

**VIABILIDAD ECONÓMICA**

**DE LA CONCESION DEL CENTRO**

**DEPORTIVO DE PADEL DE LA VALL D'UIXO**

7 de Abril 2011

**PROMOTOR: PADEL LA VALL 2011 S.L. (B-12.863.684)**

Francisco Alanzor (AU Forward Abogados S.L.)  
Abogado colegiado nº 12496 ICAV



## ÍNDICE

### 1º.- Introducción

### 2º.- Desarrollo Viabilidad económica

- a) Finalidad y justificación de la obra
- b) Previsiones sobre la demanda de uso
- c) Valoración de los datos e informes existentes
- d) Estudio de impacto ambiental
- e) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.
- f) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.
- g) Coste de la inversión a realizar. Canon. Sistema de financiación propuesto
- h) Estudio de seguridad y salud

### 3º – Conclusiones

## **1.- Introducción**

De conformidad con el artículo 112 de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), señala que con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión una obra pública, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de la misma.

El estudio de viabilidad deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los puntos siguientes:

- a) Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.
- b) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.
- c) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
- d) Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.

- e) *Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.*
- f) *Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.*
- g) *Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de ésta.*
- h) *Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.*

*El objeto de este documento es desarrollar el estudio de las variables que determinen la viabilidad del contrato de concesión de obra pública y explotación del centro deportivo, al amparo del artículo 7 de la Ley 30/2207 de contratos del sector público (en adelante LCSP).*

*De acuerdo a con el artículo 112.6 de la LCSP, con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión de obra pública, se realizó el presente estudio de viabilidad económico financiera.*

## **2.- Desarrollo de la viabilidad económica**

### **A) Finalidad y justificación de la obra**

La sociedad actual demanda de una manera cada vez mas creciente la existencia de una oferta suficiente de instalaciones deportivas en las ciudades, toda vez que esta actividad esta estrechamente ligada a conceptos como calidad de vida o vida saludable.

De esta manera existe una necesidad de disponer de mayores y mejores instalaciones deportivas donde practicar todos los deportes, y en este caso que nos ocupa, en practicar padel, deporte que ha sufrido un gran arraigo en la población de La Vall d'Uixó en la última década.

Dicho crecimiento en la demanda de instalaciones requiere una importante inversión, a través de la construcción de estas nuevas instalaciones, por lo que la finalidad del contrato concesional de construcción y explotación de este centro deportivo de padel, obedece a la necesidad de dar respuesta a esta creciente demanda.

Las obras, se construirán a riesgo y ventura del concesionario, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 199 y 214 de la LCSP, por remisión del artículo 225.

## **B) Previsión sobre la demanda de uso**

El artículo 112.2 b) de la LCSP señala que será necesario incorporar en el estudio de viabilidad, una PREVISIÓN sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra.

Esta previsión viene marcada junto al riesgo y ventura del concesionario, de los cálculos que deben haber tenido el concesionario a la hora de establecer la viabilidad del proyecto, y asumir, a su coste, todos los riesgos que podrían derivar de que la actividad a desarrollar no tengas los usuarios que había "previsto".

No se señala en ningún articulado, la necesidad de realizar un estudio de demanda por empresa calificada o similar, motivo por el cual, no se ha realizado.

El presente estudio de viabilidad económica financiera se plantea para justificar la necesidad de la construcción de dicha instalación.

La distribución zonal de La Vall d'Uixó, así como la población de localidades cercanas (Almenara, Alfondeguilla, Moncofa, Nules...), según datos del padrón municipal del año 2010, es la siguiente:

<u>Municipio</u>	<u>Población municipio</u>	<u>% población zonal</u>
La Vall de Uxó	32.983 hab.	62,09 %
Moncofa	6.107 hab.	11,50 %
Alfondegulla	874 hab.	1,65 %
Almenara	6.007 hab.	11,31 %
Vilavella	3.357 hab.	6,32 %
xilxes	2.894 hab.	5,45 %
Otros munic.	900 hab.	1,68 %
TOTAL	53.122 hab.	100,00 %

Teniendo en cuenta que las hipótesis de partida de este estudio económico se basa, en que las instalaciones, cuando estén totalmente concluidas, se podrán utilizar por unos 800-900 usuarios distintos anuales (se pueden estimar mas que razonables estos parámetros para el municipio de La Vall d'Uixó y su zona de influencia durante todo el año).

**C) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.**

En el presente estudio de viabilidad se adecua a la normativa regulada en el Plan General de Ordenación Urbana del Término municipal de La Vall d'Uixó.

**D) Estudio de impacto ambiental**

El artículo 112 de la LCSP señala que el estudio de impacto ambiental solo será necesario, cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente.

En el contrato de obra pública que es objeto de la presente viabilidad económica no se establece como preceptivo dicho estudio, habiéndose por lo tanto eliminado dicha obligación.

**E) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.**

Por su ubicación y sus linderos, la zona elegida para la instalación, se puede definir como parte de una zona en la que se ubican distintas actividades deportivas. Esto, junto a la calidad juvenil que se le puede dar al Instituto, hace que la zona puede considerarse totalmente apropiada para ubicar una instalación deportiva.

Asimismo, las conexiones con el municipio se consideran adecuadas, ya que por la proximidad al núcleo poblacional, la mayoría de usuarios, se pueden desplazar a las instalaciones, sin necesidad de coger un vehículo.

Actualmente, el lateral del polideportivo municipal, por su configuración arquitectónica, supone una ubicación adecuada para actividades poco licitas o estimulantes, las cuales no se pueden vigilar fácilmente, porque el acceso es libre a dicha zona. Con el vallado perimetral de esta actuación, se consigue ubicar esta zona "peligrosa"

dentro de la propia instalación, lo cual supone que rehabilita la zona y la expone solo para usos adecuados.

Cabe señalar, asimismo, que la zona donde se ubicaría la concesión, se utiliza incorrectamente ahora como parking descubierto de coches, siendo el uso señalado por el PGOU, el de zona deportiva.

No obstante, la ausencia de este espacio para el aparcamiento no "correcto", no debe verse mermado, al inaugurar el nuevo parking de la zona del polígono 3 de La Vall d'Uixó.

#### **F) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.**

No hay riesgos operativos, ni tecnológicos en la construcción y explotación que sean merecedores de una mención especial.

Se trata de una simple obra de construcción de un edificio central y las pistas deportivas de su entorno, donde las simples normas técnicas de construcción son más que suficientes para garantizar el correcto desarrollo.

La explotación de la obra, no posee riesgo alguno.

#### **G) Coste de la inversión y financiación propuesta**

De acuerdo con los artículos 112 y 113 de la LCSP, el plan económico de la concesión incluirá, entre los apartados que le son propios, el sistema de tarifas, la inversión y los costes de explotación y obligaciones de pago y gastos financieros, directos o indirectos, estimados.

En este apartado, se han considerado la incidencia en las tarifas, así como las previsiones de amortización en el plazo concesional y en otras variables de la concesión previstas, los rendimientos de la demanda por utilización de la obra y, de los beneficios derivados de la explotación de la cafetería.

Por otro lado, el artículo 236 de la LCSP establece que las obras públicas objeto de la concesión serán financiadas, total o parcialmente, por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo de la inversión realizada.

Por tanto, a continuación se establecen los distintos costes de inversión y financiación propuesta, del siguiente modo:

### **RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO**

<b>RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO</b>	ppto
1. Urbanización calle peatonal	135.350,39€
2. Urbanización interior de la parcela	346.970,62€
3. Edificación	248.427,00€
4. Suministros y acometidas	96.263,00€
	<b>827.011,00€</b>
5. Gestión de residuos	4.135 €
6. Seguridad y salud	16.540 €
<b>Presupuesto de Ejecución Material (PEM)</b>	<b>847.686,00€</b>
15 % Gastos Generales	127.152,90€
6 % Beneficio Industrial	50.861,16€
<b>Presupuesto Base de Aplicación del IVA</b>	<b>1.025.700,06€</b>
18% IVA	184.626,01€
<b>Presupuesto de Ejecución por Contrata</b>	<b>1.210.326,08€</b>
Honorarios profesionales	65.000,00 €
<b>Presupuesto para Conocimiento de la Administración</b>	<b>1.275.326,08€</b>

El coste de inversión estimado por parte del concesionario asciende a 1.275.326,08 euros, e incluye todas las actividades señaladas en el presente documento.

En cuanto a la financiación se propone la siguiente:

### FORMULA DE FINANCIACION

Para realizar este estudio de viabilidad se parte de un supuesto de financiación, con un 61,65 % de recursos ajenos.

Esta financiación ajena se instrumenta, a los efectos de este plan de viabilidad, mediante una línea de crédito ajustada a las necesidades de tesorería existentes en cada momento.

Es importante señalar, que esta financiación ajena, permitirá cubrir los desfases de tesorería que puedan producirse en los primeros ejercicios de la concesión.

Asimismo, a los efectos del presente estudio, y en relación a los tipos de interés estimados, se señala:

a) Situamos en un **7,50%** el coste medio financiero estimado para esta línea de crédito. Este coste será el coste financiero que soportará el concesionario por la obtención de la financiación ajena.

Asimismo, hay que señalar que la financiación ajena, se ha establecido con un periodo de carencia de amortización de capital inicial, lo cual ayudará a soportar los desfases iniciales de tesorería. No

obstante, y por criterio de prudencia, en el estudio económico se han periodificado las cuotas de intereses a cada uno de sus ejercicios, a fin de que contablemente, el coste sea regular.

b) A efectos de cálculo de la aportación de recursos propios, lo fijamos en un **5,00%**, tipo coincidente con el interés de demora señalado para el 2011 y el utilizado por las Administraciones Públicas (ej. AEAT) para sus aplazamientos.

La cantidad destinada al servicio de la deuda de las obras, que asciende a 786.195 € (61,65% coste total inversión) para un periodo concesional de 30 años, se estima en **65.966,28 €/año**, en un periodo de 30 años con un tipo de interés anual del 7,50 %, en cuenta a los recursos ajenos y se estima en **33.763,80 €/año**, en un periodo de 30 años con un tipo de interés anual del 5,00 %, en cuenta al importe destinado por los recursos propios, que asciende a 524.131 €.

#### Cuadro amortización Financiación ajena

<b>Cuota Mensual a pagar: €7,066.54</b>
Importe solicitado: €786,195.00
Tasa de Interés: 7.50%
Duración del préstamo o hipoteca: 15 años

Año	Interés pagado	Capital pagado	Balance
Total para el año 1	€54,059.88	€30,738.64	€755,456.36
Total para el año 2	€51,837.78	€32,960.73	€722,495.63
Total para el año 3	€49,455.05	€35,343.47	€687,152.16
Total para el año 4	€46,900.06	€37,898.45	€649,253.71
Total para el año 5	€44,160.38	€40,638.13	€608,615.58
Total para el año 6	€41,222.65	€43,575.87	€565,039.71
Total para el año 7	€38,072.55	€46,725.97	€518,313.74
Total para el año 8	€34,694.72	€50,103.79	€468,209.95

Total para el año 9	€31,072.71	€53,725.80	€414,484.15
Total para el año 10	€27,188.87	€57,609.64	€356,874.50
Total para el año 11	€23,024.27	€61,774.25	€295,100.26
Total para el año 12	€18,558.60	€66,239.91	€228,860.34
Total para el año 13	€13,770.11	€71,028.40	€157,831.94
Total para el año 14	€8,635.46	€76,163.05	€81,668.89
Total para el año 15	€3,129.63	€81,668.89	€0.00

Cuadro amortización Financiación propia

<b>Cuota Mensual a pagar: €2.625,76</b>
Importe solicitado: €489.131,00
Tasa de Interés: 5.00%
Duración del préstamo o hipoteca: 30 años

Año	Interés pagado	Capital pagado	Balance
Total para el año 1	24.456,55 €	7.052,59 €	482.078,41 €
Total para el año 2	24.103,92 €	7.405,22 €	474.673,19 €
Total para el año 3	23.733,66 €	7.775,48 €	466.897,71 €
Total para el año 4	23.344,89 €	8.164,25 €	458.733,46 €
Total para el año 5	22.936,67 €	8.572,47 €	450.160,99 €
Total para el año 6	22.508,05 €	9.001,09 €	441.159,90 €
Total para el año 7	22.057,99 €	9.451,15 €	431.708,75 €
Total para el año 8	21.585,44 €	9.923,70 €	421.785,05 €
Total para el año 9	21.089,25 €	10.419,89 €	411.365,16 €
Total para el año 10	20.568,26 €	10.940,88 €	400.424,28 €
Total para el año 11	20.021,21 €	11.487,93 €	388.936,35 €
Total para el año 12	19.446,82 €	12.062,32 €	376.874,03 €
Total para el año 13	18.843,70 €	12.665,44 €	364.208,59 €
Total para el año 14	18.210,43 €	13.298,71 €	350.909,88 €
Total para el año 15	17.545,49 €	13.963,65 €	336.946,24 €
Total para el año 16	16.847,31 €	14.661,83 €	322.284,41 €
Total para el año 17	16.114,22 €	15.394,92 €	306.889,49 €
Total para el año 18	15.344,47 €	16.164,67 €	290.724,83 €
Total para el año 19	14.536,24 €	16.972,90 €	273.751,93 €
Total para el año 20	13.687,60 €	17.821,54 €	255.930,38 €
Total para el año 21	12.796,52 €	18.712,62 €	237.217,76 €
Total para el año 22	11.860,89 €	19.648,25 €	217.569,51 €

Total para el año 23	10.878,48 €	20.630,66 €	196.938,85 €
Total para el año 24	9.846,94 €	21.662,20 €	175.276,65 €
Total para el año 25	8.763,83 €	22.745,31 €	152.531,34 €
Total para el año 26	7.626,57 €	23.882,57 €	128.648,77 €
Total para el año 27	6.432,44 €	25.076,70 €	103.572,07 €
Total para el año 28	5.178,60 €	26.330,54 €	77.241,53 €
Total para el año 29	3.862,08 €	27.647,06 €	49.594,47 €
Total para el año 30	2.479,72 €	29.029,42 €	0,00 €

**GASTOS DE LA CONCESION:**

Se ha realizado una estimación de costes. El desglose es el siguiente:

**GASTOS DE EXPLOTACION anuales (EXCLUIDO PERSONAL)**

<u>1.</u>	<u>€</u>	<u>2.</u>	<u>€</u>	<u>3.</u>	<u>€</u>
<u>mantenimiento</u>	<u>importe</u>	<u>Consumos</u>	<u>importe</u>	<u>Otros Gastos</u>	<u>importe</u>
Edificio	6.000,00 €	Agua	2.550,00 €	Servicios externos	7.200,00 €
Vestuarios	2.400,00 €	Energía eléctrica	19.800,00 €	Publicidad	12.000,00 €
Limpieza	5.200,00 €	Teléfono- ADSL	3.800,00 €	Seguros	2.800,00 €
Jardinera	3.600,00 €			Aprovisionamientos	3.600,00 €
Informatica	1.200,00 €			Seguridad	6.000,00 €
Reparaciones y mejoras	2.000,00 €				
<b>Subtotal 1</b>	<b>20.400,00 €</b>	<b>Subtotal 2</b>	<b>26.150,00 €</b>	<b>Subtotal 3</b>	<b>31.600,00 €</b>

Sumatorio subtotales	78.150,00 €
Imprevistos 3%	2.344,50 €
<b><u>Total gastos explotación</u></b>	<b><u>80.494,50 €</u></b>

El concesionario se hace cargo de la explotación de las instalaciones, con cargo a los ingresos derivados de la utilización de las mismas por los usuarios, que deberán cubrir los costes de explotación, que se estiman en **80.494,50 €**, en costes de explotación.

A efectos del estudio económico, estos costes se han estimado en moneda constante, es decir, sin tener en cuenta el IPC.

**En cuanto al CAPITULO DE PERSONAL se estima el siguiente:**

<b>PERSONAL INSTALACION</b>	<b>Unidades</b>	<b>COSTE MENSUAL</b>	<b>COSTE ANUAL</b>
Gerente	1	2.000,00 €	
Administración	1	1.500,00 €	
Mantenimiento instalaciones	2	1.850,00 €	
SUBTOTAL PERSONAL	4	5.350,00 €	<b>64.200,00 €</b>
S.Social		1.285,00 €	<b>15.420,00 €</b>
TOTAL COSTE PERSONAL		6.635,00 €	<b>79.620,00 €</b>

Hacer mención a que el coste en Seguridad Social calculado para el total coste de personal se ha establecido mediante el coste de dos trabajadores autónomos (Gerente y Administrador) y dos trabajadores de régimen general.

A efectos del estudio económico, estos costes se han estimado en moneda constante, es decir, sin tener en cuenta el IPC.

Así pues, a efecto de resumen, los costes de la explotación serían:

**TRAMO 1 A 15 AÑOS:**

<u>Tipo coste</u>	<u>Coste Anual</u>
Financiación recursos ajenos, calculado a 15 años	84.798,48 euros
Financiación recursos propios. Calculado a los 30 años	31.509,14 euros
Gastos explotación	80.494,50 euros
Coste personal	79.620,00 euros
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>276.422,13 euros</b>

**TRAMO 16 A 30 AÑOS:**

<u>Tipo coste</u>	<u>Coste Anual</u>
Financiación recursos ajenos, calculado a 15 años	0,00 euros
Financiación recursos propios. Calculado a los 30 años	31.509,14 euros
Gastos explotación	80.494,50 euros
Coste personal	79.620,00 euros
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>191.623,65 euros</b>

*Es muy importante, reseñar que estos costes medios anuales, se han establecido para el periodo de los primeros 15 ejercicios, en los cuales la carga financiera de la financiación ajena, hace que los resultados "contables" de la concesión sean negativos.*

*Estos resultados "contables" negativos, no afectarán al cash flow de tesorería de la concesión, al haberse establecido un periodo de carencia de amortización de la financiación ajena acordada, la cual supone mas del 60% de la inversión.*

*No obstante, si consideramos los segundos 15 ejercicios de la concesión, donde esta amortización contable de mas del 60%, ya se ha consumido, los beneficios de la concesión son suficientemente positivos, para compensar las pérdidas del primer tramo, los costes de este segundo tramo, así como para obtener los beneficios del concesionario.*

*A efectos del cash flow de tesorería de la concesión, el periodo de amortización de capital + intereses, coincidirá con los periodos en los que contablemente se obtienen beneficios.*

Esta sería la tabla media de costes de toda la concesión:

<u>Tipo coste</u>	<u>Coste Anual</u>
Financiación recursos ajenos, calculado a 30 años	42.399,24 euros
Financiación recursos propios. Calculado a los 30 años	31.509,14 euros
Gastos explotación	80.494,50 euros
Coste personal	79.620,00 euros
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>234.022,89 euros</b>

Sirva la última columna, donde están los totales de costes e ingresos de la concesión para ver el resultado final de la misma.

**Canon de utilización de la instalación**

El concesionario no deberá abonar un canon de utilización de la instalación cedida durante el plazo de carencia estimado, que corresponde a 15 años, de los 30 años de la concesión.

Esta carencia de canon esta justificada en el hecho de que el suelo sobre el que se asienta la concesión, debe soportar, a su cargo, la urbanización del mismo, la adecuación del vial adyacente a la concesión, así como dotar al solar de los suministros y en su caso, transformadores, necesarios para dotar al suelo de los requisitos indispensables para realizar dicha actuación.

Durante los años de abono de canon, se estima un canon fijado en el importe fijo de DOS MIL EUROS (2.000 Euros) mensuales.

**A) Justificación cumplimiento art. 92 RD 1372/1986:**

De conformidad con el artículo 92 del Real Decreto de Bienes de las entidades Locales (RD 1372/1986 de 13 de Junio), se señala que el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades Locales, se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de las entidades locales. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6% del valor en venta de los bienes.

En este sentido, se establece un canon mensual de DOS MIL CIENTO CIENCUENTA EUROS (2.150 €), a excepción del periodo de carencia, lo cual supone un ingreso por concepto de canon anual de VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS EUROS (25.800 €).

No obstante, hay que señalar que el valor del suelo se calculará:

a) La normativa municipal señala que la edificabilidad máxima de dicha zona es de 1,5 m<sup>2</sup>t/1 m<sup>2</sup>s, sin embargo, no se quiere dotar a la zona deportiva de una alta edificabilidad, sino hacer algo ligero y liviano, por lo que solo existirá un pequeño edificio central y las pistas deportivas. Esto supone a efectos de consumo de edificabilidad "real" y "de uso" de la parcela, los siguientes cálculos:

Edificabilidad edificio central .....	373,31 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad pistas padel dobles.....	1.302,00 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad pista padel individual.....	120,00 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad campo futbol 6.....	1.440,50 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD REAL CONSUMIDA.....</b>	<b>3.235,81 m<sup>2</sup>t</b>

Si multiplicamos esta edificabilidad realmente usada de 3.235,81 € por el valor de repercusión señalado para el Area de Ordenanza II- Ensanche que asciende a 229,09 €/m<sup>2</sup> techo, obtendríamos un valor inicial de la parcela de 741.291,71 €

b) Al valor anterior, se le debe minorar el valor de los suministros y acometidas necesarias para el suelo y que son suministrados por terceros (Facsa, Iberdrola...) y que podrían haber sido objeto de urbanizaciones o servicios anteriores, y que son obligatorios para el solar (transformador, acometidas agua...), así como el coste de la urbanización de la calle peatonal anexa a la concesión y que no pertenece a la misma.

<b>1. URBANIZACION CALLE PEATONAL</b>			
	<u>Medición</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
<b><u>1.1.- ACTUACIONES PREVIAS</u></b>			
1.1.1 Demolición de losa de escalera de hormigón armado	1	€ 1.400,00	€ 1.400,00
<b><u>1.2.- MOVIMIENTO DE TIERRAS</u></b>			
1.2.1 M3 Formación de plano inclinado en calle peatonal de nueva apertura	950	€ 45,89	€ 43.595,50
<b><u>1.3.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS</u></b>			
1.3.1 M Acometida general de saneamiento a la red general del municipio	70	€ 77,57	€ 5.429,90
U Pozo de Registro	2	€ 276,23	€ 552,46
U Imbornal prefabricado de hormigón	10	€ 85,01	€ 850,10
M Canaleta prefabricada de drenaje para uso público	3	€ 254,51	€ 763,53
<b><u>1.4.- SOLADOS Y PAVIMENTOS</u></b>			
1.4.1 M2 Solera realizada con hormigón HM 15/B/20/IIa	1007	€ 45,00	€ 45.315,00
1.4.2 Pavimento de acabado mediante baldosa hidráulica	1007	€ 30,42	€ 30.631,40
<b><u>1.5.- ALUMBRADO VIAL</u></b>			
1.5.1 U Toma de tierra independiente de profundidad	1	€ 186,33	€ 186,33
M Derivación individual trifásica enterrada para servicios generales	100	€ 14,04	€ 1.404,00
U Columna de 4 m de altura, con luminaria decorativa	10	€ 564,60	€ 5.646,00
U Arqueta de conexión eléctrica, prefabricada de hormigón	10	€ 33,97	€ 339,70
<b>TOTAL</b>			<b>€ 135.350,39</b>
<b>4. SUMINISTROS Y ACOMETIDAS</b>			
	1	€ 96.263,00	€ 96.263,00

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO	ppto
1. Urbanización calle peatonal	135.350,39€
4. Suministros y acometidas	96.263,00€
	<b>231.613,39€</b>
6. Seguridad y salud al 3%	6.948,40€
<b>Presupuesto de Ejecución Material (PEM)</b>	<b>238.561,79€</b>
15 % Gastos Generales	35.784,27€
6 % Beneficio Industrial	14.313,71€
<b>Presupuesto Base de Aplicación</b>	<b>288.659,77€</b>
Honorarios profesionales	22.750,00€
<b>Presupuesto para Conocimiento de la Administración</b>	<b>311.409,77€</b>

Lógicamente, es importe que se ha de disminuir del valor señalado en el suelo, y por lo tanto, no se ha considerado para la justificación del periodo de carencia de la concesión, a fin de no duplicar o descontar dicho coste.

**En conclusión, el valor del solar estimado es de 741.291,71 – 311.409,77 = 429.881,94 €.**

Así pues, el valor del canon anual del 6% se establecería en el importe de 25.800,00 €, lo cual hace que el **canon mensual ascienda a 2.150,00 €.**

**B) Justificación periodo carencia CANON**

Para la debida explotación, se consideran obras e instalaciones mínimas que debería reunir inicialmente el solar para poder desarrollar cualquier actividad deportiva sobre el mismo, las siguiente

**URBANIZACION INTERIOR DE PARCELA****Movimiento de Tierras**

Consolidación del límite del solar en la Avenida Agricultor mediante la eliminación del talud existente

Nivelado del solar al completo incluida zona de edificación

**Infraestructuras y Servicios**

Alumbrado de zonas de circulación incluyendo zanja, conducto, arqueta de registro, farola y luminaria

Formación de pendientes para la recogida de aguas pluviales de los espacios de circulación mediante imbornales distribuidos adecuadamente en toda los espacios exteriores no deportivos. A su vez los imbornales estarán conectados a una red de saneamiento enterrada con sus debidos registros en los cambios de dirección así como en los imbornales.

**Cerramiento de Parcela**

Murete de contención encima del cual se situará una valla de malla de alambre galvanizada soldada y plastificada montada sobre postes tubulares de aluminio.

Así, podemos señalar que el coste a invertir en el suelo para que el mismo este en disposición inicial de poder ejecutarse las obras propias de la actividad a desarrollar en el mismo, son cuantitativamente las siguientes:

<b>2. URBANIZACIÓN INTERIOR DE PARCELA</b>			
	<u>Medición</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
<b><u>2.1.- ACTUACIONES PREVIAS</u></b>			
2.1.2 U Desmontaje de infraestructuras y redes de servicios afectadas, demolición	1	€ 6.500,00	€ 6.500,00
<b><u>2.2.- MOVIMIENTO DE TIERRAS</u></b>			
2.2.1 M3 Excavación a cielo abierto realizada por debajo de la cota de implantación	1016	€ 2,29	€ 2.326,64
<b><u>2.3.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS</u></b>			
	1	€ 13.780,00	€ 13.780,00
<b><u>2.8.- CERRAMIENTOS DE PARCELA</u></b>			
2.8.1 M Muro de contención con puntera y talón de hormigón armado HA-25/B/20/lia	190	€ 136,28	€ 25.893,20
2.8.2 M Muro de contención con puntera y talón de hormigón armado HA-25/B/20/lia	37	€ 327,20	€ 12.106,40
2.8.3 M Muro de contención con puntera y talón de hormigón armado HA-25/B/20/lia	51	€ 270,95	€ 13.818,45
2.8.4 M Valla de 200 cm. de altura, de la casa "Rivisa" o similar	190	€ 115,74	€ 21.990,60
<b>TOTAL</b>			<b>€ 96.415,29</b>

**RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO**

<b>RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO</b>	ppto
2. Urbanización interior de la parcela	96.415,29€
	<b>96.415,29€</b>
5. Gestión de residuos	4.135 €
6. Seguridad y salud al 3%	2.892,46 €
<b>Presupuesto de Ejecución Material (PEM)</b>	<b>103.442,75€</b>
15 % Gastos Generales	15.516,41€
6 % Beneficio Industrial	6.206,57€
<b>Presupuesto Base de Aplicación</b>	<b>125.165,73€</b>
Honorarios profesionales	29.250,00 €
<b>Presupuesto para Conocimiento de la Administración</b>	<b>154.415,73€</b>

Asimismo, a este importe, debe incrementársele el coste financiero de tipo de interés que se obtiene la financiación ajena del 7,5%, que le supone concesionario el tener que abonar los importes de la inversión en el momento inicial, mientras que el canon mensual debería ser abonado en estas 15 anualidades. Así, el coste financiero que supondría anticipar el coste del canon anual (25.800 €) al momento inicial, sería el siguiente:

Tasa de Interés: 7.50%			
Año		Intereses	Saldo pendiente
Total para el año 1		29.025,00 €	387.000,00 €
Total para el año 2		27.090,00 €	361.200,00 €
Total para el año 3		25.155,00 €	335.400,00 €
Total para el año 4		23.220,00 €	309.600,00 €
Total para el año 5		21.285,00 €	283.800,00 €
Total para el año 6		19.350,00 €	258.000,00 €
Total para el año 7		17.415,00 €	232.200,00 €
Total para el año 8		15.480,00 €	206.400,00 €
Total para el año 9		13.545,00 €	180.600,00 €
Total para el año 10		11.610,00 €	154.800,00 €

Total para el año 11		9.675,00 €	129.000,00 €
Total para el año 12		7.740,00 €	103.200,00 €
Total para el año 13		5.805,00 €	77.400,00 €
Total para el año 14		3.870,00 €	51.600,00 €
Total para el año 15		1.935,00 €	25.800,00 €

**Total coste financiero 15 años ..... 232.200 €**

Así pues, el valor total del coste de anticipar las obras de urbanización, en lugar de abonar el canon mensual es de:

Coste infraestructuras y urbanización..... 154.415,73 €

Coste financiero ..... 232.200,00 €

**TOTAL IMPORTE A COMPENSAR ..... 386.615,73 €**

Por todo ello, el concesionario, ha estimado que dicho importe debería descontarse de los importes a percibir por el Ayuntamiento en concepto de canon.

El canon anual de la concesión se ha establecido en 25.800 €, siendo el periodo de carencia calculado el de 15 años, por lo siguiente:

CANON ANUAL = 25.800 €

PERIODO CARENCIA = 15 AÑOS

IMPORTE CANON NO ABONADO EN CARENCIA = 387.000 €

Asi pues, el importe real de la inversión realizada sobre el solar y que debería tener inherente la propia parcela asciende a 386.615,73 €, mientras que el importe real descontado por el concepto de canon es de 387.000 euros.

La diferencia que asciende a 384,27 €, es inmaterial.

### INGRESOS

De acuerdo con el artículo 238 de la LCSP, "el concesionario tendrá derecho a percibir de los usuarios o de la Administración una retribución por la utilización de la obra, en la forma prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares y de conformidad con lo establecido en este artículo".

"Las tarifas que abonen los usuarios por la utilización de las obras públicas serán fijadas por el órgano de contratación en el acuerdo de adjudicación. Las tarifas tendrán carácter de máximas y los concesionarios podrán aplicar tarifas inferiores cuando así lo estimen conveniente".

La financiación proviene principalmente del pago de los abonos establecidos en el programa económico, con las estimaciones de este apartado y la tarificación económica de acuerdo con el programa económico. Los ingresos estimados son los siguientes:

**INGRESOS POR ALQUILER DE PISTAS**

Todos los ingresos estimados y la ocupación y utilización de pistas han sido calculados según los baremos y parámetros de instalaciones similares en poblaciones limítrofes.

Datos OCUPACION LIGAS PISTAS DOBLES	
1.- Alquiler pista/hora	16,00 €
Pistas	6

Ocupación mínima	
PARTIDAS LUNES-VIERNES/ pista / día (19:30-23:30)	4
19:30 a 20:30	LIGAS
20:30 a 21:30	LIGAS
21:30 a 22:30	LIGAS
22:30 a 23:30	LIGAS
PARTIDAS POR PISTA/ pista / mes	80
€ / pista / mes	1.280,00 €
PARTIDAS TOTALES / 6 pista / mes (total)	480
€ / 6 pistas / mes (total)	7.680,00 €
anulaciones, desocupaciones, lluvia, etc...	
PARTIDAS LUNES-VIERNES/ pista / día (19:30-23:30)	23%
19:30 a 20:30	LIGAS
20:30 a 21:30	LIGAS
21:30 a 22:30	LIGAS
22:30 a 23:30	LIGAS
PARTIDAS POR PISTA/ pista / mes	-18
€ / pista / mes	- 288,00 €
PARTIDAS TOTALES / 6 pista / mes (total)	-108
€ / 6 pistas / mes (total)	- 1.728,00 €
<b>TOTAL INGRESOS LIGAS LUNES-VIERNES</b>	<b>5.952,00 €</b>

Datos OCUPACION MONITORES-CLASES DOBLES	
2.- Alquiler pista/hora	12,00 €
Pistas	6

Ocupación mínima	
CLASES LUNES-SABADO/ pista / día	2
CLASES POR PISTA/ pista / mes	48
€ / pista / mes	576,00 €
CLASES TOTALES / 6 pista / mes (total)	288
€ / 6 pistas / mes (total)	3.456,00 €
anulaciones, desocupaciones, lluvia, etc...	
CLASES LUNES-SABADO/ pista / día	10%
PARTIDAS POR PISTA/ pista / mes	-8
€ / pista / mes	96,00 €
PARTIDAS TOTALES / 6 pista / mes (total)	-48
€ / 6 pistas / mes (total)	576,00 €
<b>TOTAL INGRESOS CLASES LUNES-SABADO</b>	<b>2.880,00 €</b>

Datos OCUPACION LIBRE PISTAS DOBLES	
3.- Alquiler pista/hora	16,00 €
Pistas	6

Ocupación mínima	
CLASES LUNES-DOMINGO/ pista / día	3
CLASES POR PISTA/ pista / mes	84

€ / pista / mes	1.344,00	€
CLASES TOTALES / 6 pista / mes (total)	504	
€ / 6 pistas / mes (total)	8.064,00	€
<b>anulaciones, desocupaciones, lluvia, etc....</b>		
CLASES LUNES-DOMINGO/ pista / día	20%	
PARTIDAS POR PISTA/ pista / mes	-17	
€ / pista / mes	- 272,00	€
PARTIDAS TOTALES / 6 pista / mes (total)	-102	
€ / 6 pistas / mes (total)	1.682,00	€
<b>TOTAL INGRESOS ALQUILER LIBRE LUNES-DOMINGO</b>	<b>6.482,00</b>	<b>€</b>

Datos OCUPACION LIGAS PISTAS INDIVIDUAL	
Alquiler pista/hora	8,00 €
Pistas	1

Ocupación mínima	
PARTIDAS LUNES-VIERNES/ pista / día (19:30-23:30)	4
19:30 a 20:30	LIGAS
20:30 a 21:30	LIGAS
21:30 a 22:30	LIGAS
22:30 a 23:30	LIGAS
PARTIDAS POR PISTA/ pista / mes	80
€ / pista / mes	640,00
€ / pista / mes	€
PARTIDAS TOTALES / 1 pista / mes (total)	80
€ / 1 pistas / mes (total)	640,00
€ / 1 pistas / mes (total)	€
<b>anulaciones, desocupaciones, lluvia, etc....</b>	

PARTIDAS LUNES-VIERNES/ pista / día (19:30-23:30)		30%
19:30 a 20:30	LIGAS	
20:30 a 21:30	LIGAS	
21:30 a 22:30	LIGAS	
22:30 a 23:30	LIGAS	
PARTIDAS POR PISTA/ pista / mes		-21
€ / pista / mes		- 168,00 €
PARTIDAS TOTALES / 1 pista / mes (total)		-21
€ / 1 pistas / mes (total)		168,00 €
<b>TOTAL INGRESOS LIGAS LUNES-VIERNES</b>		<b>472,00</b> €

**Datos OCUPACION LIBRE PISTAS INDIVIDUAL**

5.-

Alquiler pista/hora

7,00

€

Pistas

1

**Ocupación mínima**

CLASES LUNES-DOMINGO/ pista / día		2
CLASES POR PISTA/ pista / mes		56
€ / pista / mes		392,00 €
CLASES TOTALES / 1 pista / mes (total)		56
€ / 1 pistas / mes (total)		392,00 €
<b>anulaciones, desocupaciones, lluvia, etc....</b>		
CLASES LUNES-DOMINGO/ pista / día		30%
PARTIDAS POR PISTA/ pista / mes		-13
€ / pista / mes		- 91,00 €
PARTIDAS TOTALES / 1 pista / mes (total)		-13
€ / 1 pistas / mes (total)		91,00 €

TOTAL INGRESOS ALQUILER LIBRE LUNES-DOMINGO	301,00 €
---	----------

TOTAL INGRESOS MES ARRENDAMIENTOS PISTAS PADEL	16.037,00 €
--	-------------

Datos OCUPACION LIGAS PISTAS FUTBOL 6	
Alquiler pista/hora	13,00 €
6.- Pistas	1

Ocupación mínima	
PARTIDAS LUNES-VIERNES/ pista / día (19:30-23:30)	4
19:30 a 20:30	LIGAS
20:30 a 21:30	LIGAS
21:30 a 22:30	LIGAS
22:30 a 23:30	LIGAS
PARTIDAS POR PISTA/ pista / mes	80
€ / pista / mes	1.040,00 €
PARTIDAS TOTALES / 1 pista / mes (total)	80
€ / 1 pistas / mes (total)	1.040,00 €
anulaciones, desocupaciones, lluvia, etc...	
PARTIDAS LUNES-VIERNES/ pista / día (19:30-23:30)	30%
19:30 a 20:30	LIGAS
20:30 a 21:30	LIGAS
21:30 a 22:30	LIGAS
22:30 a 23:30	LIGAS
PARTIDAS POR PISTA/ pista / mes	-23
€ / pista / mes	- 299,00 €
PARTIDAS TOTALES / 1 pista / mes (total)	-23
€ / 1 pistas / mes (total)	299,00 €
TOTAL INGRESOS LIGAS LUNES-VIERNES	741,00 €

Datos OCUPACION LIBRE PISTAS FUTBOL 6	
7.- Alquiler pista/hora	14,00 €
Pistas	1

<b>Ocupación mínima</b>	
CLASES LUNES-SABADO/ pista / día	2
CLASES POR PISTA/ pista / mes	48
€ / pista / mes	672,00 €
CLASES TOTALES / 1 pista / mes (total)	48
€ / 1 pistas / mes (total)	672,00 €
<b>anulaciones, desocupaciones, lluvia, etc...</b>	
CLASES LUNES-SABADO/ pista / día	30%
PARTIDAS POR PISTA/ pista / mes	-14
€ / pista / mes	- 196,00 €
PARTIDAS TOTALES / 1 pista / mes (total)	-14
€ / 1 pistas / mes (total)	196,00 €
<b>TOTAL INGRESOS ALQUILER LIBRE LUNES-SABADO</b>	<b>476,00 €</b>

<b>TOTAL INGRESOS MES ARRENDAMIENTOS PISTA FUTBOL 6</b>	<b>1.217,00 €</b>
---	-------------------

<b>TOTAL INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS</b>	<b>17.254,00 €</b>
--	--------------------

Los ingresos por arrendamientos se configuran mediante la explotación de las 6 pistas dobles de padel, la pista individual y la pista de futbol 6.

Se han establecido parámetros de utilización habituales en instalaciones de esta tipología y población, así como se han descontado, horas de alquiler por anulaciones, meterología, etc...

#### Ingresos por abonados

Se establecerá la posibilidad de realizar abonados a la instalación, los cuales gozarán de privilegios sobre el resto de usuarios.

Se ha establecido una cuota mensual de 10 euros.

#### Ingresos por explotación cafetería

De la cafetería de la instalación se pretende obtener, además del servicio a los usuarios, un beneficio líquido económico en torno a los 1.400 euros/mes.

Este beneficio se podría obtener, bien mediante la explotación directa o bien, por la cesión y cobro de un canon a un tercero.

Así pues, a efecto de resumen, los ingresos de la explotación serían:

<u>Tipo ingreso</u>	<u>Ingreso Anual</u>
Arrendamiento pistas	206.400,00 euros
Abonados	48.000,00 euros
Cafetería	16.800,00 euros
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>271.200,00 euros</b>

Se adjunta informe de ingresos y gastos de la concesión durante los 30 ejercicios de la misma.

**RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS DE LA CONCESIÓN**

	año 1	año 2	año 3	año 4
CUOTAS ABONADOS	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €
ARRENDAMIENTOS PISTAS	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €
CAFETERIA	16.800,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
<b>TOTAL INGRESOS ANUALES</b>	<b>271.200,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>
AMORTIZACIONES COSTES ADECUACION	30.738,64 €	32.960,73 €	35.343,47 €	37.898,45 €
AMORTIZACION COSTE PISTAS	5.481,67 €	5.755,75 €	6.043,54 €	6.345,71 €
AMORTIZACION otros costes	1.570,92 €	1.649,47 €	1.731,94 €	1.818,54 €
AMORTIZACIONES	7.052,59 €	7.405,22 €	7.775,48 €	8.164,25 €
CANON MUNICIPAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CANON MUNICIPAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COSTES MANTENIMIENTO	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €
CONSUMOS	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €
OTROS GASTOS	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €
IMPREVISTOS 3%	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €
COSTES EXPLOTACION	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €
COSTE PERSONAL	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €
SEGURIDAD SOCIAL	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €
COSTE PERSONAL	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS AJENOS (7,5%)	54.059,88 €	51.837,78 €	49.455,05 €	46.900,06 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS PROPIOS (5%)	24.456,55 €	24.103,92 €	23.733,66 €	23.344,89 €
TOTAL GASTOS INTERESES	78.516,43 €	75.941,70 €	73.188,71 €	70.244,95 €
<b>TOTAL GASTOS EJERCICIO</b>	<b>276.422,16 €</b>	<b>276.422,15 €</b>	<b>276.422,16 €</b>	<b>276.422,15 €</b>
<b>RESULTADO BRUTO EJERCICIO</b>	<b>-5.222,16 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,16 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL IMPUESTOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>RESULTADO DESPUES IMPUESTOS EJERCICIO</b>	<b>-5.222,16 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,16 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>
BENEF. CONCESIONARIO (8% SOBRE INGRESOS)	21.696,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €
<b>SALDO LIQUIDO EJERCICIO</b>	<b>-26.918,16 €</b>	<b>-25.814,15 €</b>	<b>-25.814,16 €</b>	<b>-25.814,15 €</b>

	año 5	año 6	año 7	año 8
CUOTAS ABONADOS	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €
ARRENDAMIENTOS PISTAS	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €
CAFETERIA	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
<b>TOTAL INGRESOS ANUALES</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>
AMORTIZACIONES COSTES ADECUACION	40.638,13 €	43.575,87 €	46.725,97 €	50.103,79 €
AMORTIZACION COSTE PISTAS	6.663,00 €	6.996,15 €	7.345,96 €	7.713,25 €
AMORTIZACION otros costes	1.909,47 €	2.004,94 €	2.105,19 €	2.210,45 €
AMORTIZACIONES	8.572,47 €	9.001,09 €	9.451,15 €	9.923,70 €
CANON MUNICIPAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CANON MUNICIPAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COSTES MANTENIMIENTO	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €
CONSUMOS	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €
OTROS GASTOS	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €
IMPREVISTOS 3%	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €
COSTES EXPLOTACION	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €
COSTE PERSONAL	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €
SEGURIDAD SOCIAL	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €
COSTE PERSONAL	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS AJENOS (7,5%)	44.160,38 €	41.222,65 €	38.072,55 €	34.694,72 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS PROPIOS (5%)	22.936,67 €	22.508,05 €	22.057,99 €	21.585,44 €
TOTAL GASTOS INTERESES	67.097,05 €	63.730,70 €	60.130,54 €	56.280,16 €
<b>TOTAL GASTOS EJERCICIO</b>	<b>276.422,15 €</b>	<b>276.422,16 €</b>	<b>276.422,16 €</b>	<b>276.422,15 €</b>
<b>RESULTADO BRUTO EJERCICIO</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,16 €</b>	<b>-4.022,16 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL IMPUESTOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>RESULTADO DESPUES IMPUESTOS EJERCICIO</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,16 €</b>	<b>-4.022,16 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>
BENEF. CONCESIONARIO (8% SOBRE INGRESOS)	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €
<b>SALDO LIQUIDO EJERCICIO</b>	<b>-25.814,15 €</b>	<b>-25.814,16 €</b>	<b>-25.814,16 €</b>	<b>-25.814,15 €</b>

	año 9	año 10	año 11	año 12
CUOTAS ABONADOS	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €
ARRENDAMIENTOS PISTAS	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €
CAFETERIA	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
<b>TOTAL INGRESOS ANUALES</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>
AMORTIZACIONES COSTES ADECUACION	53.725,80 €	57.609,64 €	61.774,25 €	66.239,91 €
AMORTIZACION COSTE PISTAS	8.098,92 €	8.503,86 €	8.929,06 €	9.375,51 €
AMORTIZACION otros costes	2.320,97 €	2.437,02 €	2.558,87 €	2.686,81 €
AMORTIZACIONES	10.419,89 €	10.940,88 €	11.487,93 €	12.062,32 €
CANON MUNICIPAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CANON MUNICIPAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COSTES MANTENIMIENTO	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €
CONSUMOS	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €
OTROS GASTOS	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €
IMPREVISTOS 3%	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €
COSTES EXPLOTACION	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €
COSTE PERSONAL	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €
SEGURIDAD SOCIAL	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €
COSTE PERSONAL	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS AJENOS (7,5%)	31.072,71 €	27.188,87 €	23.024,27 €	18.558,60 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS PROPIOS (5%)	21.089,25 €	20.568,26 €	20.021,21 €	19.446,82 €
TOTAL GASTOS INTERESES	52.161,96 €	47.757,13 €	43.045,48 €	38.005,42 €
<b>TOTAL GASTOS EJERCICIO</b>	<b>276.422,15 €</b>	<b>276.422,15 €</b>	<b>276.422,16 €</b>	<b>276.422,15 €</b>
<b>RESULTADO BRUTO EJERCICIO</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,16 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL IMPUESTOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>RESULTADO DESPUES IMPUESTOS EJERCICIO</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,16 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>
BENEF. CONCESIONARIO (8% SOBRE INGRESOS)	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €
<b>SALDO LIQUIDO EJERCICIO</b>	<b>-25.814,15 €</b>	<b>-25.814,15 €</b>	<b>-25.814,16 €</b>	<b>-25.814,15 €</b>

	año 13	año 14	año 15	año 16
CUOTAS ABONADOS	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €
ARRENDAMIENTOS PISTAS	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €
CAFETERIA	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
<b>TOTAL INGRESOS ANUALES</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>
AMORTIZACIONES COSTES ADECUACION	71.028,40 €	76.163,05 €	81.668,89 €	0,00 €
AMORTIZACION COSTE PISTAS	9.844,28 €	10.336,50 €	10.853,32 €	11.395,99 €
AMORTIZACION otros costes	2.821,15 €	2.962,21 €	3.110,32 €	3.265,84 €
AMORTIZACIONES	12.665,44 €	13.298,71 €	13.963,65 €	14.661,83 €
CANON MUNICIPAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25.800,00 €
CANON MUNICIPAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25.800,00 €
COSTES MANTENIMIENTO	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €
CONSUMOS	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €
OTROS GASTOS	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €
IMPREVISTOS 3%	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €
COSTES EXPLOTACION	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €
COSTE PERSONAL	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €
SEGURIDAD SOCIAL	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €
COSTE PERSONAL	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS AJENOS (7,5%)	13.770,11 €	8.635,46 €	3.129,63 €	3.129,63 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS PROPIOS (5%)	18.843,70 €	18.210,43 €	17.545,49 €	16.847,31 €
TOTAL GASTOS INTERESES	32.613,81 €	26.845,89 €	20.675,12 €	19.976,94 €
<b>TOTAL GASTOS EJERCICIO</b>	<b>276.422,15 €</b>	<b>276.422,15 €</b>	<b>276.422,16 €</b>	<b>220.553,27 €</b>
<b>RESULTADO BRUTO EJERCICIO</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,16 €</b>	<b>51.846,73 €</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-12.961,68 €
TOTAL IMPUESTOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-12.961,68 €
<b>RESULTADO DESPUES IMPUESTOS EJERCICIO</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,15 €</b>	<b>-4.022,16 €</b>	<b>38.885,05 €</b>
BENEF. CONCESIONARIO (8% SOBRE INGRESOS)	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €
<b>SALDO LIQUIDO EJERCICIO</b>	<b>-25.814,15 €</b>	<b>-25.814,15 €</b>	<b>-25.814,16 €</b>	<b>17.093,05 €</b>

	año 17	año 18	año 19	año 20
CUOTAS ABONADOS	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €
ARRENDAMIENTOS PISTAS	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €
CAFETERIA	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
<b>TOTAL INGRESOS ANUALES</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>
AMORTIZACIONES COSTES ADECUACION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AMORTIZACION COSTE PISTAS	11.965,79 €	12.564,08 €	13.192,28 €	13.851,90 €
AMORTIZACION otros costes	3.429,13 €	3.600,59 €	3.780,62 €	3.969,65 €
AMORTIZACIONES	15.394,92 €	16.164,67 €	16.972,90 €	17.821,54 €
CANON MUNICIPAL	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €
CANON MUNICIPAL	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €
COSTES MANTENIMIENTO	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €
CONSUMOS	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €
OTROS GASTOS	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €
IMPREVISTOS 3%	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €
COSTES EXPLOTACION	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €
COSTE PERSONAL	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €
SEGURIDAD SOCIAL	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €
COSTE PERSONAL	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS AJENOS (7,5%)	3.129,63 €	3.129,63 €	3.129,63 €	3.129,63 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS PROPIOS (5%)	16.114,22 €	15.344,47 €	14.536,24 €	13.687,60 €
TOTAL GASTOS INTERESES	19.243,85 €	18.474,10 €	17.665,87 €	16.817,23 €
<b>TOTAL GASTOS EJERCICIO</b>	<b>220.553,27 €</b>	<b>220.553,27 €</b>	<b>220.553,27 €</b>	<b>220.553,27 €</b>
<b>RESULTADO BRUTO EJERCICIO</b>	<b>51.846,73 €</b>	<b>51.846,73 €</b>	<b>51.846,73 €</b>	<b>51.846,73 €</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €
TOTAL IMPUESTOS	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €
<b>RESULTADO DESPUES IMPUESTOS EJERCICIO</b>	<b>38.885,05 €</b>	<b>38.885,05 €</b>	<b>38.885,05 €</b>	<b>38.885,05 €</b>
BENEF. CONCESIONARIO (8% SOBRE INGRESOS)	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €
<b>SALDO LIQUIDO EJERCICIO</b>	<b>17.093,05 €</b>	<b>17.093,05 €</b>	<b>17.093,05 €</b>	<b>17.093,05 €</b>

	año 21	año 22	año 23	año 24
CUOTAS ABONADOS	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €
ARRENDAMIENTOS PISTAS	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €
CAFETERIA	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
<b>TOTAL INGRESOS ANUALES</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>
AMORTIZACIONES COSTES ADECUACION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AMORTIZACION COSTE PISTAS	14.544,49 €	15.271,72 €	16.035,30 €	16.837,07 €
AMORTIZACION otros costes	4.168,13 €	4.376,54 €	4.595,36 €	4.825,13 €
AMORTIZACIONES	18.712,62 €	19.648,25 €	20.630,66 €	21.662,20 €
CANON MUNICIPAL	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €
CANON MUNICIPAL	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €
COSTES MANTENIMIENTO	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €
CONSUMOS	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €
OTROS GASTOS	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €
IMPREVISTOS 3%	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €
COSTES EXPLOTACION	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €
COSTE PERSONAL	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €
SEGURIDAD SOCIAL	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €
COSTE PERSONAL	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS AJENOS (7,5%)	3.129,63 €	3.129,63 €	3.129,63 €	3.129,63 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS PROPIOS (5%)	12.796,52 €	11.860,89 €	10.878,48 €	9.846,94 €
TOTAL GASTOS INTERESES	15.926,15 €	14.990,52 €	14.008,11 €	12.976,57 €
<b>TOTAL GASTOS EJERCICIO</b>	<b>220.553,27 €</b>	<b>220.553,27 €</b>	<b>220.553,27 €</b>	<b>220.553,27 €</b>
<b>RESULTADO BRUTO EJERCICIO</b>	<b>51.846,73 €</b>	<b>51.846,73 €</b>	<b>51.846,73 €</b>	<b>51.846,73 €</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €
TOTAL IMPUESTOS	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €
<b>RESULTADO DESPUES IMPUESTOS EJERCICIO</b>	<b>38.885,05 €</b>	<b>38.885,05 €</b>	<b>38.885,05 €</b>	<b>38.885,05 €</b>
BENEF. CONCESIONARIO (8% SOBRE INGRESOS)	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €
<b>SALDO LIQUIDO EJERCICIO</b>	<b>17.093,05 €</b>	<b>17.093,05 €</b>	<b>17.093,05 €</b>	<b>17.093,05 €</b>

	año 25	año 26	año 27	año 28
CUOTAS ABONADOS	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €
ARRENDAMIENTOS PISTAS	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €	206.400,00 €
CAFETERIA	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
<b>TOTAL INGRESOS ANUALES</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>
AMORTIZACIONES COSTES ADECUACION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AMORTIZACION COSTE PISTAS	17.678,92 €	18.562,87 €	19.491,01 €	20.465,56 €
AMORTIZACION otros costes	5.066,39 €	5.319,71 €	5.585,69 €	5.864,98 €
AMORTIZACIONES	22.745,31 €	23.882,57 €	25.076,70 €	26.330,54 €
CANON MUNICIPAL	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €
CANON MUNICIPAL	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €	25.800,00 €
COSTES MANTENIMIENTO	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €	20.400,00 €
CONSUMOS	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €	26.150,00 €
OTROS GASTOS	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €	31.600,00 €
IMPREVISTOS 3%	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €	2.344,50 €
COSTES EXPLOTACION	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €	80.494,50 €
COSTE PERSONAL	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €
SEGURIDAD SOCIAL	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €	15.420,00 €
COSTE PERSONAL	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €	79.620,00 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS AJENOS (7,5%)	3.129,63 €	3.129,63 €	3.129,63 €	3.129,63 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS PROPIOS (5%)	8.763,83 €	7.626,57 €	6.432,44 €	5.178,60 €
TOTAL GASTOS INTERESES	11.893,46 €	10.756,20 €	9.562,07 €	8.308,23 €
<b>TOTAL GASTOS EJERCICIO</b>	<b>220.553,27 €</b>	<b>220.553,27 €</b>	<b>220.553,27 €</b>	<b>220.553,27 €</b>
<b>RESULTADO BRUTO EJERCICIO</b>	<b>51.846,73 €</b>	<b>51.846,73 €</b>	<b>51.846,73 €</b>	<b>51.846,73 €</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €
TOTAL IMPUESTOS	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-12.961,68 €
<b>RESULTADO DESPUES IMPUESTOS EJERCICIO</b>	<b>38.885,05 €</b>	<b>38.885,05 €</b>	<b>38.885,05 €</b>	<b>38.885,05 €</b>
BENEF. CONCESIONARIO (8% SOBRE INGRESOS)	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €	21.792,00 €
<b>SALDO LIQUIDO EJERCICIO</b>	<b>17.093,05 €</b>	<b>17.093,05 €</b>	<b>17.093,05 €</b>	<b>17.093,05 €</b>

	año 29	año 30	TOTALES
CUOTAS ABONADOS	48.000,00 €	48.000,00 €	1.440.000,00 €
ARRENDAMIENTOS PISTAS	206.400,00 €	206.400,00 €	6.192.000,00 €
CAFETERIA	18.000,00 €	18.000,00 €	538.800,00 €
<b>TOTAL INGRESOS ANUALES</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>272.400,00 €</b>	<b>8.170.800,00 €</b>
AMORTIZACIONES COSTES ADECUACION	0,00 €	0,00 €	786.194,99 €
AMORTIZACION COSTE PISTAS	21.488,84 €	22.563,28 €	364.195,58 €
AMORTIZACION otros costes	6.158,22 €	6.466,14 €	104.370,37 €
AMORTIZACIONES	27.647,06 €	29.029,42 €	468.565,95 €
CANON MUNICIPAL	25.800,00 €	25.800,00 €	387.000,00 €
CANON MUNICIPAL	25.800,00 €	25.800,00 €	387.000,00 €
COSTES MANTENIMIENTO	20.400,00 €	20.400,00 €	612.000,00 €
CONSUMOS	26.150,00 €	26.150,00 €	784.500,00 €
OTROS GASTOS	31.600,00 €	31.600,00 €	948.000,00 €
IMPREVISTOS 3%	2.344,50 €	2.344,50 €	70.335,00 €
COSTES EXPLOTACION	80.494,50 €	80.494,50 €	2.414.835,00 €
COSTE PERSONAL	64.200,00 €	64.200,00 €	1.926.000,00 €
SEGURIDAD SOCIAL	15.420,00 €	15.420,00 €	462.600,00 €
COSTE PERSONAL	79.620,00 €	79.620,00 €	2.388.600,00 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS AJENOS (7,5%)	3.129,63 €	3.129,63 €	532.727,17 €
COSTE FINANCIERO RECURSOS PROPIOS (5%)	3.862,08 €	2.479,72 €	476.708,25 €
TOTAL GASTOS INTERESES	6.991,71 €	5.609,35 €	1.009.435,42 €
<b>TOTAL GASTOS EJERCICIO</b>	<b>220.553,27 €</b>	<b>220.553,27 €</b>	<b>7.454.631,36 €</b>
<b>RESULTADO BRUTO EJERCICIO</b>	<b>51.846,73 €</b>	<b>51.846,73 €</b>	<b>716.168,64 €</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-194.425,24 €
TOTAL IMPUESTOS	-12.961,68 €	-12.961,68 €	-194.425,24 €
<b>RESULTADO DESPUES IMPUESTOS EJERCICIO</b>	<b>38.885,05 €</b>	<b>38.885,05 €</b>	<b>552.464,45 €</b>
BENEF. CONCESIONARIO (8% SOBRE INGRESOS)	21.792,00 €	21.792,00 €	653.664,00 €
<b>SALDO LIQUIDO EJERCICIO</b>	<b>17.093,05 €</b>	<b>17.093,05 €</b>	<b>62.504,64 €</b>

Como se puede apreciar, los desfases contables de los primeros ejercicios, coinciden prácticamente, con el beneficio del concesionario, el cual obtendrá los mismos cuando contablemente y por los flujos de caja sea posible. No obstante, la carencia de amortización en la financiación ajena, permite también, compensar estos desfases (contablemente esta carencia se ha periodificado, siendo contablemente mayor el coste de los primeros ejercicios).

#### **E) Estudio de seguridad y salud**

El estudio de seguridad y salud es aportado junto al presente mediante un documento anexo.

### **3-. Conclusiones**

Para la medición de la rentabilidad hemos utilizado el criterio denominado Tasa de Interna de Retorno (T.I.R.). Este método nos informa cuál es la tasa de rendimiento porcentual generada por el proyecto. La tasa de interés interno se define como la tasa de interés que iguala el valor actual de los flujos futuros con el coste de inversión inicial.

Se consideran proyectos aceptables, todos aquellos cuya tasa de rendimiento interno es mayor que el coste del capital de la inversión más una prima de riesgo.

$$I_0 = \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+i)^t}$$

Siendo:

- i* La tasa de rendimiento interno (incógnita a despejar)
- I<sub>0</sub>* La inversión inicial
- FC<sup>t</sup>* Los flujos de caja que produce la inversión
- N* La vida de la inversión

Aplicando las previsiones y parámetros anteriormente detallados, el proyecto presenta una T.I.R. del Cash Flow Operativo por encima del 6%, por lo que se puede afirmar que es viable.

Asimismo, el cálculo del V.A.N. muestra que, durante el periodo concesional, se genera un flujo de caja que, actualizado al momento presente (aplicando para ello una tasa de descuento igual al coste medio ponderado de los capitales), tiene un valor positivo.

La Vall d'Uixó, Abril 2011