



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



Universitat Politècnica de València
Facultad de Administración y Dirección de Empresas

TRABAJO FINAL DE CARRERA

**ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA
CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN
APARCAMIENTO EN CONCESIÓN
ADMINISTRATIVA EN LA CIUDAD DE VALENCIA
POR UNA EMPRESA ESPECIALIZADA EN EL
SECTOR**



Alumno: Joaquín Cuchillo González

Director: Aurelio Herrero Blasco

ÍNDICE

1- INTRODUCCIÓN	7
1.1 Resumen	7
1.2 Objeto del TFC y justificación de las asignaturas relacionadas 8	
1.3 Objetivos	8
1.4 Metodología	9
2 - SECTOR DE APARCAMIENTOS Y GARAJES (ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL).....	11
2.1 Explicación del sector	11
2.1.1 Descripción y clasificación económica	11
2.1.2 Variables macroeconómicas y estadísticas relevantes	14
2.1.3 Tendencias	16
2.2 Análisis de la oferta	17
2.2.1 Características	17
2.2.2 Principales explotadores de aparcamientos a nivel nacional por volumen de negocio	18
2.4 Sector público y legislación	18
2.5 Conclusiones	19
3 - ANÁLISIS ECONÓMICO, FINANCIERO Y ESTRATÉGICO DE LA EMPRESA TITULAR DE LA EXPLOTACIÓN DEL APARCAMIENTO	21
3.1 Presentación de Lubasa Aparcamientos	21
3.1.1 Datos jurídicos.....	21
3.1.2 Misión, visión y objetivos.....	21
3.1.3 Evolución histórica	22
3.1.4 Situación actual	23
3.2 Análisis financiero vertical y horizontal.....	24
3.2.1 Cuenta de resultados	25
3.2.2 Balance de situación	26
3.2.3 Análisis mediante ratios contables	31
3.3 Organización departamental y territorial.....	34
3.3.1 Organigrama.....	34

3.3.2 Funciones	34
3.3.3 Distribución geográfica	38
3.4 Análisis DAFO	38
3.5 Análisis del entorno: Las fuerzas competitivas de Porter	39
3.6 Conclusiones	40
4 - ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN APARCAMIENTO EN CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN LA CIUDAD DE VALENCIA	42
4.1 Descripción del negocio	42
4.2 Estudio de demanda	43
4.2.1 Balance dotacional de plazas	45
4.2.2 Estimación de demanda en el aparcamiento estudiado	45
4.3 Estructura organizativa y recursos humanos.....	47
4.4 Plan de operaciones.....	49
4.4.1 Localización	49
4.4.2 Distribución en Planta.....	49
4.4.3 Flujo de operaciones	50
4.5 Plan de marketing: Marketing mix.....	52
4.6 Plan económico-financiero.....	57
4.6.1 Plan de inversiones	57
4.6.2 Plan de financiación	60
4.6.3 Estimación de gastos.....	61
4.6.4 Estimación de ingresos.....	65
4.6.5 Cuadro de proyecciones económico-financieras.....	66
4.6.6 Cuenta de resultados provisional	69
4.6.7 Balance de situación	71
4.6.8 Cash flow	73
4.6.9 Análisis de rentabilidad.....	75
4.7 Conclusiones	76
BIBLIOGRAFÍA	79
ANEXOS	81

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1 - Índice de motorización (2009-2015)</i>	<i>16</i>
<i>Tabla 2 - Detalle de las Plazas de Aparcamientos</i>	<i>24</i>
<i>Tabla 3 - Cuenta de resultados (2011-2015).....</i>	<i>25</i>
<i>Tabla 4 - Cuenta de resultados analítica (2011-2015).....</i>	<i>26</i>
<i>Tabla 5 - Balance de situación: ACTIVO (2011-2015)</i>	<i>27</i>
<i>Tabla 6 - Balance de situación: PASIVO (2011-2015)</i>	<i>29</i>
<i>Tabla 7 - Fondo de maniobra (2011-2015) (miles €)</i>	<i>31</i>
<i>Tabla 8 - Período Medio de Cobro y Período Medio de Pago (2011-2015) (días)</i> <i>.....</i>	<i>31</i>
<i>Tabla 9 - Ratio de liquidez (2011-2015).....</i>	<i>32</i>
<i>Tabla 10 - Ratio de porcentaje de endeudamiento (2011-2015)</i>	<i>32</i>
<i>Tabla 11 - Ratio de Coste Medio de Financiación Externa (2011-2015).....</i>	<i>32</i>
<i>Tabla 12 - Ratio de Rotación de Activos (2011-2015)</i>	<i>33</i>
<i>Tabla 13 - Ratio de Rentabilidad Económica (ROA) (2011-2015).....</i>	<i>33</i>
<i>Tabla 14 - Ratio de Rentabilidad Financiera (ROE) (2011-2015).....</i>	<i>33</i>
<i>Tabla 15 - Plazas área de influencia</i>	<i>45</i>
<i>Tabla 16 - Intención de adquisición de plazas</i>	<i>46</i>
<i>Tabla 17 - Precio límite de adquisición.....</i>	<i>46</i>
<i>Tabla 18 - Intención alquiler plazas</i>	<i>46</i>
<i>Tabla 19 - Intención uso en rotación.....</i>	<i>47</i>
<i>Tabla 20 - Plazas necesarias en el aparcamiento</i>	<i>47</i>
<i>Tabla 21 - Horas de empleados presentes en el aparcamiento por día y hora..</i>	<i>48</i>
<i>Tabla 22 - Tarifas de abonados</i>	<i>54</i>
<i>Tabla 23 - Presupuesto de inversión inicial total</i>	<i>57</i>
<i>Tabla 24 - Presupuesto de obra</i>	<i>58</i>

<i>Tabla 25 - Presupuesto de honorarios técnicos, licencias e impuestos y otros gastos</i>	59
<i>Tabla 26 - Coeficientes de amortización</i>	60
<i>Tabla 27 - Condiciones préstamo bancario</i>	60
<i>Tabla 28 - T.A.E. real</i>	61
<i>Tabla 29 - Término amortizativo</i>	61
<i>Tabla 30 - Intereses financiación de la inversión</i>	61
<i>Tabla 31 - Gastos de mantenimiento anuales</i>	62
<i>Tabla 32 - Coste personal auxiliar subcontratado</i>	62
<i>Tabla 33 - Coste personal propio</i>	62
<i>Tabla 34 - Gastos suministros</i>	63
<i>Tabla 35 - Impuestos</i>	63
<i>Tabla 36 - Seguro responsabilidad civil</i>	64
<i>Tabla 37 - Tabla de precios</i>	65
<i>Tabla 38 - Cuadro de proyecciones económico-financieras, escenario conservador (muestra años 1, 2, 3, 11 y 99)</i>	68
<i>Tabla 39 - Cuadro de proyecciones económico-financieras, escenario optimista (muestra años 1, 2, 3, 9 y 99)</i>	69
<i>Tabla 40 - Cuenta de resultados analítica, escenario conservador (muestra años 1, 2, 3, 11 y 99)</i>	70
<i>Tabla 41 - Cuenta de resultados analítica, escenario optimista (muestra años 1, 2, 3, 9 y 99)</i>	71
<i>Tabla 42 - Balance de situación, escenario conservador (muestra años 1, 2, 3, 11 y 99)</i>	72
<i>Tabla 43 - Balance de situación, escenario optimista (muestra años 1, 2, 3, 9 y 99)</i>	73
<i>Tabla 44 - Cash flow, escenario conservador (muestra años 0, 1 y acumulado)</i> 74	
<i>Tabla 45 - Cash flow, escenario optimista (muestra años 0, 1 y acumulado)</i> ... 75	
<i>Tabla 46 - Rentabilidad (escenario conservador)</i>	76

Tabla 47 - Rentabilidad (escenario optimista)..... 76

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1 - Variación interanual PIB y Tasa de Paro (2009-2017)</i>	<i>14</i>
<i>Figura 2 - Matriculaciones de Turismos (2009-2015)</i>	<i>15</i>
<i>Figura 3 - Tipo de operadores en el sector</i>	<i>17</i>
<i>Figura 4 – Logotipo Lubasa Aparcamientos</i>	<i>21</i>
<i>Figura 5 - Organigrama de Lubasa Aparcamientos</i>	<i>34</i>
<i>Figura 6 - Distribución geográfica aparcamientos Lubasa Aparcamientos.....</i>	<i>38</i>
<i>Figura 7 - Área influencia aparcamiento calle Pedro Cabanes</i>	<i>44</i>
<i>Figura 8 - Plano superficie del aparcamiento</i>	<i>49</i>
<i>Figura 9 - Plano sótano 1</i>	<i>50</i>
<i>Figura 10 - Plano sótano 2</i>	<i>50</i>
<i>Figura 11 - Flujo de operaciones usuarios del aparcamiento</i>	<i>52</i>
<i>Figura 12 - Flyers Lubasa Aparcamientos.....</i>	<i>55</i>
<i>Figura 13 - Flyer Lubasa Aparcamientos</i>	<i>55</i>

1- INTRODUCCIÓN

1.1 Resumen

En el presente Trabajo Final de Carrera se plantea un plan de negocio en el que se analizan y detallan los principales factores a tener en cuenta en la viabilidad económica de un proyecto de inversión en el sector de aparcamientos y garajes.

Como veremos en este estudio, el del aparcamiento es un sector muy maduro, con tasas de crecimiento e inversión muy relevantes en los últimos años. El alto grado de terciarización de nuestra sociedad, la demografía, la mejora de las infraestructuras, el urbanismo y el incremento del parque automovilístico tienen influencia directa en el auge del sector. Los aparcamientos se presentan como una solución para la gestión del espacio público y la movilidad, ofreciendo además otro tipo de servicios y aplicando constantemente el uso de nuevas tecnologías para una mayor satisfacción del usuario.

En la ciudad de Valencia existen numerosos aparcamientos adjudicados en régimen de concesión administrativa, y el aparcamiento objeto de este estudio se explotaría bajo el mismo régimen de titularidad tras la convocatoria del precedente concurso público. Para ello, la empresa especializada en el sector en la que trabajo como técnico en control de gestión desde hace ocho años, Lubasa Aparcamientos, integrada en el grupo empresarial Obinesa S.L., cuenta con una reconocida experiencia y conocimiento del negocio, resultando una excelente candidata para el desarrollo del aparcamiento proyectado.

El aparcamiento y la ubicación propuestos no se encuentran en concurso público actualmente, por tanto no existe un pliego de condiciones para la adjudicación del mismo, resultando este plan de negocio de carácter interno. No obstante, está suficientemente desarrollado para ser planteado ante la autoridad competente, en este caso el Ayuntamiento de Valencia. Además de ciertos requisitos de construcción y organización que la administración suele exigir y que en este caso, no conocemos, lo que sí podemos plantear basándonos en hipótesis de rentabilidad será el canon anual que se pagaría al Ayuntamiento de Valencia por la explotación y que suele tener una importancia significativa en la puntuación de los concursos de aparcamientos.

El plan de negocio se divide en tres bloques principales. Comienza con una introducción al sector y sus magnitudes para proporcionar al lector un conocimiento concreto de la tipología y situación actual. Después se presenta y analiza la empresa interesada en la construcción y explotación del aparcamiento, Lubasa Aparcamientos. Al ser una empresa en funcionamiento no habrá en este estudio análisis de forma jurídica ni planteamientos económicos ni estratégicos propios de empresas de nueva creación. Por último se detallan los aspectos claves del plan tales como el entorno, recursos humanos, operaciones, marketing, gastos, ingresos, financiación y rentabilidad.

1.2 Objeto del TFC y justificación de las asignaturas relacionadas

El propósito de este Trabajo Final de Carrera es la aplicación práctica de conocimientos adquiridos en los cursos académicos de la Licenciatura en Administración y Dirección de Empresas. Incorpora además los conocimientos sectoriales vinculados a mi actividad laboral a la cual accedí desde el Servicio de Integración de Empleo de la Universidad Politécnica en 2007.

Se trata de un estudio multidisciplinar, que implica un amplio campo de materias de la titulación. Explico:

No podría describir las cifras sectoriales ni las macromagnitudes sin aplicar los conocimientos adquiridos en Macroeconomía así como los adquiridos en Economía Española y Regional.

La estrategia empresarial y el análisis de Lubasa Aparcamientos aplica los conocimientos propios de Dirección Estratégica y Política de Empresa, y por supuesto los de Gestión y Organización de Empresas de Servicios. Asimismo el análisis financiero de la sociedad aplica los conocimientos de Contabilidad General y Analítica.

La legislación a aplicar parte de los conocimientos en Derecho de la Empresa o Gestión Fiscal.

Los procesos operativos y de gestión de los aparcamientos ponen de relieve los flujos aplicados en Dirección de Producción y Logística.

El estudio de mercado y trabajo de campo y las cinco 'P' del marketing ponen de relieve lo aplicado en Dirección Comercial.

La parte organizativa y de contratación de personal se vincula a la asignatura de Dirección de Recursos Humanos.

La parte final del trabajo, de viabilidad económica, incorpora un amplio abanico de materias: Contabilidad Analítica, para análisis de costes; Matemáticas Financieras para el cálculo de la financiación y descuento de flujos; Dirección Financiera para la proyección económica que afectará a los Estados Contables; Contabilidad de Sociedades para la elaboración de los Estados Contables.

Además se aplicarán conocimientos ampliamente mejorados de la asignatura Ofimática para ADE, en la elaboración del presente documento electrónico y de los gráficos y cálculos en la hoja de Microsoft Excel.

1.3 Objetivos

Este estudio tiene el objetivo de la creación de un proyecto económico de considerable envergadura como es el de la construcción y explotación de un aparcamiento en un núcleo urbano.

Empezando por el conocimiento del sector de aparcamiento y garajes: conociendo el entorno, podemos utilizar las diferentes herramientas de análisis para saber donde está nuestro nicho de mercado.

Una vez conocedores del entorno en su conjunto y del sector en concreto, podemos centrarnos en un análisis interno de la compañía emprendedora, Lubasa Aparcamientos.

Finalmente, el objetivo subyacente es calcular la viabilidad y la rentabilidad económica que determinará la puesta en marcha o el rechazo de la construcción y explotación del aparcamiento, en régimen de concesión administrativa en la ciudad de Valencia.

En caso de decidir llevar a cabo este proyecto, sería necesaria la propuesta al Ayuntamiento de Valencia tras reuniones con los delegados de sus diferentes áreas, principalmente el área de Movilidad, para que se considere la posible convocatoria de concurso público.

1.4 Metodología

Estamos ante un proyecto económico de una envergadura relevante, que requiere la consulta de diversas fuentes y documentación de diversa índole: material académico, normativa contable, información tanto pública como interna de la empresa Lubasa Aparcamientos, datos y estudios sectoriales así como pliegos de condiciones de concursos públicos anteriores convocados por el Ayuntamiento de Valencia.

Mediante la consulta de artículos y publicaciones del sector de aparcamientos y garajes así como los conocimientos adquiridos durante el desarrollo de mi actividad profesional, podrá explicarse la casuística y situación actual de mercado. Además la tendencia se apoyará en estadísticas obtenidas de organismos oficiales y de la página *web* del Instituto Nacional de Estadística. La base de datos SABI, accesible para personal y alumnado de la UPV, será de utilidad para la búsqueda de datos sobre empresas del sector. Se realizarán gráficos evolutivos resultado de los datos obtenidos, para una mayor asimilación de la situación.

Mi lógico conocimiento de la empresa Lubasa Aparcamientos así como la documentación interna disponible (análisis de consultorías, cuentas anuales) serán la base del diagnóstico de la situación estratégica y económica corporativa.

El desarrollo del estudio de viabilidad planteado al Ayuntamiento se basa en el funcionamiento de aparcamientos explotados por la empresa, adaptado a la creación de este aparcamiento en particular, y siempre respetando los criterios que comúnmente solicita la administración en los pliegos de condiciones publicados en anteriores convocatorias. Con los *inputs* económicos basados en nuestra mejor estimación pero siguiendo un criterio de prudencia, elaboraremos mediante hoja de cálculo el estudio económico-financiero para determinar la rentabilidad del proyecto. La demanda potencial del aparcamiento que nos ayudará a estimar los ingresos y por

tanto la viabilidad del proyecto, la estimaremos mediante técnicas estadísticas y trabajo de campo *in situ*.

2 - SECTOR DE APARCAMIENTOS Y GARAJES (ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL)

2.1 Explicación del sector

2.1.1 Descripción y clasificación económica

El CNAE del sector afecto al presente trabajo es el 5221 Actividades anexas al transporte terrestre.

El sector de los aparcamientos y garajes nace con la motorización y la consiguiente necesidad de estacionamiento de los vehículos, que han venido creciendo de manera muy rápida. El sector da respuesta de manera eficiente a la ordenación del tráfico de las ciudades y el servicio al ciudadano, generando un valor añadido que va más allá del mero hecho del estacionamiento del vehículo gracias a los servicios vinculados al mismo o la maximización de recursos como espacio y tiempo.

En la década de los cincuenta se produce en España un auge automovilístico, protagonizado por vehículos como el Seat 600, Seat 1400, isetta o las propias motocicletas Vespa. Es una época histórica propicia para el desarrollo de la industria y el consumo, con la recuperación de la economía tras los años de guerra civil, gracias a la financiación estratégica de capital procedente de Estados Unidos y a las nuevas políticas económicas del régimen de Franco, cuyo impacto sería positivo hasta la crisis del petróleo en 1973. La creciente aparición de vehículos motorizados en las calles generó la necesidad de disponer de espacios en la vía pública donde poder estacionarlos. Ya no era del todo sostenible el libre estacionamiento del vehículo propio ya que esto produciría un desorden del entramado urbano así como riesgos para el vehículo por vandalismo, inclemencias meteorológicas, delincuencia, accidentes...

En este contexto aparecen los primeros aparcamientos y garajes, bien en explanadas reguladas o en subsuelos de edificios, con la función de almacenar vehículos. Por lo general, estos emplazamientos públicos proporcionaban a los propietarios diversos servicios más allá del de almacenamiento o estacionamiento de sus vehículos ya que había personal en la mayoría de ellos, pudiendo estar a cargo principalmente de la vigilancia, e incluso de la limpieza y reparación mecánica de los vehículos. La relación entre el personal y el cliente del aparcamiento era cercana, llegándose a dejar la llave del vehículo bajo custodia del responsable del aparcamiento.

En los años 80 tienen un fuerte auge los aparcamientos en concesión administrativa promovidos por los ayuntamientos. Estos aparcamientos representan la evolución más allá de un garaje de subsuelo, ya que cobran importancia en la ordenación urbana y del tráfico rodado. Ya se construyen edificios destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos, ubicados estratégicamente en zonas de demanda de aparcamiento. Las empresas especializadas comienzan a atomizar el sector, ofreciendo un amplio abanico de servicios accesorios, tratando de captar y

satisfacer el máximo de clientes. Los grandes operadores coexisten con los pequeños garajes, ya que las ciudades no fueron diseñadas inicialmente para coordinar la circulación de vehículos con la de viandantes; por tanto existen numerosas zonas dentro de las urbes donde se hacen necesaria la figura del garaje donde se estacionan vehículos a la vieja usanza. Las propias administraciones implantan la zona azul como una solución más de movilidad.

Actualmente los aparcamientos públicos son bastante homogéneos y ofrecen servicios generalmente estandarizados, consecuencia de la especialización de las empresas del sector. Su éxito se basa en ofrecer un servicio de calidad al usuario, aplicando un mantenimiento correcto de las instalaciones e incorporando los últimos avances tecnológicos, de manera que resulte más atractivo estacionar el vehículo en la instalación que en la vía pública. Es de vital importancia el entendimiento entre los concesionarios y la Administración ya que los intereses de ambas partes son comunes: solucionar problemas de movilidad y aparcamiento.

Los aparcamientos se pueden clasificar según distintos criterios:

a) Según la localización física:

- En vía pública:
 - Aparcamiento regulado en superficie, en espacio de vía pública.
 - Plazas con o sin prioridad para residentes.
- Fuera de vía pública:
 - Aparcamiento en espacio parcelado público o privado.
 - Generalmente en estructura o subterráneo aunque es frecuente en superficie.

Históricamente existen dos grupos (garajes y aparcamientos), aunque tiende a converger. Tradicionalmente y de forma general se distinguían en base a los siguientes factores:

- Su tamaño.
- El grado de tecnificación.
- Los servicios.
- La gestión empresarial.

b) Según la titularidad del aparcamiento:

- Pública:
 - La propiedad corresponde a una administración pública, generalmente de ámbito local.
- Privada:
 - La propiedad corresponde a una empresa privada o a una sociedad mercantil.

c) Según la explotación del aparcamiento:

- Pública:
 - La explotación la realiza una empresa de titularidad pública.
- Mixta:
 - Explotación por parte de una empresa de accionariado mixto público-privado.
- Privada:
 - Explotación por parte de una empresa de titularidad privada para el uso público.
 - El equipamiento puede ser de titularidad pública en régimen de concesión.

d) Según el uso de la plaza:

- Uso privado:
 - Plaza en propiedad o concesión.
 - Generalmente la ubicación de la plaza es fija.
 - Por lo general, en caso de que el usuario no ejerza su derecho de la plaza, ésta no puede ser utilizada por otros usuarios.
- Uso público:
 - Rotación: Plaza destinada a uso de corta duración. Ubicación no fija. El usuario dispone de una plaza en función de las plazas libres.
 - Abonado: El usuario se beneficia de un servicio preestablecido que consiste en disponer de la plaza durante una franja horaria concreta predeterminada (o unos días concretos). fuera de esas

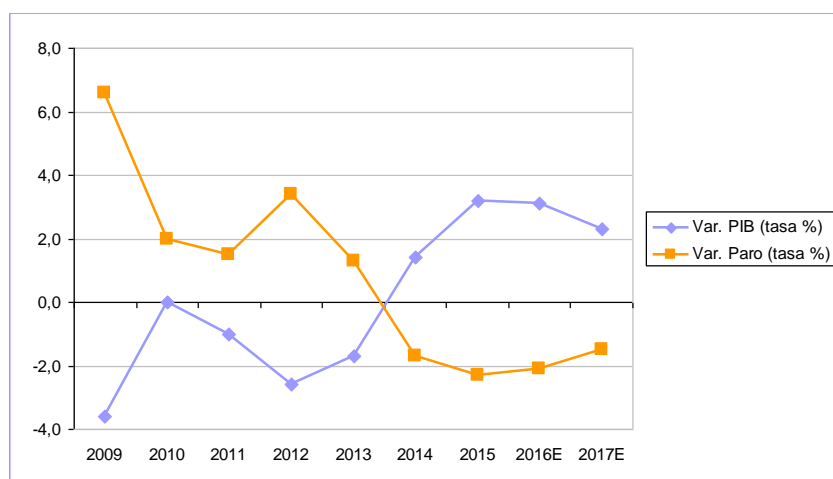
franjas horarias, una misma plaza puede ser usada por varios usuarios, aunque generalmente con un nivel de rotación inferior.

2.1.2 Variables macroeconómicas y estadísticas relevantes

La mayoría de elementos que forman la movilidad en un sentido amplio del término tienen una estrecha relación con el desarrollo de la economía e influyen tanto como reflejan las coyunturas económicas. La demanda de los aparcamientos va fuertemente ligada a la coyuntura económica global por lo que parece lógico realizar un análisis económico global que permita sentar las bases sobre las que proyectar la demanda futura del aparcamiento objeto de estudio.

- Evolución del PIB y tasa de paro

Figura 1 - Variación interanual PIB y Tasa de Paro (2009-2017)



Fuente: Funcas, 2016, INE, 2016 y elaboración propia, 2016

En el gráfico se representa la evolución de la economía española mediante estos dos indicadores desde el ejercicio 2009 hasta el 2017, siendo 2016 y 2017 la previsión realizada por Funcas (Fundación de las Cajas de Ahorros), que se obtiene como media de una encuesta que se realiza cada dos meses a un panel de 19 instituciones de reconocido prestigio entre servicios de estudios de bancos, cajas de ahorros, universidades e institutos de análisis independientes, todos ellos nacionales, sobre previsiones a corto plazo de la economía española. En cuanto a la realidad, destaca la recesión del período 2009-2013, período en el que la crisis económica se acentuó debido a la crisis de deuda, los recortes en el sector público y el bajo consumo privado consecuencia del elevado paro, el alto endeudamiento y la restricción del crédito. Es en el ejercicio 2014 cuando la situación mejora, gracias al aumento del consumo de las familias, apoyado por la creación de puestos de trabajo, el descenso del precio del petróleo, los impuestos directos y la devolución de la paga extra a los funcionarios.

La tasa de paro mostrará una evolución a la inversa a la registrada por el PIB. Durante los años de recesión económica, se registra un incremento considerable del desempleo, alcanzándose niveles superiores al 26% en 2013. Los años siguientes el

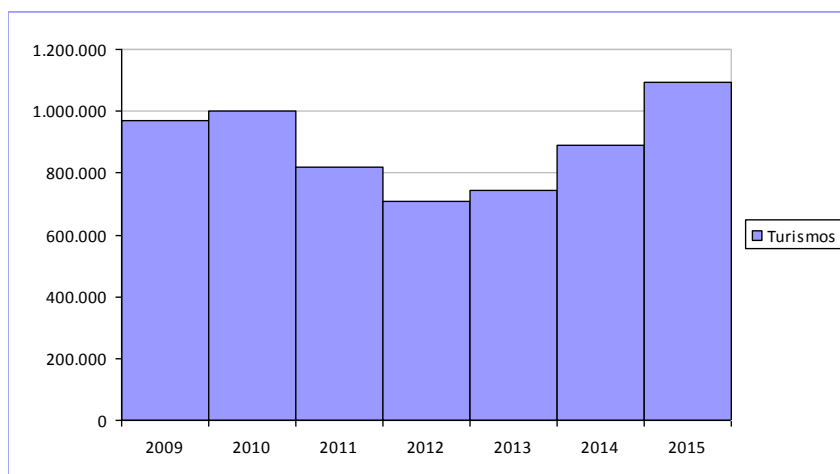
paro comienza a reducirse ligeramente, llegando a cifras del 22,1%. Se espera una bajada gradual de la tasa hasta alcanzar el 20,0% en 2016 y un 18,5% en 2017.

Las previsiones realizadas por diferentes organismos sobre la evolución de la economía española para los próximos dos años nos ayudan a extraer conclusiones sobre la tendencia a seguir en las proyecciones de la demanda de uso de los aparcamientos. No obstante, dado el largo plazo inherente a este sector, lo aconsejable es proyectar el mayor número de años posibles de estos indicadores.

- Matriculación de vehículos

Las matriculaciones de vehículos a nivel nacional han registrado, en el periodo 2014, un incremento cercano al 20%. Durante la primera mitad del ejercicio 2010 se observó un incremento de las matriculaciones de vehículos (de diciembre 2009 a junio 2010 las matriculaciones crecieron un 39,5%), pero posteriormente la caída en las mismas fue más brusca debido a un doble efecto: la finalización del 'Plan 2000E' de incentivación de la demanda de vehículos, y la subida de los tipos del IVA del 16% al 18% en la adquisición de vehículos. Todavía en plena crisis económica, con una nueva subida del IVA en 2012 del 18% al 21%, se alcanza el peor registro en número de matriculaciones de turismos en 25 años, desde 1990 hasta 2014. Sin embargo, estas tasas de variación son nacionales, por lo que para ajustar el análisis y las proyecciones de demanda del aparcamiento objeto de estudio, se procederá a realizar un análisis particularizado de la evolución del parque de vehículos de la provincia o municipio en que se localiza, así como de la incidencia que haya tenido la caída de las matriculaciones concretamente en esa zona. La tasa de evolución del parque de vehículos se relacionará, a su vez, con el crecimiento poblacional, obteniéndose así el índice de motorización.

Figura 2 - Matriculaciones de Turismos (2009-2015)



Fuente: DGT, 2016 y Anuario estadístico del Ministerio del Interior 2015, 2016

- Índice de Motorización

El índice de motorización hace referencia al número de vehículos por cada 1.000 habitantes. Por ello, y con el objetivo de analizar la tendencia del Índice de Motorización de España, ha sido necesario evaluar el comportamiento de los dos componentes que integran esta variable: el número de vehículos en circulación en España (para nuestro análisis, turismos) y la población.

Tabla 1 - Índice de motorización (2009-2015)

Año	Turismos	Población	Índice motorización
2009	21.983.485	46.486.621	47,29%
2010	22.147.455	46.667.175	47,46%
2011	22.277.244	46.818.216	47,58%
2012	22.247.528	46.727.890	47,61%
2013	22.024.538	46.512.199	47,35%
2014	22.029.512	46.449.565	47,43%
2015	22.355.549	46.438.422	48,14%

Fuente: Anuario estadístico del Ministerio del Interior 2015, 2016 e INE, 2016

La motorización suele ligarse al desarrollo económico de un territorio, si bien la evolución de este indicador en los últimos siete años presenta unos resultados poco concluyentes. Sí que cabe destacar que de 2014 a 2015 el incremento de turismos *per cápita* es el más significativo del período analizado.

2.1.3 Tendencias

Las principales tendencias en el sector son las siguientes:

- Crecimientos estables esperados del parque automovilístico y del incremento del índice de motorización.

- Mejora en la gestión conjunta de capacidad, movilidad y accesibilidad en las ciudades como variable clave, integrando factores tales como tráfico (tanto rodado como peatonal), estacionamiento (ilegal, superficie y subterráneo), etc.

- Consolidación entre operadores, a fin de ganar masa crítica para obtener sinergias y visibilidad ante las administraciones públicas, de la mano de los grandes operadores internacionales, principalmente.

- Necesidad imperante de mejora e innovación de las instalaciones y proceso de tecnificación creciente (instalación de indicadores luminosos de disponibilidad de plazas, señalización, domótica, etc.):

En la actualidad, existen grandes diferencias en las instalaciones, en los precios y los servicios ofertados por los gestores de aparcamientos.

Existe un gran número de aparcamientos anticuados y en mal estado, muchos de ellos con un deficiente nivel de seguridad y servicios, los cuales están siendo renovados progresivamente.

Tanto los principales operadores como la administración apuestan de forma clara y progresiva por la implantación de mejoras en lo que se refiere a innovación y tecnología, dado el número, todavía elevado, de infraestructuras estimadas para los próximos años.

2.2 Análisis de la oferta

2.2.1 Características

El sector de aparcamientos se caracteriza por una estructura empresarial atomizada que convive con una clara tendencia a la consolidación, con un reducido grupo de grandes operadores, que aglutinan más de la mitad del mercado, y que llevan a cabo su actividad en una industria con numerosos operadores de tamaño reducido y carácter regional o local.

Los operadores del sector se pueden clasificar en tres grandes grupos: grandes grupos de concesiones de infraestructuras, gestores públicos y, por último, pequeños grupos familiares.

Figura 3 - Tipo de operadores en el sector



Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2012 y elaboración propia, 2016

La convivencia de grandes operadores y a su vez numerosos grupos locales de pequeño tamaño puede propiciar movimientos de consolidación. Adicionalmente,

cabe destacar el interés creciente de inversores financieros en la gestión de infraestructuras y de aparcamientos, atraídos por un sector con altas barreras de entrada y flujos de caja recurrentes a largo plazo. El efecto de este creciente interés se ve traducido en mayores múltiplos pagados en las transacciones acontecidas.

2.2.2 Principales explotadores de aparcamientos a nivel nacional por volumen de negocio

Según información obtenida en la base de datos SABI, disponible para el personal y alumnado de la UPV, los líderes en el territorio nacional son Saba Aparcamientos, S.A., con unos ingresos de explotación de 88.722 miles de euros (a cierre de 2015) y Empark Aparcamientos y Servicios, S.A., con unos ingresos de explotación de 71.020 miles de euros (a cierre de 2014). Se trata de grandes operadoras con presencia internacional. No obstante, resulta difícil establecer un ranking de empresas de aparcamientos puros, sobretodo después de las grandes compras de empresas por parte de grandes *holdings* o fondos de inversión: absorción de Acciona Aparcamientos por parte de EQT, FCC Versia por N+1...

2.3 Estructura de la demanda

La demanda de aparcamientos es común en todos los núcleos urbanos y se clasifica en tres tipos:

- Residentes:

Son los usuarios de vehículos que demandan plazas de aparcamiento de forma permanente en su zona de residencia.

- Población activa:

Usuarios de vehículos que demandan plazas de aparcamiento en una determinada zona en tramos horarios, bien de forma permanente o en determinados períodos. Suele ser población que acude a esta zona por motivos de trabajo.

- Transeúntes:

Usuarios de vehículos que demandan plazas de aparcamiento en una determinada zona, bien de manera esporádica o regular pero durante intervalos breves de estancia.

2.4 Sector público y legislación

En relación con el marco regulatorio aplicable cabe destacar la entrada en vigor en 2007 de la Ley 44/2006 de 29 de diciembre, de “Mejora de la Protección de los Consumidores y Usuarios”. Dicha ley establece básicamente dos novedades:

- La obligación de que el precio del establecimiento en modalidad de rotación sea calculado en fracciones de minuto.

- La obligación de identificar al vehículo que accede al aparcamiento.

Las principales leyes que regulan el sector hacen referencia a:

- Ley Orgánica 15/1999 “Protección de Datos”, destaca la privacidad necesaria del estacionamiento en aparcamientos públicos.

- Ley 40/2002, de 14 de noviembre, “Ley Reguladora del Contrato de Aparcamiento de Vehículos”, que establece el régimen jurídico aplicable a los aparcamientos, y en la que queda expresamente excluido el estacionamiento regulado en vía pública.

- Ley 32/2006, “Subcontratación en el Sector de la Construcción”, precisa destacar las características de la subcontratación en el sector de la construcción.

- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que contiene características generales de la contratación con la Administración Pública, tales como valoración de las ofertas, perfil de los licitantes, etc.

A las convencionales adjudicaciones por concurso, se incorpora un nuevo procedimiento, previsto en la Directiva 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004, denominado “diálogo competitivo”, con el que se pretende fomentar la colaboración entre el órgano de contratación y los candidatos previamente seleccionados, a fin de desarrollar conjuntamente soluciones que sean susceptibles de satisfacer las necesidades de ambas partes, en su actividad de dotación de infraestructuras. El “diálogo competitivo” representa un impulso más hacia la colaboración público-privada.

La relación laboral de los trabajadores con la empresa dentro del sector de aparcamientos y garajes se regula en el V convenio colectivo general de ámbito nacional para el sector de aparcamientos y garajes, suscrito por la Dirección General de Trabajo el 11 de agosto de 2009.

2.5 Conclusiones

La cada vez mayor concentración de la población en núcleos urbanos plantea a las administraciones públicas la necesidad de ordenar la movilidad urbana de manera sostenible. Las concesiones administrativas son la fórmula para que mediante concurso cada empresa aporte su propuesta dentro de un entorno competitivo, que garantiza la especialización en proyectos de semejante envergadura. A su vez, la mayor conciencia sobre el problema del tráfico rodado también repercute en la legislación relacionada con el sector, de manera que se han ido protegiendo cada vez más los intereses de los usuarios.

La demanda de aparcamientos o uso de los aparcamientos, va estrechamente ligada a la coyuntura económica, de manera que en las etapas de bonanza aumenta el

tráfico rodado en las ciudades, y las necesidades de aparcamiento se acentúan, siendo al revés en los períodos de recesión.

En nuestro territorio, la oferta se concentra en grandes grupos constructores que apuestan por este negocio, bien mediante diversificación, o bien mediante participación en sociedades concesionarias. Existen también empresas públicas especializadas. El volumen y la especialización de las empresas existentes, así como la elevada inversión en los casos de construcción del aparcamiento, suponen barreras de entrada en este sector.

La tendencia favorable experimentada por la economía española tras la etapa de recesión augura incrementos en la demanda que pueden repercutir en rentabilidades atractivas, especialmente si la empresa alcanza acuerdos favorables, dentro de un marco de colaboración, con los organismo públicos.

3 - ANÁLISIS ECONÓMICO, FINANCIERO Y ESTRATÉGICO DE LA EMPRESA TITULAR DE LA EXPLOTACIÓN DEL APARCAMIENTO

3.1 Presentación de Lubasa Aparcamientos

Figura 4 – Logotipo Lubasa Aparcamientos



Fuente: www.aparcalowcost.es, 2016

3.1.1 Datos jurídicos

Lubasa Aparcamientos, S.L.U. (en adelante, en este apartado, la Sociedad) se constituyó por tiempo indefinido bajo la denominación de Parkings Castellón, S.L. en Castellón a 14 de diciembre de 1992.

Con fecha 2 de abril de 2007 se aprobó la escisión parcial de la sociedad Luis Batalla, S.A.U. a la sociedad ya existente Lubasa Aparcamientos, S.L.U., con carácter retroactivo al 1 de enero de 2007, tomando como base el balance de escisión cerrado a 30 de septiembre de 2006, tal como dispone el artículo 257 del TRLSA, posteriormente modificado por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. La escisión parcial se correspondió con la rama de actividad de explotación de aparcamientos.

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad se fusionó con Aparcamientos Avda. Europa Pozuelo, S.A.U. domiciliada en Castellón y que mantenía como actividad principal la construcción y explotación de aparcamientos.

Su objeto social y actividades principales lo constituyen la explotación, compra, venta, arrendamiento de aparcamientos de vehículos, garajes, estaciones de servicio y locales comerciales.

El domicilio social está radicado en la ciudad de Castellón, Ciudad del Transporte II, Calle Grecia, 31.

Las operaciones de la Sociedad se extienden a la mayor parte del territorio nacional, si bien, la zona geográfica de mayor implantación radica en la Comunidad Valenciana.

La Sociedad es partícipe en diversos negocios conjuntos con otros partícipes, adoptando la forma de Uniones Temporales de Empresas (UTES).

3.1.2 Misión, visión y objetivos

- Misión: ofrecer servicios de aparcamiento de calidad a usuarios de vehículos mediante una red de aparcamientos ubicados en lugares estratégicos dentro de

diferentes provincias españolas, ayudando de este modo a las administraciones públicas en sus políticas de movilidad.

- Visión: ser un referente de ámbito nacional en el sector de aparcamientos y garajes, con una amplia red de aparcamientos en España que satisfagan y fidelicen a todos nuestros clientes.

- **Objetivos:**

- Proporcionar un excelente trato al cliente.
- Poseer instalaciones de calidad y en perfecto estado de conservación.
- Ofrecer precios muy competitivos.
- Optimizar los recursos de la empresa.
- Gestión y desempeño de los trabajadores.
- Mantener muy buenas relaciones institucionales.
- Estudiar nuevos aparcamientos o líneas de negocio.

- **Valores:**

- Transparencia.
- Experiencia empresarial.
- Liderazgo.
- Trabajo en equipo.
- Compromiso social.
- Orientación al cliente.

3.1.3 Evolución histórica

Según consta en datos facilitados por la compañía, Lubasa se funda a mediados de los años 50, fechas en las que Don José Batalla y Don Luis Batalla iniciaron su actividad constructora. En los años 60 prosiguieron con el desarrollo de dicha actividad, poniendo las bases para el crecimiento y posicionamiento conseguido en la actualidad. Es en la década de los 90 cuando el Grupo inicia su proceso de diversificación, contando en la actualidad con actividades de promoción inmobiliaria, producción de materiales de construcción y gestión de concesiones.

Desde que en 1986 finalizara la construcción del más céntrico aparcamiento de Castellón, el Grupo Lubasa se convirtió en el operador al que mayor número de aparcamientos, de cualquier naturaleza, se le ha adjudicado en la capital de La Plana.

El negocio de aparcamientos inicia su actividad en los años 90, con la puesta en servicio en marzo de 1995 del aparcamiento Juez Borrull en Castellón, habiéndose consolidado a día de hoy como una de las principales empresas en el mercado de la promoción privada de aparcamientos en la Comunidad Valenciana.

Lubasa Aparcamientos S.L.U. nace como sociedad el 1 de abril de 2007 (con efectos retroactivos a 1 de enero de 2007), de la escisión de la actividad de explotación de aparcamientos de Grupo Lubasa.

3.1.4 Situación actual

Lubasa Aparcamientos desarrolla su actividad en el arco mediterráneo, principalmente, donde cuenta con un liderazgo indiscutible dado su posicionamiento en Castellón, Valencia, Tarragona y Alicante. Asimismo, la compañía tiene una presencia representativa en Albacete. A cierre de 2015, la compañía cuenta con una cartera de 10.430 plazas de aparcamiento, de calidad, en ubicaciones muy céntricas y con una importante demanda: 1.964 son plazas de aparcamientos de residentes que están a la venta, y 8.466 son de aparcamientos de uso público, es decir, exclusivamente para rotación y abonados, o mixtos, ya que en algunos se permite además la venta de plazas. La mayoría de los aparcamientos de Lubasa Aparcamientos son concesiones administrativas que se encuentran en fase de consolidación, estando todos ellos terminados y en funcionamiento.

A continuación resumimos los aparcamientos que Lubasa Aparcamientos mantiene en cartera y explota como concesionario a diciembre de 2015:

Tabla 2 - Detalle de las Plazas de Aparcamientos

Aparcamiento	Localización	Tipología	Plazas Totales	Plazas dic-15
Herrero Tejedor	Castellón	Residentes	650	143
Miguel Bellido	Castellón	Residentes	235	14
Juan Bautista Porcar	Castellón	Residentes	240	3
Avda. del Mar III	Castellón	Residentes	292	164
La Murá	Castellón	Residentes	182	118
Columbretes	Castellón	Residentes	577	4
Prim	Castellón	Residentes	252	45
Ricardo Samper	Valencia	Residentes	196	106
Vicente Zaragoza	Valencia	Residentes	361	192
Avda. Tres Forques	Valencia	Residentes	703	445
Rafael Janini	Valencia	Residentes	256	222
Explorador Andrés	Valencia	Residentes	617	449
Central Contable	Albacete	Residentes	389	59
Total Residentes			4.950	1.964
Pedro Cornell (Almazora)	Castellón	Mixto	361	252
Clavé - San Félix	Castellón	Mixto	580	580
Hosp. Prov. Castellón II	Castellón	Mixto	909	504
Avda. de la Horchata	Valencia	Mixto	431	382
Pintor Navarro	Valencia	Mixto	395	370
Jerónimo Muñoz	Valencia	Mixto	380	296
Chile	Valencia	Mixto	531	469
Feria	Albacete	Mixto	425	373
Total Mixtos			4.012	3.226
Plaza Juez Borrull	Castellón	Rotación	308	308
Hospital Provincial I	Castellón	Rotación	393	393
Avda. del Mar II	Castellón	Rotación	517	517
Hospital General	Castellón	Rotación	1.129	1.129
Plaza Mayor Villareal	Castellón	Rotación	258	258
Hospital General	Valencia	Rotación	585	585
Calpe	Alicante	Rotación	308	308
Avda. de España	Albacete	Rotación	754	754
Plaza de El Sembrador	Albacete	Rotación	297	297
Salou	Tarragona	Rotación	286	286
El Serrallo	Tarragona	Rotación	405	405
Total Rotación			5.240	5.240
Total Residentes, Rotación y Mixtos			14.202	10.430

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016

3.2 Análisis financiero vertical y horizontal

El análisis de los estados financieros de Lubasa Aparcamientos resulta de gran importancia para determinar la posición económico-financiera actual y detectar los puntos débiles a tener en cuenta. El análisis horizontal es el que analiza las variaciones en un determinado período, lo que nos indicará la evolución de la empresa en el tiempo hacia la consecución de un objetivo. El análisis vertical es el que pondera cada una de las partidas dentro de los estados financieros, de manera que podemos evaluar la rentabilidad en un determinado período, o cualquier ratio de relevancia para la

toma de decisiones. En los dos siguientes puntos, de cuenta de resultados y balance de situación, mostraremos los cinco últimos ejercicios cerrados a fecha de este informe. El análisis de las variaciones temporales y distribución vertical se centrará especialmente en la comparativa del año inicial, 2011, todavía en plena crisis económica, con el último, 2015, ya con síntomas de recuperación. La información contable de este apartado puede ser ampliada mediante consulta de las Cuentas Anuales y el Informe de gestión de Lubasa Aparcamientos, ambos documentos de dominio público.

3.2.1 Cuenta de resultados

Mostramos la cuenta de resultados de Lubasa Aparcamientos de los cinco últimos ejercicios a fecha del presente estudio:

Tabla 3 - Cuenta de resultados (2011-2015)

Cuenta de pérdidas y ganancias (miles €)	2011	2012	2013	2014	2015	Var.2015-2011	%
Importe neto de la cifra de negocios	7.123	6.425	5.974	6.191	6.514	(609)	(9%)
Variación de existencias de productos terminados	(670)	(371)	624	(1.666)	11	681	(102%)
Aprovisionamientos	(1.334)	(1.319)	(1.938)	(1.113)	(1.184)	149	(11%)
Otros ingresos de explotación	244	117	295	92	104	(141)	(58%)
Gastos de personal	(653)	(574)	(561)	(620)	(634)	19	(3%)
Otros gastos de explotación	(3.223)	(2.664)	(3.468)	(8.909)	(3.378)	(155)	5%
Amortización del inmovilizado	(2.673)	(2.623)	(2.607)	(2.464)	(2.479)	194	(7%)
Deterioro y rdos. enajenaciones inmovilizado	(9.312)	(1.199)	1.426	(5.991)	0	9.312	(100%)
Otros resultados	(97)	(10)	6	8	4	101	(104%)
Resultado de Explotación	(10.594)	(2.219)	(248)	(14.472)	(1.041)	9.553	(90%)
Ingresos financieros	228	381	182	(43)	221	(7)	(3%)
Gastos financieros	(3.058)	(5.561)	(7.177)	(4.676)	(4.258)	(1.200)	39%
Var. valor razonable instr. financieros	(1.981)	(2.349)	861	(689)	0	1.981	-100%
Deterioro y result. enaj. instr. financieros	(743)	0	0	(28)	(207)	537	(72%)
Resultado financiero	(5.555)	(7.530)	(6.134)	(5.436)	(4.244)	1.311	(24%)
Impuestos	(10)	10.984	1.914	2.942	1.359	1.369	(13641%)
TOTAL CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(16.159)	1.236	(4.467)	(16.965)	(3.926)	12.233	(76%)

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016

A efectos de análisis trasladamos el modelo financiero anterior a un formato analítico con una evolución del resultado más progresiva:

Tabla 4 - Cuenta de resultados analítica (2011-2015)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (miles €)	2011	2012	2013	2014	2015	Var.2015-2011	%
Ingresos	7.367	6.542	6.269	6.283	6.618	(749)	(10%)
Gastos operativos	(5.879)	(4.928)	(5.343)	(12.308)	(5.184)	695	(12%)
Resultado operativo (EBITDA)	1.488	1.614	927	(6.025)	1.434	(55)	(4%)
Amortizaciones	(2.673)	(2.623)	(2.607)	(2.464)	(2.479)	194	(7%)
Depreciaciones	(9.312)	(1.199)	1.426	(5.991)	0	9.312	(100%)
Resultado de explotación (EBIT) o (BAII)	(10.497)	(2.209)	(254)	(14.480)	(1.045)	9.452	(90%)
Resultado financiero	(5.555)	(7.530)	(6.134)	(5.436)	(4.244)	1.311	(24%)
Resultado antes de impuestos y extraordinarios	(16.052)	(9.738)	(6.388)	(19.916)	(5.289)	10.763	(67%)
Resultado extraordinario	(97)	(10)	6	8	4	101	(104%)
Resultado antes de impuestos (EBT) o (BAI)	(16.149)	(9.748)	(6.382)	(19.908)	(5.285)	10.864	(67%)
Impuesto sobre beneficios	(10)	10.984	1.914	2.942	1.359	1.369	(13641%)
Resultado neto	(16.159)	1.236	(4.467)	(16.965)	(3.926)	12.233	(76%)

Fuente: Elaboración propia, 2016

Los ingresos caen de forma brusca a partir de 2011, llegando a cotas mínimas en 2013 y comenzando una notable recuperación en 2015. No obstante hay un ajuste contable en 2011 que traslada a la cifra de negocio el total de ingresos pendientes por cesión de plazas, anteriormente periodificados según devengo. Si nos referimos solamente a la prestación de servicios (rotación, abonados o refacturación de gastos a usuarios de plazas), los ingresos de 2015 por fin superan los registrados en 2011. El EBITDA es similar en ambos períodos. Cabe destacar que los gastos del negocio deberían ser bastante planos por casuística operativa, pero hay gastos imprevistos, como el que se dio en 2015 por la recepción de cánones atrasados de un determinado aparcamiento, que a juicio de la empresa son contractualmente improcedentes y sobrepasan los 500.000 euros.

3.2.2 Balance de situación

Mostramos del mismo modo la evolución y análisis del balance de situación. Nos centraremos sobretudo en la comparativa del ejercicio 2015 respecto al de 2011, ya que el balance ofrece datos generalmente más estáticos que la cuenta de resultados y el objetivo principal es mostrar el antes y el después sobre la situación económico-financiera en un intervalo de tiempo razonable.

Analizamos las variaciones, comenzando por el activo:

Tabla 5 - Balance de situación: ACTIVO (2011-2015)

ACTIVO (miles €)	2011	2012	2013	2014	2015	Var.2015-2011	%
A) Activo no corriente							
Inmovilizado intangible	93.223	89.684	88.262	79.872	77.443	(15.779)	(17%)
Inmovilizado material	684	528	395	380	480	(204)	(30%)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0	0	0	0	0	0	
Inversiones financieras a largo plazo	3.270	2.197	1.126	2.784	2.129	(1.141)	(35%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.801	503	284	87	54	(2.747)	(98%)
Activos por impuesto diferido	642	6.984	13.076	15.149	16.181	15.539	2421%
Total Activo no corriente	100.620	99.896	103.144	98.272	96.287	(4.333)	(4%)
B) Activo corriente							
Existencias	26.659	26.301	26.928	25.264	25.280	(1.379)	(5%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.059	6.586	2.444	1.926	1.426	(3.633)	(72%)
Inv. en empresas del grupo y asoc. a corto plazo	3.024	7.439	2.147	2.122	1.691	(1.333)	(44%)
Inversiones financieras a corto plazo	1.270	1.620	2.765	1.764	1.355	85	7%
Periodificaciones a corto plazo	52	37	67	73	74	23	44%
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	5.400	2.817	3.130	565	4.380	(1.020)	(19%)
Total Activo corriente	41.463	44.800	37.481	31.714	34.206	(7.257)	(18%)
TOTAL ACTIVO	142.083	144.696	140.625	129.986	130.493	(11.590)	(8%)

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016

- Inmovilizado intangible:

Se deben principalmente a la amortización acumulada de los aparcamientos de rotación o mixtos, ya que apenas ha habido ventas en esta tipología de aparcamientos. La amortización se calcula en función de la duración de la concesión. Además se han dotado en este período correcciones valorativas por depreciación de los aparcamientos de 5.008.000 euros y se ha producido una baja neta en esta partida de 1.388.370 euros derivados de una permuta de plazas de aparcamientos mixtos a cambio de plazas de aparcamientos mixtos y de residentes propiedad de la diputación de Castellón. Se activan los 292.096 correspondientes al I.T.P. del aparcamiento mixto recibido.

- Inmovilizado material:

Reducción por amortización de elementos informáticos, maquinaria de limpieza, etc.

- Inversiones financieras a largo plazo:

Tenemos la variación principalmente por la desinversión de las UTEs de aparcamientos en Tarragona, quedando a diciembre de 2015 un montante a largo plazo de 2.123.920 euros pendientes de cobro frente a los 3.219.294 euros de 2011.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo:

El saldo ha disminuido un 98% en el período de estudio.

- Activos por impuesto diferido:

Las bases imponibles negativas del resultado durante el período analizado devengan un impuesto a compensar que se acumula año tras año.

- Existencias:

Se reducen por la venta de aparcamientos de residentes, que son los registrados en este epígrafe. Se revierte la obra en curso valorada en 1.628.717 euros de dos aparcamientos a los que renuncia la sociedad, y se produce el alta de las plazas de la permuta mencionada en el apartado del inmovilizado intangible, valoradas en 667.800 euros. Se activan los 53.424 euros correspondientes al I.T.P. del aparcamiento de residentes recibido.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

Disminuye el saldo de clientes de un período a otro, principalmente por el cobro de las cantidades acordadas con el Ayuntamiento de Mislata por la venta de cuatro aparcamientos.

- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo:

Crédito fiscal por impuesto de sociedades del ejercicio en régimen de consolidación fiscal.

- Inversiones financieras a corto plazo:

Reclasificación de la deuda por la venta de las UTEs de Tarragona de largo a corto plazo.

- Periodificaciones a corto plazo:

Periodificaciones de las pólizas de seguros. La variación no es significativa.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

Hubo pagos de obra en 2012 que minoraron el saldo disponible.

Respecto al pasivo, las variaciones se explican de la siguiente forma:

Tabla 6 - Balance de situación: PASIVO (2011-2015)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles €)	2011	2012	2013	2014	2015	Var.2015-2011	%
A) Patrimonio Neto							
Capital	39	39	39	39	39	0	
Reservas	(11.496)	(27.338)	(26.102)	(30.569)	(47.534)		
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(16.159)	0	(4.467)	(16.965)	(3.926)	12.233	(76%)
Resultado del ejercicio (Beneficios)	0	1.236	0	0	0	0	
Ajustes por cambio de valor	(1.522)	(1.567)	(481)	0	0	1.522	(100%)
Total Patrimonio Neto	(29.138)	(27.630)	(31.011)	(47.495)	(51.421)	(22.283)	76%
B) Pasivo no corriente						0	
Provisiones a largo plazo	235	214	416	250	434	199	85%
Deudas a largo plazo	3.929	3.532	5	1	48	(3.882)	(99%)
Deudas con empr. del grupo y asoc. a largo plazo	92.159	94.970	96.456	97.989	99.254	7.094	8%
Periodificaciones a largo plazo	655	500	307	131	34	(621)	(95%)
Total Pasivo no corriente	96.979	99.216	97.185	98.371	99.770	2.790	3%
C) Pasivo corriente						0	
Provisiones a corto plazo	0	0	0	5.454	5.454	5.454	
Deudas a corto plazo	69.039	70.718	72.506	71.599	74.384	5.344	8%
Deudas con empr. del grupo y asoc. a corto plazo	740	0	0	0	0	(740)	(100%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.462	2.392	1.946	2.059	2.307	(2.156)	(48%)
Total Pasivo corriente	74.242	73.110	74.451	79.111	82.144	7.903	11%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	142.083	144.696	140.625	129.986	130.493	(11.590)	(8%)

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016

- Capital y reservas:

El capital social se divide en 650 participaciones de 60,10 euros de valor nominal, pertenecientes en su totalidad a Obinesa Grupo Industrial, S.L. La deuda. La sociedad tiene dotada la reserva con el límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital. De 2011 a 2015 se han incrementado un 152,5% los resultados negativos acumulados, que motivan unos Fondos Propios negativos.

- Resultado del ejercicio:

Se justifica en el apartado de la cuenta de resultados.

- Ajustes por cambio de valor:

En fecha 5 de junio de 2009 la sociedad contrató instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, registrándose en esta partida la variación negativa del

valor razonable de los mismos. El 4 de junio de 2014 fue su vencimiento y desaparece del patrimonio neto.

- Provisiones a largo plazo:

Periodificación de las inversiones futuras por reposiciones en los aparcamientos, de acuerdo al Nuevo Plan General Contable.

- Deudas a largo plazo:

Valor del derivado vencido en 2014.

- Deudas con empresas del grupo y asociadas LP:

En esta partida se registra la deuda vinculada al préstamo participativo concedido a la sociedad por Obinesa Grupo Industrial, S.L. Cada año incrementa el saldo en el pasivo debido a los intereses devengados cuyo pago no está siendo atendido por la sociedad, y que en el período analizado ascienden a 7.094.105 euros.

- Periodificaciones a largo plazo:

La variación se debe principalmente al vencimiento de abonados de larga duración en el período analizado. Esta tipología de abono ha dejado de comercializarse por lo que no se periodifican los ingresos.

- Provisiones a corto plazo:

Se dota una provisión de 5.454.000 por otras responsabilidades a cierre de 2014, debido a la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Valencia en fecha 9 de marzo de 2015 que anula el Convenio ratificado por Acuerdo Plenario de 23 de julio de 2009 entre la sociedad y el Ayuntamiento de Mislata.

- Deudas a corto plazo:

La sociedad obtuvo de varias entidades financieras con fecha 4 de junio de 2009 un préstamo a 5 años de importe máximo 89.105.411 euros. Esta deuda se haya en proceso de refinanciación, aportando en aislamiento inmobiliario aquellos aparcamientos no necesarios para el desarrollo de su actividad con el objetivo de reducir la deuda pendiente. El capital vivo a 31 de diciembre de 2015 es de 71.080.029 euros, incrementándose la deuda en 3.027.816 euros por los intereses del ejercicio devengados y cuyo pago no ha sido efectuado por la sociedad. El resto de deuda se debe a líneas de crédito de saldo acreedor.

- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo:

Deuda con una sociedad participada, que desaparece tras la fusión por absorción de la misma.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:

Lo más significativo en esta partida es la disminución de la deuda en 1.565.680 euros por pago de certificaciones de obras en un aparcamiento, y se reciben facturas pendientes a cierre de 2011 por 386.346 euros.

3.2.3 Análisis mediante ratios contables

A continuación explicaremos de forma numérica la situación de la sociedad según los resultados de los ratios más relevantes y cuyas conclusiones sean de aplicación razonable:

Tabla 7 - Fondo de maniobra (2011-2015) (miles €)

	2011	2012	2013	2014	2015
Activo corriente - Pasivo corriente	(32.779)	(28.310)	(36.970)	(47.397)	(47.938)

Fuente: Elaboración propia, 2016

El fondo de maniobra de la sociedad se ha deteriorado durante el período analizado, lo cual es un indicador de problemas de liquidez. Ahora bien, cabe destacar que la exigencia del pasivo corriente no es firme ya que un 90,6% lo representa la deuda bancaria, actualmente en proceso de refinanciación, existiendo tesorería suficiente para atender las primeras amortizaciones de capital una vez firmado el acuerdo. Del mismo modo es previsible poder atender los pagos operativos a corto plazo, a excepción de una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que resuelve estimar el recurso de lesividad interpuesto por el Ayuntamiento de Mislata para la anulación del Convenio suscrito entre la Mercantil Lubasa Aparcamientos, S.L.U. y la citada corporación local. Se ha dotado una provisión en el epígrafe 'Provisiones a corto plazo'.

Tabla 8 - Período Medio de Cobro y Período Medio de Pago (2011-2015) (días)

	2011	2012	2013	2014	2015
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar / Importe neto de la cifra de negocios * 360	256	369	147	112	79
(Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar + Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo) / (Aprovisionamientos + Otros Gastos de Explotación) * 360	411	216	130	74	182

Fuente: Elaboración propia, 2016

El PMC (de clientes a corto plazo) y el PMP obtenidos no son válidos a simple vista, puesto que existen grandes cuentas de deudores y acreedores con casuística

particular que pueden distorsionar este indicador. Lo que es cierto es que a clientes ordinarios de aparcamientos (usuarios o compradores de plazas), se les cobra al contado mientras que el departamento de compras gestiona las facturas con vencimientos de hasta 180 días.

Tabla 9 - Ratio de liquidez (2011-2015)

	2011	2012	2013	2014	2015
Activo corriente / Pasivo corriente * 100	56%	61%	50%	40%	42%

Fuente: Elaboración propia, 2016

El resultado del ratio de liquidez, en sincronía con el fondo de maniobra, nos indica que el activo no corriente está siendo financiado con deudas corrientes.

Tabla 10 - Ratio de porcentaje de endeudamiento (2011-2015)

	2011	2012	2013	2014	2015
(Deudas a largo plazo + Deudas a corto plazo + Deudas con empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo + Deudas con empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo) / Patrimonio Neto y Pasivo * 100	52%	51%	52%	55%	57%

Fuente: Elaboración propia, 2016

El ratio de porcentaje de endeudamiento nos debería indicar a priori que más de un 100% del patrimonio neto y pasivo se corresponde a recursos ajenos. Estos valores se deben a que el patrimonio neto es negativo. Pero el resultado que aparece en la tabla está ajustado eliminando la deuda a largo plazo con empresas del grupo, puesto que se corresponde al préstamo participativo que a efectos de reducción de capital y liquidación se considera patrimonio neto. La evolución del ratio es creciente.

Tabla 11 - Ratio de Coste Medio de Financiación Externa (2011-2015)

	2011	2012	2013	2014	2015
Gastos Financieros Deuda / (Deudas a largo plazo + Deudas a corto plazo + Deudas con empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo + Deudas con empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo)	3%	4%	4%	3%	2%

Fuente: Elaboración propia, 2016

El ratio del 'Coste medio de la financiación externa' mejora sensiblemente en 2015, debido al bajo tipo del Euribor y al vencimiento en junio de 2014 del derivado de cobertura de tipo de interés que estaba suponiendo pérdidas para la empresa. Para este supuesto sí que procede considerar el préstamo participativo registrado en la deuda con empresas del grupo a largo plazo.

Tabla 12 - Ratio de Rotación de Activos (2011-2015)

	2011	2012	2013	2014	2015
Importe neto de la cifra de negocios / Total Activo	5%	4%	4%	5%	5%

Fuente: Elaboración propia, 2016

El ratio de rotación de activos se mantiene constante, pudiendo mejorar si se cumplen las perspectivas al alza en facturación a la par que el inmovilizado se va amortizando.

Tabla 13 - Ratio de Rentabilidad Económica (ROA) (2011-2015)

	2011	2012	2013	2014	2015
Resultado de explotación / Total Activo * 100	(7%)	(2%)	(0%)	(11%)	(1%)

Fuente: Elaboración propia, 2016

La rentabilidad económica (ROA) está en 2015 cerca de ser positiva.

Tabla 14 - Ratio de Rentabilidad Financiera (ROE) (2011-2015)

	2011	2012	2013	2014	2015
Resultado antes de impuestos / Fondos Propios *100	(25%)	(14%)	(10%)	(39%)	(11%)

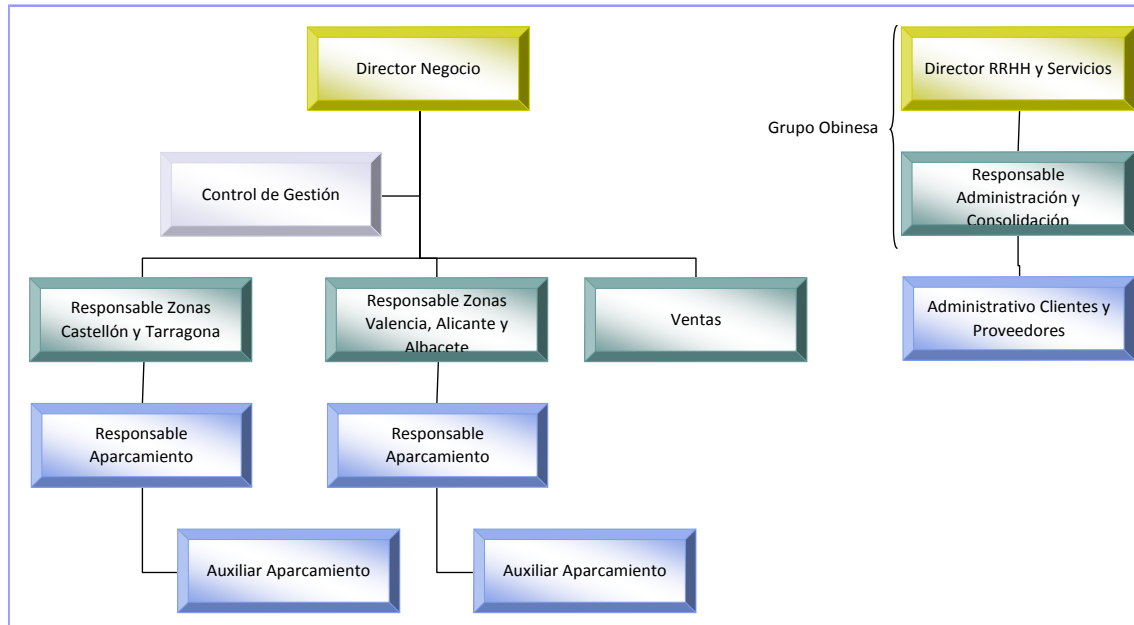
Fuente: Elaboración propia, 2016

La rentabilidad financiera (ROE) resulta negativa ya que se acumulan pérdidas, que perjudican al accionista. Para el cálculo de este ratio se ha excluido del patrimonio neto los ajustes del cambio de valor y se ha sumado al resto del patrimonio neto el préstamo participativo.

3.3 Organización departamental y territorial

3.3.1 Organigrama

Figura 5 - Organigrama de Lubasa Aparcamientos



Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016 y elaboración propia, 2016

3.3.2 Funciones

La estructura organizativa parte del Director General del negocio, de quien dependen al mismo nivel los departamentos zonales, el departamento de ventas (aparcamientos de residentes) y el departamento de Control de gestión. El departamento de Administración está integrado en la estructura del Grupo Obinesa, con tres administrativos contratados por Lubasa Aparcamientos.

Al Director, D. Francisco Gascón, se le atribuyen las siguientes funciones:

- Participar como miembro de los comités de UTEs o consejos de administración de las empresas en las que participe su negocio.
- Realizar las actividades en materia de prevención de riesgos laborales según establece el Manual de Prevención con el fin de integrar la prevención en todas las acciones o decisiones dentro de su ámbito de responsabilidad.
- Realizar las tramitaciones para la presentación de ofertas de nuevos aparcamientos y su posterior seguimiento hasta la adjudicación.
- Revisar y aprobar, si procede, los precios contradictorios, o reclamaciones, producidos en la ejecución de sus negocios.

- Supervisar y aprobar la estrategia de explotación de los aparcamientos adjudicados.

- Asegurar la cooperación y coordinación de su unidad, tanto internamente como con el resto de unidades, así como el cumplimiento de la normativa interna y externa, todo ello con el fin de alcanzar la máxima eficacia para la Empresa.

- Proponer y desarrollar la estrategia de su negocio participando en su aprobación.

- Elaborar los presupuestos anuales de los negocios dependientes y realizar el seguimiento de los mismos.

- Elaborar los planes de acción necesarios para el cumplimiento de los objetivos establecidos o solución de las desviaciones de los mismos, y realizar su seguimiento.

- Asegurar la correcta ejecución de las actividades de negocio realizadas por las unidades dependientes con el fin de alcanzar los objetivos establecidos.

- Asegurar la correcta ejecución de las actividades de soporte realizadas por las unidades dependientes con el fin de alcanzar los objetivos establecidos.

- Establecer las relaciones y contactos comerciales con los clientes y las administraciones, tanto para la captación de clientes como para su mantenimiento.

- Supervisar los estudios de viabilidad de los nuevos negocios de su negocio.

Para apoyo a la dirección del negocio, el técnico en control de gestión del negocio de inmobiliaria, quien en julio de 2016 se incorpora a la estructura del negocio de aparcamientos, se encargará de:

- Recopilar y consolidar la información de gestión de los negocios y sociedades participadas del Área.

- Realizar actividades del proceso de elaboración de la Visión Estratégica a Medio Plazo (VEMP), y la Visión Económico-Financiera a medio plazo (VEF).

- Realizar actividades del proceso de elaboración, seguimiento y actualización de los presupuestos anuales.

- Realizar actividades del proceso de elaboración de los análisis y estudios de viabilidad de nuevos negocios y sociedades participadas.

- Colaborar con el responsable de la unidad en prestar el asesoramiento y colaboración necesaria a las unidades de negocio del Área en el ámbito de su actuación.

- Colaborar con el responsable de la unidad en la representación de la Compañía en las Sociedades Participadas dentro de su ámbito de actuación.

Hay dos personas responsables de las zonas en las que Lubasa Aparcamientos desarrolla su actividad en tipología de rotación (o mixtos). Uno de ellos controla las zonas de Castellón y Tarragona, y el otro las zonas de Valencia, Albacete y Alicante. Sus funciones son:

- Asegurar la cooperación y coordinación de su unidad, tanto internamente como con el resto de unidades, así como el cumplimiento de la normativa interna y externa, todo ello con el fin de alcanzar la máxima eficacia para la Empresa.

- Asegurar el correcto mantenimiento, orden y limpieza de las instalaciones de los parkings de su zona.

- Coordinar y supervisar la correcta ejecución de las actividades administrativas de los parkings de su zona: caja, contratos, etc.

- Realizar la facturación de los parkings de su zona.

- Proponer la estrategia de explotación de cada parking de su zona.

De los responsables de cada zona dependen los responsables o auxiliares de cada aparcamiento, donde los hubiere, que se encargarán de:

- Asegurar la cooperación y coordinación de su unidad, tanto internamente como con el resto de unidades, así como el cumplimiento de la normativa interna y externa, todo ello con el fin de alcanzar la máxima eficacia para la Empresa.

- Realizar y supervisar el orden y limpieza de las instalaciones del aparcamiento.

- Realizar y supervisar el mantenimiento de las instalaciones del aparcamiento, así como atender las incidencias inmediatas de su funcionamiento.

- Realizar y supervisar las actividades para ordenar el tráfico interno.

- Realizar y supervisar la recaudación del aparcamiento y mantener el control de caja.

- Realizar y supervisar los contratos de las plazas de residentes.

- Realizar y supervisar la atención al cliente.

El negocio de aparcamientos de residentes, está gestionado por un comercial, cuyas funciones son las siguientes:

- Realizar las ventas de los aparcamientos que se les asignen, pactando las condiciones de las ventas.

- Atender y asesorar a los clientes en todos los aspectos necesarios, tanto en la fase previa a la venta como en la posterior hasta la entrega de llaves.

- Colaborar con el responsable de la unidad en la elaboración de propuestas y desarrollo de estrategias de venta con el fin de incrementarlas y mejorarlas.

- Organizar y mantener en buen estado de las ubicaciones venta.

- Colaborar con el responsable de la unidad en la realización de estudios actualizados y periódicos sobre el mercado (estrategias, técnicas, competencias...) de la zona.

- Colaborar con el departamento de administración en las actividades de gestión administrativa de las ventas realizadas reportando la información necesaria para su correcta tramitación.

La plantilla de Lubasa Aparcamientos integra a tres administrativos encargados de:

- Colaborar con el responsable de la unidad en los procesos de cierre y de auditoría.

- Mantener el archivo y control de la documentación de la unidad.

- Realizar de la conciliación de cuentas.

- Realizar en el sistema las liquidaciones de cobro de las sociedades asignadas.

- Realizar la documentación y el soporte de cobro para la facturación de las sociedades asignadas.

- Realizar la recepción y grabación de documentos (albaranes, vales de compra, vales servicio, subcontratistas, partes de mano de obra...) en el sistema para la correcta imputación de costes según el nivel de detalle exigido en las sociedades asignadas.

- Realizar la resolución de incidencias.

- Realizar la verificación, registro y distribución de las facturas de proveedores recibidas.

- Realizar la conformación y la contabilización de las facturas recibidas.

- Realizar otras actividades de soporte administrativo.

Para cubrir las necesidades de funcionamiento de los aparcamientos la empresa suele recurrir a la subcontratación de personal.

El Grupo Obinesa es proveedor regular de servicios de estructura desde los siguientes departamentos:

- Jurídico.

- Fiscal.
- Tesorería.
- Sistemas de gestión.
- Recursos humanos.
- Prevención de riesgos laborales.
- Administración y consolidación.
- Sistemas e infraestructuras.
- Certificación y auditoría de prevención de riesgos laborales.
- Control de gestión del grupo.

3.3.3 Distribución geográfica

El domicilio de la sociedad radica en Calle Grecia, 31, 12006 Castellón de la Plana.

El personal de la estructura de la empresa se reparte en dos delegaciones de oficinas: Castellón y Valencia.

El personal vinculado directamente a cada aparcamiento se reparte en las zonas donde Lubasa Aparcamientos desarrolla su actividad:

Castellón, Valencia, Albacete, Tarragona y Alicante.

Figura 6 - Distribución geográfica aparcamientos Lubasa Aparcamientos



Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2015

3.4 Análisis DAFO

A la hora de emprender un proyecto como el planteado en este trabajo, Lubasa Aparcamientos ha de considerar los siguientes aspectos negativos:

- Debilidades (nivel interno)
 - Elevada inversión inicial, que compromete la rentabilidad.
 - Elevado endeudamiento bancario, que requiere de negociación.
- Amenazas (nivel externo)
 - Implantación de zonas de estacionamiento regulado.
 - Proximidad de otros aparcamientos públicos.
 - Comercialización de garajes privados de la zona.
 - Mejora del transporte público.

Los aspectos positivos en los que Lubasa Aparcamientos está bien posicionada son:

- Fortalezas (nivel interno)
 - Experiencia y especialización en el sector.
 - Respaldo de un grupo empresarial diversificado, con empresa constructora.
 - Capacidad en gestión de aparcamientos, mediante personal cualificado y sistemas de control remoto.
 - Buenas relaciones con la administración.
- Oportunidades (nivel externo)
 - Posibilidad de cierre de solares en la zona.
 - Incremento del parque automovilístico.
 - Zona con demanda de aparcamientos.
 - Incremento del uso de la tecnología e Internet por los clientes.

3.5 Análisis del entorno: Las fuerzas competitivas de Porter

- Amenaza de nuevos entrantes

Si bien existe un reducido número de compañías que concentran gran parte de la facturación del sector, en la actualidad conviven grandes operadores con un destacable número de operadores familiares de alcance local o regional. Las barreras de entrada que suponen la elevada inversión y la falta de experiencia y trato institucional en este sector, minimiza la aparición de potenciales competidores.

- Poder de negociación con proveedores

Lubasa Aparcamientos, tiene en su activo 10.432 plazas repartidas en 32 aparcamientos distintos, principalmente en las zonas de Castellón y Valencia. Esto implica un gran volumen de compras, suministros y subcontratación de servicios, que no pasa desapercibido para los proveedores. Este hecho, sumado al prestigio y consolidación de la compañía, permite unas condiciones ventajosas para la negociación del precio y el plazo de pago. El propio departamento de compras del Grupo Obinesa se encarga la recepción de ofertas y de la tramitación de los pedidos, apoyando a los responsables del negocio en su labor de proveerse de productos y servicios necesarios para la explotación y gestión del aparcamiento.

- Poder de negociación con clientes

Los clientes principalmente son particulares que hacen un uso público de la plaza o bien privado cuando la adquieren en concesión. Los precios están establecidos en cada aparcamiento por lo que la posición dominante la tiene Lubasa Aparcamientos en cuanto al poco margen de negociación del cliente, si bien es cierto que en la modalidad de abonos, se ofrecen precios según la tipología de abono, promociones, facilidades y trato personal a cada cliente. Actualmente la compañía no comercializa abonados de larga duración ni financia la venta de plazas de aparcamiento, por lo que el plazo de cobro es al contado.

- Amenaza de productos sustitutivos

La principal competencia a los aparcamientos en concesión administrativa la representan los garajes de edificios privados alquilados por particulares, la venta de plazas de garaje privadas, y para la rotación, la principal amenaza la representan las zonas de estacionamiento regulado (zona azul), ya que permite una mayor disponibilidad de aparcamiento durante una estancia limitada.

- Competidores actuales

Los competidores actuales pueden ser en cuanto a la rotación los aparcamientos de los supermercados de la zona, y garajes privados.

3.6 Conclusiones

Lubasa Aparcamientos es uno de los principales operadores de aparcamientos a nivel nacional, con una contrastada experiencia y solvencia en la explotación y gestión de aparcamientos de aparcamientos en régimen de concesión administrativa. Integrada en el grupo empresarial Obinesa S.L., la sociedad cuenta con el respaldo necesario y la integración horizontal de la estructura necesaria para acometer grandes proyectos. Como veremos a continuación, el desembolso más costoso en un aparcamiento es la ejecución de la obra; siendo la empresa constructora encargada de esta tarea otra filial del mismo grupo empresarial, está garantizada la colaboración máxima entre ambas partes y con intereses comunes.

La sociedad está experimentando en los últimos dos ejercicios una tendencia al alza en su cifra de negocio, revertiendo las consecuencias derivadas de la crisis económica global que afectaron negativamente los resultados. No obstante, la sociedad deberá seguir gestionando eficientemente sus recursos y manteniendo políticas activas para captación de clientes, de manera que pueda amortizar la elevada inversión en obra realizada en sus aparcamientos en cartera y atender a la amortización de la deuda bancaria. Actualmente la sociedad ultima las condiciones para refinanciar su deuda con un conjunto de entidades bancarias. Los resultados necesarios para garantizar la liquidez de la sociedad están cumpliéndose en el corto plazo, por este motivo sería posible obtener crédito para emprender un nuevo proyecto.

El conocimiento del negocio (*know-how*), especialmente en la ciudad de Valencia y Castellón, donde la sociedad posee la mayoría de sus aparcamientos, le hace gozar de la confianza de los organismos públicos para ordenar la movilidad del tráfico urbano.

4 - ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN APARCAMIENTO EN CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN LA CIUDAD DE VALENCIA

4.1 Descripción del negocio

Proponemos al Ayuntamiento de Valencia la convocatoria de concurso público para la construcción y explotación de un aparcamiento de tipo mixto (destinado a rotación y venta de plazas) en régimen de concesión administrativa por un período de 99 años. No obstante, resultaría más atractiva y sería legalmente posible una desafectación del uso del subsuelo y la enajenación del mismo, en virtud de lo expuesto tanto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR) aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 28 de junio, como en la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) o en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, 67/2006, de 12 de mayo (ROGTU).

Presentamos un estudio de viabilidad de un aparcamiento de 389 plazas repartidas en dos plantas para dar solución a los problemas de movilidad en la zona de la Calle Pedro Cabanes de Valencia. La dimensión del aparcamiento la obtenemos con el estudio de demanda efectuado en la zona, que veremos en el siguiente apartado.

Los usuarios del aparcamiento disfrutarán de tres tipos distintos de uso de las plazas, que explicamos en nuestro plan de marketing: residentes (cesión durante el período restante de concesión), rotación y abonados.

El servicio de aparcamiento será permanente e incluirá los días festivos y los domingos.

El concesionario mantendrá, en cada momento, el número de empleados que estime necesarios para prestar el servicio en debidas condiciones de seguridad y eficacia, tal como se tiene en cuenta en el plan de viabilidad.

Dentro del aparcamiento no se permite:

- La entrada de vehículos de altura superior a la indicada en las rampas exteriores de entrada.

- El acceso de vehículos con un peso superior a 3,5 TN. incluida carga.

- El acceso de vehículos que por sus características o dimensiones especiales puedan entorpecer el funcionamiento normal de servicio o que sean de medidas superiores a las plazas del aparcamiento.

- El acceso de cualquier personal que no utilice el servicio de aparcamiento, ni tampoco la permanencia innecesaria una vez utilizado.

- La entrada de animales de cualquier especie.

- La introducción de materias combustibles, inflamables o peligrosas excepto el contenido normal de carburantes en los depósitos de vehículos de los usuarios.

- La venta ambulante de cualquier tipo.

- La circulación de viandantes por las rampas de acceso de entrada y salida de vehículos, tanto exteriores como las de comunicación entre las diferentes plantas del aparcamiento. Los viandantes habrán de utilizar obligatoriamente las escaleras, y cuando recorran las plantas de aparcamiento habrán de hacerlo por los laterales de los pasillos de circulación de vehículos.

- Encender fuego o fumar.

El concesionario asegurará contra incendios y responsabilidad civil tanto el aparcamiento como los vehículos, para cubrir las posibles responsabilidades que pudieran derivarse de cualquier siniestro que se produjera. El simple servicio de aparcamiento no constituye un contrato de depósito del vehículo ni de los objetos en él contenidos.

El conductor y el propietario del vehículo serán responsables de todas las lesiones y daños que pudieran ocasionar con el vehículo a personas, vehículos, instalaciones, estructuras, etc., en el aparcamiento y en sus accesos, y deberán poner de inmediato en conocimiento de los empleados del concesionario los daños o lesiones que hubieran producido o presenciado.

Los usuarios causantes de accidentes tienen la obligación de suscribir, antes de salir del aparcamiento, una declaración en la que consten los daños y perjuicios producidos, su cuantía aproximada, la participación del usuario en los hechos y el compromiso de responder, con independencia de las disposiciones civiles o penales vigentes. En el caso de que el usuario se oponga, el concesionario está facultado para solicitar la actuación de la autoridad antes de que el usuario abandone el aparcamiento.

Los usuarios de plazas de residentes deberán estacionar su vehículo precisamente en la plaza que tengan asignada. En caso de que utilicen plazas distintas de la asignada en su contrato, deberán abonar el importe que corresponda aplicando la tarifa de rotación al tiempo transcurrido, y ello sin perjuicio de otras sanciones que en derecho les puedan corresponder.

Las plazas de estacionamiento destinadas a uso de rotación y abonados, se dispondrán por el orden de su llegada, sin reservas y preferencias de ninguna clase, y no podrá ser rechazado ningún vehículo mientras haya espacio disponible.

4.2 Estudio de demanda

Con el fin de calcular el déficit o superávit de aparcamiento en la zona y la demanda potencial y sus características, realizamos un trabajo de campo y utilizamos

indicadores orientativos para fijar las plazas necesarias del aparcamiento así como el nivel de precios.

La metodología para obtener la información se basa en: observación, documentación y encuestas.

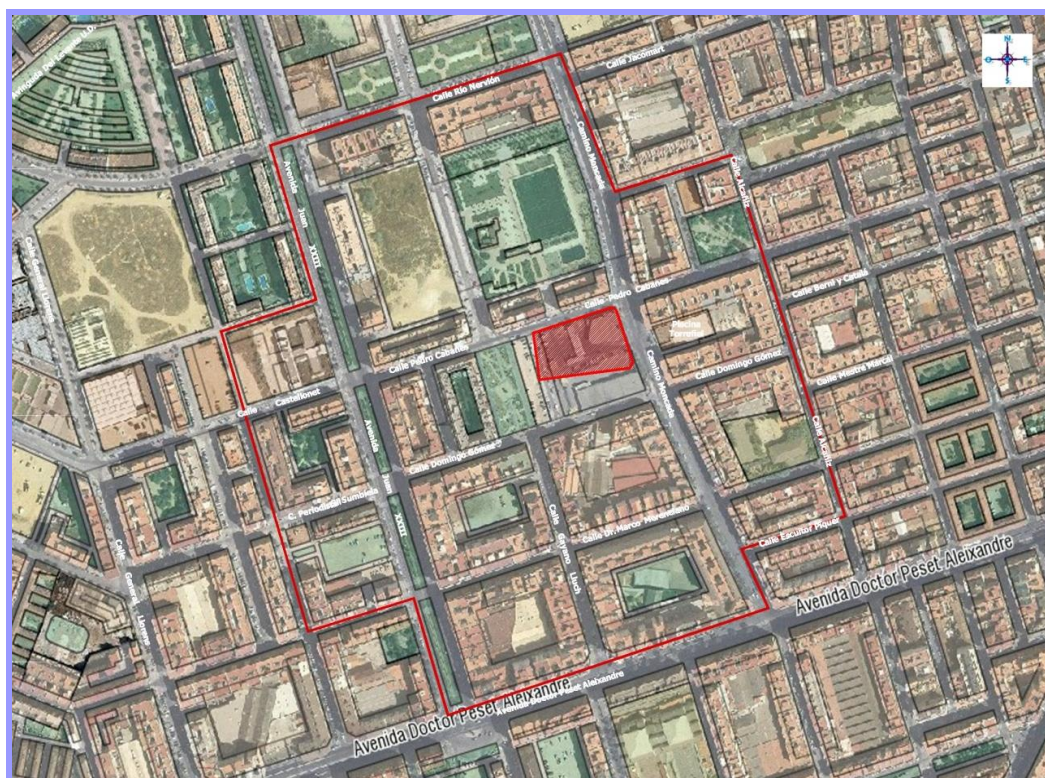
La población objetivo para este estudio se clasificará en tres tipos: residentes, población activa y transeúntes. La muestra por cada tipo de población fue de 40 individuos.

Suponemos que el área de influencia del aparcamiento está delimitada por un radio de 200 metros, que una persona puede recorrería pie en 3 minutos para acudir a su lugar de visita, trabajo o domicilio.

Se integran en esta área las siguientes calles y plazas de Valencia:

Pedro Cabanes, Cambrils, Plaza Obispo Laguardia, Alcañiz, Domingo Gómez, Doctor Marco Mereciano, Camino de Moncada, Peset Aleixandre, Pedro Patricio, Zamora, Avenida Juan XXIII, Río Nerviión, Castellonet, San José, Riu Segre, Gayano Lluch, José Pignatelli y Periodista Gil Sumbiela.

Figura 7 - Área influencia aparcamiento calle Pedro Cabanes



Fuente: Elaboración propia, 2016

Según estudios contratados por Lubasa Aparcamientos para múltiples zonas de aparcamiento en todo el territorio nacional, existe un total de 3.801 plazas de

aparcamiento disponibles en el área de influencia en cuestión, clasificadas de la siguiente forma:

Tabla 15 - Plazas área de influencia

Zona aparcamiento	Nº de plazas
Plazas vía pública	1.251
Zona horaria de pago	0
Vados privados	2.400
Garajes públicos	150
Total	3.801

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2015

4.2.1 Balance dotacional de plazas

Calculamos el número de vehículos de residentes como media entre, por un lado, aplicación al parque móvil de la ciudad de Valencia de la misma proporción que, según datos del Padrón del Ayuntamiento de Valencia, resulta de los habitantes del área de influencia respecto al total de la ciudad, y por otro lado, estimación de vehículos de residentes mediante encuestas a una muestra de hogares.

Los establecimientos computados en la zona son 367.

El flujo medio de vehículos contabilizados en días laborables, de 8 a 20 horas en la calle de Pedro Cabanes, donde se ubica el aparcamiento, es de 520 vehículos por hora.

El estudio pone de manifiesto que existe un superávit de plazas durante el día y un ligero déficit durante la noche, esto se debe principalmente a que gran parte, un 45%, de los residentes en la zona trabajan fuera de la misma y no hay en la zona un elevado volumen de vehículos de trabajadores externos. No obstante, la práctica totalidad de los tres colectivos manifiesta la dificultad de encontrar aparcamiento en este área de Valencia.

4.2.2 Estimación de demanda en el aparcamiento estudiado

- Adquisición de plazas:

De la población objetivo residente, que obtenemos como número de hogares con automóvil, hallamos que un 22,5% está interesado en la adquisición de una plaza en el aparcamiento de la calle Pedro Cabanes.

Por su parte, un 2,5% de establecimientos de la zona están interesados en la adquisición de una plaza en el aparcamiento referido.

Obtenemos que existe interés en la adquisición de un total de 561 plazas.

Tabla 16 - Intención de adquisición de plazas

Tipo de población	Población objetivo	No propietarios con intención de compra	Número de plazas compra
Residente	2.454	22,5%	552
Activa	367	2,5%	9
Total	2.821	19,9%	561

Fuente: Elaboración propia, 2016

Nuestro estudio de mercado en la zona del aparcamiento sitúa las plazas de calidad media en un rango que oscila entre los 10.000 y 15.000 euros. Dadas las características y ventajas que ofrece un aparcamiento recién construido y gestionado por una empresa concesionaria, fijaremos el precio inicial en 13.000 euros. Según nuestra encuesta, de las 561 plazas susceptibles de ser adquiridas, un 23'75% se comercializarían por ese importe, es decir 133 plazas.

Tabla 17 - Precio límite de adquisición

Distribución muestral	Precio máximo
21	10.000
20	11.000
20	12.000
18	13.000
1	14.000

Fuente: Elaboración propia, 2016

- Alquiler mensual de plazas:

Del resto de población objetivo que no adquiriría una plaza, un 7,5% de la población residente y un 2,5% de la población activa utilizaría una plaza en alquiler por importe de 70 euros mensuales, que será nuestro precio inicial para el abono de 24 horas, tras un estudio de mercado que sitúa el precio de los alquileres de particulares en un rango de 40-60 euros mensuales.

Dado nuestro precio, estimamos la demanda de abonos mensuales de 24 horas en 152 unidades:

Tabla 18 - Intención alquiler plazas

Tipo de población (no interesada en compra)	Población objetivo	No propietarios con intención de alquiler por 70 € mensuales	Número de plazas alquiler
Residente	1.902	7,5%	143
Activa	358	2,5%	9
Total	2.259	6,7%	152

Fuente: Elaboración propia, 2016

- Rotación

Realizado un trabajo de campo, consistente en el recuento del flujo de coches en la calle de Pedro Cabanes en el intervalo de las 8:00 horas hasta las 19:59 horas inclusive, hallamos un flujo medio de 520 vehículos por hora. Aplicando el porcentaje de interés en su utilización por transeúntes en la zona obtenemos una demanda de 104 plazas en la modalidad de rotación. En nuestra encuesta no incluimos el factor precio al considerar la demanda en rotación inelástica, tal y como señalan estudios del sector.

Tabla 19 - Intención uso en rotación

Tipo de población	Población objetivo	No propietarios con intención de utilización	Número de vehículos en rotación (estancia media dos horas)
Transeúnte diaria	5.200	10,0%	104
Total	5.200	10,0%	104

Fuente: Elaboración propia, 2016

Estudiada la demanda de aparcamiento por los diferentes tipos de población en la calle de Pedro Cabanes, obtenemos el siguiente dimensionamiento, que ha servido para determinar las plazas a construir en el aparcamiento:

Tabla 20 - Plazas necesarias en el aparcamiento

Tipología	Unidades
Venta	133
Alquiler	152
Rotación	104
Total	389

Fuente: Elaboración propia, 2016

Estas plazas podrían comercializarse de la forma que la empresa considere oportuno, en función de la demanda existente, es decir, no se trata de una tipología fija.

4.3 Estructura organizativa y recursos humanos

Ya conocemos el organigrama de la sociedad, cuya jerarquía se mantendrá para este aparcamiento. Cabe destacar los siguientes aspectos relacionados con la estructura de un aparcamiento concreto:

El director del negocio es la persona con poderes en Lubasa Aparcamientos, responsable del proyecto, de quien depende jerárquicamente el resto de empleados para el buen funcionamiento del mismo.

El aparcamiento será gestionado y supervisado por el responsable de la zona de Valencia, quien ya pertenece a la estructura de la empresa, por lo que no habrá que realizar una nueva contratación.

El concesionario destinará el personal necesario para garantizar la seguridad y correcto funcionamiento del aparcamiento los días y horas de mayor afluencia y por tanto mayor conflictividad. Estimamos, basándonos en nuestros estudios de demanda, el siguiente horario que habrá que cubrir con personal presencial:

Tabla 21 - Horas de empleados presentes en el aparcamiento por día y hora

Hora	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo	Total semana
0						1	1	2
1						1	1	2
2						1	1	2
3								
4								
5								
6								
7	1	1	1	1	1			5
8	1	1	1	1	1			5
9	1	1	1	1	1	1	1	7
10	1	1	1	1	1	1	1	7
11	1	1	1	1	1	1	1	7
12	1	1	1	1	1	1	1	7
13	1	1	1	1	1	1	1	7
14	1	1	1	1	1	1	1	7
15	1	1	1	1	1	1	1	7
16								
17								
18								
19								
20								
21					1	1		2
22					1	1		2
23					1	1		2
Total horas	9	9	9	9	12	13	10	71

Fuente: Elaboración propia, 2016

Para ello la empresa contratará un responsable del aparcamiento y un auxiliar, así como personal subcontratado para cubrir las ausencias de los empleados. El coste para la empresa de estos dos empleados lo veremos en el apartado dedicado a la estimación de gastos.

La estructura indirecta por servicios corporativos tales como informática, administración, servicios jurídicos, etc., también se valorarán en el correspondiente apartado.

4.4 Plan de operaciones

4.4.1 Localización

El aparcamiento estudiado se ubicaría en Valencia entre las calles Pedro Cabanes y Domingo Gómez.

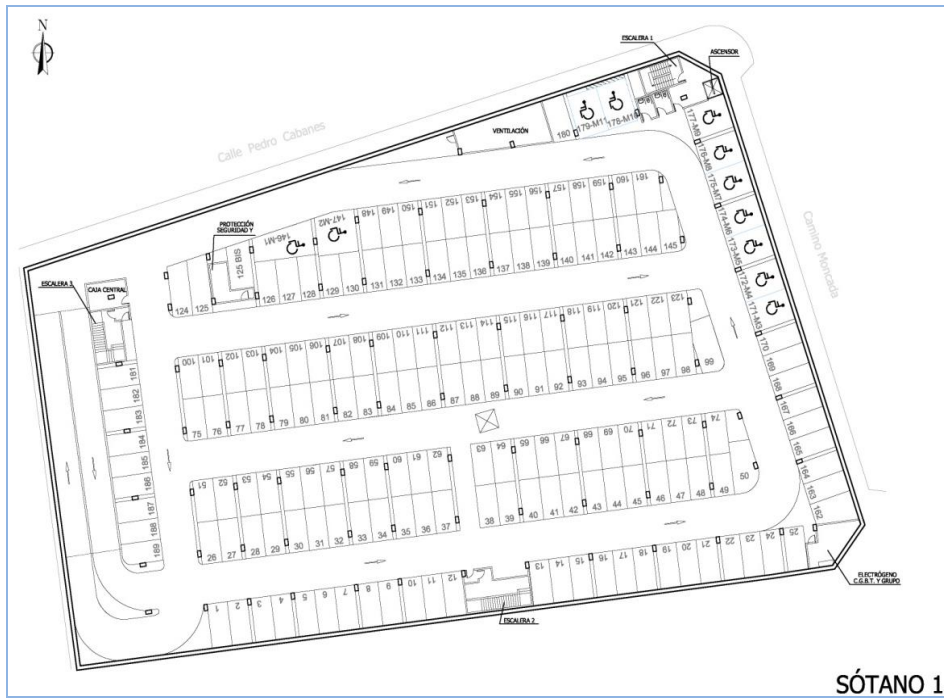
4.4.2 Distribución en Planta

Figura 8 - Plano superficie del aparcamiento



Fuente: Elaboración propia, 2016

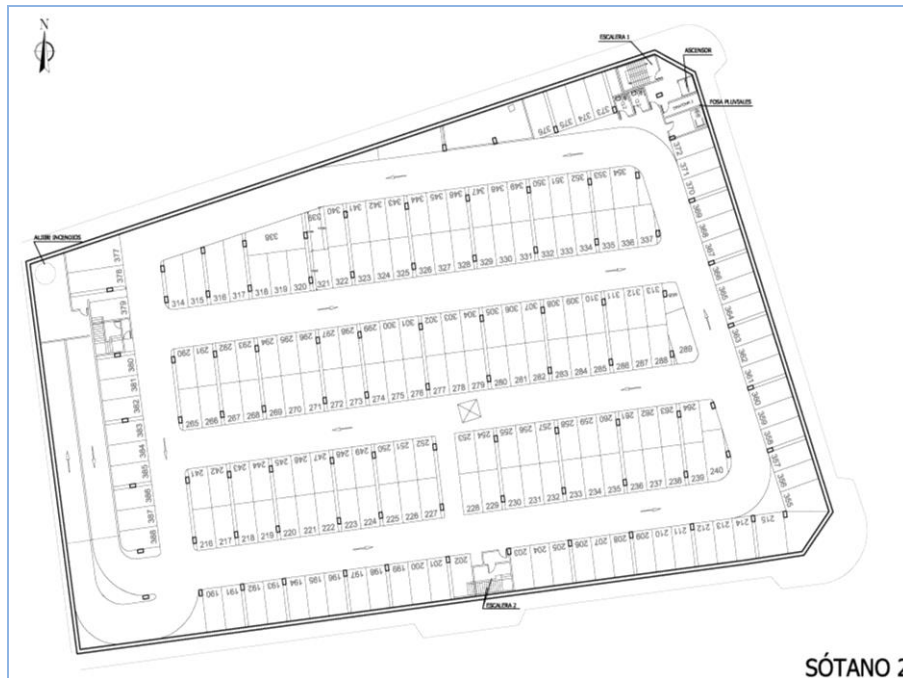
Figura 9 - Plano sótano 1



SÓTANO 1

Fuente: Elaboración propia, 2016

Figura 10 - Plano sótano 2



SÓTANO 2

Fuente: Elaboración propia, 2016

4.4.3 Flujo de operaciones

Dentro del aparcamiento y de sus accesos, el usuario habrá de respetar debidamente:

- Las normas del Código de Circulación y los preceptos legales o reglamentarios complementarios.

- La señalización de la circulación, tanto vertical como horizontal.

- La señalización indicadora que instale el concesionario.

- Las indicaciones que se hagan por escrito, mediante carteles, o las que verbalmente hagan los empleados del concesionario.

- Las normas del propio aparcamiento.

La velocidad máxima de circulación en el interior del aparcamiento y en sus rampas de acceso será de 10 km/h.

No se permite el adelantamiento de vehículos, salvo que se trate de adelantar a un vehículo parado y siempre que la circulación lo permita.

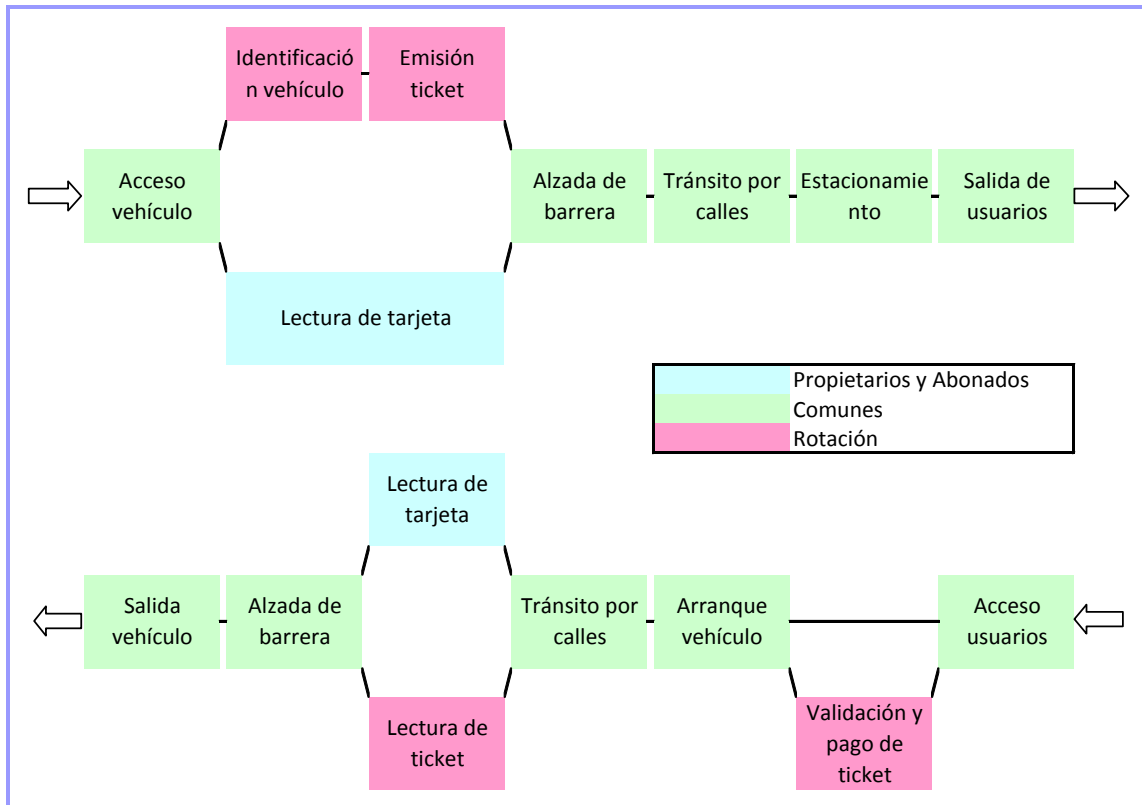
La marcha atrás, solo se permite en las maniobras necesarias para estacionar el vehículo en casos excepcionales.

Cuando el vehículo esté aparcado el conductor parará el motor. Cuando se disponga a marchar, limitará la rotación en punto muerto al mínimo necesario para arrancar.

En caso de avería, el usuario lo comunicará a los empleados del concesionario y seguirá las instrucciones que le indiquen en el caso de que el vehículo entorpezca la circulación normal. No se permite circular en punto muerto por las rampas de acceso ni por interiores, ni tampoco por cualquier zona del aparcamiento, No se podrán utilizar las rampas para arrancar el motor de los vehículos aprovechando la pendiente.

Se permite la presencia de usuarios del aparcamiento siempre que estén haciendo las operaciones necesarias para usar el servicio, pero solamente el tiempo razonable y estrictamente necesario para aparcar o desaparcar.

Figura 11 - Flujo de operaciones usuarios del aparcamiento



Fuente: Elaboración propia, 2016

4.5 Plan de marketing: Marketing mix

- Producto

Los ingresos del aparcamiento provendrán de tres fuentes distintas, según tipología. Recordamos que se plantea un aparcamiento mixto por lo que se dan ingresos por:

- Residentes (Cesión del derecho del uso de plazas de aparcamiento por el período restante de concesión; podría considerarse una venta por el período de duración de la concesión):

Este producto consiste en el uso privado de una plaza determinada y reservada para el cliente, quien previamente desembolsa el precio de venta establecido, para el período restante de concesión. Aunque representa una elevada inversión inicial para el cliente, tiene las ventajas de un menor coste prorrateado mensual y la comodidad de disponer de una plaza asignada en exclusiva.

- Rotación:

Previa identificación y obtención de un ticket de control para el vehículo que accede al aparcamiento, el cliente abonará un importe en caja central o en el cajero automático, cuya cuantía dependerá del tiempo de utilización de las plazas destinadas

a uso público. Esta opción será la más ajustada a clientes ocasionales, que necesitan un número reducido de horas de aparcamiento, si bien representa el inconveniente de soportar el precio más elevado por minuto de permanencia en el aparcamiento y el riesgo de no disponer de plaza asignada en caso de que el aforo se complete. Se establece un tiempo de gracia de 10 minutos desde el pago hasta la salida del vehículo. Habrá asimismo un máximo diario aplicable a los usuario de rotación, equivalente a 12 horas de estancia.

- Abono mensual:

El cliente tiene la opción de alquilar una plaza, asignada o de uso público, previo abono del importe mensual establecido para cada tipología de abono. Para el cliente representa una opción cómoda debido a la domiciliación del pago, la posibilidad de disfrutar de plaza asignada y la duración indefinida del contrato que permitiría la baja del abono en el momento que se desee. Si prorrateamos el precio por minuto, resultaría más económico que en la modalidad de rotación. Creamos además varios tipos de abonos para satisfacer al máximo las necesidades de los clientes, según la frecuencia de uso que le den al aparcamiento, de manera que puedan pagar unas tarifas ajustadas a sus necesidades:

- Precio

Lubasa Aparcamientos pretende facilitar a sus clientes el acceso a sus servicios de aparcamiento mediante tarifas asequibles y competitivas, ajustadas a mercado. Este tipo de aparcamientos, de uso público, ofrecen un mayor control de la instalación y mayores garantías de seguridad respecto a otro tipo de aparcamientos tradicionales, factores que deben considerarse a la hora de fijar las tarifas.

Para la modalidad de 'rotación', se establece una tarifa horaria que vendrá limitada por las condiciones del pliego. Consideramos que el precio no es un factor muy relevante en esta modalidad, probablemente porque los clientes recurren a este servicio de manera puntual y atendiendo a una necesidad espontánea, pagando únicamente por el tiempo consumido. Se trata por tanto de una demanda inelástica. Se propone una tarifa de 2 euros por hora de estancia (IVA no incluido), similar a la del resto de nuestros aparcamientos en Valencia. Esta tarifa es fraccionable en minutos.

Para la modalidad de 'abonados', consideramos como punto de partida el abono mensual, para fijar un precio razonablemente superior a los obtenidos en la zona, que oscilan entre 40 y 60 euros mensuales para plazas de calidad normal. Los precios variarán en función de la frecuencia de uso que pretenda el cliente.

Tabla 22 - Tarifas de abonados

Tipo de abono	Tarifas
Abono 24 horas	70 € / mes
Abono 24 horas jubilados	60 € / mes
Abono diurno	40 € / mes
Abono nocturno y fin de semana	35 € / mes

Fuente: Elaboración propia, 2016

El precio de las plazas en venta se fija en función de los precios de la zona, siempre que el margen bruto (que considera precio de venta unitario y coste de construcción unitario) resulte como mínimo de un 10%, con el fin de poder cubrir otros gastos operativos y seguir teniendo un beneficio atractivo. Dadas las características de nuestro aparcamiento, consideramos un precio de salida de 13.000 euros, dentro de los rangos que el mercado permite, y considerando que los aparcamientos en régimen de concesión administrativa generan ciertas reticencias en los compradores, según la empresa ha podido constatar durante estos años de actividad.

- Promoción

Un aparcamiento cubre necesidades de aparcamiento en una determinada zona, por parte de clientes que frecuentan la zona, por motivos de residencia o bien por otros motivos, como puede ser el lugar de trabajo, o gestiones puntuales. Por este motivo las principales actuaciones en materia publicitaria se realizarán en la propia área de influencia del aparcamiento, de forma que sea un hecho relevante y conocido para el mencionado público. Se utilizarán los siguientes medios promocionales:

- Cartelería:

Se colocarán vinilos adhesivos diseñados en la propia compañía en murales de las calles aledañas al aparcamiento, así como en los cristales de las cabinas de los ascensores en la vía pública. Para los usuarios del aparcamiento, se colocarán carteles en papel informando de diferentes servicios o promociones. Mostramos algunos ejemplos a continuación:

Figura 12 - Flyers Lubasa Aparcamientos



Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2012

- Buzoneo:

Se repartirán folletos publicitarios en los portales de viviendas y en los comercios, con información sobre la apertura del aparcamiento así como de las ofertas que puedan sucederse a lo largo del período de concesión para incentivar la demanda. Entendemos importante la cooperación y el *feedback* con los comerciantes de la zona, de forma que de una manera no intrusiva, puedan informar de nuestros servicios a sus clientes, a cambio de una rebaja en el precio de estacionamiento, a convenir.

Figura 13 - Flyer Lubasa Aparcamientos



Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2012

- *Mailing*:

A pie de calle se obtendrán datos de contacto de personas interesadas en el aparcamiento, para poder informarles puntualmente en su correo electrónico de las novedades y ofertas de nuestro nuevo aparcamiento.

- Anuncios en prensa:

Información sobre el estado de la obra, la inauguración del aparcamiento y eventuales promociones en los dos principales diarios locales.

- Descuentos:

Se ofrecerán abonos rebajados a colectivos como empresas, organismos, etc. También vales de descuento a comerciantes de la zona para que ofrezcan aparcamiento a sus clientes.

- Distribución

Se trata de un negocio de emplazamiento físico único, en el que Lubasa Aparcamientos presta los servicios de estacionamiento y por tanto donde se genera el ingreso. El cobro también se atiende desde el propio aparcamiento bien mediante los distintos cajeros automáticos o desde la caja central, donde también se generan abonos, y la información para domiciliación bancaria.

Lubasa Aparcamientos dispone de otros cuatro aparcamientos de tipo mixto en la ciudad de Valencia y uno en Alboraya, formando una red de trabajo coordinado para maximizar el alcance de potenciales clientes, así como gestionar de una manera eficiente la atención al público. Desde cualquiera de ellos se puede informar de los servicios y ofertas disponibles en cada uno de los aparcamientos.

A su vez la delegación de oficinas de Valencia, en la calle doctor Ferrán, número 2 de Valencia, se atiende incidencias de mayor complejidad, se diseña la estrategia de marketing, se negocian tarifas para colectivos y demás acciones para satisfacer a los usuarios del aparcamiento.

Además, Lubasa Aparcamientos estudia ofrecer sus servicios a través de la aplicación para *smartphones*, de manera que se puede reservar una plaza para un uso de rotación con una serie de ventajas adicionales, como asignación directa de la plaza disponible, pago a través de la *app* y precio más económico para el usuario.

- Personal

Desde Lubasa Aparcamientos se trata de dar un excelente servicio al cliente, desde la dirección hasta el propio empleado del aparcamiento. Para ello disponemos de empleados con cualificación y experiencia, con la debida formación y con la premisa de satisfacer al cliente al máximo.

Desde la caja central del aparcamiento, el personal encargado del parking dará completa información sobre los servicios disponibles y solucionará eventuales incidencias, siempre con una predisposición satisfactoria para el cliente.

En la delegación de oficinas, el responsable de la zona de Valencia atenderá cualquier tipo de incidencia o información de mayor complejidad, siempre justificando la política de empresa y buscando soluciones personalizadas si procediera.

El director del negocio velará por las buenas relaciones institucionales, dada su capacidad negociadora y su relación habitual con los directores de las áreas del Ayuntamiento de Valencia.

4.6 Plan económico-financiero

La finalidad de este estudio es analizar la viabilidad de la construcción y posterior explotación de un aparcamiento situado en el subsuelo de la calle Pedro Cabanes, que con carácter previo debe realizarse según indica el artículo 223 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y siguientes.

A continuación detallamos las variables estimadas que nos permitirán obtener la viabilidad económico-financiera de este proyecto.

A la hora de proyectar dichas variables durante los 99 años de concesión, cabe tener en cuenta que las tarifas a aplicar y los gastos, bien sean operativos o de inversión, serán actualizados a razón de un 1% interanual. Este crecimiento puede considerarse como la tasa de variación del IPC. Asimismo, los ingresos se proyectarán aplicando distintos criterios según la tipología referida.

Una vez detalladas nuestras variables, mostraremos los resultados de los indicadores clave para la aceptación de un proyecto como el que planteamos. Plantearemos dos escenarios distintos, uno de carácter conservador y otro de carácter optimista.

El período de obra lo estimamos de un año, por lo que nuestro 'Año 1' de explotación se trataría de 2018.

4.6.1 Plan de inversiones

Considerando el número de plazas que el mercado puede absorber planteamos la construcción de un aparcamiento de 389 plazas divididas en dos plantas.

Detallamos nuestra estimación del coste de la inversión para la construcción y puesta en marcha del aparcamiento en las siguientes tablas:

Tabla 23 - Presupuesto de inversión inicial total

INVERSIÓN INICIAL	
TOTAL INVERSIÓN INICIAL (1+2+3+4)	5.567.032 €

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016 y elaboración propia, 2016

Tabla 24 - Presupuesto de obra

1- OBRA		
CAPÍTULO Nº 1: DEMOLICIONES.		22.702 €
CAPÍTULO Nº 2: ESTRUCTURA		2.943.970 €
2.1.- MUROS PANTALLA Y EXCAVACIONES.		821.249 €
2.2.- LOSA DE CIMENTACIÓN.		697.678 €
2.3.- FORJADO INTERMEDIO.		606.597 €
2.4.- LOSA SUPERIOR.		619.520 €
2.5.- RAMPAS, ESCALERAS, CERRAMIENTOS Y VARIOS.		198.927 €
CAPÍTULO Nº 3: INSTALACIONES		520.216 €
3.1.- VENTILACIÓN.		82.768 €
3.1.1.- DETECCIÓN CO.		11.816 €
3.1.2.- EXTRACCIÓN CO.		70.953 €
3.2.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS		67.927 €
3.2.1.- DETECCIÓN.		36.868 €
3.2.2.- EXTINCIÓN.		30.181 €
3.2.3.- SEÑALIZACIÓN.		878 €
3.3.- FONTANERÍA Y SANEAMIENTO.		30.144 €
3.3.1.-		
FONTANERÍA.		2.018 €
3.3.2.- SANEAMIENTO.		28.126 €
3.4.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS.		333.660 €
3.4.1.- ACOMETIDA ELÉCTRICA		66.676 €
3.4.2.- Grupo electrógeno.		23.854 €
3.4.3.- Cuadros eléctricos.		43.311 €
3.4.4.- Compensación de reactiva.		2.227 €
3.4.5.- Líneas eléctricas.		90.280 €
3.4.6.- Canalizaciones.		44.776 €
3.4.7.- Luminarias.		35.603 €
3.4.8.- Mecanismos y tomas de corriente.		2.096 €
3.4.9.- Red de tierras.		4.433 €
3.4.10.- INSTALACIÓN DE ASCENSOR.		20.405 €
3.5.-		
SEÑALIZACIÓN.		5.716 €
CAPÍTULO Nº 4: URBANIZACIÓN		68.240 €
CAPÍTULO Nº 5: EQUIPAMIENTO DE CONTROL		220.000 €
CAPÍTULO Nº 6: SEGURIDAD Y SALUD		36.942 €
CAPÍTULO Nº 7: Ampliación por ascensor y C.T.		59.437 €
7.1.- C.T. Y ASCENSOR		59.437 €
CAPÍTULO Nº 8: AMPLIACION 2		12.270 €
Presupuesto de Ejecución Material		3.883.777 €
Gastos generales	13%	623.322 €
Beneficio industrial	6%	287.687 €
TOTAL OBRA (PRESUPUESTO CONTRATA)		4.794.786 €

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016 y elaboración propia, 2016

El presupuesto de obra asciende a 3.883.777 euros, a lo que las empresas constructoras añaden el 13% en concepto de gastos generales y un 6% en concepto de beneficio industrial. Con esto obtenemos el presupuesto de contrata. La obra la ejecutará la empresa constructora del grupo Obinesa, Beca.

Los gastos de construcción incluyen los gastos de urbanización y acondicionamiento de la superficie.

Además, el concesionario debe incurrir en una serie de gastos añadidos al de obra, como son los honorarios técnicos, licencias e impuestos y otros gastos propios del inicio y puesta en marcha de la concesión.

Asimismo, entre los elementos de la inversión se incluyen los necesarios para la explotación del aparcamiento en régimen de rotación: sistema de control de accesos, grupo de entrada y grupo de salida, cajeros automáticos, sistema de lectura de matrículas, sistemas de detección de plazas libres, circuito cerrado de televisión (CCTV), etc.

Tabla 25 - Presupuesto de honorarios técnicos, licencias e impuestos y otros gastos

2 - HONORARIOS TÉCNICOS	
Redacción del proyecto	155.351 €
Visado en el Colegio	25.000 €
Ingeniería Instalaciones	12.000 €
Estudio de Seguridad y Salud	154.700 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	347.051 €
3- LICENCIAS E IMPUESTOS	
ICIO 4%	153.873 €
Licencia de actividad	18.000 €
AJD Constitución Concesión	158.400 €
AJD Obra Nueva	71.922 €
TOTAL LICENCIAS E IMPUESTOS	402.195 €
4- OTROS GASTOS	
Coste Publicación Anuncios	3.000 €
Carteles Informativos	2.000 €
Fianzas, avales, notaría, registro, imprevistos...	18.000 €
TOTAL OTROS GASTOS	23.000 €

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016 y elaboración propia, 2016

- Cuadro de amortizaciones

Para el estudio de las amortizaciones, dividimos la inversión en distintos capítulos, separando las instalaciones y equipamiento del total de la inversión, considerando el resto como obra civil. A las instalaciones y equipamiento les asignamos una vida útil de 10 años.

Como obra civil agrupamos el conjunto de capítulos restantes de obra así como honorarios técnicos, licencias e impuestos y otros gastos. La concesión, como sucede en otras concesiones en la ciudad de Valencia, se estima de una duración de 99 años.

Los gastos de establecimiento llevarán distinto ritmo de amortización.

Dado que el aparcamiento revierte al Ayuntamiento en estado de conservación y funcionamiento adecuado, el concesionario calcula unos costes de reposición que se ajustarán en función del deterioro del aparcamiento.

Según esta naturaleza, aplicaremos los siguientes coeficientes de amortización, comprendidos dentro de los máximos establecidos por la Hacienda Pública Española:

Tabla 26 - Coeficientes de amortización

Elemento	Importe	% Amortización
Obra civil	4.752.211 €	1%
Instalaciones	520.216 €	20%
Equipamiento	271.605 €	10%
Gastos primer establecimiento	23.000 €	20%
Reposiciones	5.567.032 €	9%

Fuente: Elaboración propia, 2016

4.6.2 Plan de financiación

Para realizar este estudio de viabilidad se parte de un supuesto de financiación con un 80% de recursos ajenos, que permitirá acometer la inversión inicial, detallada en el plan de inversiones.

Esta financiación ajena se instrumenta, a los efectos de este plan de viabilidad, mediante un préstamo hipotecario, con la propia concesión como garantía.

Partimos de un capital inicial de 4.453.626 € a amortizar en 25 años, con un tipo de interés proyectado referenciado a Euribor + un diferencial a negociar con la entidad financiera. En el supuesto utilizamos un interés del 4%. El préstamo se amortizaría mediante cuotas constantes, lo que se conoce como método francés. Los pagos los suponemos semestrales.

Las condiciones son las siguientes:

Tabla 27 - Condiciones préstamo bancario

Capital inicial:	4.453.626 €
Tipo de interés nominal:	4%
Plazo:	25
Periodicidad:	Semestral
Comisión de apertura:	0,30%
Comisión de gestión:	0,50%
Otros gastos	500
Comisión de cancelación anticipada	1%
Prepagable o pospagable	Pospagable

Fuente: Elaboración propia, 2016

Los resultados relevantes son los siguientes:

La TAE resulta un 0,12% superior al interés, ya que considera los costes de la operación.

Tabla 28 - T.A.E. real

T.A.E. real	4,12%
-------------	-------

Fuente: Elaboración propia, 2016

El término amortizativo será constante:

Tabla 29 - Término amortizativo

Término amortizativo	141.729 €
----------------------	-----------

Fuente: Elaboración propia, 2016

El montante total de intereses es el resultado de la descomposición del término amortizativo en capital e intereses.

Tabla 30 - Intereses financiación de la inversión

Intereses	2.632.807 €
-----------	-------------

Fuente: Elaboración propia, 2016

En los anexos de este estudio incluimos el cuadro de amortización completo.

4.6.3 Estimación de gastos

A continuación explicamos los diferentes gastos de explotación del aparcamiento. A efectos de proyectar en el tiempo para obtener la rentabilidad y demás resultados del proyecto, utilizaremos un porcentaje de IPC. Los importes no incluyen el IVA:

- **Mantenimiento:**

El aparcamiento dispone de distintas instalaciones que generarán gastos de reparación y mantenimiento por empresas especializadas: maquinaria, dos ascensores, circuito cerrado de televisión, extintores y elementos de protección contra incendios.

Dada la importancia de la limpieza de las instalaciones, se presta una especial atención a la misma, incluyendo el coste correspondiente a la limpieza diaria de las zonas comunes y aseos. Se realizarán además dos limpiezas al año de las plazas del aparcamiento.

Desglosamos los gastos de mantenimiento en la siguiente tabla:

Tabla 31 - Gastos de mantenimiento anuales

Concepto	Importe	Unidades	Periodicidad	Anual
Ascensores	300 €	1	Trimestral	1.200 €
Prot. contra incendios y extintores				1.000 €
Reparaciones				8.000 €
CCTV				800 €
Limpieza	300 €	1	Mensual	3.600 €
Limpieza superficies	3 €	300	Semestral	1.800 €

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016

- Personal Subcontratado:

Para completar las horas de presencia de personal en el aparcamiento subcontrataremos horas de trabajo a una empresa externa. En nuestro plan de negocio estimamos 172 horas:

Tabla 32 - Coste personal auxiliar subcontratado

Concepto	Importe	Unidades	Periodicidad	Anual
Horas auxiliar aparcamiento	8 €	14	Mensual	1.376 €

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016

- Personal Propio:

En nuestra estimación hemos supuesto dos empleados en el aparcamiento en diferentes turnos realizando un total de 1.760 horas anuales cada uno, y para completar las horas necesarias subcontrataremos personal a empresas especializadas.

Como ya hemos explicado en el apartado 4.3, referente a la estructura organizativa y recursos humanos para este proyecto, se contratará a una persona responsable y una persona auxiliar para el desempeño de las funciones operativas del aparcamiento. El coste se repartirá en 14 pagas anuales.

Detallamos a continuación el coste inicial:

Tabla 33 - Coste personal propio

Concepto	Salario	Contingencias SS (23,6%)	Fondo	Formación profesional (0,6%)	Desempleo (5,5%)	Anual
	Bruto Anual		Garantía Salarial (0,2%)			
Responsable aparcamiento	29.648 €	6.997 €	59 €	178 €	1.631 €	38.512 €
Auxiliar aparcamiento	16.849 €	3.976 €	34 €	101 €	927 €	21.887 €

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016

- Suministros:

Estimamos el montante por gasto fijo y consumo de los siguientes conceptos:

Tabla 34 - Gastos suministros

Concepto	Importe	Unidades	Periodicidad	Anual
Luz	1.000 €	1	Mensual	12.000 €
Agua	50 €	1	Bimensual	300 €
Telefonía e Internet	100 €	1	Mensual	1.200 €

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016

- Canon concesional:

Ofrecemos un canon concesional a beneficio del Ayuntamiento de Valencia que permita mantener la viabilidad del proyecto. Una vez calculado nuestro plan de negocio estimamos un canon de 40.000 euros anuales, siempre pendiente de presentar una oferta definitiva una vez convocado el concurso público con el correspondiente pliego de condiciones.

- Impuestos:

El aparcamiento genera los siguientes impuestos y tasas, que calculamos por analogía con otros aparcamientos propios situados en la ciudad de Valencia:

- El IBI por ser titular de una concesión administrativa sobre un bien.
- El IAE por desempeñar una actividad económica.
- Tasas municipales.

Tabla 35 - Impuestos

Concepto	Importe	Unidades	Periodicidad	Anual
IBI	40 €	389	Anual	15.560 €
IAE	12.000 €	1	Anual	12.000 €
Tasas	1.000 €	1	Anual	1.000 €

Fuente: Lubasa Aparcamientos, 2016

- Seguros:

El parking contratará una póliza de seguro obligatorio para atender daños producidos en el aparcamiento bien por robo, accidentes o problemas estructurales, así como responsabilidad civil.

Tabla 36 - Seguro responsabilidad civil

Concepto	Importe	Unidades	Periodicidad	Anual
Seguro responsabilidad civil	6.000 €	1	Anual	6.000 €

Fuente: Axa Seguros, 2016

- Comisiones bancarias:

Por el pago de los usuarios de rotación con tarjetas de crédito o débito y las remesas mensuales de abonados los bancos cobrarán las correspondientes comisiones.

Estimamos que supondrán un coste del 0,5% sobre los ingresos de rotación y abonados.

- Gastos comerciales:

Estimamos unos gastos comerciales por *flyers*, vinilos publicitarios adhesivos, atención comercial, etc., de 400 euros anuales.

- Gastos de estructura/administración:

El aparcamiento se integrará a través de la zona de Valencia en la estructura del negocio, por lo que debe soportar el correspondiente reparto de costes, bajo el mismo supuesto que el actual conjunto de 19 aparcamientos de rotación o mixtos en explotación:

- Dirección General Corporativa.
- Contabilidad Financiera
- Departamento Financiero
- Departamento Tesorería y Cobros
- Asesoría Jurídica
- Asesoría Fiscal
- Análisis de Inversiones
- Departamento de Sistemas
- Departamento de Organización
- Departamento de Gestión de Personal
- Departamento de Administración de Personal
- Departamento de Prevención de Riesgos Laborales

- Departamento de Marketing

- Servicio Médico

Imputamos al aparcamiento 15.000 euros anuales de gastos de estructura/administración.

4.6.4 Estimación de ingresos

En nuestras proyecciones calcularemos dos escenarios, uno optimista, con la cifra esperada de ingresos y otro conservador o prudente, sensibilizando a la baja ciertas variables.

En primer lugar definimos el mapa de tarifas, que a efectos de proyectar en el tiempo para obtener la rentabilidad y demás resultados del proyecto, serán actualizadas con IPC. Las mostramos con el IVA vigente del 21% incluido:

Tabla 37 - Tabla de precios

Tipo de abono	Tarifas
Cesión de uso hasta final de concesión	13.000 €
Tarifa rotación	0,0403 € / minuto
Abono 24 horas	70 € / mes
Abono 24 horas jubilados	60 € / mes
Abono diurno	40 € / mes
Abono nocturno y fin de semana	35 € / mes

Fuente: Elaboración propia, 2016

En nuestro cuadro de proyecciones económico-financieras veremos los ingresos recaudados por cada concepto, para los que explicamos el criterio de cálculo:

- Ingresos por cesión de uso de plaza:

Según el estudio de demanda de la zona y las características de nuestro aparcamiento estimamos la siguiente distribución del cesión de uso de las plazas permanente hasta finalización de la concesión.

Estimamos que se comercializarán un total de 133 plazas, cuyo ritmo de venta podemos observar en el resultado extraordinario de las proyecciones: 10 años para liquidar las plazas en venta en el escenario conservador (unidades vendidas: 30+20+18+10+10+10+10+10+5) y 5 años en un escenario optimista (unidades vendidas: (60+30+23+10+10)).

- Ingresos de rotación:

Basándonos en la experiencia histórica de nuestros aparcamientos en Valencia y nuestro estudio de demanda, estimamos para el año inicial un número de 57.000 entradas en el escenario conservador y 65.000 para el optimista, con una evolución posterior que viene detallada en nuestra proyección económico-financiera.

El aparcamiento tendrá, para las plazas de rotación o transeúntes, una fase de *ramp up* de 4 años, consolidando posteriormente su demanda con un crecimiento más moderado. El crecimiento de los ingresos irá vinculado a la correlación de los mismos con las variaciones del PIB durante el intervalo 2011-2015. Se obtiene un coeficiente de correlación lineal (r) de 0,97, lo cual nos permite utilizar la variación del PIB y su previsión como indicador de referencia para el crecimiento de los ingresos de rotación. La previsión del PIB la proyectamos a partir de las proyecciones del Ministerio de Economía y Hacienda hasta el año 2021, correlacionando los cinco anteriores ejercicios con los del intervalo fijo de referencia 2011-2015. Para la variación de los ingresos aplicamos el método de regresión lineal mediante la fórmula de la hoja de cálculo 'PRONOSTICO', con la que aplicamos a cada variación estimada del PIB la correlación del intervalo fijo de referencia 2011-2015, obteniendo la estimación de la variación de los ingresos. En la tabla con las proyecciones del último apartado de este estudio se puede observar la evolución de la demanda.

La ocupación máxima del aparcamiento medida en horas se corresponde al 66% de las plazas destinadas a rotación en funcionamiento 24 horas diarias los 365 días del año. Así pues este será el límite hasta el que podrá crecer la actividad del aparcamiento en esta tipología de ingreso.

- Ingresos de abonados:

En función de las necesidades detectadas ponderamos la cantidad de abonos vendida según tipología, con una fase de *ramp up* de tres años, alcanzando el 100% de la demanda potencial en el tercer año. En el caso de abonados la sensibilidad la aplicaremos al precio medio de los abonos comercializados, ya que en un escenario conservador los abonos más asequibles tendrían mayor salida al mercado.

Determinamos un precio medio inicial por abono vendido de 50 euros en el escenario conservador y de 60 euros en el escenario optimista.

- Ingresos por refacturación de gastos a usuarios residentes:

Dado que el concesionario se hace cargo de la limpieza, el mantenimiento (ascensores, extintores, etc.), los consumos (electricidad y otros), la vigilancia y los seguros del aparcamiento, se repercute a los residentes una cuota mensual aplicándole el correspondiente IVA. Esta variable no comprende sensibilidad más allá de su relación con el número de plazas comercializadas y los gastos afectos incurridos.

4.6.5 Cuadro de proyecciones económico-financieras

Para elaborar las proyecciones de los distintos parámetros económicos elaboramos una hoja de cálculo a 99 años, tantos como dura la concesión, considerando las siguientes hipótesis, algunas de las cuales ya hemos comentado en puntos anteriores de este trabajo:

- La inversión inicial corresponde al año de obra en el que se ejecutará el parking, lo consideramos como el año 0. El año 1 corresponderá al inicio de la explotación.

- Habrá una inversión por gastos de reposición según calendario.
- Los precios de venta y los gastos irán ligados a un IPC interanual que estimamos en un 1%.
 - Los ingresos de rotación aumentarán en la misma correlación que lo hicieron respecto al PIB en el período 2011-2015. El PIB será previsto según estimaciones publicadas por el Ministerio de Economía y Hacienda, y se prolongará mediante elaboración propia. Definimos como el máximo operativo de horas de ocupación al 66% de las horas anuales totales que generan las plazas destinadas a este uso.
 - Para la rotación el período de *ramp up* será de cuatro años (inicial+10% interanual).
 - Para los abonados el período de *ramp up* será de tres años, alcanzando el máximo de plazas en el año 3.
 - Se refacturará a los propietarios los gastos de mantenimiento de sus plazas, que serán: la parte proporcional correspondiente a sus plazas del 50% de los gastos de mantenimiento y suministro, y la parte proporcional del IBI, el canon y las tasas.
 - La inversión se amortiza según calendario de amortización.
 - Los ingresos por cesión de uso de plazas durante el período de concesión no se contabilizarán como venta sino que irán incluidos en el resultado extraordinario, resultando beneficio o pérdida según indique el asiento contable de la enajenación de inmovilizado intangible.
 - Los gastos financieros son los resultantes del préstamo hipotecario del 80% de la inversión.
 - El capital restante se financiará mediante aportación de capital.
 - Nuestro modelo no considera el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado ni repercutido, debido al impacto neutro que este concepto tiene en la tesorería al finalizar el ejercicio.
 - Los *inputs* obtenidos en la proyección según los criterios comentados, se separan en dos escenarios, conservador y optimista, condicionados únicamente por un crecimiento más acelerado de los ingresos, que no afectará a los gastos pero sí a la refacturación de los mismos, así como al plazo de desinversión de la obra civil correspondiente a la ventas de plazas de aparcamiento a residentes de la zona.

Mostramos a continuación las variables económicas que nos permitirán elaborar el balance de situación y la cuenta de resultados, así como obtener los flujos para analizar la rentabilidad del proyecto. Incluimos una muestra de cinco ejercicios para una comprensión suficiente de la metodología utilizada. Por cuestión de formato aparecen en la tabla únicamente cinco períodos relevantes. En los anexos de este trabajo sí que incluimos todos los períodos de cálculo:

- Escenario conservador

Tabla 38 - Cuadro de proyecciones económico-financieras, escenario conservador (muestra años 1, 2, 3, 11 y 99)

IPC	Año 1	1,0% Año 2	1,0% Año 3	1,0% Año 11	1,0% Año 99
PLAZAS EN CARTERA	359	339	321	256	256
INVERSIÓN	0 €	0 €	0 €	120.000 €	12.621 €
DESINVERSIÓN	(366.494 €)	(244.330 €)	(219.897 €)	0 €	0 €
AMORTIZACIÓN	(131.784 €)	(128.082 €)	(125.614 €)	(42.499 €)	(44.211 €)
AM. ACUMULADA	(128.082 €)	(251.229 €)	(370.179 €)	(1.173.221 €)	(4.943.870 €)
INGRESOS	236.048 €	265.184 €	296.384 €	425.245 €	3.241.211 €
Rotación	228.000 €	250.800 €	275.880 €	389.843 €	3.157.073 €
Crecimiento		10,0%	10,0%	3,6%	3,6%
Ocupación máx. (h)	601.286	601.286	601.286	601.286	601.286
Ocupación horas	114.000	124.158	135.222	176.460	601.286
Nº Entradas	57.000	62.079	67.611	88.230	300.643
Perman. Media Mins.	120	120	120	120	120
Tarifa horaria sin IVA	2,0 €	2,0 €	2,0 €	2,2 €	5,3 €
Abonados	2.533 €	5.101 €	7.753 €	8.395 €	19.952 €
Crecimiento		99,3%	50,5%	0,0%	0,0%
Abonados al año	51	101	152	152	152
Precio medio	50 €	51 €	51 €	55 €	131 €
Gastos repercutidos	5.515 €	9.283 €	12.752 €	27.007 €	64.186 €
GASTOS	(360.304 €)	(355.395 €)	(352.625 €)	(324.519 €)	(462.069 €)
Mantenimiento	(16.400 €)	(16.564 €)	(16.730 €)	(18.116 €)	(43.054 €)
Personal subcontratado	(1.800 €)	(1.818 €)	(1.836 €)	(1.988 €)	(4.725 €)
Personal propio	(60.399 €)	(61.003 €)	(61.613 €)	(66.718 €)	(158.564 €)
Suministros	(13.500 €)	(13.635 €)	(13.771 €)	(14.912 €)	(35.441 €)
Canon concesional	(40.000 €)	(40.400 €)	(40.804 €)	(44.185 €)	(105.011 €)
Impuestos	(28.560 €)	(28.846 €)	(29.134 €)	(31.548 €)	(74.978 €)
Seguros	(6.000 €)	(6.060 €)	(6.121 €)	(6.628 €)	(15.752 €)
Comisiones bancarias	(1.153 €)	1.280 €	1.418 €	1.991 €	15.885 €
Gastos comerciales	(400 €)	(404 €)	(408 €)	(442 €)	(1.050 €)
Gastos de estructura	(15.000 €)	(15.150 €)	(15.302 €)	(16.569 €)	(39.379 €)
Intereses	(177.092 €)	(172.795 €)	(168.324 €)	(125.404 €)	
RDO. EXTRAORDINARIO	27.208 €	23.206 €	25.470 €	0 €	0 €
Ventas	390.000 €	262.600 €	238.703 €	0 €	0 €
Crecimiento		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Unidades	30	20	18		
Precio	13.000 €	13.130 €	13.261 €	14.360 €	34.128 €
Am. Acum. ventas	(3.702 €)	(4.936 €)	(6.664 €)	0 €	0 €

Fuente: Elaboración propia, 2016

- Escenario optimista

Tabla 39 - Cuadro de proyecciones económico-financieras, escenario optimista (muestra años 1, 2, 3, 9 y 99)

IPC	Año 1	1,0% Año 2	1,0% Año 3	1,0% Año 9	1,0% Año 99
PLAZAS EN CARTERA	329	299	276	256	256
INVERSIÓN	0 €	0 €	0 €	0 €	12.621 €
DESINVERSIÓN	(732.989 €)	(366.494 €)	(280.979 €)	0 €	0 €
AMORTIZACIÓN	(131.784 €)	(124.380 €)	(120.678 €)	(110.772 €)	(44.211 €)
AM. ACUMULADA	(124.380 €)	(241.357 €)	(353.520 €)	(1.019.949 €)	(4.943.870 €)
INGRESOS	274.070 €	308.831 €	345.094 €	450.324 €	3.245.202 €
Rotación	260.000 €	286.000 €	314.600 €	413.973 €	3.157.073 €
Crecimiento		10,0%	10,0%	3,6%	3,6%
Ocupación máx. (h)	601.286	601.286	601.286	601.286	601.286
Ocupación horas	130.000	141.584	154.201	191.149	601.286
Nº Entradas	65.000	70.792	77.100	95.574	300.643
Perman. Media Mins.	120	120	120	120	120
Tarifa horaria sin IVA	2,0 €	2,0 €	2,0 €	2,2 €	5,3 €
Abonados	3.040 €	6.121 €	9.303 €	9.876 €	23.942 €
Crecimiento		99,3%	50,5%	0,0%	0,0%
Abonados al año	51	101	152	152	152
Precio medio	60 €	61 €	61 €	65 €	158 €
Gastos repercutidos	11.030 €	16.710 €	21.190 €	26.475 €	64.186 €
GASTOS	(360.466 €)	(355.214 €)	(352.423 €)	(332.465 €)	(462.049 €)
Mantenimiento	(16.400 €)	(16.564 €)	(16.730 €)	(17.759 €)	(43.054 €)
Personal subcontratado	(1.800 €)	(1.818 €)	(1.836 €)	(1.949 €)	(4.725 €)
Personal propio	(60.399 €)	(61.003 €)	(61.613 €)	(65.404 €)	(158.564 €)
Suministros	(13.500 €)	(13.635 €)	(13.771 €)	(14.619 €)	(35.441 €)
Canon concesional	(40.000 €)	(40.400 €)	(40.804 €)	(43.314 €)	(105.011 €)
Impuestos	(28.560 €)	(28.846 €)	(29.134 €)	(30.926 €)	(74.978 €)
Seguros	(6.000 €)	(6.060 €)	(6.121 €)	(6.497 €)	(15.752 €)
Comisiones bancarias	(1.315 €)	1.461 €	1.620 €	2.119 €	15.905 €
Gastos comerciales	(400 €)	(404 €)	(408 €)	(433 €)	(1.050 €)
Gastos de estructura	(15.000 €)	(15.150 €)	(15.302 €)	(16.243 €)	(39.379 €)
Intereses	(177.092 €)	(172.795 €)	(168.324 €)	(137.440 €)	
RDO. EXTRAORDINARIO	54.415 €	34.809 €	32.545 €	0 €	0 €
Ventas	780.000 €	393.900 €	305.010 €	0 €	0 €
Crecimiento		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Unidades	60	30	23		
Precio	13.000 €	13.130 €	13.261 €	14.077 €	34.128 €
Am. Acum. ventas	(7.404 €)	(7.404 €)	(8.515 €)	0 €	0 €

Fuente: Elaboración propia, 2016

4.6.6 Cuenta de resultados provisional

La cuenta de resultados que hemos realizado en formato analítico comprende los ingresos por rotación y abonados así como la repercusión, explicada anteriormente, de los gastos a repercutir a los usuarios de las plazas adquiridas durante el período restante de concesión. Estos ingresos operativos, junto con los gastos operativos que también hemos detallado, arrojan el EBITDA.

Se incluye el gasto por amortización de las plazas de aparcamiento en propiedad, los gastos financieros, que son los resultantes de la financiación y en última instancia, el resultado de la venta de plazas, que aparece reflejado en el resultado extraordinario. Recordemos que al tratarse de una baja de inmovilizado, en el momento de la venta se calcula la diferencia entre el precio de venta y el valor neto contable de la desinversión.

El impuesto sobre el beneficio es del 25%.

Los ingresos de los primeros años de vida del aparcamiento, la elevada amortización y los gastos financieros decrecientes, provocan resultados negativos a corto y medio plazo.

Incluimos como muestra los tres primeros años de explotación del aparcamiento, el primer año de entrada en beneficios, y el último año de explotación:

- Escenario conservador

Tabla 40 - Cuenta de resultados analítica, escenario conservador (muestra años 1, 2, 3, 11 y 99)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 11	Año 99
Ingresos	236.048	265.184	296.384	425.245	3.241.211
Gastos operativos	(183.212)	(182.600)	(184.301)	(199.116)	(462.069)
Resultado operativo (EBITDA)	52.836	82.583	112.084	226.130	2.779.142
% s/ventas	22%	31%	38%	53%	86%
Amortizaciones	(131.784)	(128.082)	(125.614)	(42.499)	(44.211)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	(78.948)	(45.499)	(13.530)	183.631	2.734.932
% s/ventas	(33%)	(17%)	(5%)	43%	84%
Resultado financiero	(177.092)	(172.795)	(168.324)	(125.404)	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	(256.040)	(218.293)	(181.854)	58.227	2.734.932
% s/ventas	(108%)	(82%)	(61%)	14%	84%
Resultado extraordinario	27.208	23.206	25.470	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	(228.832)	(195.087)	(156.384)	58.227	2.734.932
% s/ventas	(97%)	(74%)	(53%)	14%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	57.208	48.772	39.096	(14.557)	(683.733)
Resultado neto	(171.624)	(146.315)	(117.288)	43.670	2.051.199
% s/ventas	(73%)	(55%)	(40%)	10%	63%

Fuente: Elaboración propia, 2016

- Escenario optimista

Tabla 41 - Cuenta de resultados analítica, escenario optimista (muestra años 1, 2, 3, 9 y 99)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 9	Año 99
Ingresos	274.070	308.831	345.094	450.324	3.245.202
Gastos operativos	(183.375)	(182.419)	(184.099)	(195.025)	(462.049)
Resultado operativo (EBITDA)	90.695	126.411	160.994	255.299	2.783.153
% s/ventas	33%	41%	47%	57%	86%
Amortizaciones	(131.784)	(124.380)	(120.678)	(110.772)	(44.211)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	(41.089)	2.031	40.316	144.527	2.738.942
% s/ventas	(15%)	1%	12%	32%	84%
Resultado financiero	(177.092)	(172.795)	(168.324)	(137.440)	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	(218.181)	(170.764)	(128.008)	7.087	2.738.942
% s/ventas	(80%)	(55%)	(37%)	2%	84%
Resultado extraordinario	54.415	34.809	32.545	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	(163.766)	(135.954)	(95.462)	7.087	2.738.942
% s/ventas	(60%)	(44%)	(28%)	2%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	40.941	33.989	23.866	(1.772)	(684.735)
Resultado neto	(122.824)	(101.966)	(71.597)	5.315	2.054.206
% s/ventas	(45%)	(33%)	(21%)	1%	63%

Fuente: Elaboración propia, 2016

4.6.7 Balance de situación

El balance de situación ira condicionado por el resultado obtenido en cada uno de los dos escenarios. El aparcamiento se integra en el inmovilizado intangible con la correspondiente amortización acumulada. Al final del período de concesión el valor del aparcamiento estará completamente amortizado. El impuesto de sociedades a favor del concesionario debido a las pérdidas de los primeros ejercicios se irá acumulando en el epígrafe de Activos por impuesto diferido. Este saldo se utilizará para compensar como máximo el 65% del impuesto sobre beneficios que resulte a pagar por el concesionario. La caja generada se reflejará en el último epígrafe del Activo corriente.

En el capital social tendremos la aportación de los socios para la inversión del aparcamiento, así como las reservas que incrementarán conforme los resultados mejoren. La deuda bancaria aparece reclasificada en largo y corto plazo cada ejercicio según el calendario de amortización. En el momento de la inversión se requiere de una póliza de crédito para cubrir las comisiones de apertura de la hipoteca. El saldo de acreedores comerciales corresponde a Hacienda Pública, ya que el pago del Impuesto sobre el beneficio se liquida siempre en el ejercicio posterior a su devengo.

Tanto cobros de clientes como pagos a proveedores se consideran al contado en el ejercicio en curso.

No consideramos supuesto de reparto de dividendos, por lo que los resultados se acumulan en las Reservas, incrementándose a su vez el efectivo en el Activo del balance.

Mostramos las tablas en miles de euros:

- Escenario conservador

Tabla 42 - Balance de situación, escenario conservador (muestra años 1, 2, 3, 11 y 99)

ACTIVO (miles €)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 11	Año 99
A) Activo no corriente					
Inmovilizado intangible	5.201	4.956	4.736	4.062	4.944
Amortización Acumulada	(128)	(251)	(370)	(1.173)	(4.944)
Activos por impuesto diferido	66	115	154	259	0
Total Activo no corriente	5.138	4.820	4.520	3.148	(0)
B) Activo corriente					
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	66	186	253	223	100.919
Total Activo corriente	124	186	253	223	100.919
TOTAL ACTIVO	5.263	5.006	4.773	3.371	100.919
PN Y PASIVO (miles €)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 11	Año 99
A) Patrimonio Neto					
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	(26)	(198)	(344)	(807)	97.071
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(172)	(146)	(117)	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	0	0	0	44	2.051
Total Patrimonio Neto	0	769	652	350	100.235
B) Pasivo no corriente					
Deudas a largo plazo	4.237	4.121	4.002	2.852	0
Total Pasivo no corriente	4.237	4.121	4.002	2.852	0
C) Pasivo corriente					
Deudas a corto plazo	111	115	120	164	0
Acreedores com. y ot. ctas. a pagar	0	0	0	4	684
Total Pasivo corriente	111	115	120	169	684
TOTAL PN Y PASIVO	5.263	5.006	4.773	3.371	100.919

Fuente: Elaboración propia, 2016

- Escenario optimista

Tabla 43 - Balance de situación, escenario optimista (muestra años 1, 2, 3, 9 y 99)

ACTIVO (miles €)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 9	Año 99
A) Activo no corriente					
Inmovilizado intangible	4.834	4.468	4.187	3.942	4.944
Amortización Acumulada	(124)	(241)	(354)	(1.020)	(4.944)
Activos por impuesto diferido	50	84	108	158	0
Total Activo no corriente	4.759	4.310	3.941	3.081	(0)
B) Activo corriente					
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	552	789	972	886	104.124
Total Activo corriente	552	789	972	886	104.124
TOTAL ACTIVO	5.311	5.099	4.912	3.967	104.124
PN Y PASIVO (miles €)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 9	Año 99
A) Patrimonio Neto					
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	(26)	(149)	(251)	(479)	100.272
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(123)	(102)	(72)	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	0	0	0	5	2.054
Total Patrimonio Neto	964	862	791	640	103.439
B) Pasivo no corriente					
Deudas a largo plazo	4.237	4.121	4.002	3.174	0
Total Pasivo no corriente	4.237	4.121	4.002	3.174	0
C) Pasivo corriente					
Deudas a corto plazo	111	115	120	152	0
Acreedores com. y ot. ctas. a pagar	0	0	0	1	685
Total Pasivo corriente	111	115	120	152	685
TOTAL PN Y PASIVO	5.311	5.099	4.912	3.967	104.124

Fuente: Elaboración propia, 2016

4.6.8 Cash flow

Para hallar el *cash flow* o flujo de caja utilizamos en primer lugar la inversión del año 0. En el siguiente año entran en el cálculo los cobros y pagos operativos obtenidos en nuestras proyecciones. Esto incluye los ingresos por cesión de uso de derecho durante el período de concesión (o venta de plazas) independientemente de que su impacto en el resultado se refleje como resultado extraordinario. El pago del impuesto sobre beneficios se pospone un ejercicio y se considera en los flujos de efectivo. Los impuestos a compensar debido a bases imponibles negativas se aplicarán hasta en un 70% en el impuesto a liquidar del año en cuestión que resulte a pagar. Con todos estos conceptos obtenemos el *cash flow* operativo. Dejamos al margen de nuestro estudio la liquidación del IVA y de plazos de pago y cobro a proveedores, que no consideramos relevantes para determinar la viabilidad económica del proyecto.

El cuadro de amortización del préstamo hipotecario, los intereses y el resto de deuda bancaria, conformarían el *cash flow* de la deuda, que sumado al *cash flow* operativo, conformaría el *cash flow* del accionista.

La proyección del *cash flow* se prolongará un año más que los Estados Financieros, debido a que en el año 100 se liquidará el impuesto de sociedades devengado el año anterior.

Los descubiertos en caja se cubrirían en caso necesario mediante disposición de crédito bancario, aunque apreciamos que en ambos escenarios el aparcamiento genera desde su puesta en marcha caja suficiente para cubrir déficits de tesorería.

El *cash flow* operativo incluye las comisiones bancarias por gestión de cobros, ya que no consideramos este concepto de naturaleza financiera.

Por cuestión de formato incluimos dos ejercicios representativos y la caja acumulada a final de concesión. El detalle de los 99 años de duración de la concesión y el del pago del impuesto de beneficios en el año 100 se muestra en los anexos.

- Escenario conservador

Tabla 44 - *Cash flow*, escenario conservador (muestra años 0, 1 y acumulado)

	Año 0	Año 1	Acumulado
CASH FLOW OPERATIVO (€)	(5.567.032)	442.836	101.789.968
COBROS	0	626.048	171.115.724
PAGOS	(5.567.032)	(183.212)	(69.325.756)
CASH FLOW DEUDA (€)	4.488.751	(318.583)	(2.632.807)
Disposición	4.453.626		4.453.626
Amortización		(106.365)	(4.453.626)
Intereses		(177.092)	(2.632.807)
Límite Póliza Crédito	120.000		120.000
Disposición	35.125		35.125
Devolución		(35.125)	(35.125)
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	(1.078.281 €)	124.253 €	99.157.160 €

Fuente: Elaboración propia, 2016

- Escenario optimista

Tabla 45 - Cash flow, escenario optimista (muestra años 0, 1 y acumulado)

	Año 0	Año 1	Acumulado
CASH FLOW OPERATIVO (€)	(5.567.032)	870.695	104.993.717
COBROS	0	1.054.070	175.366.540
PAGOS	(5.567.032)	(183.375)	(70.372.823)
CASH FLOW DEUDA (€)	4.488.751	(318.583)	(2.632.807)
Disposición	4.453.626		4.453.626
Amortización		(106.365)	(4.453.626)
Intereses		(177.092)	(2.632.807)
Límite Póliza Crédito	120.000		120.000
Disposición	35.125		35.125
Devolución		(35.125)	(35.125)
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	(1.078.281 €)	552.112 €	102.360.909 €

Fuente: Elaboración propia, 2016

4.6.9 Análisis de rentabilidad

El flujo de caja operativo operativo a 100 años, descontado a una W.A.C.C. o coste medio ponderado de capital del 7%, arrojará la siguiente rentabilidad, que evaluamos mediante la fórmula de la T.I.R. (Tasa Interna de Retorno). 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 aceptan aquellos proyectos 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: La inversión inicial
- FC: Los flujos de caja que produce la inversión
- N: La vida de la inversión

- Escenario conservador

Tabla 46 - Rentabilidad (escenario conservador)

W.A.C.C.	7%
V.A.N. CFO	(7.527 €)
T.I.R. CFO	6,99%
V.A.N. Accionista	1.069.697 €
T.I.R. Accionista	9,04%
Año entrada en beneficios	11
Pay back CFO (años)	19
Pay back CFA (años)	27

Fuente: Elaboración propia, 2016

- Escenario optimista

Tabla 47 - Rentabilidad (escenario optimista)

W.A.C.C.	7%
V.A.N. CFO	851.527 €
T.I.R. CFO	7,84%
V.A.N. Accionista	1.928.752 €
T.I.R. Accionista	12,76%
Año entrada en beneficios	9
Pay back CFO (años)	17
Pay back CFA (años)	19

Fuente: Elaboración propia, 2016

4.7 Conclusiones

Nuestra estimación y previsión de los diferentes *inputs* económicos, se basa en dos escenarios, uno conservador y otro optimista, cuya única diferencia radica en el ritmo de crecimiento, ya que ambos alcanzan volumen de plena ocupación a largo plazo. Recordamos los criterios de ambos escenarios: ventas en 10 años frente a ventas en 5 años, precio medio inicial de abonados a 50 euros frente a 60 euros, y 57.000 entradas iniciales de rotación frente a 67.000.

Este tipo de concesiones generan un elevado superávit de caja a largo plazo, pero debido a los largos períodos de recuperación de la inversión (*pay back*), resulta necesario descontar los flujos de caja al momento actual, para valorar la inversión y compararla con otros posibles proyectos alternativos.

Sin embargo, al considerar la financiación bancaria de la inversión, la rentabilidad aumenta ya que el desembolso inicial se reduce en un 80%. La contrapartida de esta financiación es el pago de los intereses periódicamente, que va en detrimento del resultado financiero.

El *cash flow* neto sería el del accionista, que contempla la procedencia de los fondos y los gastos financieros. En nuestro aparcamiento, dado que los resultados acumulados son positivos, la deuda mejorará la rentabilidad debido a la mencionada reducción del desembolso inicial.

En el escenario conservador que hemos planteado, con una situación económica de moderado crecimiento en los próximos años, el *cash flow* operativo del propio aparcamiento, alcanza prácticamente el rendimiento mínimo exigido, que fijamos en el 7%, un valor en torno al estándar utilizado en este sector.

Si incluimos los flujos de efectivo derivados de la financiación, la rentabilidad se sitúa prácticamente en el 9%, lo cual genera cierto margen de maniobra a la hora de asumir riesgos.

Si nuestra estimación de la captación de la demanda se acelera en el tiempo, lo que consideramos como un escenario optimista, la rentabilidad del *cash flow* aumentaría hasta un 7,84%. Si incluimos la deuda bancaria, en las condiciones previstas, la tasa interna de retorno se iría a un 12,76%.

Ambos escenarios consideran que en el año 45 de funcionamiento el aparcamiento alcanzará pleno volumen de utilización. Esto es: todas las plazas destinadas a residentes vendidas, todas las plazas destinadas para abonados utilizadas, y todas las plazas destinadas a rotación ocupadas, es decir, el 66% de horas anuales que generan las plazas destinadas a este uso.

Cabe recordar que los datos de este proyecto son estimaciones y presupuestos de carácter preliminar, y que siguen criterios de prudencia. El gran peso de la inversión inicial en la rentabilidad podría verse aliviado en caso de una renegociación de precios con la empresa constructora. El nivel de ingresos en el futuro lleva implícita una gran incertidumbre, que depende principalmente de factores exógenos, aunque el concesionario, en caso de ser necesario y justificando adversidades económicas o cambios en el entorno, puede emprender acciones comerciales así como un replanteamiento del funcionamiento del aparcamiento, tanto en horarios como en personal. Cabría reservarse variaciones en el destino de uso de las plazas si no se cumplen las previsiones de nuestro modelo, redistribuyendo la proporción de las mismas correspondientes a venta, rotación o abonados. Este tipo de acciones rectificativas, deben recogerse en el pliego de condiciones del concurso público, y requerirán de un elevado grado de entendimiento entre concesionario y el Ayuntamiento.

Otro aspecto que permitirá incrementar el precio de venta sería la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) por el

pleno del consistorio, que permitiría la venta en régimen de propiedad de las plazas de aparcamiento públicas.

En resumen, consideramos viable y necesaria la construcción de un aparcamiento en el área de influencia de la calle Pedro Cabanes de Valencia. Corresponde al área de movilidad del Ayuntamiento de Valencia evaluar nuestra propuesta y realizar su propio estudio urbanístico y económico para iniciar los procedimientos de convocatoria de concurso público.

BIBLIOGRAFÍA

- **Monografías:**

ARROYO, ANTONIO M. Y PRAT, MARGARITA. 1996. *Dirección financiera de la empresa.* 3ª edición. Bilbao : Deusto, 1996.

ASESGA. 2008. *El libro blanco del sector de aparcamientos y garajes.* 2008.

BELZUNEGUI, BERNARDO CABRERIZO, J. Y PADILLA, R. 1993. *Macroeconomía.* Madrid : McGraw-Hill/Interamericana de España, D.L., 1993.

BONILLA MUSOLES, MARÍA IVARS ESCORTELL, ANTONIA Y MOYA CLEMENTE, ISMAEL. 2006. *Matemática de las operaciones financieras : teoría y práctica.* 2ª edición. Madrid : s.n., 2006.

FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, FERNANDO JAVIER ÁLVAREZ CARRIAZO, JOSÉ LUIS. 2011. *Contabilidad de sociedades.* 1ª edición. Madrid : CEF, D.L., 2011.

JOHNSON, GERRY SCHOLE, KEVAN WHITTINGTON, RICHARD. 2006. *Dirección estratégica.* 7ª edición. Madrid : Pearson Educación, D.L., 2006.

KOTLER, PHILIP Y KELLER, KEVIN LANE. 2006. *Dirección de marketing.* 12ª edición. Madrid : Pearson Educación, D.L., 2006.

MARTÍNEZ ABASCAL, EDUARDO. 2005. *Finanzas para directivos.* s.l. : McGraw-Hill, 2005.

MARTÍNEZ PEDRÓS, DANIEL Y MILLA GUTIÉRREZ, ARTEMIO. 1998. *Como elaborar y controlar los presupuestos anuales.* Madrid : Esic Editorial, 1998.

MOORE, DAVID S. 2009. *Estadística aplicada básica.* 2ª edición. Barcelona : s.n., 2009.

- **Consultas electrónicas:**

ESTADÍSTICA, INSTITUTO NACIONAL DE. 2016. Instituto Nacional de Estadística. [En línea] 2016. www.ine.es.

INTERIOR, MINISTERIO DEL. 2016. Dirección General de Tráfico. [En línea] 2016. www.dgt.es.

—. **2016.** Ministerio del Interior. [En línea] Junio de 2016. http://www.interior.gob.es/documents/642317/1204854/Anuario_estadistico_2015_126150729.pdf/da61515a-9cd8-4cb4-bdd9-a17f3d3d7b20.

LINDE, LUIS M. 2015. Banco de España. [En línea] 30 de Noviembre de 2015. <http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/Gobernador/Arc/Fic/linde301115.pdf>.

S.L, UNIDAD EDITORIAL INFORMACIÓN ECONÓMICA. 2016. Diario Expansión. [En línea] 2016. <http://www.expansion.com/diccionario-economico/economia/ratios.html>.

SOCIAL, MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD. 2016. Seguridad Social. [En línea] 30 de Enero de 2016. http://www.seg-social.es/Internet_1/Trabajadores/CotizacionRecaudaci10777/Regimenes/RegimenGeneraldeLaS10957/TablasResumendebase9932/TiposdeCotizacion/index.htm.

TERRITORIALES, MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA Y PARA LAS ADMINISTRACIONES. 1995. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. [En línea] 22 de Junio de 1995. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1995-15071.

VALENCIA, AYUNTAMIENTO DE. 2016. Valencia. [En línea] 2016. www.valencia.es.

ANEXOS

**Anexo 1 – Encuesta sobre demanda de aparcamiento en la calle de Pedro Cabanes
(Población residente)**

ENCUESTA SOBRE DEMANDA DE APARCAMIENTO EN LA CALLE DE PEDRO CABANES

POBLACIÓN RESIDENTE

1- ¿Dispone usted de automóvil?

SI

NO

2- ¿Considera que es difícil encontrar aparcamiento en esta zona?

SI

NO

3- ¿Cuántos automóviles pertenecen a su hogar?

4- ¿Acude en coche a trabajar fuera de esta zona?

SI

NO

5- ¿Estaría interesado en la adquisición de una plaza por 99 años en un aparcamiento en esta zona?

SI

NO

6- De interesarle, ¿qué importe máximo estaría dispuesto a pagar?

SI

NO

7- De no interesarle la adquisición de una plaza, ¿estaría interesado en un alquiler mensual 24 horas a partir de 70 euros?

SI

NO

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 2 – Encuesta sobre demanda de aparcamiento en la calle de Pedro Cabanes (Población activa)

ENCUESTA SOBRE DEMANDA DE APARCAMIENTO EN LA CALLE DE PEDRO CABANES

POBLACIÓN ACTIVA

1- ¿Utiliza automóvil para acudir a su lugar de trabajo?

SI

NO

2- ¿Considera que es difícil encontrar aparcamiento en esta zona?

SI

NO

3- ¿Cuántos automóviles pertenecen a colaboradores de su empresa?

4- ¿Estaría interesado en la adquisición de una plaza por 99 años en un aparcamiento en esta zona?

SI

NO

5- De interesarle, ¿qué importe máximo estaría dispuesto a pagar?

SI

NO

6- De no interesarle la adquisición de una plaza, ¿estaría interesado en un alquiler mensual 24 horas a partir de 70 euros?

SI

NO

Fuente: Elaboración propia, 2016

**Anexo 3 – Encuesta sobre demanda de aparcamiento en la calle de Pedro Cabanes
(Población transeúnte)**

ENCUESTA SOBRE DEMANDA DE APARCAMIENTO EN LA CALLE DE PEDRO CABANES

POBLACIÓN TRANSEÚNTE

1- ¿Utiliza automóvil para acudir a esta zona?

SI

NO

2- ¿Por qué motivo acude hasta esta zona?

Compras

Visita a familiares o amigos

Gestiones

Otros

3- ¿Considera que es difícil encontrar aparcamiento en esta zona?

SI

NO

4- ¿Estaría interesado en la utilización de un aparcamiento en esta zona?

SI

NO

5- De interesarle, ¿qué tarifa horaria máxima estaría dispuesto a pagar?

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 4 – Folleto Lubasa Aparcamientos sobre tecnología de los aparcamientos

ASESORAMIENTO E INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

INSTALACIÓN / MEJORA DEL SISTEMA DE SEGURIDAD

- CÁMARAS DE VIGILANCIA Y CONTROL
- CENTRAL DE INTERFONOS
- ALARMAS

DISPOSITIVOS

- EXPENDEDORES DE TICKETS
- BARRERAS AUTOMÁTICAS
- CAJEROS
- LECTORES DE MATRÍCULAS

INDICADORES DE PLAZAS LIBRES Y PANELES DE GUIADO

- SENSORES
 - ✓ INDICADORES LUMINOSOS DE OCUPACIÓN DE PLAZAS
- PANELES DE GUIADO
 - ✓ INDICACIÓN DE PLAZAS LIBRES POR CALLE, PLANTAS DE SÓTANO, ETC

SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN

- UNIDAD DE CONTROL DEL APARCAMIENTO
- CENTRAL DE CONTROL DE ACCESOS

ILUMINACIÓN LED

ELECTROLINERAS

LETREROS LUMINOSOS Y CARTELERÍA



Fuente: Lubasa Aparcamientos

Anexo 5 – Cuadro de amortización semestral del préstamo bancario a 25 años

Introducción de datos:

Capital inicial:	4.453.626 €
Tipo de interés nominal:	4%
Plazo:	25 años
Periodicidad:	Semestral
Comisión de apertura:	0,30%
Comisión de gestión:	0,50%
Otros gastos	500
Comisión de cancelación anticipada	1%
Prepagable o pospagable	Pospagable

Resultados:

Comisión de apertura:	13.361 €
Comisión de gestión:	22.268 €
Capital efectivo:	4.417.497 €
Tasa efectiva semestral	2,04%
T.A.E. real	4,12%
Intereses	2.632.807 €
Término amortizativo	141.729 €

Periodos de pago	Cuota	Pago de intereses	Amortización del principal	Amortización acumulada del principal	Capital pendiente	Importe de la comisión de cancelación
0					4.453.626 €	
1	141.729 €	89.073 €	52.656 €	52.656 €	4.400.969 €	44.010 €
2	141.729 €	88.019 €	53.709 €	106.365 €	4.347.260 €	43.473 €
3	141.729 €	86.945 €	54.783 €	161.149 €	4.292.477 €	42.925 €
4	141.729 €	85.850 €	55.879 €	217.028 €	4.236.598 €	42.366 €
5	141.729 €	84.732 €	56.997 €	274.025 €	4.179.601 €	41.796 €
6	141.729 €	83.592 €	58.137 €	332.161 €	4.121.464 €	41.215 €
7	141.729 €	82.429 €	59.299 €	391.461 €	4.062.165 €	40.622 €
8	141.729 €	81.243 €	60.485 €	451.946 €	4.001.680 €	40.017 €
9	141.729 €	80.034 €	61.695 €	513.641 €	3.939.984 €	39.400 €
10	141.729 €	78.800 €	62.929 €	576.570 €	3.877.055 €	38.771 €
11	141.729 €	77.541 €	64.188 €	640.758 €	3.812.868 €	38.129 €
12	141.729 €	76.257 €	65.471 €	706.229 €	3.747.397 €	37.474 €
13	141.729 €	74.948 €	66.781 €	773.010 €	3.680.616 €	36.806 €
14	141.729 €	73.612 €	68.116 €	841.126 €	3.612.500 €	36.125 €
15	141.729 €	72.250 €	69.479 €	910.605 €	3.543.021 €	35.430 €
16	141.729 €	70.860 €	70.868 €	981.473 €	3.472.153 €	34.722 €
17	141.729 €	69.443 €	72.286 €	1.053.759 €	3.399.867 €	33.999 €
18	141.729 €	67.997 €	73.731 €	1.127.490 €	3.326.136 €	33.261 €
19	141.729 €	66.523 €	75.206 €	1.202.696 €	3.250.930 €	32.509 €
20	141.729 €	65.019 €	76.710 €	1.279.406 €	3.174.220 €	31.742 €
21	141.729 €	63.484 €	78.244 €	1.357.650 €	3.095.975 €	30.960 €
22	141.729 €	61.920 €	79.809 €	1.437.459 €	3.016.166 €	30.162 €
23	141.729 €	60.323 €	81.405 €	1.518.865 €	2.934.761 €	29.348 €
24	141.729 €	58.695 €	83.033 €	1.601.898 €	2.851.727 €	28.517 €
25	141.729 €	57.035 €	84.694 €	1.686.592 €	2.767.033 €	27.670 €
26	141.729 €	55.341 €	86.388 €	1.772.980 €	2.680.645 €	26.806 €
27	141.729 €	53.613 €	88.116 €	1.861.096 €	2.592.530 €	25.925 €
28	141.729 €	51.851 €	89.878 €	1.950.974 €	2.502.652 €	25.027 €
29	141.729 €	50.053 €	91.676 €	2.042.650 €	2.410.976 €	24.110 €
30	141.729 €	48.220 €	93.509 €	2.136.159 €	2.317.467 €	23.175 €

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 5 – Cuadro de amortización semestral del préstamo bancario a 25 años

Periodos de pago	Cuota	Pago de intereses	Amortización del principal	Amortización acumulada del principal	Capital pendiente	Importe de la comisión de cancelación
31	141.729 €	46.349 €	95.379 €	2.231.538 €	2.222.087 €	22.221 €
32	141.729 €	44.442 €	97.287 €	2.328.825 €	2.124.801 €	21.248 €
33	141.729 €	42.496 €	99.233 €	2.428.058 €	2.025.568 €	20.256 €
34	141.729 €	40.511 €	101.217 €	2.529.275 €	1.924.351 €	19.244 €
35	141.729 €	38.487 €	103.242 €	2.632.517 €	1.821.109 €	18.211 €
36	141.729 €	36.422 €	105.306 €	2.737.823 €	1.715.802 €	17.158 €
37	141.729 €	34.316 €	107.413 €	2.845.236 €	1.608.390 €	16.084 €
38	141.729 €	32.168 €	109.561 €	2.954.797 €	1.498.829 €	14.988 €
39	141.729 €	29.977 €	111.752 €	3.066.549 €	1.387.077 €	13.871 €
40	141.729 €	27.742 €	113.987 €	3.180.536 €	1.273.090 €	12.731 €
41	141.729 €	25.462 €	116.267 €	3.296.803 €	1.156.823 €	11.568 €
42	141.729 €	23.136 €	118.592 €	3.415.395 €	1.038.231 €	10.382 €
43	141.729 €	20.765 €	120.964 €	3.536.359 €	917.267 €	9.173 €
44	141.729 €	18.345 €	123.383 €	3.659.742 €	793.883 €	7.939 €
45	141.729 €	15.878 €	125.851 €	3.785.593 €	668.032 €	6.680 €
46	141.729 €	13.361 €	128.368 €	3.913.961 €	539.664 €	5.397 €
47	141.729 €	10.793 €	130.935 €	4.044.897 €	408.729 €	4.087 €
48	141.729 €	8.175 €	133.554 €	4.178.451 €	275.175 €	2.752 €
49	141.729 €	5.503 €	136.225 €	4.314.676 €	138.950 €	1.389 €
50	141.729 €	2.779 €	138.950 €	4.453.626 €	0 €	0 €

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 6 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario conservador)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
Ingresos	0	236.048	265.184	296.384	326.072	339.857	353.575	367.581	381.932	396.732
Gastos operativos	(35.125)	(183.212)	(182.600)	(184.301)	(186.019)	(187.837)	(189.673)	(191.527)	(193.399)	(195.288)
Resultado operativo (EBITDA)	(35.125)	52.836	82.583	112.084	140.052	152.020	163.902	176.054	188.534	201.444
% s/ventas		22%	31%	38%	43%	45%	46%	48%	49%	51%
Amortizaciones	0	(131.784)	(128.082)	(125.614)	(123.393)	(122.159)	(116.325)	(115.091)	(113.857)	(112.623)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	(35.125)	(78.948)	(45.499)	(13.530)	16.659	29.861	47.576	60.963	74.676	88.821
% s/ventas		(33%)	(17%)	(5%)	5%	9%	13%	17%	20%	22%
Resultado financiero	0	(177.092)	(172.795)	(168.324)	(163.673)	(158.833)	(153.798)	(148.560)	(143.110)	(137.440)
Result. antes de impuestos y extraordinarios	(35.125)	(256.040)	(218.293)	(181.854)	(147.014)	(128.972)	(106.222)	(87.598)	(68.434)	(48.619)
% s/ventas		(108%)	(82%)	(61%)	(45%)	(38%)	(30%)	(24%)	(18%)	(12%)
Resultado extraordinario	0	27.208	23.206	25.470	16.710	19.284	21.870	24.471	27.085	29.712
Resultado antes de impuestos (EBT)	(35.125)	(228.832)	(195.087)	(156.384)	(130.303)	(109.689)	(84.352)	(63.127)	(41.349)	(18.907)
% s/ventas		(97%)	(74%)	(53%)	(40%)	(32%)	(24%)	(17%)	(11%)	(5%)
Impuesto sobre beneficios (25%)	8.781	57.208	48.772	39.096	32.576	27.422	21.088	15.782	10.337	4.727
Resultado neto	(26.344)	(171.624)	(146.315)	(117.288)	(97.727)	(82.267)	(63.264)	(47.345)	(31.012)	(14.180)
% s/ventas		(73%)	(55%)	(40%)	(30%)	(24%)	(18%)	(13%)	(8%)	(4%)

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
CASH FLOW OPERATIVO (€)	(5.567.032)	442.836	345.183	350.787	273.991	287.298	300.533	314.051	327.911	342.216
CASH FLOW DEUDA (€)	4.488.751	(318.583)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	(1.078.281)	124.253	61.726	67.330	(9.466)	3.841	17.076	30.594	44.454	58.758

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 6 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario conservador)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19
Ingresos	411.309	425.245	439.640	454.535	469.975	485.997	502.561	519.707	537.464	555.856
Gastos operativos	(197.193)	(199.116)	(201.056)	(203.014)	(204.990)	(206.983)	(208.994)	(211.024)	(213.071)	(215.137)
Resultado operativo (EBITDA)	214.116	226.130	238.584	251.521	264.985	279.014	293.566	308.683	324.393	340.719
% s/ventas	52%	53%	54%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%
Amortizaciones	(111.389)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	102.727	183.631	196.085	209.021	222.486	236.515	251.067	266.184	281.893	298.220
% s/ventas	25%	43%	45%	46%	47%	49%	50%	51%	52%	54%
Resultado financiero	(131.541)	(125.404)	(119.019)	(112.375)	(105.464)	(98.273)	(90.791)	(83.007)	(74.909)	(66.484)
Result. antes de impuestos y extraordinarios	(28.814)	58.227	77.066	96.646	117.022	138.242	160.276	183.177	206.984	231.736
% s/ventas	(7%)	14%	18%	21%	25%	28%	32%	35%	39%	42%
Resultado extraordinario	16.177	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	(12.637)	58.227	77.066	96.646	117.022	138.242	160.276	183.177	206.984	231.736
% s/ventas	(3%)	14%	18%	21%	25%	28%	32%	35%	39%	42%
Impuesto sobre beneficios (25%)	3.159	(14.557)	(19.267)	(24.162)	(29.256)	(34.561)	(40.069)	(45.794)	(51.746)	(57.934)
Resultado neto	(9.478)	43.670	57.800	72.485	87.767	103.682	120.207	137.383	155.238	173.802
% s/ventas	(2%)	10%	13%	16%	19%	21%	24%	26%	29%	31%

	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19
CASH FLOW OPERATIVO (€)	285.206	106.130	234.217	245.741	257.737	270.237	283.198	296.663	310.654	325.195
CASH FLOW DEUDA (€)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	1.748	(177.328)	(49.240)	(37.717)	(25.721)	(13.220)	(259)	13.205	27.197	41.738

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 6 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario conservador)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29
Ingresos	574.905	594.625	615.046	636.194	658.095	680.776	704.263	728.587	753.777	779.865
Gastos operativos	(217.221)	(219.323)	(221.444)	(223.583)	(225.741)	(227.918)	(230.114)	(232.329)	(234.563)	(236.816)
Resultado operativo (EBITDA)	357.684	375.302	393.602	412.611	432.354	452.858	474.149	496.258	519.214	543.049
% s/ventas	62%	63%	64%	65%	66%	67%	67%	68%	69%	70%
Amortizaciones	(42.499)	(42.499)	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.764)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	315.185	332.803	350.838	369.847	389.590	410.094	431.385	453.494	476.450	500.285
% s/ventas	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%
Resultado financiero	(57.718)	(48.598)	(39.110)	(29.238)	(18.968)	(8.282)	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	257.467	284.204	311.728	340.608	370.622	401.811	431.385	453.494	476.450	500.285
% s/ventas	45%	48%	51%	54%	56%	59%	61%	62%	63%	64%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	257.467	284.204	311.728	340.608	370.622	401.811	431.385	453.494	476.450	500.285
% s/ventas	45%	48%	51%	54%	56%	59%	61%	62%	63%	64%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(64.367)	(71.051)	(77.932)	(85.152)	(92.656)	(100.453)	(107.846)	(113.373)	(119.113)	(125.071)
Resultado neto	193.100	213.153	233.796	255.456	277.967	301.358	323.539	340.120	357.338	375.214
% s/ventas	34%	36%	38%	40%	42%	44%	46%	47%	47%	48%

	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29
CASH FLOW OPERATIVO (€)	340.304	355.992	201.388	334.679	347.202	360.202	373.696	388.412	405.841	423.937
CASH FLOW DEUDA (€)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	56.846	72.534	(82.070)	51.221	63.745	76.745	373.696	388.412	405.841	423.937

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 6 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario conservador)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39
Ingresos	806.882	834.863	863.841	893.853	924.936	957.128	990.470	1.025.002	1.060.767	1.097.810
Gastos operativos	(239.088)	(241.379)	(243.690)	(246.020)	(248.369)	(250.738)	(253.127)	(255.535)	(257.962)	(260.410)
Resultado operativo (EBITDA)	567.795	593.484	620.151	647.834	676.567	706.390	737.343	769.467	802.804	837.400
% s/ventas	70%	71%	72%	72%	73%	74%	74%	75%	76%	76%
Amortizaciones	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.795)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	525.030	550.720	577.387	605.039	633.772	663.595	694.548	726.672	760.010	794.605
% s/ventas	65%	66%	67%	68%	69%	69%	70%	71%	72%	72%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	525.030	550.720	577.387	605.039	633.772	663.595	694.548	726.672	760.010	794.605
% s/ventas	65%	66%	67%	68%	69%	69%	70%	71%	72%	72%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	525.030	550.720	577.387	605.039	633.772	663.595	694.548	726.672	760.010	794.605
% s/ventas	65%	66%	67%	68%	69%	69%	70%	71%	72%	72%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(131.258)	(137.680)	(144.347)	(151.260)	(158.443)	(165.899)	(173.637)	(181.668)	(190.002)	(198.651)
Resultado neto	393.773	413.040	433.041	453.779	475.329	497.697	520.911	545.004	570.007	595.954
% s/ventas	49%	49%	50%	51%	51%	52%	53%	53%	54%	54%

	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39
CASH FLOW OPERATIVO (€)	442.723	462.226	482.472	380.236	525.307	547.947	571.444	595.830	621.136	647.398
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	442.723	462.226	482.472	380.236	525.307	547.947	571.444	595.830	621.136	647.398

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 6 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario conservador)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 40	Año 41	Año 42	Año 43	Año 44	Año 45	Año 46	Año 47	Año 48	Año 49
Ingresos	1.136.177	1.175.914	1.217.073	1.259.703	1.303.858	1.912.822	1.931.950	1.951.270	1.970.782	1.990.490
Gastos operativos	(262.877)	(265.364)	(267.871)	(270.397)	(272.943)	(272.693)	(275.420)	(278.174)	(280.956)	(283.765)
Resultado operativo (EBITDA)	873.299	910.550	949.202	989.306	1.030.915	1.640.129	1.656.530	1.673.095	1.689.826	1.706.725
% s/ventas	77%	77%	78%	79%	79%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.829)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	830.505	867.756	906.408	946.511	988.086	1.597.300	1.613.701	1.630.267	1.646.998	1.663.896
% s/ventas	73%	74%	74%	75%	76%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	830.505	867.756	906.408	946.511	988.086	1.597.300	1.613.701	1.630.267	1.646.998	1.663.896
% s/ventas	73%	74%	74%	75%	76%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	830.505	867.756	906.408	946.511	988.086	1.597.300	1.613.701	1.630.267	1.646.998	1.663.896
% s/ventas	73%	74%	74%	75%	76%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(207.626)	(216.939)	(226.602)	(236.628)	(247.021)	(399.325)	(403.425)	(407.567)	(411.749)	(415.974)
Resultado neto	622.879	650.817	679.806	709.884	741.064	1.197.975	1.210.276	1.222.700	1.235.248	1.247.922
% s/ventas	55%	55%	56%	56%	57%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 40	Año 41	Año 42	Año 43	Año 44	Año 45	Año 46	Año 47	Año 48	Año 49
CASH FLOW OPERATIVO (€)	674.648	702.924	732.263	762.704	670.660	1.393.107	1.257.205	1.269.670	1.282.260	1.294.975
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	674.648	702.924	732.263	762.704	670.660	1.393.107	1.257.205	1.269.670	1.282.260	1.294.975

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 6 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario conservador)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 50	Año 51	Año 52	Año 53	Año 54	Año 55	Año 56	Año 57	Año 58	Año 59
Ingresos	2.010.395	2.030.499	2.050.804	2.071.312	2.092.025	2.112.945	2.134.075	2.155.416	2.176.970	2.198.739
Gastos operativos	(286.603)	(289.469)	(292.364)	(295.287)	(298.240)	(301.223)	(304.235)	(307.277)	(310.350)	(313.454)
Resultado operativo (EBITDA)	1.723.792	1.741.030	1.758.440	1.776.025	1.793.785	1.811.723	1.829.840	1.848.138	1.866.620	1.885.286
% s/ventas	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.867)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	1.680.963	1.698.201	1.715.611	1.733.196	1.750.956	1.768.856	1.786.973	1.805.271	1.823.753	1.842.419
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	1.680.963	1.698.201	1.715.611	1.733.196	1.750.956	1.768.856	1.786.973	1.805.271	1.823.753	1.842.419
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	1.680.963	1.698.201	1.715.611	1.733.196	1.750.956	1.768.856	1.786.973	1.805.271	1.823.753	1.842.419
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(420.241)	(424.550)	(428.903)	(433.299)	(437.739)	(442.214)	(446.743)	(451.318)	(455.938)	(460.605)
Resultado neto	1.260.722	1.273.651	1.286.708	1.299.897	1.313.217	1.326.642	1.340.230	1.353.953	1.367.814	1.381.814
% s/ventas	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 50	Año 51	Año 52	Año 53	Año 54	Año 55	Año 56	Año 57	Año 58	Año 59
CASH FLOW OPERATIVO (€)	1.307.818	1.320.789	1.333.890	1.347.122	1.360.486	1.249.937	1.387.626	1.401.395	1.415.302	1.429.348
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	1.307.818	1.320.789	1.333.890	1.347.122	1.360.486	1.249.937	1.387.626	1.401.395	1.415.302	1.429.348

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 6 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario conservador)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 60	Año 61	Año 62	Año 63	Año 64	Año 65	Año 66	Año 67	Año 68	Año 69
Ingresos	2.220.727	2.242.934	2.265.363	2.288.017	2.310.897	2.334.006	2.357.346	2.380.920	2.404.729	2.428.776
Gastos operativos	(316.588)	(319.754)	(322.952)	(326.181)	(329.443)	(332.737)	(336.065)	(339.425)	(342.820)	(346.248)
Resultado operativo (EBITDA)	1.904.139	1.923.180	1.942.412	1.961.836	1.981.454	2.001.269	2.021.282	2.041.494	2.061.909	2.082.528
% s/ventas	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.910)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	1.861.272	1.880.313	1.899.545	1.918.969	1.938.587	1.958.402	1.978.372	1.998.585	2.019.000	2.039.619
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	1.861.272	1.880.313	1.899.545	1.918.969	1.938.587	1.958.402	1.978.372	1.998.585	2.019.000	2.039.619
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	1.861.272	1.880.313	1.899.545	1.918.969	1.938.587	1.958.402	1.978.372	1.998.585	2.019.000	2.039.619
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(465.318)	(470.078)	(474.886)	(479.742)	(484.647)	(489.600)	(494.593)	(499.646)	(504.750)	(509.905)
Resultado neto	1.395.954	1.410.235	1.424.659	1.439.227	1.453.941	1.468.801	1.483.779	1.498.939	1.514.250	1.529.714
% s/ventas	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 60	Año 61	Año 62	Año 63	Año 64	Año 65	Año 66	Año 67	Año 68	Año 69
CASH FLOW OPERATIVO (€)	1.443.534	1.457.862	1.472.334	1.486.950	1.501.712	1.516.622	1.407.167	1.546.901	1.562.263	1.577.779
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	1.443.534	1.457.862	1.472.334	1.486.950	1.501.712	1.516.622	1.407.167	1.546.901	1.562.263	1.577.779

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 6 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario conservador)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 70	Año 71	Año 72	Año 73	Año 74	Año 75	Año 76	Año 77	Año 78	Año 79
Ingresos	2.453.064	2.477.595	2.502.371	2.527.394	2.552.668	2.578.195	2.603.977	2.630.017	2.656.317	2.682.880
Gastos operativos	(349.710)	(353.207)	(356.739)	(360.307)	(363.910)	(367.549)	(371.224)	(374.937)	(378.686)	(382.473)
Resultado operativo (EBITDA)	2.103.354	2.124.387	2.145.631	2.167.087	2.188.758	2.210.646	2.232.752	2.255.080	2.277.631	2.300.407
% s/ventas	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.957)	(42.957)	(42.957)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	2.060.444	2.081.478	2.102.722	2.124.178	2.145.849	2.167.736	2.189.843	2.212.123	2.234.674	2.257.450
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	2.060.444	2.081.478	2.102.722	2.124.178	2.145.849	2.167.736	2.189.843	2.212.123	2.234.674	2.257.450
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	2.060.444	2.081.478	2.102.722	2.124.178	2.145.849	2.167.736	2.189.843	2.212.123	2.234.674	2.257.450
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(515.111)	(520.369)	(525.680)	(531.044)	(536.462)	(541.934)	(547.461)	(553.031)	(558.668)	(564.362)
Resultado neto	1.545.333	1.561.108	1.577.041	1.593.133	1.609.387	1.625.802	1.642.382	1.659.092	1.676.005	1.693.087
% s/ventas	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 70	Año 71	Año 72	Año 73	Año 74	Año 75	Año 76	Año 77	Año 78	Año 79
CASH FLOW OPERATIVO (€)	1.593.449	1.609.276	1.625.262	1.641.407	1.657.714	1.674.184	1.690.818	1.582.582	1.724.600	1.741.739
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	1.593.449	1.609.276	1.625.262	1.641.407	1.657.714	1.674.184	1.690.818	1.582.582	1.724.600	1.741.739

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 6 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario conservador)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 80	Año 81	Año 82	Año 83	Año 84	Año 85	Año 86	Año 87	Año 88	Año 89
Ingresos	2.709.709	2.736.806	2.764.174	2.791.816	2.819.734	2.847.931	2.876.411	2.905.175	2.934.226	2.963.569
Gastos operativos	(386.298)	(390.161)	(394.062)	(398.003)	(401.983)	(406.003)	(410.063)	(414.163)	(418.305)	(422.488)
Resultado operativo (EBITDA)	2.323.411	2.346.645	2.370.112	2.393.813	2.417.751	2.441.928	2.466.348	2.491.011	2.515.921	2.541.081
% s/ventas	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(43.010)	(43.010)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	2.280.454	2.303.688	2.327.155	2.350.856	2.374.794	2.398.971	2.423.391	2.448.054	2.472.911	2.498.070
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	2.280.454	2.303.688	2.327.155	2.350.856	2.374.794	2.398.971	2.423.391	2.448.054	2.472.911	2.498.070
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	2.280.454	2.303.688	2.327.155	2.350.856	2.374.794	2.398.971	2.423.391	2.448.054	2.472.911	2.498.070
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(570.114)	(575.922)	(581.789)	(587.714)	(593.698)	(599.743)	(605.848)	(612.014)	(618.228)	(624.518)
Resultado neto	1.710.341	1.727.766	1.745.366	1.763.142	1.781.095	1.799.229	1.817.543	1.836.041	1.854.683	1.873.553
% s/ventas	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 80	Año 81	Año 82	Año 83	Año 84	Año 85	Año 86	Año 87	Año 88	Año 89
CASH FLOW OPERATIVO (€)	1.759.049	1.776.532	1.794.190	1.812.024	1.830.037	1.848.230	1.866.605	1.885.164	1.778.288	1.922.853
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	1.759.049	1.776.532	1.794.190	1.812.024	1.830.037	1.848.230	1.866.605	1.885.164	1.778.288	1.922.853

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 6 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario conservador)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 90	Año 91	Año 92	Año 93	Año 94	Año 95	Año 96	Año 97	Año 98	Año 99
Ingresos	2.993.204	3.023.136	3.053.368	3.083.901	3.114.740	3.145.888	3.177.347	3.209.120	3.209.120	3.241.211
Gastos operativos	(426.713)	(430.980)	(435.290)	(439.643)	(444.039)	(448.480)	(452.964)	(457.494)	(457.494)	(462.069)
Resultado operativo (EBITDA)	2.566.491	2.592.156	2.618.078	2.644.259	2.670.701	2.697.408	2.724.382	2.751.626	2.751.626	2.779.142
% s/ventas	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(44.211)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	2.523.481	2.549.146	2.575.068	2.601.249	2.627.691	2.654.398	2.681.372	2.708.616	2.708.616	2.734.932
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	2.523.481	2.549.146	2.575.068	2.601.249	2.627.691	2.654.398	2.681.372	2.708.616	2.708.616	2.734.932
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	2.523.481	2.549.146	2.575.068	2.601.249	2.627.691	2.654.398	2.681.372	2.708.616	2.708.616	2.734.932
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(630.870)	(637.287)	(643.767)	(650.312)	(656.923)	(663.600)	(670.343)	(677.154)	(677.154)	(683.733)
Resultado neto	1.892.611	1.911.860	1.931.301	1.950.936	1.970.768	1.990.799	2.011.029	2.031.462	2.031.462	2.051.199
% s/ventas	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 90	Año 91	Año 92	Año 93	Año 94	Año 95	Año 96	Año 97	Año 98	Año 99
CASH FLOW OPERATIVO (€)	1.941.974	1.961.286	1.980.791	2.000.492	2.020.389	2.040.485	2.060.783	2.081.283	2.074.472	2.089.368
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	1.941.974	1.961.286	1.980.791	2.000.492	2.020.389	2.040.485	2.060.783	2.081.283	2.074.472	2.089.368

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 6 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario conservador)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Acumulado
Ingresos	169.329.336
Gastos operativos	(29.751.541)
Resultado operativo (EBITDA)	139.577.795
% s/ventas	82%
Amortizaciones	(5.013.467)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	134.564.327
% s/ventas	79%
Resultado financiero	(2.632.807)
Result. antes de impuestos y extraordinarios	131.931.520
% s/ventas	78%
Resultado extraordinario	231.193
Resultado antes de impuestos (EBT)	132.162.713
% s/ventas	78%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(33.040.678)
Resultado neto	99.122.035
% s/ventas	59%

	Año 100	Acumulado
CASH FLOW OPERATIVO (€)	(683.733)	101.789.968
CASH FLOW DEUDA (€)	0	(2.632.807)
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	(683.733)	99.157.160

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 7 – Balance de situación período de concesión (Escenario conservador)

ACTIVO (miles €)	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	5.567	5.201	4.956	4.736	4.614	4.492	4.370	4.248	4.125	4.003
Amortización Acumulada	0	(128)	(251)	(370)	(489)	(605)	(714)	(820)	(924)	(1.026)
Activos por impuesto diferido	9	66	115	154	186	214	235	251	261	266
Total Activo no corriente	5.576	5.138	4.820	4.520	4.312	4.101	3.891	3.678	3.463	3.244
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.		124	186	253	244	248	265	295	340	399
Total Activo corriente	0	124	186	253	244	248	265	295	340	399
TOTAL ACTIVO	5.576	5.263	5.006	4.773	4.556	4.349	4.156	3.974	3.802	3.642
PN Y PASIVO (miles €)	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas		(26)	(198)	(344)	(462)	(559)	(642)	(705)	(752)	(783)
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(26)	(172)	(146)	(117)	(98)	(82)	(63)	(47)	(31)	(14)
Resultado del ejercicio (Beneficios)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Patrimonio Neto	1.087	915	769	652	554	472	409	361	330	316
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	4.347	4.237	4.121	4.002	3.877	3.747	3.612	3.472	3.326	3.174
Total Pasivo no corriente	4.347	4.237	4.121	4.002	3.877	3.747	3.612	3.472	3.326	3.174
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	141	111	115	120	125	130	135	140	146	152
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo corriente	141	111	115	120	125	130	135	140	146	152
TOTAL PN Y PASIVO	5.576	5.263	5.006	4.773	4.556	4.349	4.156	3.974	3.802	3.642

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 7 – Balance de situación período de concesión (Escenario conservador)

ACTIVO (miles €)	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	3.942	4.062	4.062	4.062	4.062	4.062	4.062	4.062	4.062	4.062
Amortización Acumulada	(1.131)	(1.173)	(1.216)	(1.258)	(1.301)	(1.343)	(1.386)	(1.428)	(1.471)	(1.513)
Activos por impuesto diferido	269	259	245	228	208	184	156	124	87	47
Total Activo no corriente	3.080	3.148	3.092	3.032	2.969	2.903	2.832	2.758	2.679	2.596
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	400	223	174	136	110	97	97	110	137	179
Total Activo corriente	400	223	174	136	110	97	97	110	137	179
TOTAL ACTIVO	3.481	3.371	3.266	3.168	3.080	3.000	2.929	2.868	2.816	2.775
PN Y PASIVO (miles €)	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	(797)	(807)	(763)	(705)	(633)	(545)	(441)	(321)	(184)	(29)
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(9)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	0	44	58	72	88	104	120	137	155	174
Total Patrimonio Neto	307	350	408	481	568	672	792	930	1.085	1.259
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	3.016	2.852	2.681	2.503	2.317	2.125	1.924	1.716	1.499	1.273
Total Pasivo no corriente	3.016	2.852	2.681	2.503	2.317	2.125	1.924	1.716	1.499	1.273
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	158	164	171	178	185	193	200	209	217	226
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	0	4	6	7	9	10	12	14	16	17
Total Pasivo corriente	158	169	177	185	194	203	212	222	232	243
TOTAL PN Y PASIVO	3.481	3.371	3.266	3.168	3.080	3.000	2.929	2.868	2.816	2.775

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 7 – Balance de situación período de concesión (Escenario conservador)

ACTIVO (miles €)	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.062	4.062	4.185	4.185	4.185	4.185	4.185	4.185	4.185	4.185
Amortización Acumulada	(1.556)	(1.598)	(1.641)	(1.684)	(1.727)	(1.769)	(1.812)	(1.855)	(1.898)	(1.940)
Activos por impuesto diferido	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	2.508	2.464	2.544	2.501	2.459	2.416	2.373	2.330	2.288	2.245
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	236	308	226	278	341	418	792	1.180	1.586	2.010
Total Activo corriente	236	308	226	278	341	418	792	1.180	1.586	2.010
TOTAL ACTIVO	2.744	2.772	2.770	2.779	2.800	2.834	3.165	3.510	3.874	4.255
PN Y PASIVO (miles €)	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	145	338	551	785	1.041	1.319	1.620	1.944	2.284	2.641
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	193	213	234	255	278	301	324	340	357	375
Total Patrimonio Neto	1.452	1.665	1.899	2.154	2.432	2.733	3.057	3.397	3.754	4.130
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	1.038	794	540	275	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	1.038	794	540	275	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	235	244	254	264	275	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	19	69	78	85	93	100	108	113	119	125
Total Pasivo corriente	254	314	332	350	368	100	108	113	119	125
TOTAL PN Y PASIVO	2.744	2.772	2.770	2.779	2.800	2.834	3.165	3.510	3.874	4.255

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 7 – Balance de situación período de concesión (Escenario conservador)

ACTIVO (miles €)	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.185	4.185	4.185	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308
Amortización Acumulada	(1.983)	(2.026)	(2.069)	(2.111)	(2.154)	(2.197)	(2.240)	(2.283)	(2.325)	(2.368)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	2.202	2.159	2.117	2.197	2.154	2.111	2.069	2.026	1.983	1.940
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	2.453	2.915	3.397	3.778	4.303	4.851	5.422	6.018	6.639	7.287
Total Activo corriente	2.453	2.915	3.397	3.778	4.303	4.851	5.422	6.018	6.639	7.287
TOTAL ACTIVO	4.655	5.074	5.514	5.975	6.457	6.962	7.491	8.044	8.622	9.227
PN Y PASIVO (miles €)	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	3.016	3.410	3.823	4.256	4.710	5.185	5.683	6.204	6.749	7.319
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	394	413	433	454	475	498	521	545	570	596
Total Patrimonio Neto	4.523	4.936	5.369	5.823	6.299	6.796	7.317	7.862	8.432	9.028
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	131	138	144	151	158	166	174	182	190	199
Total Pasivo corriente	131	138	144	151	158	166	174	182	190	199
TOTAL PN Y PASIVO	4.655	5.074	5.514	5.975	6.457	6.962	7.491	8.044	8.622	9.227

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 7 – Balance de situación período de concesión (Escenario conservador)

ACTIVO (miles €)	Año 40	Año 41	Año 42	Año 43	Año 44	Año 45	Año 46	Año 47	Año 48	Año 49
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.308	4.308	4.308	4.308	4.432	4.432	4.432	4.432	4.432	4.432
Amortización Acumulada	(2.411)	(2.454)	(2.497)	(2.539)	(2.582)	(2.625)	(2.668)	(2.711)	(2.754)	(2.796)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	1.897	1.855	1.812	1.769	1.850	1.807	1.764	1.721	1.679	1.636
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	7.961	8.664	9.396	10.159	10.830	12.223	13.480	14.750	16.032	17.327
Total Activo corriente	7.961	8.664	9.396	10.159	10.830	12.223	13.480	14.750	16.032	17.327
TOTAL ACTIVO	9.859	10.519	11.208	11.928	12.680	14.030	15.244	16.471	17.711	18.963
PN Y PASIVO (miles €)	Año 40	Año 41	Año 42	Año 43	Año 44	Año 45	Año 46	Año 47	Año 48	Año 49
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	7.915	8.538	9.188	9.868	10.578	11.319	12.517	13.727	14.950	16.185
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	623	651	680	710	741	1.198	1.210	1.223	1.235	1.248
Total Patrimonio Neto	9.651	10.302	10.982	11.692	12.433	13.631	14.841	16.064	17.299	18.547
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	208	217	227	237	247	399	403	408	412	416
Total Pasivo corriente	208	217	227	237	247	399	403	408	412	416
TOTAL PN Y PASIVO	9.859	10.519	11.208	11.928	12.680	14.030	15.244	16.471	17.711	18.963

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 7 – Balance de situación período de concesión (Escenario conservador)

ACTIVO (miles €)	Año 50	Año 51	Año 52	Año 53	Año 54	Año 55	Año 56	Año 57	Año 58	Año 59
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.432	4.432	4.432	4.432	4.432	4.556	4.556	4.556	4.556	4.556
Amortización Acumulada	(2.839)	(2.882)	(2.925)	(2.968)	(3.010)	(3.053)	(3.096)	(3.139)	(3.182)	(3.225)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	1.593	1.550	1.507	1.464	1.422	1.503	1.460	1.417	1.374	1.331
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	18.635	19.956	21.290	22.637	23.997	25.247	26.635	28.036	29.451	30.881
Total Activo corriente	18.635	19.956	21.290	22.637	23.997	25.247	26.635	28.036	29.451	30.881
TOTAL ACTIVO	20.228	21.506	22.797	24.101	25.419	26.750	28.095	29.453	30.826	32.212
PN Y PASIVO (miles €)	Año 50	Año 51	Año 52	Año 53	Año 54	Año 55	Año 56	Año 57	Año 58	Año 59
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	17.433	18.694	19.968	21.254	22.554	23.868	25.194	26.534	27.888	29.256
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	1.261	1.274	1.287	1.300	1.313	1.327	1.340	1.354	1.368	1.382
Total Patrimonio Neto	19.807	21.081	22.368	23.668	24.981	26.308	27.648	29.002	30.370	31.751
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	420	425	429	433	438	442	447	451	456	461
Total Pasivo corriente	420	425	429	433	438	442	447	451	456	461
TOTAL PN Y PASIVO	20.228	21.506	22.797	24.101	25.419	26.750	28.095	29.453	30.826	32.212

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 7 – Balance de situación período de concesión (Escenario conservador)

ACTIVO (miles €)	Año 60	Año 61	Año 62	Año 63	Año 64	Año 65	Año 66	Año 67	Año 68	Año 69
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.556	4.556	4.556	4.556	4.556	4.556	4.681	4.681	4.681	4.681
Amortización Acumulada	(3.268)	(3.311)	(3.353)	(3.396)	(3.439)	(3.482)	(3.525)	(3.568)	(3.611)	(3.654)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	1.288	1.246	1.203	1.160	1.117	1.074	1.156	1.113	1.070	1.027
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	32.324	33.782	35.254	36.741	38.243	39.760	41.167	42.714	44.276	45.854
Total Activo corriente	32.324	33.782	35.254	36.741	38.243	39.760	41.167	42.714	44.276	45.854
TOTAL ACTIVO	33.613	35.028	36.457	37.901	39.360	40.834	42.323	43.827	45.346	46.881
PN Y PASIVO (miles €)	Año 60	Año 61	Año 62	Año 63	Año 64	Año 65	Año 66	Año 67	Año 68	Año 69
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	30.638	32.034	33.444	34.869	36.308	37.762	39.231	40.715	42.214	43.728
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	1.396	1.410	1.425	1.439	1.454	1.469	1.484	1.499	1.514	1.530
Total Patrimonio Neto	33.147	34.558	35.982	37.421	38.875	40.344	41.828	43.327	44.841	46.371
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	465	470	475	480	485	490	495	500	505	510
Total Pasivo corriente	465	470	475	480	485	490	495	500	505	510
TOTAL PN Y PASIVO	33.613	35.028	36.457	37.901	39.360	40.834	42.323	43.827	45.346	46.881

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 7 – Balance de situación período de concesión (Escenario conservador)

ACTIVO (miles €)	Año 70	Año 71	Año 72	Año 73	Año 74	Año 75	Año 76	Año 77	Año 78	Año 79
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.681	4.681	4.681	4.681	4.681	4.681	4.681	4.806	4.806	4.806
Amortización Acumulada	(3.697)	(3.739)	(3.782)	(3.825)	(3.868)	(3.911)	(3.954)	(3.997)	(4.040)	(4.083)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	984	941	898	855	812	769	727	809	766	723
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	47.447	49.057	50.682	52.323	53.981	55.655	57.346	58.929	60.653	62.395
Total Activo corriente	47.447	49.057	50.682	52.323	53.981	55.655	57.346	58.929	60.653	62.395
TOTAL ACTIVO	48.431	49.998	51.580	53.179	54.793	56.425	58.073	59.737	61.419	63.118
PN Y PASIVO (miles €)	Año 70	Año 71	Año 72	Año 73	Año 74	Año 75	Año 76	Año 77	Año 78	Año 79
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	45.257	46.803	48.364	49.941	51.534	53.143	54.769	56.412	58.071	59.747
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	1.545	1.561	1.577	1.593	1.609	1.626	1.642	1.659	1.676	1.693
Total Patrimonio Neto	47.916	49.477	51.054	52.648	54.257	55.883	57.525	59.184	60.860	62.553
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	515	520	526	531	536	542	547	553	559	564
Total Pasivo corriente	515	520	526	531	536	542	547	553	559	564
TOTAL PN Y PASIVO	48.431	49.998	51.580	53.179	54.793	56.425	58.073	59.737	61.419	63.118

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 7 – Balance de situación período de concesión (Escenario conservador)

ACTIVO (miles €)	Año 80	Año 81	Año 82	Año 83	Año 84	Año 85	Año 86	Año 87	Año 88	Año 89
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.806	4.806	4.806	4.806	4.806	4.806	4.806	4.806	4.931	4.931
Amortización Acumulada	(4.126)	(4.169)	(4.212)	(4.255)	(4.298)	(4.341)	(4.384)	(4.427)	(4.470)	(4.513)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	680	637	594	551	508	465	422	379	462	419
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	64.154	65.930	67.725	69.537	71.367	73.215	75.082	76.967	78.745	80.668
Total Activo corriente	64.154	65.930	67.725	69.537	71.367	73.215	75.082	76.967	78.745	80.668
TOTAL ACTIVO	64.834	66.567	68.319	70.088	71.875	73.680	75.504	77.346	79.207	81.087
PN Y PASIVO (miles €)	Año 80	Año 81	Año 82	Año 83	Año 84	Año 85	Año 86	Año 87	Año 88	Año 89
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	61.440	63.150	64.878	66.623	68.386	70.168	71.967	73.784	75.620	77.475
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	1.710	1.728	1.745	1.763	1.781	1.799	1.818	1.836	1.855	1.874
Total Patrimonio Neto	64.264	65.991	67.737	69.500	71.281	73.080	74.898	76.734	78.588	80.462
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	570	576	582	588	594	600	606	612	618	625
Total Pasivo corriente	570	576	582	588	594	600	606	612	618	625
TOTAL PN Y PASIVO	64.834	66.567	68.319	70.088	71.875	73.680	75.504	77.346	79.207	81.087

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 7 – Balance de situación período de concesión (Escenario conservador)

ACTIVO (miles €)	Año 90	Año 91	Año 92	Año 93	Año 94	Año 95	Año 96	Año 97	Año 98	Año 99
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.931	4.931	4.931	4.931	4.931	4.931	4.931	4.931	4.931	4.944
Amortización Acumulada	(4.556)	(4.599)	(4.642)	(4.685)	(4.728)	(4.771)	(4.814)	(4.857)	(4.900)	(4.944)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	376	333	290	247	204	161	118	75	32	(0)
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. Líq. Equiv.	82.610	84.571	86.552	88.552	90.573	92.613	94.674	96.755	98.830	100.919
Total Activo corriente	82.610	84.571	86.552	88.552	90.573	92.613	94.674	96.755	98.830	100.919
TOTAL ACTIVO	82.985	84.904	86.842	88.799	90.776	92.774	94.792	96.830	98.861	100.919
PN Y PASIVO (miles €)	Año 90	Año 91	Año 92	Año 93	Año 94	Año 95	Año 96	Año 97	Año 98	Año 99
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	79.349	81.241	83.153	85.084	87.035	89.006	90.997	93.008	95.039	97.071
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	1.893	1.912	1.931	1.951	1.971	1.991	2.011	2.031	2.031	2.051
Total Patrimonio Neto	82.355	84.266	86.198	88.149	90.119	92.110	94.121	96.153	98.184	100.235
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	631	637	644	650	657	664	670	677	677	684
Total Pasivo corriente	631	637	644	650	657	664	670	677	677	684
TOTAL PN Y PASIVO	82.985	84.904	86.842	88.799	90.776	92.774	94.792	96.830	98.861	100.919

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 8 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario optimista)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
Ingresos	0	274.070	308.831	345.094	378.753	394.273	407.780	421.573	435.715	450.324
Gastos operativos	(35.125)	(183.375)	(182.419)	(184.099)	(185.799)	(187.608)	(189.436)	(191.282)	(193.145)	(195.025)
Resultado operativo (EBITDA)	(35.125)	90.695	126.411	160.994	192.954	206.666	218.345	230.291	242.571	255.299
% s/ventas		33%	41%	47%	51%	52%	54%	55%	56%	57%
Amortizaciones	0	(131.784)	(124.380)	(120.678)	(117.840)	(116.606)	(110.772)	(110.772)	(110.772)	(110.772)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	(35.125)	(41.089)	2.031	40.316	75.114	90.059	107.572	119.519	131.798	144.527
% s/ventas		(15%)	1%	12%	20%	23%	26%	28%	30%	32%
Resultado financiero	0	(177.092)	(172.795)	(168.324)	(163.673)	(158.833)	(153.798)	(148.560)	(143.110)	(137.440)
Result. antes de impuestos y extraordinarios	(35.125)	(218.181)	(170.764)	(128.008)	(88.559)	(68.774)	(46.226)	(29.041)	(11.312)	7.087
% s/ventas		(80%)	(55%)	(37%)	(23%)	(17%)	(11%)	(7%)	(3%)	2%
Resultado extraordinario	0	54.415	34.809	32.545	16.710	19.284	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	(35.125)	(163.766)	(135.954)	(95.462)	(71.848)	(49.490)	(46.226)	(29.041)	(11.312)	7.087
% s/ventas		(60%)	(44%)	(28%)	(19%)	(13%)	(11%)	(7%)	(3%)	2%
Impuesto sobre beneficios (25%)	8.781	40.941	33.989	23.866	17.962	12.373	11.557	7.260	2.828	(1.772)
Resultado neto	(26.344)	(122.824)	(101.966)	(71.597)	(53.886)	(37.118)	(34.670)	(21.781)	(8.484)	5.315
% s/ventas		(45%)	(33%)	(21%)	(14%)	(9%)	(9%)	(5%)	(2%)	1%

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
CASH FLOW OPERATIVO (€)	(5.567.032)	870.695	520.311	466.004	326.893	341.944	218.345	230.291	242.571	255.299
CASH FLOW DEUDA (€)	4.488.751	(318.583)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	(1.078.281)	552.112	236.854	182.547	43.436	58.487	(65.113)	(53.166)	(40.887)	(28.158)

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 8 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario optimista)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19
Ingresos	465.779	481.639	498.021	514.973	532.547	550.784	569.638	589.156	609.370	630.309
Gastos operativos	(196.920)	(198.834)	(200.764)	(202.712)	(204.677)	(206.659)	(208.659)	(210.676)	(212.712)	(214.765)
Resultado operativo (EBITDA)	268.859	282.806	297.257	312.261	327.870	344.125	360.979	378.480	396.659	415.544
% s/ventas	58%	59%	60%	61%	62%	62%	63%	64%	65%	66%
Amortizaciones	(110.772)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)	(42.499)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	158.087	240.306	254.758	269.762	285.371	301.625	318.480	335.981	354.159	373.045
% s/ventas	34%	50%	51%	52%	54%	55%	56%	57%	58%	59%
Resultado financiero	(131.541)	(125.404)	(119.019)	(112.375)	(105.464)	(98.273)	(90.791)	(83.007)	(74.909)	(66.484)
Result. antes de impuestos y extraordinarios	26.545	114.902	135.739	157.387	179.907	203.353	227.689	252.973	279.250	306.561
% s/ventas	6%	24%	27%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	26.545	114.902	135.739	157.387	179.907	203.353	227.689	252.973	279.250	306.561
% s/ventas	6%	24%	27%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(6.636)	(28.726)	(33.935)	(39.347)	(44.977)	(50.838)	(56.922)	(63.243)	(69.813)	(76.640)
Resultado neto	19.909	86.177	101.804	118.040	134.930	152.515	170.766	189.730	209.438	229.921
% s/ventas	4%	18%	20%	23%	25%	28%	30%	32%	34%	36%

	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19
CASH FLOW OPERATIVO (€)	268.327	160.815	288.639	302.081	316.066	330.632	345.727	336.753	333.415	345.732
CASH FLOW DEUDA (€)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	(15.130)	(122.643)	5.182	18.623	32.608	47.174	62.270	53.296	49.958	62.274

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 8 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario optimista)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29
Ingresos	651.995	674.447	697.698	721.778	746.716	772.542	799.288	826.987	855.674	885.384
Gastos operativos	(216.835)	(218.924)	(221.031)	(223.155)	(225.298)	(227.460)	(229.639)	(231.837)	(234.053)	(236.288)
Resultado operativo (EBITDA)	435.160	455.523	476.667	498.622	521.417	545.083	569.649	595.150	621.621	649.096
% s/ventas	67%	68%	68%	69%	70%	71%	71%	72%	73%	73%
Amortizaciones	(42.499)	(42.499)	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.764)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	392.661	413.024	433.903	455.858	478.653	502.318	526.885	552.386	578.857	606.332
% s/ventas	60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%	68%
Resultado financiero	(57.718)	(48.598)	(39.110)	(29.238)	(18.968)	(8.282)	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	334.942	364.426	394.793	426.620	459.685	494.036	526.885	552.386	578.857	606.332
% s/ventas	51%	54%	57%	59%	62%	64%	66%	67%	68%	68%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	334.942	364.426	394.793	426.620	459.685	494.036	526.885	552.386	578.857	606.332
% s/ventas	51%	54%	57%	59%	62%	64%	66%	67%	68%	68%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(83.736)	(91.106)	(98.698)	(106.655)	(114.921)	(123.509)	(131.721)	(138.097)	(144.714)	(151.583)
Resultado neto	251.207	273.319	296.095	319.965	344.764	370.527	395.164	414.290	434.143	454.749
% s/ventas	39%	41%	42%	44%	46%	48%	49%	50%	51%	51%

	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29
CASH FLOW OPERATIVO (€)	358.519	371.787	262.647	399.924	414.762	430.161	446.140	463.429	483.524	504.382
CASH FLOW DEUDA (€)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	(283.457)	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	75.062	88.330	(20.810)	116.466	131.305	146.704	446.140	463.429	483.524	504.382

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 8 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario optimista)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39
Ingresos	916.154	948.022	981.028	1.015.211	1.050.616	1.087.285	1.125.264	1.164.600	1.205.343	1.247.542
Gastos operativos	(238.541)	(240.813)	(243.104)	(245.413)	(247.741)	(250.087)	(252.453)	(254.837)	(257.240)	(259.661)
Resultado operativo (EBITDA)	677.613	707.209	737.924	769.799	802.875	837.198	872.811	909.764	948.103	987.880
% s/ventas	74%	75%	75%	76%	76%	77%	78%	78%	79%	79%
Amortizaciones	(42.764)	(42.764)	(42.764)	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.795)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	634.849	664.445	695.160	727.004	760.080	794.403	830.017	866.969	905.308	945.086
% s/ventas	69%	70%	71%	72%	72%	73%	74%	74%	75%	76%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	634.849	664.445	695.160	727.004	760.080	794.403	830.017	866.969	905.308	945.086
% s/ventas	69%	70%	71%	72%	72%	73%	74%	74%	75%	76%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	634.849	664.445	695.160	727.004	760.080	794.403	830.017	866.969	905.308	945.086
% s/ventas	69%	70%	71%	72%	72%	73%	74%	74%	75%	76%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(158.712)	(166.111)	(173.790)	(181.751)	(190.020)	(198.601)	(207.504)	(216.742)	(226.327)	(236.271)
Resultado neto	476.137	498.334	521.370	545.253	570.060	595.802	622.513	650.227	678.981	708.814
% s/ventas	52%	53%	53%	54%	54%	55%	55%	56%	56%	57%

	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39
CASH FLOW OPERATIVO (€)	526.030	548.497	571.813	472.758	621.124	647.178	674.211	702.259	731.361	761.553
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	526.030	548.497	571.813	472.758	621.124	647.178	674.211	702.259	731.361	761.553

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 8 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario optimista)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 40	Año 41	Año 42	Año 43	Año 44	Año 45	Año 46	Año 47	Año 48	Año 49
Ingresos	1.291.250	1.336.521	1.383.412	1.431.980	1.482.287	1.915.177	1.934.329	1.953.672	1.973.209	1.992.941
Gastos operativos	(262.102)	(264.561)	(267.039)	(269.536)	(272.051)	(272.681)	(275.408)	(278.162)	(280.944)	(283.753)
Resultado operativo (EBITDA)	1.029.148	1.071.960	1.116.373	1.162.445	1.210.236	1.642.496	1.658.921	1.675.510	1.692.265	1.709.188
% s/ventas	80%	80%	81%	81%	82%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.795)	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.829)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	986.353	1.029.165	1.073.578	1.119.650	1.167.407	1.599.667	1.616.092	1.632.681	1.649.436	1.666.359
% s/ventas	76%	77%	78%	78%	79%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	986.353	1.029.165	1.073.578	1.119.650	1.167.407	1.599.667	1.616.092	1.632.681	1.649.436	1.666.359
% s/ventas	76%	77%	78%	78%	79%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	986.353	1.029.165	1.073.578	1.119.650	1.167.407	1.599.667	1.616.092	1.632.681	1.649.436	1.666.359
% s/ventas	76%	77%	78%	78%	79%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(246.588)	(257.291)	(268.395)	(279.913)	(291.852)	(399.917)	(404.023)	(408.170)	(412.359)	(416.590)
Resultado neto	739.765	771.874	805.184	839.738	875.555	1.199.750	1.212.069	1.224.511	1.237.077	1.249.769
% s/ventas	57%	58%	58%	59%	59%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 40	Año 41	Año 42	Año 43	Año 44	Año 45	Año 46	Año 47	Año 48	Año 49
CASH FLOW OPERATIVO (€)	792.877	825.372	859.082	894.050	806.697	1.350.644	1.259.004	1.271.487	1.284.095	1.296.829
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	792.877	825.372	859.082	894.050	806.697	1.350.644	1.259.004	1.271.487	1.284.095	1.296.829

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 8 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario optimista)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 50	Año 51	Año 52	Año 53	Año 54	Año 55	Año 56	Año 57	Año 58	Año 59
Ingresos	2.012.870	2.032.999	2.053.329	2.073.862	2.094.601	2.115.547	2.136.702	2.158.069	2.179.650	2.201.446
Gastos operativos	(286.591)	(289.457)	(292.351)	(295.275)	(298.227)	(301.210)	(304.222)	(307.264)	(310.337)	(313.440)
Resultado operativo (EBITDA)	1.726.279	1.743.542	1.760.978	1.778.587	1.796.373	1.814.337	1.832.480	1.850.805	1.869.313	1.888.006
% s/ventas	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.829)	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.867)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	1.683.450	1.700.713	1.718.149	1.735.758	1.753.544	1.771.470	1.789.613	1.807.938	1.826.446	1.845.139
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	1.683.450	1.700.713	1.718.149	1.735.758	1.753.544	1.771.470	1.789.613	1.807.938	1.826.446	1.845.139
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	1.683.450	1.700.713	1.718.149	1.735.758	1.753.544	1.771.470	1.789.613	1.807.938	1.826.446	1.845.139
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(420.863)	(425.178)	(429.537)	(433.940)	(438.386)	(442.867)	(447.403)	(451.985)	(456.612)	(461.285)
Resultado neto	1.262.588	1.275.535	1.288.612	1.301.819	1.315.158	1.328.602	1.342.210	1.355.954	1.369.835	1.383.854
% s/ventas	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 50	Año 51	Año 52	Año 53	Año 54	Año 55	Año 56	Año 57	Año 58	Año 59
CASH FLOW OPERATIVO (€)	1.309.690	1.322.680	1.335.799	1.349.050	1.362.434	1.251.904	1.389.613	1.403.402	1.417.329	1.431.395
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	1.309.690	1.322.680	1.335.799	1.349.050	1.362.434	1.251.904	1.389.613	1.403.402	1.417.329	1.431.395

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 8 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario optimista)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 60	Año 61	Año 62	Año 63	Año 64	Año 65	Año 66	Año 67	Año 68	Año 69
Ingresos	2.223.461	2.245.696	2.268.152	2.290.834	2.313.742	2.336.880	2.360.249	2.383.851	2.407.690	2.431.766
Gastos operativos	(316.574)	(319.740)	(322.938)	(326.167)	(329.429)	(332.723)	(336.050)	(339.411)	(342.805)	(346.233)
Resultado operativo (EBITDA)	1.906.886	1.925.955	1.945.215	1.964.667	1.984.314	2.004.157	2.024.198	2.044.440	2.064.885	2.085.534
% s/ventas	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.867)	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.910)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	1.864.019	1.883.088	1.902.348	1.921.800	1.941.447	1.961.290	1.981.289	2.001.531	2.021.975	2.042.624
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	1.864.019	1.883.088	1.902.348	1.921.800	1.941.447	1.961.290	1.981.289	2.001.531	2.021.975	2.042.624
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	1.864.019	1.883.088	1.902.348	1.921.800	1.941.447	1.961.290	1.981.289	2.001.531	2.021.975	2.042.624
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(466.005)	(470.772)	(475.587)	(480.450)	(485.362)	(490.322)	(495.322)	(500.383)	(505.494)	(510.656)
Resultado neto	1.398.015	1.412.316	1.426.761	1.441.350	1.456.085	1.470.967	1.485.967	1.501.148	1.516.481	1.531.968
% s/ventas	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 60	Año 61	Año 62	Año 63	Año 64	Año 65	Año 66	Año 67	Año 68	Año 69
CASH FLOW OPERATIVO (€)	1.445.602	1.459.950	1.474.443	1.489.080	1.503.864	1.518.795	1.409.361	1.549.118	1.564.502	1.580.040
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	1.445.602	1.459.950	1.474.443	1.489.080	1.503.864	1.518.795	1.409.361	1.549.118	1.564.502	1.580.040

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 8 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario optimista)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 70	Año 71	Año 72	Año 73	Año 74	Año 75	Año 76	Año 77	Año 78	Año 79
Ingresos	2.456.084	2.480.645	2.505.451	2.530.506	2.555.811	2.581.369	2.607.183	2.633.255	2.659.587	2.686.183
Gastos operativos	(349.695)	(353.192)	(356.724)	(360.291)	(363.894)	(367.533)	(371.208)	(374.921)	(378.670)	(382.456)
Resultado operativo (EBITDA)	2.106.389	2.127.453	2.148.727	2.170.215	2.191.917	2.213.836	2.235.974	2.258.334	2.280.917	2.303.727
% s/ventas	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.910)	(42.957)	(42.957)	(42.957)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	2.063.479	2.084.543	2.105.818	2.127.305	2.149.007	2.170.926	2.193.065	2.215.377	2.237.960	2.260.769
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	2.063.479	2.084.543	2.105.818	2.127.305	2.149.007	2.170.926	2.193.065	2.215.377	2.237.960	2.260.769
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	2.063.479	2.084.543	2.105.818	2.127.305	2.149.007	2.170.926	2.193.065	2.215.377	2.237.960	2.260.769
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(515.870)	(521.136)	(526.454)	(531.826)	(537.252)	(542.732)	(548.266)	(553.844)	(559.490)	(565.192)
Resultado neto	1.547.610	1.563.407	1.579.363	1.595.479	1.611.755	1.628.195	1.644.799	1.661.533	1.678.470	1.695.577
% s/ventas	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 70	Año 71	Año 72	Año 73	Año 74	Año 75	Año 76	Año 77	Año 78	Año 79
CASH FLOW OPERATIVO (€)	1.595.733	1.611.583	1.627.592	1.643.760	1.660.091	1.676.584	1.693.243	1.585.031	1.727.073	1.744.236
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	1.595.733	1.611.583	1.627.592	1.643.760	1.660.091	1.676.584	1.693.243	1.585.031	1.727.073	1.744.236

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 8 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario optimista)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 80	Año 81	Año 82	Año 83	Año 84	Año 85	Año 86	Año 87	Año 88	Año 89
Ingresos	2.713.045	2.740.175	2.767.577	2.795.253	2.823.205	2.851.437	2.879.952	2.908.751	2.937.839	2.967.217
Gastos operativos	(386.281)	(390.144)	(394.045)	(397.986)	(401.966)	(405.985)	(410.045)	(414.146)	(418.287)	(422.470)
Resultado operativo (EBITDA)	2.326.764	2.350.031	2.373.532	2.397.267	2.421.240	2.445.452	2.469.907	2.494.606	2.519.552	2.544.747
% s/ventas	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(42.957)	(43.010)	(43.010)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	2.283.807	2.307.074	2.330.575	2.354.310	2.378.283	2.402.495	2.426.950	2.451.649	2.476.542	2.501.737
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	2.283.807	2.307.074	2.330.575	2.354.310	2.378.283	2.402.495	2.426.950	2.451.649	2.476.542	2.501.737
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	2.283.807	2.307.074	2.330.575	2.354.310	2.378.283	2.402.495	2.426.950	2.451.649	2.476.542	2.501.737
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(570.952)	(576.769)	(582.644)	(588.578)	(594.571)	(600.624)	(606.737)	(612.912)	(619.135)	(625.434)
Resultado neto	1.712.855	1.730.306	1.747.931	1.765.733	1.783.712	1.801.871	1.820.212	1.838.737	1.857.406	1.876.303
% s/ventas	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 80	Año 81	Año 82	Año 83	Año 84	Año 85	Año 86	Año 87	Año 88	Año 89
CASH FLOW OPERATIVO (€)	1.761.571	1.779.080	1.796.763	1.814.623	1.832.662	1.850.882	1.869.283	1.887.868	1.781.020	1.925.612
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	1.761.571	1.779.080	1.796.763	1.814.623	1.832.662	1.850.882	1.869.283	1.887.868	1.781.020	1.925.612

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 8 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario optimista)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Año 90	Año 91	Año 92	Año 93	Año 94	Año 95	Año 96	Año 97	Año 98	Año 99
Ingresos	2.996.889	3.026.858	3.057.127	3.087.698	3.118.575	3.149.761	3.181.258	3.213.071	3.213.071	3.245.202
Gastos operativos	(426.695)	(430.962)	(435.271)	(439.624)	(444.020)	(448.460)	(452.945)	(457.474)	(457.474)	(462.049)
Resultado operativo (EBITDA)	2.570.195	2.595.897	2.621.856	2.648.074	2.674.555	2.701.301	2.728.314	2.755.597	2.755.597	2.783.153
% s/ventas	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
Amortizaciones	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(43.010)	(44.211)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	2.527.185	2.552.887	2.578.846	2.605.064	2.631.545	2.658.291	2.685.304	2.712.587	2.712.587	2.738.942
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Result. antes de impuestos y extraordinarios	2.527.185	2.552.887	2.578.846	2.605.064	2.631.545	2.658.291	2.685.304	2.712.587	2.712.587	2.738.942
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Resultado extraordinario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de impuestos (EBT)	2.527.185	2.552.887	2.578.846	2.605.064	2.631.545	2.658.291	2.685.304	2.712.587	2.712.587	2.738.942
% s/ventas	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(631.796)	(638.222)	(644.711)	(651.266)	(657.886)	(664.573)	(671.326)	(678.147)	(678.147)	(684.735)
Resultado neto	1.895.389	1.914.665	1.934.134	1.953.798	1.973.659	1.993.718	2.013.978	2.034.440	2.034.440	2.054.206
% s/ventas	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%

	Año 90	Año 91	Año 92	Año 93	Año 94	Año 95	Año 96	Año 97	Año 98	Año 99
CASH FLOW OPERATIVO (€)	1.944.760	1.964.101	1.983.634	2.003.363	2.023.289	2.043.414	2.063.741	2.084.271	2.077.450	2.092.385
CASH FLOW DEUDA (€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	1.944.760	1.964.101	1.983.634	2.003.363	2.023.289	2.043.414	2.063.741	2.084.271	2.077.450	2.092.385

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 8 – Cuenta de resultados y *cash flow* período de concesión (Escenario optimista)

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica (€)	Acumulado
Ingresos	173.618.412
Gastos operativos	(29.730.692)
Resultado operativo (EBITDA)	143.887.721
% s/ventas	83%
Amortizaciones	(4.978.299)
Result. de explotación (EBIT) o (BAII)	138.909.422
% s/ventas	80%
Resultado financiero	(2.632.807)
Result. antes de impuestos y extraordinarios	136.276.615
% s/ventas	78%
Resultado extraordinario	157.764
Resultado antes de impuestos (EBT)	136.434.378
% s/ventas	79%
Impuesto sobre beneficios (25%)	(34.108.595)
Resultado neto	102.325.784
% s/ventas	59%

	Año 100	Acumulado
CASH FLOW OPERATIVO (€)	(684.735)	104.993.717
CASH FLOW DEUDA (€)	0	(2.632.807)
CASH FLOW ACCIONISTA (€)	(684.735)	102.360.909

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 9 – Balance de situación período de concesión (Escenario optimista)

ACTIVO (miles €)	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	5.567	4.834	4.468	4.187	4.064	3.942	3.942	3.942	3.942	3.942
Amortización Acumulada	0	(124)	(241)	(354)	(466)	(577)	(688)	(798)	(909)	(1.020)
Activos por impuesto diferido	9	50	84	108	126	138	149	157	160	158
Total Activo no corriente	5.576	4.759	4.310	3.941	3.724	3.503	3.404	3.301	3.193	3.081
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.		552	789	972	1.015	1.073	1.008	955	914	886
Total Activo corriente	0	552	789	972	1.015	1.073	1.008	955	914	886
TOTAL ACTIVO	5.576	5.311	5.099	4.912	4.738	4.577	4.412	4.256	4.107	3.967
PN Y PASIVO (miles €)	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas		(26)	(149)	(251)	(323)	(377)	(414)	(448)	(470)	(479)
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(26)	(123)	(102)	(72)	(54)	(37)	(35)	(22)	(8)	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Total Patrimonio Neto	1.087	964	862	791	737	700	665	643	635	640
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	4.347	4.237	4.121	4.002	3.877	3.747	3.612	3.472	3.326	3.174
Total Pasivo no corriente	4.347	4.237	4.121	4.002	3.877	3.747	3.612	3.472	3.326	3.174
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	141	111	115	120	125	130	135	140	146	152
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Total Pasivo corriente	141	111	115	120	125	130	135	140	146	152
TOTAL PN Y PASIVO	5.576	5.311	5.099	4.912	4.738	4.577	4.412	4.256	4.107	3.967

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 9 – Balance de situación período de concesión (Escenario optimista)

ACTIVO (miles €)	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	3.942	4.062	4.062	4.062	4.062	4.062	4.062	4.062	4.062	4.062
Amortización Acumulada	(1.131)	(1.173)	(1.216)	(1.258)	(1.301)	(1.343)	(1.386)	(1.428)	(1.471)	(1.513)
Activos por impuesto diferido	154	134	110	82	51	15	0	0	0	0
Total Activo no corriente	2.965	3.023	2.956	2.886	2.812	2.734	2.677	2.634	2.592	2.549
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	871	748	754	772	805	852	914	967	1.017	1.080
Total Activo corriente	871	748	754	772	805	852	914	967	1.017	1.080
TOTAL ACTIVO	3.836	3.771	3.710	3.658	3.617	3.586	3.591	3.602	3.609	3.629
PN Y PASIVO (miles €)	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	(473)	(453)	(367)	(265)	(147)	(12)	140	311	501	710
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	20	86	102	118	135	153	171	190	209	230
Total Patrimonio Neto	660	746	848	966	1.101	1.253	1.424	1.614	1.823	2.053
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	3.016	2.852	2.681	2.503	2.317	2.125	1.924	1.716	1.499	1.273
Total Pasivo no corriente	3.016	2.852	2.681	2.503	2.317	2.125	1.924	1.716	1.499	1.273
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	158	164	171	178	185	193	200	209	217	226
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	2	9	10	12	13	15	42	63	70	77
Total Pasivo corriente	160	173	181	190	199	208	242	272	287	302
TOTAL PN Y PASIVO	3.836	3.771	3.710	3.658	3.617	3.586	3.591	3.602	3.609	3.629

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 9 – Balance de situación período de concesión (Escenario optimista)

ACTIVO (miles €)	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.062	4.062	4.185	4.185	4.185	4.185	4.185	4.185	4.185	4.185
Amortización Acumulada	(1.556)	(1.598)	(1.641)	(1.684)	(1.727)	(1.769)	(1.812)	(1.855)	(1.898)	(1.940)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	2.507	2.464	2.544	2.501	2.459	2.416	2.373	2.330	2.288	2.245
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	1.155	1.243	1.222	1.339	1.470	1.617	2.063	2.526	3.010	3.514
Total Activo corriente	1.155	1.243	1.222	1.339	1.470	1.617	2.063	2.526	3.010	3.514
TOTAL ACTIVO	3.661	3.707	3.766	3.840	3.929	4.033	4.436	4.857	5.297	5.759
PN Y PASIVO (miles €)	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	940	1.191	1.464	1.760	2.080	2.425	2.796	3.191	3.605	4.039
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	251	273	296	320	345	371	395	414	434	455
Total Patrimonio Neto	2.304	2.578	2.874	3.194	3.539	3.909	4.304	4.719	5.153	5.608
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	1.038	794	540	275	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	1.038	794	540	275	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	235	244	254	264	275	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	84	91	99	107	115	124	132	138	145	152
Total Pasivo corriente	319	335	353	371	390	124	132	138	145	152
TOTAL PN Y PASIVO	3.661	3.707	3.766	3.840	3.929	4.033	4.436	4.857	5.297	5.759

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 9 – Balance de situación período de concesión (Escenario optimista)

ACTIVO (miles €)	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.185	4.185	4.185	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308
Amortización Acumulada	(1.983)	(2.026)	(2.069)	(2.111)	(2.154)	(2.197)	(2.240)	(2.283)	(2.325)	(2.368)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	2.202	2.159	2.117	2.197	2.154	2.111	2.069	2.026	1.983	1.940
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. LÍq. Equiv.	4.040	4.589	5.161	5.633	6.254	6.902	7.576	8.278	9.009	9.771
Total Activo corriente	4.040	4.589	5.161	5.633	6.254	6.902	7.576	8.278	9.009	9.771
TOTAL ACTIVO	6.242	6.748	7.277	7.830	8.409	9.013	9.644	10.304	10.993	11.711
PN Y PASIVO (miles €)	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	4.494	4.970	5.469	5.990	6.535	7.105	7.701	8.324	8.974	9.653
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	476	498	521	545	570	596	623	650	679	709
Total Patrimonio Neto	6.084	6.582	7.103	7.649	8.219	8.814	9.437	10.087	10.766	11.475
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	159	166	174	182	190	199	208	217	226	236
Total Pasivo corriente	159	166	174	182	190	199	208	217	226	236
TOTAL PN Y PASIVO	6.242	6.748	7.277	7.830	8.409	9.013	9.644	10.304	10.993	11.711

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 9 – Balance de situación período de concesión (Escenario optimista)

ACTIVO (miles €)	Año 40	Año 41	Año 42	Año 43	Año 44	Año 45	Año 46	Año 47	Año 48	Año 49
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.308	4.308	4.308	4.308	4.432	4.432	4.432	4.432	4.432	4.432
Amortización Acumulada	(2.411)	(2.454)	(2.497)	(2.539)	(2.582)	(2.625)	(2.668)	(2.711)	(2.754)	(2.796)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	1.897	1.855	1.812	1.769	1.850	1.807	1.764	1.721	1.679	1.636
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	10.564	11.389	12.248	13.142	13.949	15.300	16.559	17.830	19.114	20.411
Total Activo corriente	10.564	11.389	12.248	13.142	13.949	15.300	16.559	17.830	19.114	20.411
TOTAL ACTIVO	12.461	13.244	14.060	14.911	15.799	17.107	18.323	19.552	20.793	22.047
PN Y PASIVO (miles €)	Año 40	Año 41	Año 42	Año 43	Año 44	Año 45	Año 46	Año 47	Año 48	Año 49
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	10.362	11.101	11.873	12.678	13.518	14.394	15.593	16.806	18.030	19.267
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	740	772	805	840	876	1.200	1.212	1.225	1.237	1.250
Total Patrimonio Neto	12.215	12.987	13.792	14.632	15.507	16.707	17.919	19.143	20.381	21.630
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	247	257	268	280	292	400	404	408	412	417
Total Pasivo corriente	247	257	268	280	292	400	404	408	412	417
TOTAL PN Y PASIVO	12.461	13.244	14.060	14.911	15.799	17.107	18.323	19.552	20.793	22.047

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 9 – Balance de situación período de concesión (Escenario optimista)

ACTIVO (miles €)	Año 50	Año 51	Año 52	Año 53	Año 54	Año 55	Año 56	Año 57	Año 58	Año 59
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.432	4.432	4.432	4.432	4.432	4.556	4.556	4.556	4.556	4.556
Amortización Acumulada	(2.839)	(2.882)	(2.925)	(2.968)	(3.010)	(3.053)	(3.096)	(3.139)	(3.182)	(3.225)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	1.593	1.550	1.507	1.464	1.422	1.503	1.460	1.417	1.374	1.331
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	21.721	23.044	24.379	25.728	27.091	28.343	29.732	31.136	32.553	33.984
Total Activo corriente	21.721	23.044	24.379	25.728	27.091	28.343	29.732	31.136	32.553	33.984
TOTAL ACTIVO	23.314	24.594	25.887	27.193	28.512	29.845	31.192	32.553	33.927	35.316
PN Y PASIVO (miles €)	Año 50	Año 51	Año 52	Año 53	Año 54	Año 55	Año 56	Año 57	Año 58	Año 59
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	20.517	21.779	23.055	24.344	25.645	26.961	28.289	29.631	30.987	32.357
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	1.263	1.276	1.289	1.302	1.315	1.329	1.342	1.356	1.370	1.384
Total Patrimonio Neto	22.893	24.168	25.457	26.759	28.074	29.403	30.745	32.101	33.471	34.854
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	421	425	430	434	438	443	447	452	457	461
Total Pasivo corriente	421	425	430	434	438	443	447	452	457	461
TOTAL PN Y PASIVO	23.314	24.594	25.887	27.193	28.512	29.845	31.192	32.553	33.927	35.316

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 9 – Balance de situación período de concesión (Escenario optimista)

ACTIVO (miles €)	Año 60	Año 61	Año 62	Año 63	Año 64	Año 65	Año 66	Año 67	Año 68	Año 69
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.556	4.556	4.556	4.556	4.556	4.556	4.681	4.681	4.681	4.681
Amortización Acumulada	(3.268)	(3.311)	(3.353)	(3.396)	(3.439)	(3.482)	(3.525)	(3.568)	(3.611)	(3.654)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	1.288	1.246	1.203	1.160	1.117	1.074	1.156	1.113	1.070	1.027
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	35.430	36.890	38.364	39.854	41.357	42.876	44.286	45.835	47.399	48.979
Total Activo corriente	35.430	36.890	38.364	39.854	41.357	42.876	44.286	45.835	47.399	48.979
TOTAL ACTIVO	36.718	38.136	39.567	41.013	42.474	43.950	45.441	46.947	48.469	50.006
PN Y PASIVO (miles €)	Año 60	Año 61	Año 62	Año 63	Año 64	Año 65	Año 66	Año 67	Año 68	Año 69
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	33.741	35.139	36.551	37.978	39.419	40.876	42.347	43.833	45.334	46.850
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	1.398	1.412	1.427	1.441	1.456	1.471	1.486	1.501	1.516	1.532
Total Patrimonio Neto	36.252	37.665	39.092	40.533	41.989	43.460	44.946	46.447	47.964	49.496
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	466	471	476	480	485	490	495	500	505	511
Total Pasivo corriente	466	471	476	480	485	490	495	500	505	511
TOTAL PN Y PASIVO	36.718	38.136	39.567	41.013	42.474	43.950	45.441	46.947	48.469	50.006

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 9 – Balance de situación período de concesión (Escenario optimista)

ACTIVO (miles €)	Año 70	Año 71	Año 72	Año 73	Año 74	Año 75	Año 76	Año 77	Año 78	Año 79
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.681	4.681	4.681	4.681	4.681	4.681	4.681	4.806	4.806	4.806
Amortización Acumulada	(3.697)	(3.739)	(3.782)	(3.825)	(3.868)	(3.911)	(3.954)	(3.997)	(4.040)	(4.083)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	984	941	898	855	812	769	727	809	766	723
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	50.575	52.187	53.814	55.458	57.118	58.795	60.488	62.073	63.800	65.544
Total Activo corriente	50.575	52.187	53.814	55.458	57.118	58.795	60.488	62.073	63.800	65.544
TOTAL ACTIVO	51.559	53.128	54.712	56.313	57.930	59.564	61.214	62.881	64.566	66.267
PN Y PASIVO (miles €)	Año 70	Año 71	Año 72	Año 73	Año 74	Año 75	Año 76	Año 77	Año 78	Año 79
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	48.382	49.930	51.493	53.072	54.668	56.280	57.908	59.553	61.214	62.893
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	1.548	1.563	1.579	1.595	1.612	1.628	1.645	1.662	1.678	1.696
Total Patrimonio Neto	51.043	52.607	54.186	55.781	57.393	59.021	60.666	62.328	64.006	65.702
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	516	521	526	532	537	543	548	554	559	565
Total Pasivo corriente	516	521	526	532	537	543	548	554	559	565
TOTAL PN Y PASIVO	51.559	53.128	54.712	56.313	57.930	59.564	61.214	62.881	64.566	66.267

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 9 – Balance de situación período de concesión (Escenario optimista)

ACTIVO (miles €)	Año 80	Año 81	Año 82	Año 83	Año 84	Año 85	Año 86	Año 87	Año 88	Año 89
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.806	4.806	4.806	4.806	4.806	4.806	4.806	4.806	4.931	4.931
Amortización Acumulada	(4.126)	(4.169)	(4.212)	(4.255)	(4.298)	(4.341)	(4.384)	(4.427)	(4.470)	(4.513)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	680	637	594	551	508	465	422	379	462	419
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. líq. Equiv.	67.306	69.085	70.882	72.696	74.529	76.380	78.249	80.137	81.918	83.844
Total Activo corriente	67.306	69.085	70.882	72.696	74.529	76.380	78.249	80.137	81.918	83.844
TOTAL ACTIVO	67.986	69.722	71.475	73.247	75.037	76.845	78.671	80.516	82.380	84.262
PN Y PASIVO (miles €)	Año 80	Año 81	Año 82	Año 83	Año 84	Año 85	Año 86	Año 87	Año 88	Año 89
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	64.588	66.301	68.031	69.779	71.545	73.329	75.131	76.951	78.790	80.647
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	1.713	1.730	1.748	1.766	1.784	1.802	1.820	1.839	1.857	1.876
Total Patrimonio Neto	67.415	69.145	70.893	72.659	74.442	76.244	78.064	79.903	81.760	83.637
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	571	577	583	589	595	601	607	613	619	625
Total Pasivo corriente	571	577	583	589	595	601	607	613	619	625
TOTAL PN Y PASIVO	67.986	69.722	71.475	73.247	75.037	76.845	78.671	80.516	82.380	84.262

Fuente: Elaboración propia, 2016

Anexo 9 – Balance de situación período de concesión (Escenario optimista)

ACTIVO (miles €)	Año 90	Año 91	Año 92	Año 93	Año 94	Año 95	Año 96	Año 97	Año 98	Año 99
A) Activo no corriente										
Inmovilizado intangible	4.931	4.931	4.931	4.931	4.931	4.931	4.931	4.931	4.931	4.944
Amortización Acumulada	(4.556)	(4.599)	(4.642)	(4.685)	(4.728)	(4.771)	(4.814)	(4.857)	(4.900)	(4.944)
Activos por impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo no corriente	376	333	290	247	204	161	118	75	32	(0)
B) Activo corriente										
Efectivo y ot. Act. LÍq. Equiv.	85.788	87.752	89.736	91.739	93.763	95.806	97.870	99.954	102.032	104.124
Total Activo corriente	85.788	87.752	89.736	91.739	93.763	95.806	97.870	99.954	102.032	104.124
TOTAL ACTIVO	86.164	88.085	90.026	91.986	93.966	95.967	97.987	100.029	102.063	104.124
PN Y PASIVO (miles €)	Año 90	Año 91	Año 92	Año 93	Año 94	Año 95	Año 96	Año 97	Año 98	Año 99
A) Patrimonio Neto										
Capital	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113	1.113
Reservas	82.523	84.419	86.333	88.268	90.221	92.195	94.189	96.203	98.237	100.272
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio (Beneficios)	1.895	1.915	1.934	1.954	1.974	1.994	2.014	2.034	2.034	2.054
Total Patrimonio Neto	85.532	87.447	89.381	91.335	93.308	95.302	97.316	99.351	101.385	103.439
B) Pasivo no corriente										
Deudas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo no corriente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Pasivo corriente										
Deudas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedores com. y ot. ctas. a pagar	632	638	645	651	658	665	671	678	678	685
Total Pasivo corriente	632	638	645	651	658	665	671	678	678	685
TOTAL PN Y PASIVO	86.164	88.085	90.026	91.986	93.966	95.967	97.987	100.029	102.063	104.124

Fuente: Elaboración propia, 2016