



ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMIC FINANCER APARCAMENT REGULAT A PINEDA DE MAR

Índex

1. Antecedents i objecte
2. Escenari d'actuació
3. Fórmules de gestió
4. Estudi Econòmic Financer
5. Conclusió
6. Annexes

1. Antecedents i objecte

Pineda de Mar disposa de zona regulada d'aparcament des de l'any 1996 amb forma de "Concessió" explotada per la societat EYSA. Es disposen de 158 places en calçada (Zona blava) i en un regim de servei horari de 8 hores. L'ingrés d'explotació de l'any 2014 va ser d'uns 118.000 €, es a dir 747 €/plaça * any. Per altra banda també es disposa en el municipi de zones de carrega i descarrega (C/D) i d'una zona taronja (Zona centre i Poble Nou) que permet l'estacionament amb disc horari.

Amb aquest context, en el més d'octubre de 2015 es va demanar a AMTU per part de l'ajuntament de Pineda fer un estudi de viabilitat de la Millora de l'aparcament regulat. Ja en el mes de desembre es van mantenir diverses reunions que van permetre que en el mes de gener es realitzessin visites de camp que han donat diferents propostes a implementar en el municipi.

Aquest informe té com objecte establir la viabilitat econòmica financera de l'establiment d'una nova zona regulada a Pineda de Mar i que la prestació directa mitjançant una societat municipal es la forma de gestió més rentable i eficient.

2. Escenari d'actuació

En aquest context i abans d'explicar l'escenari d'actuació en el qual es justificarà la viabilitat de la solució proposada, situarem les dades actuals de Pineda de Mar.

Zona	Vehicles
Comercial Poblenou	860
Estació	327
Hoteler	946
Pcomercial	1153
Pineda E	1369
Pineda O	1772
Platja Pescadors	468
Platja Pins	482
Platja Poblenou	854
Platja Riera	283
Poblenou Est	106
Poblenou Nord	1852
Total	10472

Figura 1: Vehicles censats. Font: PMU

Zona	Places calçada	Places bosses	TOTAL places via pública	TOTAL places fora de la via pública	TOTAL PLACES	BALANÇ VIA PÚBLICA	BALANÇ
Zona comercial Poblenou	862	82	944	433	1377	85	517
Zona Estació Renfe Pineda	310	0	310	239	550	-17	222
Zona hotelera (Pineda centre)	851	0	851	622	1473	-94	527
Zona comercial Pineda	684	209	893	433	1326	-260	172
Pineda Est	809	143	952	336	1288	-416	-80
Pineda Oest	723	0	723	647	1370	-1049	-402
Platja Pescadors	475	87	562	109	671	94	203
Platja Pins	454	298	752	147	899	270	417
Platja Poblenou	587	52	639	281	921	-215	67
Platja Riera	501	0	501	17	518	218	236
Poblenou Est	345	408	753	38	791	647	695
Poblenou Nord	626	322	948	323	1271	-904	-581
TOTAL	7228	1601	8829	3625	12454	-1643	1982

Figura 2: Places estacionament. Font: PMU

Com podem veure per les figures 1 i 2 el balanç total entre places d'aparcament i vehicles censats es positiu, en via pública hi ha un dèficit de places general que es més impactant en la zona centre i en la zona de Poble Nou Nord. Son, doncs, aquestes dues zones les que necessiten una actuació prioritària. Atenent que ambdues zones tenen característiques i necessitats concretes i diferents la proposta d'actuació ha de ser distinta.

En el cas de la **zona centre**, es disposa d'una zona comercial i hotelera amb zones peatonalitzades i zona blava consolidada. També es disposa d'un aparcament de dissuasió, aparcament de La Mina amb una capacitat de 250 places aproximadament. La proposta d'actuació estarà basada en un increment de la zona blava amb tractament econòmic especial pel veïnat que disposi d'acreditació veïnal de zona verda i l'adequació de l'aparcament de La Mina, passant a ser un aparcament "multi-propòsit"

Pel que fa a la zona de Poble Nou, aquesta no presenta actualment cap tipus de regulació. Es disposa d'una petita zona comercial però la oferta hotelera es minsa e inexistent. S'han detectat "invasions" en les zones d'aparcament per part de veïns de Calella (Calella te quasi el 100% de les seves places en règim regulat de pagament).

La proposta d'actuació en aquesta zona seria la implantació d'una zona verda de protecció del resident envers del forani i establiment d'una zona blava en l'eix comercial de Av. De la Hispanitat.

En la figura 3 es mostra l'actuació en ambdues zones, descrita en el paràgraf anterior.

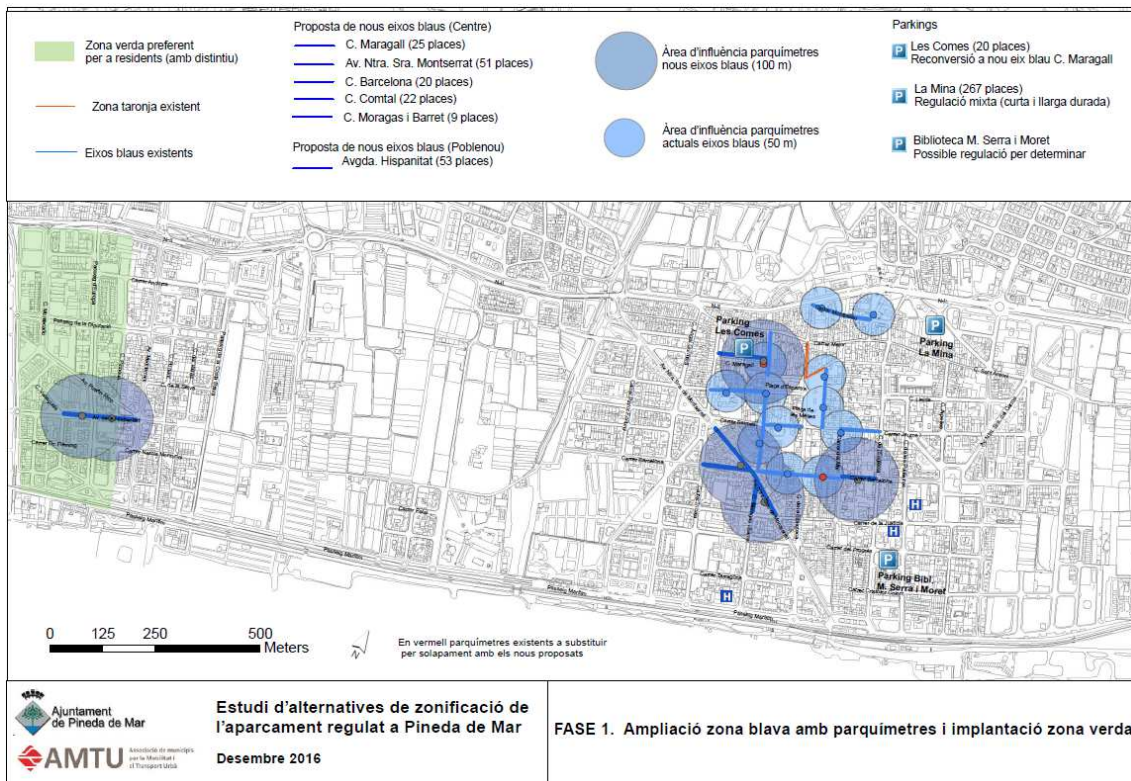


Figura 3: Pla d'actuació en fase 1

La regulació proposada serà:

Zona Blava

Tarifes zona blava	Resident	No Resident
Mínim de 30 minuts	0,20 €	0,20 €
Fracció de 1 minut	0,02 €	0,02 €
1 hora	0,85 €	1,00 €

Abonaments

24h llarga durada	2,50 €	2,50 €
24h estiu	6,00 €	6,00 €

Anul.lació denúncies

Sense ticket	10,00 €	10,00 €
Temps exhaurit	5,00 €	5,00 €

Temps màxim estacionament
4 hores

Zona Verda

Abonament anual pel veïnat (Residents, comerciants i treballadors) de 20 € + IVA.
Temps estacionament il·limitat.

En el model no es té en compte el possible ús de la zona verda com a zona regulada per a foranis, fet que comportaria una regulació i un ingrés addicional.

3. Fórmules de gestió

En aquest apartat es defineixen les diferents possibilitats de gestió mitjançant diferents fórmules:

- a. Contracte de servei
- b. Concessió. Model APP
- c. Prestació pròpia. Societat municipal i Prestació directa.
- d. Societat capital mixt. Privat i públic.

DESCRIPCIÓ DE LES POSSIBLES FÓRMULES DE GESTIÓ

En primer lloc, procedim a fer una descripció de les diferents fórmules de gestió plantejades:

A. Contracte de servei

El contracte de serveis és un tipus de contracte relatiu al règim de contractació del sector públic a Espanya. La seva regulació essencial està continguda en el Reial decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Els contractes de serveis es caracteritzen per tenir un objecte consistent en prestacions de fer, bé sigui el desenvolupament d'una activitat, bé sigui l'obtenció d'un resultat diferent d'una obra o un subministrament. D'aquesta manera, es delimita el seu àmbit d'aplicació mitjançant una clàusula residual, d'aplicació quan la prestació no pugui quedar englobada en l'àmbit propi dels contractes d'obres o de subministrament.

La Llei estableix una sèrie de límits del contracte de serveis. D'aquesta manera, l'objecte del contracte no podrà recaure sobre un servei que impliqui l'exercici d'autoritat pública; i així mateix, tampoc es podrà produir la consolidació, com a personal del sector públic, de les persones que hagin desenvolupat el servei. Sobre la determinació del preu dels contractes de serveis, la Llei es remitent als plecs de clàusules administratives, afirmant que es podrà atendre a components de la prestació, unitats d'execució o unitats de temps, o fixar-se en una miqueta alçat, o resultar de l'aplicació d'honoraris per tarifes o d'una combinació de diverses d'aquestes modalitats.

Respecte a la durada màxima del contracte de serveis, s'estableix un topall de quatre anys, o sis incloent les eventuais pròrrogues.

En aquesta fórmula de gestió, la totalitat de la inversió inicial la realitza l'administració. L'empresa privada es dedica únicament a la gestió a través d'un contracte.

B. Concessió – Modelo App

La col·laboració públic-privada és un tipus de contracte mitjançant el qual una empresa presta un servei públic i és finançada o organitzada a través d'una associació econòmica entre l'Estat (o qualsevol altra administració pública) i una o més empreses, ja sigui privades o socials. Aquests esquemes són de vegades abreujats com a PPP o P3 (en anglès) i APP (en espanyol).

La col·laboració públic-privada fa referència a les diferents formes de cooperació entre les autoritats públiques i el món empresarial, amb l'objectiu de garantir el finançament, construcció, renovació, gestió o el manteniment d'una infraestructura o la prestació d'un servei públic. La col·laboració públicoprivada ha tingut un paper molt important a certs països durant la primera dècada del segle XXI, dominant el panorama de la gestió en les administracions públiques sobretot en els temps de bonança econòmica.

Els motius d'una utilització tan intensiva de la col·laboració públic-privada són molt variats: reduir costos per aconseguir una major eficiència, prestar serveis públics de major qualitat, millorar en innovació tecnològica, aprofitar els coneixements i experiència del sector privat, aconseguir una major flexibilitat en la gestió, la impossibilitat tècnica o econòmica de prestar internament aquests serveis, la necessitat de finançament privat o compartir riscos amb el sector privat.

Hi ha molts tipus formals de col·laboració públic-privats, per exemple: contractes d'obres, contractes de concessió d'obres públiques, contractes de gestió de serveis públics (concertacions, concessions, gestió interessada), contractes de subministraments i contractes de col·laboració entre el sector públic i el privat.

Les característiques principals d'aquesta forma de gestió són:

- Col·laboració de llarga durada.
- Finançament normalment assumit pel sector privat.
- El soci públic es concentra essencialment a definir els objectius que han d'aconseguir-se en matèria d'interès públic, qualitat dels serveis proposats i política de preus, al mateix temps que garanteix el control del compliment de dites objectives. El soci privat presta el servei.
- Hi ha un repartiment de riscos entre el sector privat i públic en funció de les capacitats respectives de les parts en qüestió per avaluar-los, controlar-los i gestionar los, encara que normalment sol assumir un major risc econòmic el sector privat.

C. Prestació Pròpia: Societat Municipal i Prestació Directa

A diferència de l'empresa privada, en la qual l'objectiu és la maximització del benefici, en l'empresa pública en principi no té una especial consideració. No obstant això, el canvi que s'experimenta en aquesta matèria és notable. A diferència del criteri estricte del benefici, en el cas de l'empresa pública resulta més apropiat parlar d'excedent comercial brut per estimular l'eficiència tecnològica i directiva. En una societat municipal sovint la rendibilitat social pansa per davant de la rendibilitat econòmica. A més, entren en joc altres criteris menys importants en societats on el capital és privat, com és per exemple l'opinió pública.

Aquest concepte abasta els conceptes d'interessos, amortització i beneficis, permetent a l'Estat conèixer què necessitats financeres presenta cadascuna de les empreses públiques.

La cerca de la rendibilitat per part de l'empresa pública es contempla també com un mitjà d'estimular l'eficiència tecnològica i de gestió. D'aquesta forma sabem que si una empresa busca maximitzar el seu benefici, això li exigeix que minimitzi els seus costos per a qualsevol nivell de output. No obstant això, l'objectiu de la maximització del benefici s'ha rebutjat explícitament per a les empreses públiques, ja que, en general, gaudeixen de poder monopolístic en almenys alguns dels mercats en què se subministren els seus productes.

Des d'un punt de vista financer i econòmic, els fons que financen la inversió de l'empresa pública provenen de dues fonts: de les seves pròpies reserves i de les aportacions que realitza la Hisenda Pública. Aquesta, per la seva banda, obté els fons principalment dels excedents bruts comercials de les empreses públiques, dels impostos i d'altres fonts. Per això, coneguda la inversió que ha de realitzar l'empresa pública, quant menor sigui el seu excedent, major ha de ser la tributació i el finançament extern; és a dir, que no té tanta transcendència com es divideix l'excedent entre interessos, amortització i benefici, la qual cosa importa és la seva quantia total.

Les característiques principals d'aquesta forma de gestió són:

- Excedent comercial brut per estimular l'eficiència tecnològica i directiva.
- Major rendibilitat, ja que el Benefici es destina pràcticament tot a inversions varies i necessàries per al Municipi.
- Des d'un punt de vista financer i econòmic, els fons que financen la inversió de l'empresa pública provenen de dues fonts: de les seves pròpies reserves i de les aportacions que realitza la Hisenda Pública. A més, quan aquest tipus de finançament és insuficient, es pot acudir a finançament extern, a través d'entitats bancàries.
- Impost de Societats: Les entitats locals en l'Impost de societats poden estar exemptes, aplicar una bonificació del 99% o estar plenament subjectes a l'impost, depenent de la forma en què prestin els serveis; sent suposats previstos en la llei de l'impost, que cal aplicar d'acord amb la jurisprudència i la doctrina administrativa.

Per la seva part la prestació directa per part de l'administració té alguns aspectes diferencials que cal tractar específicament:

- Excedent comercial brut per estimular l'eficiència tecnològica i directiva.
- Major rendibilitat, ja que el Benefici es destina pràcticament tot a inversions varies i necessàries per al Municipi.
- Des d'un punt de vista financer i econòmic, els fons que financen la inversió provenen de les aportacions que realitza la Hisenda Pública.
- Procés llarg i rígid en la contractació de personal. Cal dir que en la operació dels aparcaments hi ha una component clarament estacional, fet que comportarà augments de planter laboral.

- Rigidesa en la jornada laboral. El que comportarà sobre costos en la gestió i operació. Es fa una estimació del 10%.
- Impossibilitat de compensació de l'IVA. Fet que suposa un augment de despesa.

D. Societat capital mixt - Privat i públic

La manera més senzilla de definir “societat mercantil de capital mixt” és la de “forma de gestió indirecta dels serveis públics”.

Les característiques principals d'aquesta forma de gestió són:

- No és possible respecte dels serveis que impliquin l'exercici d'autoritat.
- La necessitat que el servei tingui un contingut econòmic, ja que “l'Administració podrà gestionar indirectament, mitjançant contracte, els serveis de la seva competència, sempre que siguin susceptibles d'explotació per particulars”.
- Es tracta d'una fórmula contemplada legalment per a dos possibles suposats:
 - La gestió d'un servei públic (de caràcter econòmic).
 - també la iniciativa pública econòmica sempre en règim de lliure concurrència, i no de monopoli en aquest cas, per ser inacceptable per al Dret europeu tal posició respecte del capital privat. Es donaran supòsits dubtosos en els quals caldrà estudiar la legislació autonòmica sectorial per confirmar si ens trobem davant un servei públic, alguna cosa que no sempre és senzill.

D'altra banda, en tenir la seva base en la col·laboració del capital públic i el privat, ha de ressaltar-se l'especial naturalesa d'aquestes societats: en aquestes societats es respecta la base personal col·lectiva –existeixen dues o més accionistes-, la qual cosa podria fer pensar que des d'un punt de vista jurídic gens els separa o distingeix de les restants societats anònimes privades, i que li és plenament aplicable el règim jurídic contingut en la LSA. No obstant això, un atent examen de la realitat ens posa de manifest que en elles existeixen singularitats i derogacions a aquell règim, entre les quals, a causa de la presència en el seu si d'un ens públic, destaquen les següents:

- Les accions es declaren intransmissibles o se sotmeten a un procediment especial per a la seva alienació.
- Les modificacions dels estatuts solen condicionar-se a una autorització administrativa
- Els administradors representants de l'ens públic solen nomenar-se fora de la Junta General i, normalment, per un acte administratiu.
- Els accionistes públics solen reservar-se un dret de veto sobre els acords de la Junta General i del Consell d'Administració, que redueix la sobirania i deguda autonomia d'aquests òrgans.

- I, finalment, en aquestes societats bateja freqüentment un conflicte entre l'interès del capital privat i del capital públic”.

La majoria del capital i la titularitat pública del servei, si escau, legitimen per descomptat la intervenció de l'Administració en les decisions de la Societat.

Des del punt de vista jurídic, no hi ha dubte que la societat mercantil de capital mixt es troba dominada per l'Administració, fins i tot si aquesta no hagués subscrit la majoria del capital, tenint en compte la vinculació de l'objecte social amb el servei públic i l'interès general. És per això que no pot negar-se a l'Administració el seu dret a intervenir en una societat en la qual no solament ostenta la majoria del capital nota decisiva en l'àmbit mercantil sinó que a més, en el supòsit d'una societat destinada a la gestió d'un servei públic, és la titular d'aquest, conservant sempre les atribucions i privilegis que de tal titularitat pública es deriven -dada així mateix determinant des del punt de vista administratiu.

A la vista de les diferents formes de gestió possibles i les seves avantatges i inconvenients i atenen a l'informe fiscal sobre la forma d'explotació del servei. Es decideix estudiar com a formes de gestió de l'aparcament ORA de Pineda de Mar, la Societat Municipal i la Concessió. El contracte de serveis no té fonamentació atenen a que s'han de realitzar inversions en equipament que no podrien ser amortitzades en el període legal (4 anys) i la societat mixta no sembla adient atenen al nivell d'inversió requerit.

4. Estudi Econòmic Financer

En base a l'escenari descrit en l'apartat 2 i la tipologia de societat explotadora del servei escollits de l'apartat 3. S'estudiarà quina de les dues fórmules es més rentable pel municipi de Pineda de Mar. Per això es fan les següents hipòtesis:

1. S'ha considerat l'escenari en fase 1. Ampliació de Zona Blava en zona centre i en Zona Poble Nou. Establiment de zona verda en zona centre i Poble Nou. Construcció aparcament de La Mina (Tribala s'ha descartat). Es suposen dos escenaris pessimista i mig amb taxes d'ocupació de les places de 0,35 i 0,45.
2. Els ingressos venen de la rotació de les zones blaves i de les taxes anuals de zona verda dels veïns. Es suposen dos escenaris pessimista i mig amb taxes d'ocupació de les places de 0,35 i 0,45.
3. S'han considerat dos tipus de societat explotadora: Societat municipal (SM) 100% capital públic i Societat concessionària (SC). S'ha considerat un impost de societats del 1% i del 30% en SM i SC, respectivament.
4. Es suposa que el capital d'Inversió en el cas de la SM es 100% de préstec d'entitat bancaria amb aval del municipi. En el cas de la SC s'ha suposat un repartiment 40/60 de capital propi i de préstec bancari, respectivament. El període d'estudi de la inversió s'ha considerat en 5 anys.
5. S'han analitzat dos escenaris: Escenari base de fase 1 i aquest mateix escenari amb increments del 15% en els costos d'Inversió i d'explotació i una baixada del 15% dels ingressos.

Justificació de les dades:

Abonaments potencials Zona Verda

Zones	Guals censats	Vehicles censats	Abonaments potencials Zona verda
Centre	852	5.634	4.782
Pelai	14	273	259
Poblenou	343	2.466	2.123
Total	1.209	8.373	7.164

Parquímetres

Zones	Nous parquímetres		Actuals parquímetres
	Zona blava	Zona taronja	Zona blava
Centre	4	0	11
Poblenou	2	0	0
Subtotal (ZB i ZT)	6	0	11
Total parquímetres		17	

Places Zona blava/Hipòtesis ocupació i tarifes

Zones	Noves places Zona blava	Tarifes zona blava	Resident	No Resident
		Mínim de 30 minuts	0,20 €	0,20 €
Centre		Fracció de 1 minut	0,02 €	0,02 €
		1 hora	0,85 €	1,00 €
C. Maragall	25			
A. Ntra. Sra. Montserrat	51			
C. Barcelona	20	Abonaments		
C. Comtal	22	24h llarga dura-	2,50 €	2,50 €
		da		
C. Moragas i Barret	9	24h estiu	6,00 €	6,00 €
Poblenou				
Avgda. Hispanitat	53	Anul.lació de-		
		nuncias		
		Sense ticket	10,00 €	10,00 €
		Temps exhaurit	5,00 €	5,00 €
Total Noves	180			
Total Actual	158			
Total	338	Temps màxim estacionament		
	dies anual	4 hores		
	220	Hipotesi ocupació /places zona Blava		
		0,35	88.488,40 €	104.104,00 €
Estimem 50/50 % ocupació Resident/No Re-		0,45	113.770,80 €	133.848,00 €

sident

0,65	164.335,60 €	193.336,00 €
------	--------------	--------------

Aparcament La
Mina

Hipotesi ocupació /places zona Blava/zona LLD

Les places son
compatibles llarga
durada/zona blava

0,5/50/50	136.570,50 €
-----------	--------------

0,65/50/50	177.541,65 €
------------	--------------

Ingressos

Pesimista

Mig

Alternativa (Ocupació 0,35)

Alternativa (Ocupació 0,45)

Cost abonament anual	
20,00 €	20,00 €
Recaptació potencial anual(0,6)	
85.968,00 €	85.968,00 €
Recaptació potencial anual Zona Blava (0,35)	Recaptació potencial anual Zona Blava (0,45)
192.592,40 €	247.618,80 €
Recaptació potencial anual La Mina (0,5)	
136.570,50 €	136.570,50 €
Ingressos Totals	
415.130,90 €	470.157,30 €

Costos

Pesimista Alternativa (Ocupació 0,35)	Mig Alternativa (Ocupació 0,45)
Cost unitari estimat parquímetre	
8.000,00 €	8.000,00 €
Cost adquisició parquímetres(+ 30.000 € software gestió)	
166.000,00 €	166.000,00 €
Estimació cost pintat	
20.000,00 €	20.000,00 €
Estimació cost construcció aparcament La Mina	
210.000,00 €	210.000,00 €
Costos Inversió construcció	
396.000,00 €	396.000,00 €
Costos Personal	
150.000,00 €	150.000,00 €
Costos Instal.lacions	
30.000,00 €	30.000,00 €
Costos explotació (15% s/ingressos)	
62.269,64 €	70.523,60 €
Costos Totals	
638.269,64 €	646.523,60 €

Cash-Flow

	Resident (20 €)	
	Ocupació Zona Blava	
	0,35	0,5
Primer any	-223.139 €	-176.366 €
Segón any	172.861 €	219.634 €
Tercer any	172.861 €	219.634 €
Quart any	172.861 €	219.634 €
Cinqué any	172.861 €	482.535 €
Total 5 anys	468.306 €	965.070 €

Ratis Avaluació Rendibilitat projecte

A 5 ANYS	Taxa descompte	6%	Zona Blava Actual	
			Resident (20 €)	
			Ocupació Zona Blava	
			0,35	0,45
	TIR		36,03%	50,33%
	VAN		382.047 €	590.532 €

Estudi dels tipus de prestació del servei

S'han estudiat a les tres tipologies de prestació del servei en 2 casos diferents:

1. Cas 1: Escenari base fase 1
2. Cas 2: Escenari base de fase 1 amb increments del 15% en els costos d'Inversió i d'explotació i una baixada del 15% dels ingressos.

Cas 1

Societat Concessionària

A 5 ANYS	Taxa descompte	6%	Zona Blava Actual	
			Resident (20 €)	Ocupació Zona Blava
			0,35	0,45
	TIR		36,03%	50,33%
	VAN		382.047 €	590.532 €
	TIR Fin		24,04%	48,48%
	VAN Fin		95.427 €	241.368 €

Societat Municipal

A 5 ANYS	Taxa descompte	6%	Zona Blava Actual	
			Resident (20 €)	Ocupació Zona Blava
			0,35	0,45
	TIR		36,03%	50,33%
	VAN		382.047 €	590.532 €
	TIR Fin		6801697,79%	11432214,19%
	VAN Fin		379.560 €	585.963 €

Prestació Directa Municipal

A 5 ANYS	Taxa descompte	6%	Resident (20 €)	
			Ocupació Zona Blava	
			0,35	0,5
	TIR		29,22%	43,97%
	VAN		287.995 €	496.480 €
	TIR FIN		4140487,63%	8817719,21%
	VAN FIN		262.852 €	471.337 €

Cas 2

Societat Concessionària

A 5 ANYS		Resident (20 €)	
Taxa descompte	6%	Ocupació Zona Blava	
		0,35	0,5
TIR		12,57%	24,86%
VAN		86.716 €	263.932 €
TIR FIN		-23,11%	3,66%
VAN FIN		-137.103 €	-13.051 €

Societat Municipal

A 5 ANYS		Resident (20 €)	
Taxa descompte	6%	Ocupació Zona Blava	
		0,35	0,5
TIR		12,57%	24,86%
VAN		86.716 €	263.932 €
TIR FIN		146,96%	2310648,36%
VAN FIN		57.224 €	164.512 €

Prestació Directa

A 5 ANYS		Resident (20 €)	
Taxa descompte	6%	Ocupació Zona Blava	
		0,35	0,5
TIR		29,22%	43,97%
VAN		287.995 €	496.480 €
TIR FIN	Negatiu		0,15367707
VAN FIN		-169.582 €	7.637 €

Es veu clarament que el benefici de la societat municipal es sempre major amb les dues alternatives d'ocupació. Aclarir que la TIR de la societat municipal es desmesurada degut a que no s'ha considerat inversió amb fons propis.

Es veu que en el cas de la societat concessionària en l'alternativa pessimista necessitarà més de 5 anys per poder aconseguir beneficis. També es fa evident que el

rati de cobertura al servei del deute esta per sota del 1,3 en els primers anys el que comportaria un encariment en el tipus d'interès bancari, en la SM només es presenta el primer any.

La prestació directa te uns bons ratis de rendibilitat en el cas 1 mentre que en el cas 2 es presenten rendibilitats negatives o neutres, escenari d'ocupació del 45% de la zona blava.

Per tant clarament la societat municipal presenta un grau de robustesa superior a les altres dues prestacions que fan que sigui la via de prestació del servei mes eficient.

5. Conclusió

En el context descrit d'implantació d'una nova zonificació regulada de l'aparcament en el municipi de Pineda de Mar i en les condicions descrites, aquesta es rendible i per tant la seva viabilitat econòmica-financera esta garantida. Es demostra també que en les condicions establertes una societat municipal es sempre més avantatjosa que una concessió i que la prestació directa. Té mes rendibilitat i benefici i a més aquest serà sempre reinvertit en el municipi.

Signat:

Carles Labraña i de Miguel

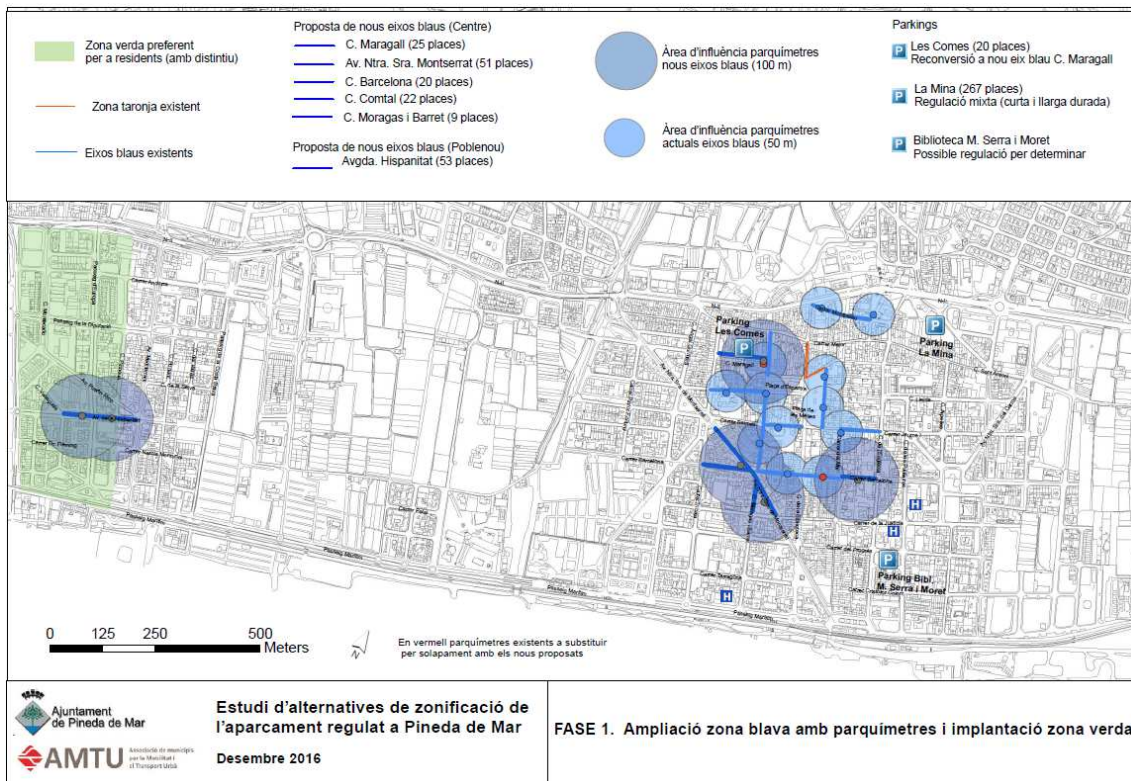
Enginyer de Camins, Canals i Ports

Col.legiat nº 21775

6. Annexes

Annex 1:

Fases d'actuació proposades en l'estudi de Millora de l'aparcament de Pineda de Mar.



Annex 2: Model Econòmic Financer (Escenari d'ingressos ocupació 0,35)

Cas 1

Concessió

DATOS INICIALES DEL PROYECTO		HIPOTESIS INICIALES FINANCIACIÓN		ESTADO Y ORIGEN DE APLICACIÓN DE FONDOS INICIAL (EOAF)	
INVERSIÓN TOTAL-GRADO APALANCAMIENTO		RECURSOS AJENOS		INVERSIÓN PREVISTA	
Inversión total	396.000,00	Límite máximo	237.600,00	INVERSIÓN PREVISTA	396.000,00
Recursos Propios	158.400,00	Plazo amortización	5 años	IVA	83.160,00
Recursos ajenos	237.600,00	Carencia	0 años	INTERESES	4.071,70
DATOS TÉCNICOS / GASTOS/INGRESOS		Tipo de interés:		COMISIONES Y GASTOS	9.979,20
Periodo de construcción:	4 meses	Euribor (swap)	1,50%	TOTAL APLICACIONES	493.210,90
Ingresos	415.130,00	Margen	3,50%	TOTAL ORIGENES	651.610,90
Tasa crecimiento anual	0,50%	Comisiones	0	REGIMEN RETRIBUTIVO ESPECÍFICO (A tener en cuenta si existe)	
Gastos de operación y mantenimiento		Comisión de agencia anual		Parámetros Retributivos	
Gastos Personal	150.000,00	Crédito IVA	0	Subvención de capital	
Gastos Instalación/dependencias	30.000,00	Límite máximo	83.160,00	Tarifa técnica	
Gastos Explotación	15.000,00	Plazo	1	Exposición Aparcamiento ORA Pineda de Mar	
Amortización contable activos:	2 años	Tipo de interés:		INGRESOS	año 2017
Inflación	2,50%	Euribor (swap)	1,50%	Tarifa técnica:	1,00
IVA	21,00%	Margen	5,00%	Canón de capital:	0,00
		Comisiones	2,00%		

CÁLCULO GASTOS INTERCALARIOS DURANTE PERIODO CONSTRUCCIÓN					
(% pago obras SEGUN CONTRATO)	30%	20%	20%	30%	100%
APLICACIONES (MENSUAL)	1	2	3	4	TOTAL
INVERSIÓN	118.800,00	79.200,00	79.200,00	118.800,00	396.000,00
IVA OBRA	24.948,00	16.632,00	16.632,00	24.948,00	83.160,00
INTERESES	0,00	832,69	1.356,29	1.882,73	4.071,70
COMIS. Y GASTOS	9.979,20	0,00	0,00	0,00	9.979,20
TOTAL	153.727,20	96.664,69	97.188,29	145.630,73	493.210,90
ORIGENES (MENSUAL)	1	2	3	4	
FONDOS PROPIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	158.400,00
CRÉDITO IVA	24.948,00	16.632,00	16.632,00	24.948,00	83.160,00
CRÉDITO LARGO PLAZO	128.779,20	80.032,69	80.556,29	120.682,73	410.050,90
TOTAL	153.727,20	96.664,69	97.188,29	145.630,73	493.210,90
CRÉDITO LARGO PLAZO	128.779,20	208.811,89	289.368,18	410.050,90	410.050,90
CRÉDITO IVA	24.948,00	41.580,00	58.212,00	83.160,00	83.160,00

AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO												
AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
INTERESES	26.653,31	21.322,65	15.991,99	10.661,32	5.330,66							
AMORTIZACIÓN	82.010,18	82.010,18	82.010,18	82.010,18	82.010,18							
AMORTIZ	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%							
CAP. PENDIENTE	328.040,72	246.030,54	164.020,36	82.010,18	0,00							
RCSD												
Cob. anual	1,41	1,51	1,62	1,75	1,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
RATIO COBERTURA MEDIO:	1,64											

CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS - MODELO 1

	2017					
	INPUTS	1	2	3	4	5
Ingresos	0%	415.130,00	427.583,90	440.411,42	453.623,76	467.232,47
Canón capital anual		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS		415.130,00	427.583,90	440.411,42	453.623,76	467.232,47
Gastos Personal	150.000,00	150.000,00	153.750,00	157.593,75	161.533,59	165.571,93
Gastos Instalación/dependencias	30.000,00	30.000,00	30.750,00	31.518,75	32.306,72	33.114,39
Gastos Explotación	0,15	62.269,50	64.137,59	66.061,71	68.043,56	70.084,87
Inversión anual s/Beneficis		242.269,50	248.637,59	255.174,21	261.883,88	268.771,19
TOTAL GASTOS		242.269,50	248.637,59	255.174,21	261.883,88	268.771,19
MARGEN BRUTO		172.860,50	178.946,32	185.237,20	191.739,88	198.461,28
Amortización activos materiales	410.051	82.010,18	82.010,18	82.010,18	82.010,18	82.010,18
B.A.I.T. (Beneficio antes de intereses e impuestos)		90.850,32	96.936,13	103.227,02	109.729,70	116.451,10
Comisión anual d'agència		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos Financieros Crédito Largo		26.653,31	21.322,65	15.991,99	10.661,32	5.330,66
Ingresos Financieros	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.A.T. (Beneficio antes de impuestos)		64.197,01	75.613,49	87.235,04	99.068,38	111.120,44
Impuestos	30,00%	19.259,10	22.684,05	26.170,51	29.720,51	33.336,13
B.D.T. (Beneficio Neto)		44.937,91	52.929,44	61.064,53	69.347,87	77.784,31

CÁLCULO CASH FLOW I RATIO DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA

CASH-FLOW	126.948,09	134.939,62	143.074,71	151.358,05	159.794,49
- Amortización Deuda Senior	82.010,18	82.010,18	82.010,18	82.010,18	82.010,18
CASH-FLOW ANTES DE FONDO INDISPONIBLE y DIVIDENDOS	44.937,91	52.929,44	61.064,53	69.347,87	77.784,31
RATIO COBERTURA ANUAL SERVICIO DE LA DEUDA SENIOR (RCSD)	1,41	1,51	1,62	1,75	1,89
Cf antes de fondo y dividendos + intereses endeudamiento + capital deuda senior					
capital + intereses senior					

TIR PROYECTO (Margen sobre Inversión inicial)	-396.000,00	172.860,50	178.946,32	185.237,20	191.739,88	198.461,28
TIR PROYECTO				36,03%		
VAN PROYECTO (Margen sobre Inversión inicial)				382.044,02		
	-158.400,00	44.937,91	52.929,44	61.064,53	69.347,87	77.784,31
TIR FINANCIER				24,04%		
TIR ACCIONISTA			24%			
VAN FINANCIER				95.427,18		

Societat Municipal

DATOS INICIALES DEL PROYECTO		HIPOTESIS INICIALES FINANCIACIÓN		ESTADO Y ORIGEN DE APLICACIÓN DE FONDOS INICIAL (EOAF)	
INVERSIÓN TOTAL-GRADO APALANCAMIENTO		RECURSOS AJENOS		INVERSIÓN PREVISTA	
Inversión total	396.000,00	Límite máximo	396.000,00	INVERSIÓN PREVISTA	396.000,00
Recursos Propios	0%	Plazo amortización	5 años	IVA	83.160,00
Recursos ajenos	100%	Carencia	0 años	INTERESES	4.162,28
DATOS TÉCNICOS / GASTOS/INGRESOS		CRÉDITO IVA		COMISIONES Y GASTOS	
Periodo de construcción:	4 meses	Límite máximo	83.160,00	TOTAL APLICACIONES	498.845,48
Ingresos:	415.130,00	Plazo	1	TOTAL ORIGENES	498.845,48
Tasa crecimiento anual	0,50%	Plazo	1	REGIMEN RETRIBUTIVO ESPECÍFICO (A tener en cuenta si existe)	
Gastos de operación y mantenimiento		Parámetros Retributivos		Subvención de capital	
Gastos Personal	150.000,00	Tarifa técnica		0,00%	
Gastos Instalación/dependencias	30.000,00	Cánón de capital:		0,00%	
Gastos Explotación	15,00%	año 2017		1,00%	
Amortización contable activos:	5 años	INGRESOS		0,00%	
Inflación	2,50%	INGRESOS		1,00%	
IVA	21,00%	INGRESOS		0,00%	

CÁLCULO GASTOS INTERCALARIOS DURANTE PERIODO CONSTRUCCIÓN					
(% pago obras SEGUN CONVICTO)	30%	20%	20%	20%	100%
396.000,00	118.800,00	79.200,00	79.200,00	118.800,00	396.000,00
APLICACIONES (MENSUAL)	1	2	3	4	TOTAL
INVERSIÓN	118.800,00	79.200,00	79.200,00	118.800,00	396.000,00
IVA OBRA	24.948,00	16.632,00	16.632,00	24.948,00	83.160,00
INTERESES	0,00	862,72	1.386,48	1.913,08	4.162,28
COMIS. Y GASTOS	15.523,20	0,00	0,00	0,00	15.523,20
TOTAL	159.271,20	96.694,72	97.218,48	145.661,08	498.845,48
ORIGENES (MENSUAL)	1	2	3	4	TOTAL
FONDOS PROPIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CRÉDITO IVA	24.948,00	16.632,00	16.632,00	24.948,00	83.160,00
CRÉDITO LARGO PLAZO	134.323,20	80.062,72	80.586,48	120.713,08	415.685,48
TOTAL	159.271,20	96.694,72	97.218,48	145.661,08	498.845,48
CRÉDITO LARGO PLAZO	134.323,20	214.389,92	294.972,40	415.685,48	415.685,48
CRÉDITO IVA	24.948,00	41.580,00	58.212,00	83.160,00	83.160,00

AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO												
AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
INTERESES	27.019,56	21.615,65	16.211,73	10.807,82	5.403,91							
AMORTIZACIÓN	83.137,10	83.137,10	83.137,10	83.137,10	83.137,10							
MARGEN BRUTO	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%							
CAP. PENDIENTE	332.548,39	249.411,29	166.274,19	83.137,10	0,00							
RCSD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Cob. anual	1,56	1,70	1,86	2,03	2,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
RATIO COBERTURA MEDIO:	1,88											

CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS - MODELO 1		2017				
	INPUTS	1	2	3	4	5
Ingresos	0%	415.130,00	427.583,90	440.411,42	453.623,76	467.232,47
Canón capital anual		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS		415.130,00	427.583,90	440.411,42	453.623,76	467.232,47
Gastos Personal	150.000,00	150.000,00	153.750,00	157.593,75	161.533,59	165.571,93
Gastos Instalación/dependencias	30.000,00	30.000,00	30.750,00	31.518,75	32.306,72	33.114,39
Gastos Explotación	0,15	62.269,50	64.137,59	66.061,71	68.043,56	70.084,87
Inversión anual s/Beneficis						
TOTAL GASTOS		242.269,50	248.637,59	255.174,21	261.883,86	268.771,19
MARGEN BRUTO		172.860,50	178.946,32	185.237,20	191.739,88	198.461,28
Amortización a ctivos materiales	415.685	83.137,10	83.137,10	83.137,10	83.137,10	83.137,10
B.A.I.T. (Beneficio antes de intereses e impuestos)		89.723,40	95.809,22	102.100,11	108.602,79	115.324,18
Comisió anual d'agència		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos Financieros Crédito Largo		27.019,56	21.615,65	16.211,73	10.807,82	5.403,91
Ingresos Financieros	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.A.T. (Beneficio antes de impuestos)		62.703,85	74.193,57	85.888,37	97.794,96	109.920,27
Impuestos	1,00%	627,04	741,94	858,88	977,95	1.099,20
B.D.T. (Beneficio Neto)		62.076,81	73.451,64	85.029,49	96.817,01	108.821,07

CÁLCULO CASH FLOW I RATIO DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA						
CASH-FLOW	145.213,91	156.588,73	168.166,59	179.954,11	191.958,17	
- Amortización Deuda Senior	83.137,10	83.137,10	83.137,10	83.137,10	83.137,10	
CASH-FLOW ANTES DE FONDO INDISPONIBLE Y DIVIDENDOS	62.076,81	73.451,64	85.029,49	96.817,01	108.821,07	
RATIO COBERTURA ANUAL SERVICIO DE LA DEUDA SENIOR (RCSD)	1,56	1,70	1,86	2,03	2,23	
C-F antes de fondo y dividendos + intereses endeudamiento + capital deuda senior						
capital + intereses senior						
TIR PROYECTO (Margen sobre Inversión inicial)	-396.000,00	172.860,50	178.946,32	185.237,20	191.739,88	198.461,28
TIR PROYECTO				36,03%		
VAN PROYECTO (Margen sobre Inversión inicial)				382.044,02		
TIR FINANCIER	-1,00	62.076,81	73.451,64	85.029,49	96.817,01	108.821,07
TIR ACCIONISTA			6207699,17%	6207699,17%		
VAN FINANCIER				353.331,70		

Prestació Directa

DATOS INICIALES DEL PROYECTO		HIPOTESIS INICIALES FINANCIACIÓN		ESTADO Y ORIGEN DE APLICACIÓN DE FONDOS INICIAL (EOAF)	
INVERSIÓN TOTAL-GRADO APALANCAMIENTO		RECURSOS AJENOS		INVERSIÓN PREVISTA	
Inversión total	396.000,00	Limite máximo	396.000,00	IVA	396.000,00 CAPITAL SOCIAL
Recursos Propios	0%	Plazo amortización	5 años	IVA	83.160,00 CRÉDITO LARGO PLAZO
Recursos ajenos	100%	Carencia	0 años	INTERESES	4.162,28 CRÉDITO IVA
DATOS TÉCNICOS / GASTOS/INGRESOS		Tipo de Interés:		COMISIONES Y GASTOS	
Periodo de construcción:	4 meses	Euribor (swap)		15.523,20	
Ingresos	415.130,90	Margen		TOTAL APLICACIONES	
Tasa crecimiento anual	0,50%	Comisiones		498.845,48 TOTAL ORIGENES	
Gastos de operación y mantenimiento		Comisión de agencia anual		REGIMEN RETRIBUTIVO ESPECÍFICO (A tener en cuenta si existe)	
Gastos Personal	165.000,00 estimació 1r any	0		Parámetros Retributivos	
Gastos Instalación/dependencias	36.300,00 estimació 1r any	CRÉDITO IVA		Subvención de capital	
Gastos Explotación	15,00% sobre facturación	Limite máximo		Tarifa técnica	
Amortización contable activos :	5 años	Plazo		Proyecto Aparcamiento ORA Pineda de Mar	
Inflación	-2,50%	Tipo de Interés:		INGRESOS	
IVA	21,00%	Euribor (swap)		año 2017	
		Margen		Tarifa técnica:	
		Comisiones		Canón de capital:	
		2,00%		0%	
				1,00%	
				0,00%	

CÁLCULO GASTOS INTERCALARIOS DURANTE PERIODO CONSTRUCCIÓN						
(% pago obras SEGUN CONTRATO)	30%	20%	20%	30%	100%	
396.000,00	118.800,00	79.200,00	79.200,00	118.800,00	396.000,00	
APLICACIONES (MENSUAL)	1	2	3	4	TOTAL	Comprobaciones
INVERSIÓN	118.800,00	79.200,00	79.200,00	118.800,00	396.000,00	396.000,00
IVA OBRA	24.948,00	16.632,00	16.632,00	24.948,00	83.160,00	83.160,00
INTERESES	0,00	862,72	1.386,48	1.913,08	4.162,28	19.685,48
COMIS. Y GASTOS	15.523,20	0,00	0,00	0,00	15.523,20	
TOTAL	159.271,20	96.694,72	97.218,48	145.661,08	498.845,48	
ORÍGENES (MENSUAL)	1	2	3	4		
FONDOS PROPIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CRÉDITO IVA	24.948,00	16.632,00	16.632,00	24.948,00	83.160,00	83.160,00
CRÉDITO LARGO PLAZO	134.323,20	80.062,72	80.586,48	120.713,08	415.685,48	415.685,48
TOTAL	159.271,20	96.694,72	97.218,48	145.661,08	498.845,48	
CRÉDITO LARGO PLAZO	134.323,20	214.385,92	294.972,40	415.685,48	415.685,48	
CRÉDITO IVA	24.948,00	41.580,00	58.212,00	83.160,00	83.160,00	

AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO													
AÑO	Nominal:		Plazo:		Interés:								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
				415.685,48	5 años	6,50%							
INTERESES	27.019,56	21.615,65	16.211,73	10.807,82	5.403,91								
AMORTIZACIÓN	83.137,10	83.137,10	83.137,10	83.137,10	83.137,10								
% AMORTIZ	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%								
CAP. PENDIENTE	332.548,39	249.411,29	166.274,19	83.137,10	0,00								
RCSD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Cob. anual	1,38	1,50	1,64	1,80	1,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
RATIO COBERTURA MEDIO:	1,66												

Cas 2

Concessió

DATOS INICIALES DEL PROYECTO		HIPOTESIS INICIALES FINANCIACIÓN		ESTADO Y ORIGEN DE APLICACIÓN DE FONDOS INICIAL (EOAF)	
INVERSIÓN TOTAL-GRADO APALANCAMIENTO		RECURSOS AJENOS		INVERSIÓN PREVISTA	
Inversión total	455.400,00	Límite máximo	273.240,00	IVA	95.634,00
Recursos Propios	60% 182.160,00	Plazo amortización	5 años	INTERESES	4.682,46
Recursos ajenos	60% 273.240,00	Carencia	0 años	COMISIONES Y GASTOS	11.476,08
DATOS TÉCNICOS / GASTOS/INGRESOS		CRÉDITO IVA		REGIMEN RETRIBUTIVO ESPECÍFICO (A tener en cuenta si existe)	
Periodo de construcción:	4 meses	Límite máximo	95.634,00	Parámetros Retributivos	
Ingresos	352.860,50	Plazo	1	Subvención de capital	
Tasa crecimiento anual	0,50%	Plazo	1	Tarifa técnica	
Gastos de operación y mantenimiento		CRÉDITO IVA		Proyecto: Aparcamiento ORA Pineda de Mir	
Gastos Personal	150.000,00	Límite máximo	95.634,00	INGRESOS	
Gastos Instalación/dependencias	30.000,00	Plazo	1	Tarifa técnica: 1,00	
Gastos Explotación	15.000,00	Plazo	1	Cánón de capital: 0%	
Amortización contable activos:	5 años	Plazo	1	año 2017	
Inflación	2,50%	Plazo	1	0,00	
IVA	22,00%	Plazo	1		

CÁLCULO GASTOS INTERCALARIOS DURANTE PERIODO CONSTRUCCIÓN					
(% pago obras SEGUN CONTRATO)	30%	20%	20%	30%	100%
455.400,00	136.620,00	91.080,00	91.080,00	136.620,00	455.400,00
APLICACIONES (MENSUAL)	1	2	3	4	TOTAL
INVERSIÓN	136.620,00	91.080,00	91.080,00	136.620,00	455.400,00
IVA OBRA	28.690,20	19.126,80	19.126,80	28.690,20	95.634,00
INTERESES	0,00	957,59	1.559,73	2.165,13	4.682,46
COMIS. Y GASTOS	11.476,08	0,00	0,00	0,00	11.476,08
TOTAL	176.786,28	111.164,39	111.766,53	167.475,33	567.192,54
ORIGENES (MENSUAL)	1	2	3	4	TOTAL
FONDOS PROPIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CRÉDITO IVA	28.690,20	19.126,80	19.126,80	28.690,20	95.634,00
CRÉDITO LARGO PLAZO	148.096,08	92.037,59	92.639,73	138.785,13	471.558,54
TOTAL	176.786,28	111.164,39	111.766,53	167.475,33	567.192,54
CRÉDITO LARGO PLAZO	148.096,08	240.133,67	332.773,41	471.558,54	471.558,54
CRÉDITO IVA	28.690,20	47.817,00	66.943,80	95.634,00	95.634,00

AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO												
AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
INTERESES	30.651,31	24.521,04	18.390,78	12.260,52	6.130,26							
AMORTIZACIÓN	94.311,71	94.311,71	94.311,71	94.311,71	94.311,71							
AMORTIZ	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%							
CAP. PENDIENTE	377.246,83	282.935,12	188.623,42	94.311,71	0,00							
RCSD												
Cob. anual	0,97	1,03	1,10	1,18	1,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
RATIO COBERTURA MEDIO:	1,11											

CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS - MODELO 1						
	2017					
	INPUTS	1	2	3	4	5
Ingresos	0%	352.860,50	363.446,32	374.349,70	385.580,20	397.147,60
Canón capital anual		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS		352.860,50	363.446,32	374.349,70	385.580,20	397.147,60
Gastos Personal	150.000,00	150.000,00	153.750,00	157.593,75	161.533,59	165.571,93
Gastos Instalación/dependencias	30.000,00	30.000,00	30.750,00	31.518,75	32.306,72	33.114,39
Gastos Explotación	0,15	52.929,08	54.516,95	56.152,46	57.837,03	59.572,14
Inversió anual s/Beneficis						
TOTAL GASTOS		232.929,08	239.016,95	245.264,96	251.677,34	258.258,46
MARGEN BRUTO		119.931,43	124.429,37	129.084,75	133.902,85	138.889,14
Amortización activos materiales	471.559	94.311,71	94.311,71	94.311,71	94.311,71	94.311,71
B.A.I.T. (Beneficio antes de intereses e impuestos)		25.619,72	30.117,66	34.773,04	39.591,15	44.577,43
Comissió anual d'agència		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos Financieros Crédito Largo		30.651,31	24.521,04	18.390,78	12.260,52	6.130,26
Ingresos Financieros	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.A.T. (Beneficio antes de impuestos)		-5.031,59	5.596,62	16.382,26	27.330,62	38.447,17
Impuestos	30,00%	-1.509,48	1.678,98	4.914,68	8.199,19	11.534,15
B.D.T. (Beneficio Neto)		-3.522,11	3.917,63	11.467,58	19.131,44	26.913,02

CÁLCULO CASH FLOW I RATIO DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA					
CASH-FLOW	90.789,60	98.229,34	105.779,29	113.443,14	121.224,73
- Amortización Deuda Senior	94.311,71	94.311,71	94.311,71	94.311,71	94.311,71
CASH-FLOW ANTES DE FONDO INDISPONIBLE y DIVIDENDOS	-3.522,11	3.917,63	11.467,58	19.131,44	26.913,02
RATIO COBERTURA ANUAL SERVICIO DE LA DEUDA SENIOR (RCSD)	0,97	1,03	1,10	1,18	1,27
C-F antes de fondo y dividendos + intereses endeudamiento + capital deuda senior					
capital + intereses senior					

TIR PROYECTO (Margen sobre Inversión inicial)	-455.400,00	119.931,43	124.429,37	129.084,75	133.902,85	138.889,14
TIR PROYECTO				12,57%		
VAN PROYECTO (Margen sobre Inversión inicial)				86.716,24		
	-182.160,00	-3.522,11	3.917,63	11.467,58	19.131,44	26.913,02
TIR FINANCER				-23,11%		
TIR ACCIONISTA				-23%		
VAN FINANCER				-137.102,80		

Societat Municipal

DATOS INICIALES DEL PROYECTO		HIPOTESIS INICIALES FINANCIACIÓN		ESTADO Y ORIGEN DE APLICACIÓN DE FONDOS INICIAL (EOAF)	
INVERSIÓN TOTAL-GRADO APALANCAMIENTO		RECURSOS AJENOS		INVERSIÓN PREVISTA	
Inversión total	455.400,00	Límite máximo	455.400,00	IVA	455.400,00
Recursos Propios	0,00	Plazo amortización	5 años	INTERESES	95.634,00
Recursos ajenos	455.400,00	Carencia	0 años	COMISIONES Y GASTOS	17.851,68
DATOS TÉCNICOS / GASTOS/INGRESOS		CRÉDITO IVA		REGIMEN RETRIBUTIVO ESPECÍFICO (A tener en cuenta si existe)	
Periodo de construcción:	4 meses	Límite máximo	95.634,00	Parámetros Retributivos	
Ingresos:	352.860,50	Plazo	1	Subvención de capital	
Tasa crecimiento anual	0,50%	Plazo	1	Tarifa técnica	
Gastos de operación y mantenimiento		Tipos de interés:		INGRESOS	
Gastos Personal	150.000,00	Euribor (swap)	1,50%	año 2017	
Gastos Instalación/dependencias	30.000,00	Margen	5,00%	Tarifa técnica: 1,00	
Gastos Explotación	15,00%	Comisiones	3,50%	Candón de capital: 0,00	
Amortización contable activos:	5 años	Comisión de agencia anual	0		
Inflación	2,50%				
IVA	21,00%				

CÁLCULO GASTOS INTERCALARIOS DURANTE PERIODO CONSTRUCCIÓN						
(% pago obras SEGUN CONTRATU)	30%	20%	20%	30%	100%	
455.400,00	136.620,00	91.080,00	91.080,00	136.620,00	455.400,00	
APLICACIONES (MENSUAL)	1	2	3	4	TOTAL	
INVERSIÓN	136.620,00	91.080,00	91.080,00	136.620,00	455.400,00	Comprobaciones
IVA OBRA	28.690,20	19.126,80	19.126,80	28.690,20	95.634,00	455.400,00
INTERESES	0,00	992,13	1.594,45	2.200,04	4.786,63	95.634,00
COMIS. Y GASTOS	17.851,68	0,00	0,00	0,00	17.851,68	22.638,31
TOTAL	183.161,88	111.198,93	111.801,25	167.510,24	573.672,31	
ORIGENES (MENSUAL)	1	2	3	4	TOTAL	
FONDOS PROPIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CRÉDITO IVA	28.690,20	19.126,80	19.126,80	28.690,20	95.634,00	95.634,00
CRÉDITO LARGO PLAZO	154.471,68	92.072,13	92.674,45	138.820,04	478.038,31	478.038,31
TOTAL	183.161,88	111.198,93	111.801,25	167.510,24	573.672,31	
CRÉDITO LARGO PLAZO	154.471,68	246.543,81	339.218,26	478.038,31	478.038,31	
CRÉDITO IVA	28.690,20	47.817,00	66.543,80	95.634,00	95.634,00	

AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO												
AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Nominal:	478.038,31											
Plazo:	5 años											
Interés:	6,50%											
INTERESES	31.072,49	24.857,99	18.643,49	12.429,00	6.214,50							
AMORTIZACIÓN	95.607,66	95.607,66	95.607,66	95.607,66	95.607,66							
MARGEN BRUTO	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%							
CAP. PENDIENTE	382.430,64	286.822,98	191.215,32	95.607,66	0,00							
RCSD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Cob. anual	0,95	1,03	1,13	1,24	1,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
RATIO COBERTURA MEDIO:	1,14											

CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS - MODELO 1	2017					
	INPUTS	1	2	3	4	5
Ingresos	0%	352.860,50	363.446,32	374.349,70	385.580,20	397.147,60
Canón capital anual		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS		352.860,50	363.446,32	374.349,70	385.580,20	397.147,60
Gastos Personal		150.000,00	150.000,00	153.750,00	157.593,75	161.533,59
Gastos Instalación/dependencias		30.000,00	30.000,00	30.750,00	31.518,75	32.306,72
Gastos Explotación		0,15	52.929,08	54.516,95	56.152,46	57.837,03
Inversió anual s/Beneficis						
TOTAL GASTOS		232.929,08	239.016,95	245.264,96	251.677,34	258.258,46
MARGEN BRUTO		119.931,43	124.429,37	129.084,75	133.902,85	138.889,14
Amortización activos materiales		478.038	95.607,66	95.607,66	95.607,66	95.607,66
B.A.I.T. (Beneficio antes de intereses e impuestos)		24.323,76	28.821,71	33.477,09	38.295,19	43.281,48
Comisió anual d'agència		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos Financieros Crédito Largo		31.072,49	24.857,99	18.643,49	12.429,00	6.214,50
Ingresos Financieros		0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00
B.A.T. (Beneficio antes de impuestos)		-6.748,73	3.963,71	14.833,59	25.866,20	37.066,98
Impuestos		1,00%	-67,49	39,64	148,34	258,66
B.D.T. (Beneficio Neto)		-6.681,24	3.924,08	14.685,26	25.607,53	36.696,31

CÁLCULO CASH FLOW I RATIO DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA					
CASH-FLOW	88.926,42	99.531,74	110.292,92	121.215,20	132.303,97
- Amortización Deuda Senior	95.607,66	95.607,66	95.607,66	95.607,66	95.607,66
CASH-FLOW ANTES DE FONDO INDISPONIBLE Y DIVIDENDOS	-6.681,24	3.924,08	14.685,26	25.607,53	36.696,31
RATIO COBERTURA ANUAL SERVICIO DE LA DEUDA SENIOR (RCSD)	0,95	1,03	1,13	1,24	1,36
C-f antes de fondo y dividendos + intereses endeudamiento + capital deuda senior					
capital + intereses senior					

TIR PROYECTO (Margen sobre Inversión inicial)	-455.400,00	119.931,43	124.429,37	129.084,75	133.902,85	138.889,14
TIR PROYECTO				12,57%		
VAN PROYECTO (Margen sobre Inversión inicial)				86.716,24		
	-1,00	-6.681,24	3.924,08	14.685,26	25.607,53	36.696,31
TIR FINANCER				146,96%		
TIR ACCIONISTA				146,96%		
VAN FINANCER				57.223,57		

Prestaci3 Directa

DATOS INICIALES DEL PROYECTO		HIPOTESIS INICIALES FINANCIACION		ESTADO Y ORIGEN DE APLICACION DE FONDOS INICIAL (EOAF)	
INVERSION TOTAL-GRADO APALANCAMIENTO		RECURSOS AJENOS		INVERSION PREVISTA	
Inversi3n total	396.000,00	L3mite m3ximo	396.000,00	INVERSION PREVISTA	396.000,00
Recursos Propios	0,00	Plazo amortizaci3n	5 a3os	IVA	83.160,00
Recursos ajenos	396.000,00	Carencia	6 a3os	INTERESES	4.162,28
DATOS T3CNICOS / GASTOS/INGRESOS		Tipo de inter3s:		COMISIONES Y GASTOS	
Periodo de construcci3n:	4 meses	Euribor (swap)	1,50%	TOTAL APLICACIONES	498.845,48
Ingresos	470.137,30	Margen	5,00%	TOTAL ORIGENES	498.845,48
Tasa crecimiento anual	0,50%	Comisi3n de agencia anual	3,50%	REGIMEN RETRIBUTIVO ESPECIFICO (A tener en cuenta si existe)	
Gastos de operaci3n y mantenimiento		CR3DITO IVA		Par3metros Retributivos	
Gastos Personal	165.000,00 estimaci3n 1r any	L3mite m3ximo	83.160,00	Subvenci3n de capital	
Gastos instalaci3n/dependencias	46.800,00 estimaci3n 1r any	Plazo		Tarifa t3cnica	
Gastos Explotaci3n	15,00% sobre facturaci3n	Tipo de inter3s:		Proyecto: Aparcamiento OBR Pineda de Mar	
Amortizaci3n contable activos :	5 a3os	Euribor (swap)	1,50%	INGRESOS	a3o 2017
Inflaci3n	2,50%	Margen	5,00%	Tarifa t3cnica:	2,00%
IVA	21,00%	Comisi3n	2,00%	Can3n de capital:	0,00%

C3LCULO GASTOS INTERCALARIOS DURANTE PERIODO CONSTRUCCION					
(% pago obras SEGUN CONTRATO)	30%	20%	20%	30%	100%
APLICACIONES (MENSUAL)	1	2	3	4	TOTAL
INVERSION	118.800,00	79.200,00	79.200,00	118.800,00	396.000,00
IVA OBRA	24.948,00	16.632,00	16.632,00	24.948,00	83.160,00
INTERESES	0,00	862,72	1.386,48	1.913,08	4.162,28
COMIS. Y GASTOS	15.523,20	0,00	0,00	0,00	15.523,20
TOTAL	159.271,20	96.694,72	97.218,48	145.661,08	498.845,48
ORIGENES (MENSUAL)					
FONDOS PROPIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CR3DITO IVA	24.948,00	16.632,00	16.632,00	24.948,00	83.160,00
CR3DITO LARGO PLAZO	134.323,20	80.062,72	80.586,48	120.713,08	415.685,48
TOTAL	159.271,20	96.694,72	97.218,48	145.661,08	498.845,48
CR3DITO LARGO PLAZO	134.323,20	214.385,92	294.972,40	415.685,48	415.685,48
CR3DITO IVA	24.948,00	41.580,00	58.212,00	83.160,00	83.160,00

AMORTIZACION PR3STAMO												
A3O	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
INVERSION	27.019,56	21.615,65	16.211,73	10.807,82	5.403,91							
AMORTIZACION	83.137,10	83.137,10	83.137,10	83.137,10	83.137,10							
% AMORTIZ	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%							
CAP. PENDIENTE	332.548,39	249.411,29	166.274,19	83.137,10	0,00							
RCSO												
Cob. anual	1,80	1,96	2,14	2,34	2,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RATIO COBERTURA MEDIO:	2,16											