Plan Económico Financiero de la propuesta de CONTINENTAL PARKING

El plan económico financiero presentado por CONTINENTAL PARK contiene todos los parámetros recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativa, tanto en el modelo como en la memoria.

CONTINENTAL PARK		
A.1. Modelo Económico Financiero	**Presentado**	**Comentarios**
1. Cuenta de Resultados Provisionales.	SI	
Desglose de Ingresos por rotación, abonos residentes y resto	SI	
Desglose de gastos	SI	
2. Balances Provisionales previstos al cierre de cada ejercicio		
Activo (inmovilizado y corriente)	SI	
Pasivo (Patrimonio neto y pasisvos a largo y corto plazo	SI	
3- Estado de flujos de caja		
Flujos de caja antes y despúes del proyecto	SI	
Flujo de caja tras el servicio de deuda	SI	
Flujo de caja de los accionistas.	SI	

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

A.2. Memoria Explicativa del Plan Económico Financiero	Presentado	Comentarios
1. Detalle Calendario de Inversiones	SI	430.052,11
2. Detalle del estudio de demanda	SI	Periodo Punta 42,6% Estancia media 150'; Periodo Valle: 20,8%. Estacia Media 110''
3. Detalle de la fuentes de financiación,	SI	20% recursos Propios ; 80% Financiación bancaria
4. Análisis de solvencia y rentabilidad de la sociedad concesionaria	SI	
6. TIR antes de impuestos	SI	**5,77%**
7. TIR despúes de impuestos	SI	
8. TIR del accionista	SI	8,79% con IS conjunto sociedad. 7,53% Con IS indivualizado
6. Análisis de sensibilidad	SI	
6.1 En base a la demana prevista	SI	
6.2. En base a la inflación.	SI	
6.3. En base al tipo de interés contemplado en el modelo.	SI	Señala que no se producirá sensibilidad porque irán a tipo fijo de interés.

El análisis de PEF por conceptos es el siguiente:

a) Ingresos.

Empresa	Canon	Ingresos totales Años				
		1	2	3	4	5
CONTINENTAL PARK	786.720	940.250	1.339.293	1.352.686	1.379.875	1.407.610
Estudio Económico Licitación	476.800	825.685	925.909	1.031.243	1.104.613	1.158.458
Variación Porcentual	65,00%	13,88%	44,65%	31,17%	24,92%	21,51%
		Ingresos Rotación Años				
CONTINENTAL PARK		802.515	1.171.990	1.183.710	1.195.547	1.207.502
Estudio Económico Licitación		643.654	735.604	835.830	900.468	947.367
Variación Porcentual		24,68%	59,32%	41,62%	32,77%	27,46%
		Resto de Ingresos				
CONTINENTAL PARK		137.735	167.303	168.976	184.328	200.108
Estudio Económico Licitación		182.031	190.305	195.413	204.145	211.091
Variación Porcentual		-24,33%	-12,09%	-13,53%	-9,71%	-5,20%

- CONTINENTAL PARK contemplan un incremento muy importante de la demanda de rotación, alrededor del 27,46% al 5º año de explotación y con una consolidación del aparcamiento mucho más rápida que en el estudio económico del Ayuntamiento.
- CONTINENTAL PARK no prevé beneficios por venta de recarga eléctrica a vehículos, señalando que posiblemente tendrán un déficit, pero informando que el mismo no resultará significativo para el conjunto del estudio.

b) Costes de explotación.

- CONTINENTAL, sin contar con el canon, prevé, en conjunto, una disminución de los costes de explotación de aproximadamente un 27% de los estimados en el estudio económico del Ayuntamiento.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

	Costes Totales sin CANON				
	1	2	3	4	5
CONTINENTAL PARK	427.339	428.176	432.458	441.150	445.562
Estudio Económico Licitación	585.672	591.529	597.968	604.476	611.055
Variación Porcentual	-27,03%	-27,62%	-27,68%	-27,02%	-27,08%
	Costes de personal				
CONTINENTAL PARK	163.500	165.204	166.856	168.524	170.210
Estudio Económico Licitación	204.620	206.666	208.733	210.820	212.928
Variación Porcentual	-20,10%	-20,06%	-20,06%	-20,06%	-20,06%

- Los costes de personal se valoran en un 20,06% previstos en el Pliego, con 10.912 horas de personal contratado para 8.760 horas año. Con una ratio de cobertura de 1,24.

- También contempla estar conectado al Centro de Control propio.

c) Inversión.

- El PEF de CONTINENTAL PARK prevé una inversión en conjunto de 368.046,93 Euros, significativamente por encima del pliego dado que propone las siguientes mejoras.
  - Sistema de guiado de Plazas por importe de 33.976.60 Euros corresponden a sistema de guiado de plazas, una mejora.
  - Incremento de los Puntos de Carga Eléctrica para una inversión conjunta de por valor de 172.970,23 €.
  - En su oferta señalan que harán 30 plazas de recarga rápida y 70 de recarga lenta, pero luego en el presupuesto señalan 15 plazas y 36 plazas respectivamente.

d) Financiación.

- CONTINENTAL contempla una financiación externa del 80% de la inversión. El 20% restante lo ejecutan con recursos propios.

e) Impuesto de Sociedades.

CONTINENTAL le aplica un tipo del 30% en el Impuesto de Sociedades sobre el Beneficio antes de impuestos.

f) Análisis de solvencia y rentabilidad.

- CONTINETAL PARK contempla tener beneficios a partir del 2ª año.
- Señala que obtiene una TIR de proyecto del 5,27% antes de impuestos y un TIR de accionista del 8,79%.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

- CONTINENTAL PARK también imputa como ingreso positivo la cuota cero de las bases imponibles negativas del primer año de explotación, que modifica una vez efectuada la solicitud de aclaración correspondiente presentando un anexo nº 2 con la proyección del cash Flow con el criterio de impuesto individualizado para este aparcamiento y obteniendo una TIR resultante del 7,53%.

c) Análisis de sensibilidad.

- CONTINENTAL Park efectúa un análisis de sensibilidad, en función de la variación de la demanda y del IPC tal y como se describe en los Pliegos de Condiciones. A una variación de la demanda de -5% obtiene una rentabilidad negativa del – 4,15%.

SENSIBILIDAD TIR PROYECTO ANTES IMPUESTOS

		IPC				
		1%	2%	3%	4%	5%
% VAR DEMANDA	-5,00%	-4,15%	0,34%	3,91%	6,91%	9,54%
	-2,50%	1,12%	4,86%	7,97%	10,67%	13,07%
	0,00%	5,77%	9,00%	11,77%	14,23%	16,46%
	2,50%	10,02%	12,87%	15,39%	17,66%	19,73%
	5,00%	13,98%	16,55%	18,86%	20,97%	22,92%

h) Valoración PEF de Continental Park

En consecuencia, tanto las variables económicas del Plan como la sensibilidad de este le permiten justificar, a este licitador, que el incremento de canon propuesto no pone en riesgo la viabilidad económica de la concesión.

Se considera por tanto que el PEF está suficientemente detallado y justificado para su compresión y validez, sentada la premisa que el licitador asume tanto la estimación de la demanda como de los costes, y la incertidumbre económica del momento, a su riesgo y ventura.

En conclusión, el modelo económico financiero y la memoria explicativa del Plan económico-financiero presentado por la CONTINENTAL PARK cumple en cuanto al contenido con las condiciones recogidas en el Estudio de viabilidad económica – financiera.

9. Valoración del Modelo y del Plan Económico Financiero de la propuesta de NCAPITAL.

El plan económico financiero presentado por N- CAPITAL contiene **todos** los parámetros recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativa, tanto en el modelo como en la memoria.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

N - CAPITAL		
A.1. Modelo Económico Financiero	**Presentado**	**Comentarios**
1. Cuenta de Resultados Provisionales.	**SI**	
Desglose de Ingresos por rotación, abonos residentes y resto	**SI**	
Desglose de gastos	**SI**	
2. Balances Provisionales previstos al cierre de cada ejercicio		
Activo (inmovilizado y corriente)	**SI**	
Pasivo (Patrimonio neto y pasisvos a largo y corto plazo	**SI**	
3- Estado de flujos de caja		
Flujos de caja antes y despúes de impuestos	**SI**	
Flujo de caja tras el servicio de deuda	**SI**	No procede Recursos propios
Flujo de caja de los accionistas.	**SI**	
A.2. Memoria Explicativa del Plan Económico Financiero	**Presentado**	**Comentarios**
1. Detalle Calendario de Inversiones	**SI**	403.656,71
2. Detalle del estudio de demanda	**SI**	325284 horas; Estancia Media: 2 Horas: L-V: 682 veh/dia; Sabado y festivos: 538 veh/dia
3. Detalle de la fuentes de financiación,	**SI**	100% Recursos propios
4. Análisis de solvencia y rentabilidad de la sociedad concesionaria	**SI**	
6. TIR antes de impuestos	**SI**	***6,15%***
7. TIR despúes de impuestos	**SI**	
8. TIR del accionista	**SI**	
6. Análisis de sensibilidad	**SI**	***-5,00%***
6.1 En base a la demana prevista	**SI**	
6.2. En base a la inflación.	NO	
6.3. En base al tipo de interés contemplado en el modelo.	**No procede**	Recursos propios

El análisis de PEF por conceptos es el siguiente

a) Ingresos.

- N- CAPITAL prevé una demanda de 222.650 vehículos año con una estancia media de 2 horas, lo que equivale a 445.300 horas de ocupación al año, lo que generar unos ingresos por este superiores al 10,87% al 5º año respecto al Pliego de Condiciones.

Empresa	Canon	Ingresos totales Años				
		1	2	3	4	5
N-CAPITAL	650.000	877.734	976.129	1.074.531	1.185.948	1.284.382
Estudio Económico Licitación	476.800	825.685	925.909	1.031.243	1.104.613	1.158.458
Variación Porcentual	36,33%	6,30%	5,42%	4,20%	7,36%	10,87%
		Ingresos Rotación Años				
N-CAPITAL		684.305	782.305	879.821	985.400	1.077.781
Estudio Económico Licitación		643.654	735.604	835.830	900.468	947.367
Variación Porcentual		6,32%	6,35%	5,26%	9,43%	13,77%
		Resto de Ingresos				
N-CAPITAL		193.429	193.824	194.710	200.548	206.601
Estudio Económico Licitación		182.031	190.305	195.413	204.145	211.091
Variación Porcentual		6,26%	1,85%	-0,36%	-1,76%	-2,13%

- N-Capital plantea una previsión de crecimiento de la rotación a 5 años con la siguiente curva de 70% - 80% - 90% - 96% para alcanzar el 100% al 5º año.
- Los ingresos previstos por recarga previstos son moderados.

b) Costes de explotación.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

- Sin contar el canon, los costes de explotación de N- Capital se sitúan ligeramente inferiores en un 3,50% a los establecidos en el Pliego.

	Costes Totales sin CANON				
	1	2	3	4	5
N-CAPITAL	566.843	572.063	577.334	582.659	588.037
Estudio Económico Licitación	585.672	591.529	597.968	604.476	611.055
Variación Porcentual	-3,21%	-3,29%	-3,45%	-3,61%	-3,77%
	Costes de personal				
N-CAPITAL	144.660	146.107	147.568	149.043	150.534
Estudio Económico Licitación	204.620	206.666	208.733	210.820	212.928
Variación Porcentual	-29,30%	-29,30%	-29,30%	-29,30%	-29,30%

- En relación con los costes de personal, estos se valoran en un 29,30% por debajo del Pliego.
- En este sentido N-Capital prevé una ocupación de 12.920 horas/año, con un índice de cobertura de 1,47. El coste medio por hora y trabajador previsto es de 11,20 €/hora.

c) Inversión.

- En cuanto a inversiones, el estudio económico N-CAPITAL prevé unos costes de inversión inicial de 403.656,71 euros, a la que se le debe añadir una reinversión anual de 29.581,58 euros, que es una mejora que no propone ningún otro concesionario.
- No prevé sistema de guiado de Plazas.
- Prevén un Incremento de la inversión en Puntos de Carga Eléctrica por importe de 159.700 euros, similar al resto de ofertantes.
- En la oferta señalan que harán 30 plazas de recarga rápida y 71 de recarga lenta.

d) Financiación.

- Contempla la financiación del 100% de la inversión con recursos propios.

e) Impuesto de Sociedades.

- Le aplica un tipo del 30% en el Impuesto de Sociedades sobre el Beneficio antes de impuestos.

f) Análisis de solvencia y rentabilidad.

- N-Capital K contempla tener beneficios a partir del quinto año, obteniendo una TIR de proyecto antes de impuestos del 6,15%.

g) Análisis de sensibilidad.

- N CAPITAL presenta un completo análisis de sensibilidad con 3 escenarios que van desde +- 5 % de demanda. En el Escenario de – 5% de demanda se obtiene un TIR negativa del -8,28%

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

MADRID

h) Valoración PEF de N – CAPITAL

Los resultados de la estimación muestran que incluso en los peores escenarios del análisis de sensibilidad, se obtiene una rentabilidad positiva respecto a la prevista, por tanto se puede afirmar que la concesionaria podría seguir asumiendo **el coste del canon ofertado** de 650.000 Euros sin incurrir en pérdidas, ni poner en riesgo la viabilidad económica de la concesión a costa de obtener un menor beneficio respecto al inicialmente estimado y una mayor tasa de retorno de la inversión.

En consecuencia, tanto las variables económicas del Plan como la sensibilidad de este le permiten justificar, a este licitador, que el incremento de canon propuesto de 650.000 euros no pone en riesgo la viabilidad económica de la concesión. Siendo el primero de los analizados que muestra esta característica.

Se considera por tanto que el PEF está suficientemente detallado y justificado para su compresión y validez, sentada la premisa que el licitador asume tanto la estimación de la demanda como de los costes, y la incertidumbre económica del momento, a su riesgo y ventura.

En conclusión, el modelo económico financiero y la memoria explicativa del Plan económico-financiero presentado por la N-CAPITAL cumple en cuanto al contenido con las condiciones recogidas en el Estudio de viabilidad económica – financiera.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

10. Valoración del Modelo y del Plan Económico Financiero de la propuesta de PAVAPARK

El plan económico financiero presentado por PAVAPARK contiene **todos** los parámetros recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativa, tanto en el modelo como en la memoria.

PAVAPARK		
A.1. Modelo Económico Financiero	**Presentado**	**Comentarios**
1. Cuenta de Resultados Provisionales.	**SI**	
Desglose de Ingresos por rotación, abonos residentes y resto	**SI**	
Desglose de gastos	**SI**	
2. Balances Provisionales previstos al cierre de cada ejercicio		
Activo (inmovilizado y corriente)	**SI**	
Pasivo (Patrimonio neto y pasisvos a largo y corto plazo	**SI**	
3- Estado de flujos de caja		
Flujos de caja antes y despúes de impuestos	**SI**	
Flujo de caja tras el servicio de deuda	**SI**	
Flujo de caja de los accionistas.	**SI**	
A.2. Memoria Explicativa del Plan Económico Financiero	**Presentado**	**Comentarios**
1. Detalle Calendario de Inversiones	**SI**	310.197,90
2. Detalle del estudio de demanda	**SI**	760 veh/dia. 277.400 veh/año. Estación Media 2 horas
3. Detalle de la fuentes de financiación,	**SI**	100% Recursos propios
4. Análisis de solvencia y rentabilidad de la sociedad concesionaria	**SI**	
6. TIR antes de impuestos	**SI**	***11,48%***
7. TIR despúes de impuestos	**SI**	8,86%
8. TIR del accionista	**SI**	
6. Análisis de sensibilidad	**SI**	
6.1 En base a la demana prevista	**SI**	
6.2. En base a la inflación.	**Si**	
6.3. En base al tipo de interés contemplado en el modelo.	**No procede**	Recursos propios

El análisis de PEF por conceptos es el siguiente

a) Ingresos.

- La previsión de ingresos de PAVAPARK es de alrededor del 20%, ascendiendo a más del 30% en caso de rotación.

Empresa	Canon	Ingresos totales Años				
		1	2	3	4	5
PAVAPARK	672.000	993.831	1.120.053	1.258.953	1.337.321	1.352.002
Estudio Económico Licitación	476.800	825.685	925.909	1.031.243	1.104.613	1.158.458
Variación Porcentual	40,94%	20,36%	20,97%	22,08%	21,07%	16,71%
		Ingresos Rotación Años				
PAVAPARK		864.791	980.097	1.106.357	1.176.232	1.187.994
Estudio Económico Licitación		643.654	735.604	835.830	900.468	947.367
Variación Porcentual		34,36%	33,24%	32,37%	30,62%	25,40%
		Resto de Ingresos				
PAVAPARK		129.040	139.956	152.596	161.089	164.008
Estudio Económico Licitación		182.031	190.305	195.413	204.145	211.091
Variación Porcentual		-29,11%	-26,46%	-21,91%	-21,09%	-22,30%

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

MADRID

- Su previsión de rotación se ubica en 760 vehículos día con una estancia media de 2 horas, y una cura de crecimiento durante 3 años del 75%-85%-95%. Contemplan un incremento muy importante de la demanda de rotación, con una consolidación del aparcamiento mucho más rápida que el Pliego.
- Los ingresos previstos por recarga previstos son moderados.

b) Costes de explotación.

- Sin contar el canon, en conjunto representan alrededor de un 20% inferiores a los establecidos en el estudio económico del Ayuntamiento.

	Costes Totales sin CANON				
	1	2	3	4	5
PAVAPARK	460.267	469.414	480.802	487.377	493.902
Estudio Económico Licitación	585.672	591.529	597.968	604.476	611.055
Variación Porcentual	-21,41%	-20,64%	-19,59%	-19,37%	-19,17%
	Costes de personal				
PAVAPARK	108.351	109.434	110.529	111.634	112.750
Estudio Económico Licitación	204.620	206.666	208.733	210.820	212.928
Variación Porcentual	-47,05%	-47,05%	-47,05%	-47,05%	-47,05%

- Los costes de personal se valoran en un 47,05% por debajo del Pliego, y también le aplica una dedicación de 10.560 Euros/año, con un total de 5,87 personas necesarias y un índice de cobertura de 1,21 (el 21% de las horas hay 2 personas en el aparcamiento). Ahora bien, el coste medio por hora es de 10,26 €/hora.

- Señalan que el personal de vigilancia será personal perteneciente a un Centro Especial de Empleo, justificando de esta forma el bajo coste-hora de este.

c) Inversión.

- En cuanto a inversiones, el estudio económico de PAVAPRK prevé unos costes de ejecución de la obra de 310.197,90 algo inferior al resto, pero significativamente por encima del estudio económico del Ayuntamiento. De estos:
  - Sistema de guiado de Plazas por importe de 35.163 euros similar a los otros ofertantes.
  - Incremento de los Puntos de Carga Eléctrica por importe de 161.109,85 también similar al resto de ofertantes.
  - En la oferta señalan que existirán 30 plazas de recarga rápida y 70 de recarga lenta.

d) Financiación.

- Contempla la financiación del 100% de la inversión con recursos propios.

e) Impuesto de Sociedades.

- Le aplica un tipo del 30% en el Impuesto de Sociedades sobre el Beneficio antes de impuestos.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

f) Análisis de solvencia y rentabilidad.

- PAVAPARK contempla tener beneficios a partir del tercer año, obteniendo una TIR de proyecto antes de impuestos del 11,48% y una TIR después de impuestos el 8,86%.

g) Análisis de sensibilidad.

- PAVAPARK, presenta un completo análisis de sensibilidad con 8 escenarios que van desde +- 5 % de demanda y con un IPC de 1 al 3%, obteniendo en todos los escenarios rentabilidades positivas.

0	11,48%	8,86%
1	14,21%	11,13%
2	16,66%	13,20%
3	19,79%	15,66%
4	22,09%	17,64%
5	24,20%	19,49%
6	2,22%	1,60%
7	5,65%	4,22%
8	8,62%	6,58%

h) Valoración PEF de PAVAPARK

Los resultados de la estimación muestran que incluso en los peores escenarios del análisis de sensibilidad, se obtiene una rentabilidad positiva respecto a la prevista, por tanto se puede afirmar que la concesionaria podría seguir asumiendo el coste del canon ofertado de 672.000 Euros sin incurrir en pérdidas, ni poner en riesgo la viabilidad económica de la concesión a costa de obtener un menor beneficio respecto al inicialmente estimado y una mayor tasa de retorno de la inversión.

En consecuencia, tanto las variables económicas del Plan como la sensibilidad de este le permiten justificar, a este licitador, que el incremento de canon propuesto de 672.000 euros no pone en riesgo la viabilidad económica de la concesión. Siendo el primero de los analizados que muestra esta característica.

Se considera por tanto que el PEF está suficientemente detallado y justificado para su compresión y validez, sentada la premisa que el licitador asume tanto la estimación de la demanda como de los costes, y la incertidumbre económica del momento, a su riesgo y ventura.

En conclusión, el modelo económico financiero y la memoria explicativa del Plan económico-financiero presentado por la PAVAPARK cumple en cuanto al contenido con las condiciones recogidas en el Estudio de viabilidad económica – financiera.

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

E) PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, se propone adjudicar a CONTINENTAL PARKING el contrato de: "CONCESION DE SERVICIO PARA LA EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN LA PLAZA DE SANTO DOMINGO DE MADRID "

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF

Anexo 1: La puntuación final quedaría de la siguiente manera:

LICITADOR	CIF	TOTAL PUNTUACION EN LOS CRITERIOS NO VALORABLES EN CIFRAS Y PORCENTAJES (HASTA 20 PUNTOS)	TOTAL PUNTUACION EN LOS CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS Y PORCENTAJES (HASTA 80 PUNTOS)	PUNTUACIÓN VALORACIÓN TOTAL
VALORIZA-SACYR Servicios	A28760692	14,12	35,38	49,50
AUSSA	A41946211	13,42	30,81	44,23
INDIGO_	A59790147	11,18	60,05	71,23
EMPARK	A78320736	12,08	35,23	47,31
IBERPARK	A86658119	16,25	44,71	60,96
GRAYSEPARK	B19599695	11,45	38,78	50,23
CONTINENTAL PARKING	B58161514	11,78	68,96	80,74
NCAPITAL	B82237058	10,52	47,33	57,85
PAVAPARK	B98552847	13,18	61,00	74,18

16JRJV0F72RV7UKF

Información de Firmantes del Documento

MADRID

FEDERICO JOSE ADRADOS CUESTA - SUBDIRECTOR GENERAL
BEATRIZ PROVENCIO GARCIA - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 30/06/2022 09:56:12
Fecha Firma: 30/06/2022 09:57:32
CSV : 16JRJV0F72RV7UKF