

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO PÚBLICO DE MERCADO MUNICIPAL EN EL INMUEBLE DENOMINADO MERCADO DE SAN ENRIQUE (EXCLUIDAS DETERMINADAS SUPERFICIES DEL MISMO)

PROYECTO DE EXPLOTACIÓN

El objeto de este proyecto de explotación es el estudio económico del contrato de concesión de la gestión del servicio público de mercado municipal en el inmueble denominado Mercado de San Enrique (excluidas las plantas primera y segunda y el local de entreplanta no destinado a la prestación del servicio de mercado) a fin de determinar el canon a abonar al Ayuntamiento y demás obligaciones económicas del concesionario.

El objeto del presente contrato, cuya duración será de 25 años, es la gestión y explotación del servicio público de mercados en las instalaciones del inmueble denominado Mercado de San Enrique definidas en el párrafo anterior.

Entre las obligaciones del concesionario se incluye, como gasto de primer establecimiento, la ejecución de las obras que se detallan en el Pliego de Prescripciones Técnica que incluyen adecuación de las instalaciones del mercado a para la prestación del servicio y de las escaleras de acceso a las planta segunda del inmueble, en la que se ubican instalaciones generales del mercado esenciales para la prestación del servicio público.

El importe total de los gastos de primer establecimiento se ha estimado en 243.080 euros (véase Apartado 3.2)

1.- PREVISIÓN DE DEMANDA/OCUPACIÓN

Desde la finalización de las obras de remodelación del mercado de San Enrique llevadas a cabo en el año 2007, este equipamiento ha mantenido una elevada tasa de ocupación de los locales ubicados en las plantas del inmueble que se pondrán a disposición del futuro concesionario para la ejecución del contrato (siempre superior al 92%).

De acuerdo con los datos de la última memoria de gestión presentada por el actual concesionario del mercado de San Enrique, la ocupación de locales de las plantas sótano -1 y baja del mercado en 2012 supero el 96% de la superficie total de uso privativo comercial.

De acuerdo con estos antecedentes, para la redacción del presente proyecto de explotación se ha considerado razonable establecer como **escenario base** una ocupación media a lo largo de la concesión similar a la actual (96,84%) [porcentaje resultante de suponer una tasa de ocupación inicial de la mediana superficie de planta sótano del 100% y del 85% para el resto de locales del mercado, un incremento de la tasa ocupación del 5% anual el primer y segundo año y el mantenimiento de esta hasta el final del plazo de vigencia de la concesión].

2.- RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN.

2.1.-RETRIBUCIÓN DEL CONCESIONARIO. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Mercados Municipales de 22 de diciembre de 2010, en el contrato objeto del presente expediente, las tarifas y otras retribuciones a percibir por el concesionario de los usuarios del servicio deben ser suficientes para cubrir los gastos de establecimiento y explotación del mercado, así como el canon a abonar a la administración y el beneficio del concesionario.

Consecuentemente, durante la vigencia de la concesión, el concesionario percibirá de los usuarios de los locales las tarifas en concepto de precios de cesión y de gastos comunes, así como las tarifas de estacionamiento por parte de los usuarios del mismo y, en su caso, otros ingresos de explotación.

2.1.1.- Tarifas en concepto de precios de cesión de los locales.

Durante el plazo de concesión, el concesionario cobrará mensualmente a los usuarios, en concepto de precio de cesión mensual, la doceava parte del importe que, para cada uno de los locales, resulte finalmente de la resolución del procedimiento de adjudicación y formalización del contrato concesional, manteniéndose en todo caso, para el precio de cesión de cada uno de los locales, la misma proporcionalidad sobre el precio de cesión total que representan los precios de cesión base de licitación que se indican en la Tabla 1.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 23.5 de la Ordenanza de Mercados Municipales, considerando la duración total del contrato de concesión (25 años), los precios de cesión mínimos iniciales establecidos en las hipótesis consideradas para la elaboración del presente proyecto de explotación [cuyo importe total anual supuesta una ocupación del 100%, asciende a **50.165,09 euros** (sin IVA)] permiten cubrir los costes de establecimiento, un margen razonable de beneficio para el concesionario y el canon para la administración en el escenario base considerado para la redacción del presente proyecto de explotación, descrito en el apartado 1.

Durante el plazo de la concesión, con independencia de que el presupuesto de gastos comunes experimente variaciones distintas al IPC, el importe inicial en concepto de precios de cesión se revisará anualmente, con efectos desde el 1 de enero siguiente, de acuerdo con la variación del IPC (noviembre – noviembre, Índice General, Conjunto Nacional).

En la Tabla 1 se detallan las tarifas por precios de cesión base de licitación correspondientes a cada uno de los locales del mercado consideradas para la elaboración del presente proyecto de explotación y base de licitación para cuya estimación se han tenido en cuenta las últimas tarifas aprobadas y la necesidad de aproximación de las mismas a los precios de mercado.

local	superficie	coeficiente	tarifa anual precio de cesión	tarifa anual gastos comunes para un presupuesto de gastos comunes de 366.200	tarifa total anual para un presupuesto de gastos comunes de 366.200	euros /m ² /mes para un presupuesto de gastos comunes de 366.200
mediano comercio	1.813,55	0,505291	27.203,25	179.984,65	207.187,90	9,52
mediano comercio	1.813,55	0,505291	27.203,25	179.984,65	207.187,90	9,52
Puesto 1	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 2	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 3	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 4	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 5	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 6	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 7	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 8	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 9	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 10	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 11	50,00	0,020771	600,00	7.398,72	7.998,72	13,33
Puesto 12	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 13	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 14	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 15	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 16	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 17	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 18	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 19	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 20	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 21	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 22	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 23	80,90	0,030000	145,62	10.686,00	10.831,62	11,16
Puesto 24	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 25	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 26	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 27	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 28	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 29	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 30	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 31	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 32	20,00	0,008308	240,00	2.959,41	3.199,41	13,33
Puesto 33	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 34	40,00	0,016618	480,00	5.919,23	6.399,23	13,33
Puesto 35	40,00	0,016618	480,00	5.919,23	6.399,23	13,33
Puesto 36	30,00	0,012463	360,00	4.439,32	4.799,32	13,33
Puesto 37	40,00	0,016618	480,00	5.919,23	6.399,23	13,33
Puestos	1.080,90	0,437119	11.905,62	156.701,91	167.607,53	13,17
Tienda exterior 1	10,00	0,003000	1.011,15	1.068,60	2.079,75	17,33
Tienda exterior 2	10,00	0,003000	1.011,15	1.068,60	2.079,75	17,33
Tienda exterior 3	30,89	0,009000	1.933,68	3.205,80	5.139,48	13,86
Tienda exterior 4	12,00	0,003600	1.213,38	1.282,32	2.495,70	17,33
Tienda exterior 5	12,00	0,003600	1.213,38	1.282,32	2.495,70	17,33
Tienda exterior 6	12,00	0,003600	1.213,38	1.282,32	2.495,70	17,33
Tienda exterior 7	12,00	0,003600	1.213,38	1.282,32	2.495,70	17,33
Tiendas Exteriores	98,89	0,029400	8.809,49	10.472,28	19.281,77	16,26

Tabla 1. Precios de cesión anual y coeficiente de reparto aplicable al cálculo de la tarifa por gastos comunes correspondiente a cada uno de los locales del mercado.

almacén 0	350,11	0,019338	1.260,40	6.688,20	8.149,58	1,94
almacén 1	10,15	0,000920	121,80	327,70	449,50	3,69
almacén 2	11,00	0,000997	132,00	355,13	487,13	3,69
almacén 3	30,95	0,002805	185,70	599,14	1.154,84	3,19
almacén 4	10,00	0,000905	120,00	322,36	442,36	3,69
almacén 5	7,89	0,000715	94,68	254,58	349,36	3,69
almacén 6	13,50	0,001224	162,00	435,99	587,99	3,69
almacén 7	8,18	0,000742	98,16	264,30	362,48	3,69
almacén k	6,00	0,000544	72,00	193,77	265,77	3,69
almacenes	447,78	0,028190	2.246,74	10.041,28	12.288,01	2,29
TOTAL	3.421,12	1,000000	50.165,09	356.200,12	406.365,22	9,90

Tabla 1 (continuación) Precios de cesión anual y coeficiente de reparto aplicable al cálculo de la tarifa por gastos comunes correspondiente a cada uno de los locales del mercado.

No obstante lo anterior, en la ejecución del contrato, sin perjuicio del pago del precio de cesión mínimo establecido para cada uno de los locales que resulte de la oferta que sirva de base para la adjudicación del contrato de concesión del mercado, si para el ejercicio de la actividad en cualquier local del mercado fuera necesaria la realización de una inversión extraordinaria por parte del concesionario, este podrá fijar un precio de cesión mensual superior al establecido en la oferta, que permita amortizar dicha inversión durante el plazo de duración del contrato.

2.1.2.- Tarifas en concepto de gastos comunes del mercado.

Durante el plazo de concesión el concesionario cobrará a los usuarios la tarifa en concepto de gastos comunes para sufragar la totalidad de los gastos que se relacionan, con carácter no excluyente, en el Anexo II de la Ordenanza de Mercados Municipales de 22 de diciembre de 2010. El importe mensual de esta tarifa para cada uno de los locales del mercado será la doceava parte del importe que le corresponda a cada uno de ellos del presupuesto de gastos comunes del ejercicio anual en curso, de acuerdo con las cuotas de participación que se indican en la Tabla 1.

Para el primer año de explotación, el importe inicial de tarifa por gastos comunes establecido en las hipótesis consideradas para la elaboración del presente proyecto de explotación, supuesta una ocupación del 100%, asciende a 356.200,12 euros (sin IVA).

Las tarifas por gastos comunes, al igual que el presupuesto de gastos comunes, se revisarán anualmente, con efectos desde el 1 de enero de cada año, de acuerdo con lo que se dispondrá en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares [IPC interanual (noviembre – noviembre, Índice General, Conjunto Nacional)].

2.1.3.- Tarifas en concepto de estacionamiento de vehículos.

Durante el plazo de concesión, el concesionario cobrará a los usuarios de los aparcamientos del mercado las tarifas establecidas por este concepto, con arreglo a lo que se disponga en los Pliegos de Condiciones de la concesión.

Para el primer año de explotación, el importe de los ingresos por este concepto establecido en las hipótesis consideradas para la elaboración del presente proyecto de explotación (estimado en función de los ingresos obtenidos a partir de la explotación del aparcamiento del mercado de San Enrique en el último ejercicio) asciende a 18.000 euros (sin IVA).

2.1.4- Otros ingresos de explotación.

El concesionario podrá obtener otros ingresos, distintos de los anteriores, derivados de la gestión del mercado, tales como los derivados de la utilización de los espacios comunes del mercado, los importes ofertados como mejoras por los usuarios en los procedimientos de selección que no se integren en los precios de cesión, los ingresos satisfechos por los usuarios en concepto de compensación de gastos correspondientes a servicios y suministros de locales, en el caso de que los mismos no fueran contratados directamente por los usuarios, por no estar individualizada su provisión y el porcentaje a percibir en concepto de derechos económicos por el traspaso del derecho de uso de los locales del mercado.

En su caso, tendrá también la consideración de "otros ingresos de explotación" la diferencia entre el precio de cesión variable y el precio de cesión mínimo de cada uno de los locales, cuando el concesionario y los usuarios hubieran acordado un precio de cesión variable, que en ningún caso podrá ser inferior al precio de cesión que resulte del procedimiento de adjudicación, ni superior al 0,15 % de las ventas netas del usuario realizadas desde el local del mercado.

Por el concepto de derechos económicos por el traspaso del derecho de uso de los locales del mercado el concesionario deberá percibir entre un 10 y un 30 % del importe de dicho traspaso.

Para el primer año de explotación, el importe de los ingresos por este concepto establecido en las hipótesis consideradas para la elaboración del presente proyecto de explotación se ha estimado en 7.000 euros (sin IVA), teniendo en cuenta las características del mercado y la evolución de este tipo ingresos en los diferentes equipamientos que integra la red de mercados municipales.

3.- OBLIGACIONES ECONÓMICAS DEL CONCESIONARIO.

Sin perjuicio de su repercusión a los usuarios de los locales, serán obligación del concesionario todas las inversiones iniciales y los gastos de establecimiento, conservación, mejora, adecuación a lo que en cada momento disponga el progreso de la ciencia y explotación de la totalidad de las superficies y elementos incluidos en la concesión y todos los elementos comunes del inmueble que alberga el mercado, la reposición de las instalaciones y equipos a disposición del concesionario para la ejecución del contrato a medida que vayan cumpliendo su vida útil, las contribuciones, impuestos y arbitrios que graven, o puedan gravar en el futuro los bienes puestos a disposición del concesionario para la ejecución del contrato, así como el canon a abonar al Ayuntamiento de Madrid.

No se podrán repercutir a través de las tarifas del mercado aquellos gastos que pudieran devengarse como consecuencia de sanciones o penalizaciones por

incumplimientos del concesionario, de costes de asesoramiento y defensa jurídica del concesionario frente a terceros, de gastos de representación o participación del concesionario en otras entidades y, en general, todos aquellos gastos que, aun relacionados con la actividad de gestión del mercado, procedan de decisiones, iniciativas o actuaciones del concesionario no contempladas en el presente contrato, en la Ordenanza de Mercados Municipales o en la demás normativa de aplicación.

Asimismo, es obligación del concesionario el abono del canon al Ayuntamiento de Madrid.

3.1.- GASTOS DE EXPLOTACIÓN.

Se corresponden con los tipificados como gastos comunes, con carácter no limitativo, en el Anexo II de la Ordenanza de Mercados Municipales.

El concesionario deberá mantener el mercado de conformidad con lo que en cada momento y según el progreso de la ciencia disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad que resulte de aplicación y la adecuada correspondencia entre la oferta de servicios del mercado y la demanda de los consumidores.

Dicha obligación se entenderá aplicable a la totalidad de los elementos del inmueble en el que se encuentra el mercado, sin perjuicio de la repercusión de la parte proporcional correspondiente a gastos e inversiones en elementos del inmueble comunes con las superficies de las plantas entreplanta, primera y segunda no incluidas en la concesión que en su caso corresponda a los titulares de dichas superficies.

Con objeto de garantizar, además de la conservación y el mantenimiento de las instalaciones en perfecto estado, la reposición de los elementos que agoten su vida útil y la adecuación de las instalaciones a lo que en cada momento y según el progreso de la ciencia disponga la normativa aplicable, el concesionario deberá dotar un fondo para reposiciones, grandes reparaciones y adecuación de instalaciones de periodificación superior a un año.

Para la estimación del importe de la partida del Presupuesto de Gastos Comunes correspondiente a la provisión para reposiciones, grandes reparaciones y adecuación de instalaciones de periodificación superior a un año, en las hipótesis consideradas para la elaboración del presente proyecto de explotación, se ha tenido en cuenta el valor total de las instalaciones y equipos que deberán ser objeto de reposición cada 5 y 8 años y una estimación para adecuación a nueva normas y reposiciones finales, todo ello con objeto garantizar su conservación continua en perfecto estado y su entrega a la administración en el momento de la reversión en perfectas condiciones. Dicho valor se ha establecido 600.000 euros, lo que supone un importe por este concepto, para el primer año de concesión, de 24.000 euros. Dicho importe, considerado mínimo, será objeto de revisión cada año natural, incrementándolo o disminuyéndolo en la misma proporción que corresponda conforme al Índice de Precios al Consumo (Índice General, Conjunto Nacional) noviembre-noviembre que publica el Instituto Nacional de Estadística.

La ejecución material de las inversiones para dichas actuaciones se efectuará con arreglo a las necesidades reales del mercado, sin perjuicio de la obligación del concesionario de realizar una estimación provisional para la redacción del proyecto de explotación presentado para la licitación. En todo caso, reviste carácter contractual el destino de la totalidad de la dotación para reposiciones, considerada una ocupación del 100% a lo largo de todo el periodo de explotación, a la ejecución de obras destinadas al mantenimiento del mercado y sus instalaciones en perfectas condiciones durante el plazo de vigencia de la concesión y hasta la entrega del mismo a la Administración en el momento de reversión.

Para la redacción del presente estudio, considerando los gastos del mercado de los ejercicios anteriores, y las instalaciones del mismo que deberán ser mantenidas en perfectas condiciones por el concesionario a lo largo del plazo de vigencia de la concesión, se han estimado las siguientes hipótesis relativas a gastos comunes:

- Importe total de los gastos comunes a la fecha de inicio de la concesión, incluida la dotación del fondo para reposiciones y grandes reparaciones, 356.200 euros, conforme al desglose que se indica en la Tabla 2.
- Importe de la partida correspondiente a la dotación anual para reposiciones, adecuaciones y grandes reparaciones de periodificación superior a un año a la fecha de inicio de la concesión, importe a la fecha de inicio de la concesión, 24.000 euros anuales.
- IPC interanual aplicable a la todos los gastos e ingresos de la concesión, 2%.
- Periodificación de la dotación y ejecución de reposiciones, adecuaciones y grandes reparaciones conforme al cronograma que se detalla en la Tabla 3.

- Gastos de personal	48.000
- Repar. y Mantenimiento Instalaciones.	23.800
- Suministros y Comunicaciones	58.500
- Limpieza, seguridad...	134.300
- Asesoría	3.000
- Seguros	8.100
- Publicidad	5.000
- Tributos (IBI, TPSGRU y TUPAEDPL (Pasos de Vehículos))	49.500
- Provisión para reposiciones	24.000
TOTAL	356.200

Tabla 2. Presupuesto estimado de gastos comunes para el primer año de explotación

	Dotación Anual	Dotac. Acumulada	Aplicado en el Ejerc.	Acumulado Aplicado	Pendiente Aplicación
AÑO 1	24.000,00	24.000,00	-	0,00	24.000,00
AÑO 2	24.480,00	48.480,00	-	0,00	48.480,00
AÑO 3	24.969,60	73.449,60	-	0,00	73.449,60
AÑO 4	25.468,99	98.918,59	-	0,00	98.918,59
AÑO 5	25.978,37	124.896,96	37.885,13	37.885,13	87.011,84
AÑO 6	26.497,94	151.394,90	-	37.885,13	113.509,78
AÑO 7	27.027,90	178.422,80	-	37.885,13	140.537,68
AÑO 8	27.568,46	205.991,26	143.585,71	181.470,83	24.520,42
AÑO 9	28.119,83	234.111,08	-	181.470,83	52.640,25
AÑO 10	28.682,22	262.793,30	41.828,24	223.299,07	39.494,23
AÑO 11	29.255,87	292.049,17	-	223.299,07	68.750,10
AÑO 12	29.840,98	321.890,15	-	223.299,07	98.591,08
AÑO 13	30.437,80	352.327,96	-	223.299,07	129.028,88
AÑO 14	31.046,56	383.374,52	-	223.299,07	160.075,44
AÑO 15	31.667,49	415.042,01	46.181,76	269.480,83	145.561,18
AÑO 16	32.300,84	447.342,85	168.233,54	437.714,37	9.628,47
AÑO 17	32.946,86	480.289,70	-	437.714,37	42.575,33
AÑO 18	33.605,79	513.895,50	-	437.714,37	76.181,12
AÑO 19	34.277,91	548.173,41	-	437.714,37	110.459,03
AÑO 20	34.963,47	583.136,88	50.988,39	488.702,76	94.434,11
AÑO 21	35.662,74	618.799,61	-	488.702,76	130.096,85
AÑO 22	36.375,99	655.175,60	-	488.702,76	166.472,84
AÑO 23	37.103,51	692.279,12	-	488.702,76	203.576,35
AÑO 24	37.845,58	730.124,70	197.112,41	685.815,17	44.309,53
AÑO 25	38.602,49	768.727,19	82.912,02	768.727,19	0,00

Tabla 3. Estimación de la dotación anual del fondo de reposiciones y grandes reparaciones y del calendario de aplicación de fondos a la ejecución de las mismas

3.2.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO.

El inmueble del Mercado Municipal de San Enrique, excluidas las plantas primera y segunda y el local de entreplanta no destinados a la prestación del servicio de mercado, que aporta el Ayuntamiento de Madrid al concesionario, se encuentra en la actualidad en condiciones adecuadas para prestar el servicio público de mercado. No obstante el concesionario deberá asumir, con carácter no excluyente, las siguientes inversiones y gastos de establecimiento:

-Inversión destinada a la construcción de la escalera de acceso a las instalaciones del mercado ubicadas en planta segunda, conforme a los planos que se adjunta, incluyendo la demolición de uno de los locales anteriormente incluidos en el mercado. En las hipótesis consideradas para la elaboración del proyecto se ha estimado por este concepto un total de 211.192 euros (sin IVA).

-Gastos derivados del procedimiento abierto para la primera selección de usuarios de los locales, en los términos establecidos en la Ordenanza de Mercados Municipales. En las hipótesis consideradas para la elaboración del proyecto se han estimado en 6.000 euros (sin IVA).

-Impuestos de transmisiones patrimoniales y otras obligaciones del concesionario. En las hipótesis consideradas para la elaboración del proyecto el importe que se ha estimado por este concepto es una cuantía equivalente al 4% del VAN canon fijo

estimado para el total del periodo concesional, para una tasa de descuento del 10% y supuesta una actualización interanual del 2%.

-Otros gastos de establecimiento, tales como operaciones societarias, gastos de constitución de avales, inscripción registral de los derechos de concesión y otros gastos del concesionario que pudieran derivarse de obligaciones legales del mismo relacionadas con el establecimiento de la concesión. En las hipótesis consideradas para la elaboración del proyecto de explotación se ha estimado un importe de 6.000 euros (sin IVA) por estos conceptos.

El importe total de los gastos de primer establecimiento se ha estimado por tanto en **243.080 euros**.

3.3.- CANON.

Durante el plazo de vigencia de la concesión, el concesionario abonará al Ayuntamiento, como precio del contrato un canon concesional, que se desglosa en dos componentes, canon concesional fijo y un canon concesional variable.

3.3.1.- Canon concesional fijo.

El concesionario abonará al Ayuntamiento un importe de canon concesional fijo anual que será **objeto de licitación al alza**.

El importe a abonar en concepto de canon fijo será objeto de licitación al alza y revisable cada año natural de acuerdo lo dispuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (IPC interanual noviembre-noviembre).

El importe base de licitación del canon fijo dependerá de precio de cesión ofertado por los licitadores calculándose con arreglo a la siguiente fórmula:

$$\text{Canon fijo base de licitación (euros anuales el año adjudicación)} = (5\% + [(\text{Precio Cesión ofertado} / 50.165,09) - 1] \times 0,20)^* \times \text{Precio Cesión Ofertado}$$

* valor redondeado a 4 decimales

En las hipótesis contempladas para la realización del presente estudio se ha establecido el importe del canon fijo anual en la cuantía que será previsiblemente la base de licitación, 2.508,25, importe equivalente al 5% de los precios de cesión base de licitación para el primer año de explotación. Asimismo, en dichas hipótesis, se ha contemplado su revisión anual, con arreglo a lo establecido en la ordenanza de Mercados Municipales, aplicando como índice de revisión un IPC estimado del 2%.

En la Tabla 4 y Figura 1 se detalla el importe base de licitación del canon fijo para distintos valores de Precio de cesión, resultantes de aplicar la fórmula anterior.

3.3.2.- Canon concesional variable.

Además del canon concesional fijo el concesionario abonará al Ayuntamiento un canon concesional variable en función del margen resultante de la diferencia entre los ingresos totales de explotación y la suma de los gastos corrientes de explotación, la provisión para reposiciones y el canon fijo.

El tipo base de licitación aplicable en concepto de canon variable dependerá

de precio de cesión ofertado por los licitadores calculándose con arreglo a la siguiente fórmula:

$$\text{Canon variable (\%)} = (10\% + [(\text{Precio Cesión ofertado} / 50.165,09) * -1] \times 0,20)$$

* valor redondeado a 4 decimales

El importe anual de canon variable a abonar por el concesionario se calculará aplicando el porcentaje resultante de la fórmula anterior al margen resultante de la diferencia entre los ingresos totales de explotación y la suma de los gastos corrientes de explotación, la provisión para reposiciones y el canon fijo **que exceda del 50% del importe ingresado en el ejercicio en concepto de precios de cesión]**

En caso de que en un ejercicio dicho margen sea inferior al 50% de los ingresos obtenidos en el mismo en concepto de precios de cesión el canon variable imputable al mismo será nulo. En ningún caso se consideraran valores negativos de canon variable que compensen valores positivos de futuros ejercicios.

El tipo base de licitación considerado para la redacción del presente estudio, 10%; es el aplicable para un precio de cesión total anual igual a la "base de licitación".

En la Tabla 3 y Figura 1 se detalla el tipo aplicable al canon variable para distintos valores de Precio de cesión, resultantes de aplicar la fórmula anterior.

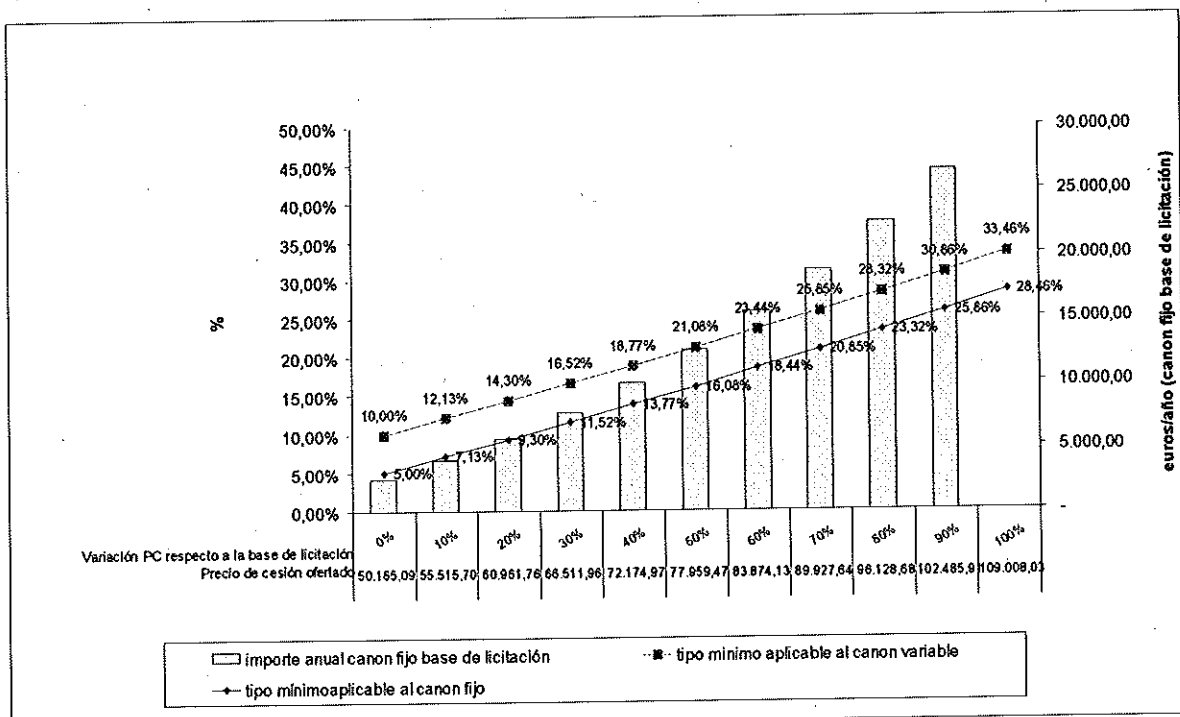


Figura 1: Tipo base de licitación aplicable al cálculo del canon fijo y variable e importe base de licitación de canon fijo en función del incremento de los precios de cesión sobre la base de licitación

Precio cesión Ofertado (euros anuales)	Incremento sobre la base de licitación	Tipo aplicable al canon fijo base de licitación	Importe de canon fijo base de licitación (Euros anuales)	Tipo aplicable al canon variable base de licitación
50.165,09	0%	5,00%	2.508,25	10,00%
55.515,70	10%	7,13%	3.960,05	12,13%
60.961,76	20%	9,30%	5.672,16	14,30%
66.511,96	30%	11,52%	7.660,33	16,52%
72.174,97	40%	13,77%	9.942,08	18,77%
77.959,47	50%	16,08%	12.536,79	21,08%
83.874,13	60%	18,44%	15.465,75	23,44%
89.927,64	70%	20,85%	18.752,32	25,85%
96.128,68	80%	23,32%	22.421,94	28,32%
102.485,91	90%	25,86%	26.502,30	30,86%
109.008,03	100%	28,46%	31.023,37	33,46%

Tabla 4. Tipo base de licitación aplicable al cálculo del canon fijo y variable en función del incremento de los precios de cesión ofertados sobre la base de licitación

3.4.- OTROS GASTOS DEL CONCESIONARIO. GASTOS DE SUMINISTROS Y SERVICIOS DE PROVISIÓN NO INDIVIDUALIZADA Y OTROS.

Se incluyen en este apartado otros gastos del concesionario que pudieran derivarse de obligaciones legales del mismo relacionadas con la gestión de la concesión, todos aquellos gastos de los locales del mercado correspondientes a servicios y suministros y todos los derivados de la reparación y sustitución de los correspondientes contadores, en el caso de que tales servicios no fueran contratados directamente por los usuarios por no estar individualizada su provisión o facturación.

La repercusión de consumos por contadores a los usuarios generales de los locales deberá equilibrar en todo caso el presupuesto de gastos e ingresos.

4.- RESULTADOS Y ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.

Dadas las características y magnitud de las inversiones y gastos de establecimiento y considerando que el resto de las inversiones a realizar a lo largo del plazo de vigencia de la concesión se financiarán con cargo al fondo de reposiciones, grandes reparaciones y mejoras, para determinar la rentabilidad del proyecto se ha calculado el resultado neto promedio.

Para la redacción del presente proyecto de explotación se ha estimado como **escenario base** una ocupación media a lo largo de la concesión similar a la actual (96,84%) [porcentaje resultante de suponer una tasa de ocupación inicial de la

mediana superficie de planta sótano del 100% y del 85% para el resto de locales del mercado, un incremento de la tasa ocupación del 5% anual el primer y segundo año y el mantenimiento de esta hasta el final del plazo de vigencia de la concesión].

En la Tabla 4 se indica la rentabilidad promedio estimada en este escenario base.

4.1.- INCIDENCIA DE LA OCUPACIÓN EN LOS RESULTADOS

Dada la dependencia de los ingresos, y por tanto los resultados, del grado de ocupación de los locales del mercado para la realización del análisis de sensibilidad se ha comprobado la variación de los resultados obtenidos con la aplicación del modelo utilizado introduciendo variaciones en la tasa de ocupación de los mismos.

Como ejemplo, se han analizado los resultados en otros escenarios de menor y mayor ocupación, respectivamente, que el escenario base:

Escenario optimista: Ocupación media 99,09% (porcentaje resultante de suponer una tasa de ocupación de todos los locales del mercado un 5% superior a la del escenario base desde el primer año de concesión)

Escenario pesimista: Ocupación media 92,00% (porcentaje resultante de suponer una tasa de ocupación de todos los locales del mercado un 5% inferior a la del escenario base desde el primer año de concesión)

Aplicando las hipótesis expuestas al modelo de análisis utilizado para la redacción del presente anteproyecto de explotación, se han obtenido resultados que se indican en la Tabla 5 y Figura 2.

	ESCENARIO PESIMISTA	ESCENARIO BASE	ESCENARIO OPTIMISTA
OCUPACIÓN MEDIA	92,00%	96,84%	99,09%
Rentabilidad promedio (% sobre ingresos)	5,33%	8,70%	10,19%
Canon promedio (% sobre ingresos)	1,55%	2,00%	2,18%

Tabla 5. Estimación de resultados en distintos escenarios de ocupación.

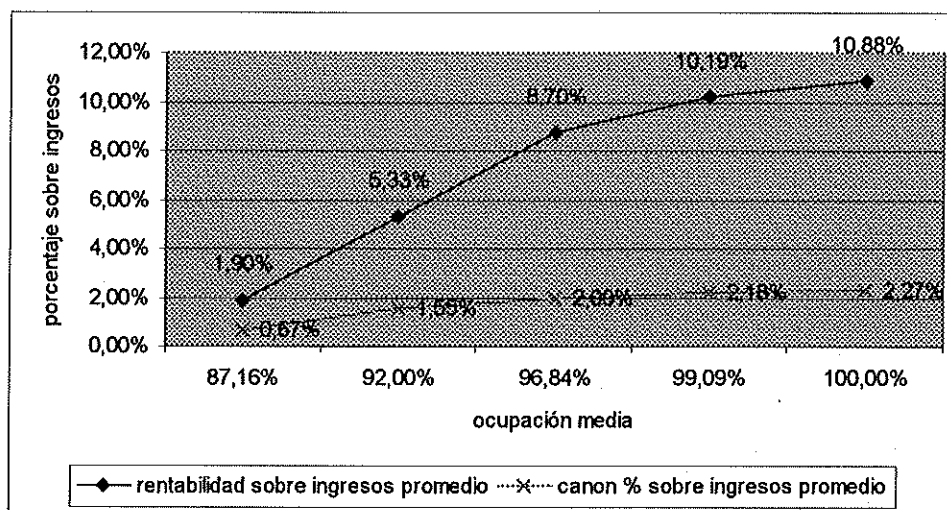


Figura 2: Análisis de sensibilidad:

Variación de la rentabilidad y el importe de canon (% sobre ingresos) en función de la ocupación

4.2.- INCIDENCIA DEL INCREMENTO DE LOS PRECIOS DE CESIÓN EN LOS RESULTADOS.

Dada la dependencia de los ingresos, y el tipo mínimo aplicable al cálculo del canon fijo y variable, y por tanto los resultados, de los precios cesión ofertado se ha estimado asimismo la variación de los resultados obtenidos con la aplicación del modelo utilizado introduciendo variaciones en los precios de cesión ofertados.

En la Tabla 6 y Figura 3 se resumen los resultados estimados (rentabilidad promedio y canon promedio, ambos expresados en % sobre ingresos) para distintos precios de cesión, supuesta una ocupación igual a la considerada escenario base y aplicando a cada uno de ellos el porcentaje mínimo de canon fijo y canon variable resultante de las fórmulas que figuran en el apartado 3.3

Precio de cesión ofertado	incremento PC	Canon fijo base de licitación (euros anuales)	Tipo aplicable al cálculo del Canon variable base de licitación	rentabilidad promedio (% sobre ingresos)	canon (% sobre ingresos) promedio
50.165,09	0%	2.508,25	10,00%	8,70%	2,00%
55.515,70	10%	3.958,27	12,13%	8,96%	2,72%
60.961,76	20%	5.669,44	14,30%	9,14%	3,52%
66.511,96	30%	7.662,18	16,52%	9,25%	4,40%
72.174,97	40%	9.938,49	18,77%	9,29%	5,35%
77.959,47	50%	12.535,88	21,08%	9,25%	6,39%
83.874,13	60%	15.466,39	23,44%	9,15%	7,50%
89.927,64	70%	18.749,91	25,85%	8,98%	8,68%
96.128,68	80%	22.417,21	28,32%	8,74%	9,93%
102.485,91	90%	26.502,86	30,86%	8,44%	11,26%
109.008,03	100%	31.023,69	33,46%	8,07%	12,65%

Tabla 6. Estimación de resultados para distintos valores de precios de cesión.

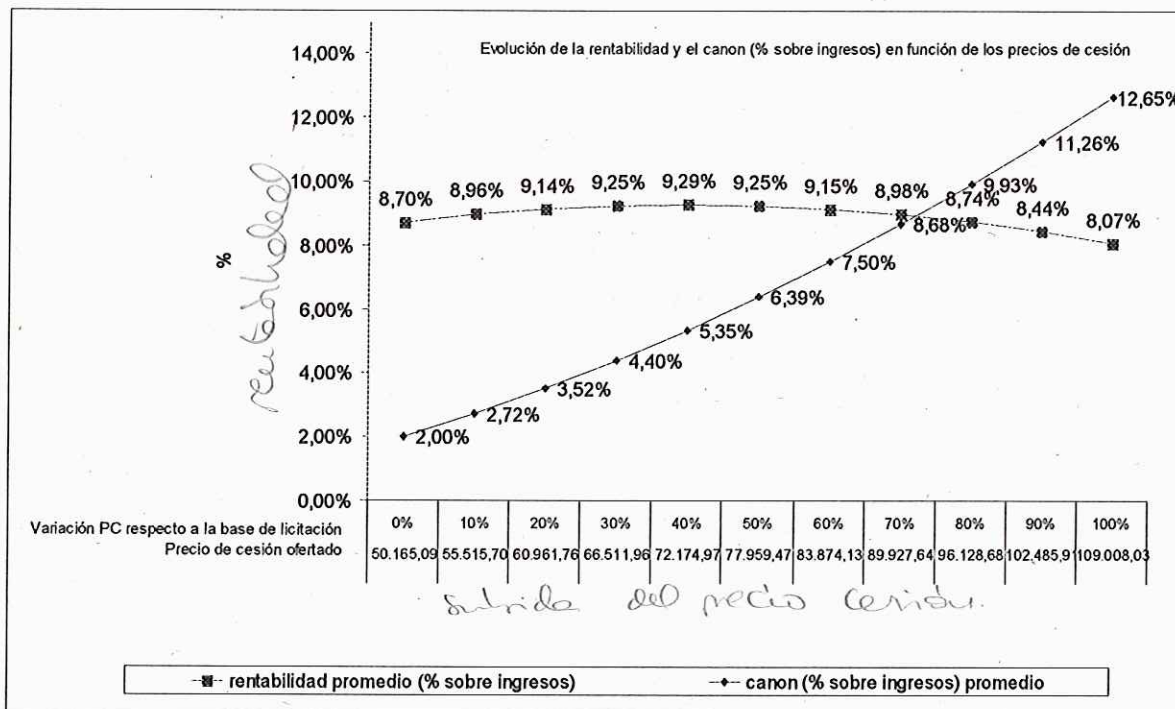


Figura 3: Análisis de sensibilidad:
Variación de la rentabilidad y el importe de canon (% sobre ingresos) en función de los precios de cesión

5.-PROYECTO DE EXPLOTACIÓN

En el anexo se recoge las proyecciones temporales estimada de la cuenta de pérdidas y ganancias, flujos de caja y balance en el escenario base, suponiendo 25 años naturales de explotación.

Madrid, 6 de mayo de 2013

**LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE COMERCIO**

Concepción Díaz de Villegas Soláns

ANEXO



MERCADO DE SAN ENRIQUE
ESCENARIO (ocupación media)

96,84%

ocupación media
Local 0 mediano comercio
locales 1 a 38, almacenes y tiendas exteriores
IPC ACUMULADO

102% 103% 104% 105% 106% 107% 108% 109% 110% 111%

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
CUENTA DE RESULTADOS										
Ingresos Precios Cesión	46.720,82	48.650,63	50.669,71	51.703,50	52.737,59	53.792,33	54.868,17	55.965,54	57.084,85	58.226,54
Local 0 mediano comercio										
locales 1 a 38, almacenes y tiendas exteriores										
Ingresos Gastos Comunes	329.767,80	344.002,10	359.063,45	366.244,72	373.569,61	381.041,00	388.661,82	396.435,06	404.363,76	412.451,04
Local 0 mediano comercio										
locales 1 a 38, almacenes y tiendas exteriores										
Ingresos Aparcamiento	16.698,59	17.408,67	18.159,85	18.922,85	19.693,31	19.271,17	19.656,59	20.049,73	20.450,72	20.859,74
Otros Ingresos	6.493,90	6.770,04	7.062,09	7.203,33	7.347,40	7.494,34	7.644,23	7.797,12	7.953,06	8.112,12
TOTAL INGRESOS	399.681,11	416.831,44	434.974,90	443.674,40	452.547,89	461.598,85	470.830,82	480.247,44	489.852,39	499.649,44
Gastos de Explotación	332.200,00	338.844,00	345.620,88	352.533,30	359.583,96	366.775,64	374.111,16	381.593,38	389.225,25	397.009,75
Provisión reparaciones y grandes reparaciones	24.000,00	24.480,00	24.969,60	25.468,99	25.978,37	26.497,94	27.027,90	27.568,46	28.119,83	28.682,22
Canon F.L.O.	2.508,25	2.558,42	2.609,59	2.661,78	2.715,02	2.769,32	2.824,70	2.881,20	2.938,82	2.997,60
TOTAL GASTOS	358.708,25	365.882,42	373.200,07	380.664,07	388.277,35	396.042,90	403.963,76	412.043,03	420.283,39	428.689,57
MARGEN EXPLOTACIÓN (base para C. Vantable)	40.972,86	50.949,02	61.774,83	63.010,33	64.270,54	65.555,95	66.867,07	68.204,41	69.568,50	70.959,87
ITP	1.064,23									
Operaciones Societarias	2.000,00									
Gastos Subasta	6.000,00									
Otros Gastos Establecimiento	3.000,00									
Canon VARIABLE	4.097,29	5.094,90	6.177,48	6.301,03	6.427,05	6.555,59	6.686,71	6.820,44	6.956,85	7.095,99
Ingresos Financieros	0,00	174,40	829,34	1.542,25	2.252,41	2.602,70	3.347,49	4.113,06	3.463,05	4.255,28
Gastos Financieros por Avalués	354,95	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83
Amortizaciones	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64
RESULTADO (Antes de Impuestos)	15.215,76	35.577,05	45.975,22	47.800,08	49.644,43	51.151,58	53.076,38	55.045,56	55.623,23	57.667,69
Impuesto Sociedades	3.803,94	8.894,26	11.493,81	11.950,02	12.411,11	12.787,90	13.269,09	13.761,39	13.905,81	14.416,92
RESULTADO (después Impptos.)	11.411,82	26.682,79	34.481,42	35.850,06	37.233,32	38.363,69	39.807,28	41.284,17	41.717,42	43.250,77
rentabilidad anual sobre ingresos	2,96%	6,40%	7,93%	8,08%	8,23%	8,31%	8,45%	8,60%	8,52%	8,66%
promedio	6,70%									



MERCADO DE SAN ENRIQUE
ESCENARIO (ocupación media) 96,84%

ocupación media
 Local 0 mediano comercio
 locales 1 a 33, almacenes y tiendas exteriores
IPC ACUMULADO

	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
CUENTA DE RESULTADOS										
Ingresos Precios Ceación	59.391,08	60.578,90	61.790,47	63.026,28	64.286,81	65.572,55	66.894,00	68.221,68	69.586,11	70.977,83
Local 0 mediano comercio										
locales 1 a 33, almacenes y tiendas exteriores										
Ingresos Gastos Comunes	420.700,06	429.114,06	437.696,34	446.450,27	455.379,27	464.486,86	473.776,59	483.252,13	492.917,17	502.775,51
Local 0 mediano comercio										
locales 1 a 33, almacenes y tiendas exteriores										
Ingresos Aparcamiento	21.276,83	21.702,47	22.136,52	22.579,25	23.030,83	23.491,45	23.961,28	24.440,50	24.929,31	25.427,90
Otros Ingresos	8.274,36	8.439,85	8.606,65	8.780,82	8.956,44	9.135,56	9.318,28	9.504,94	9.694,73	9.886,63
TOTAL INGRESOS	509.642,42	519.835,27	530.231,98	540.836,62	551.653,35	562.686,42	573.940,14	585.418,95	597.127,33	609.069,87
Gastos de Explotación	404.949,95	413.048,95	421.309,92	429.736,12	438.330,85	447.097,46	456.039,41	465.160,20	474.463,40	483.952,67
Provisión reparaciones y grandes reparaciones	29.255,87	29.840,98	30.437,80	31.046,56	31.667,49	32.300,84	32.946,86	33.605,79	34.277,91	34.963,47
Canon FIJO	3.057,55	3.118,70	3.181,07	3.244,69	3.309,59	3.375,78	3.443,30	3.512,16	3.582,41	3.654,05
TOTAL GASTOS	437.263,36	446.008,63	454.928,80	464.027,38	473.307,92	482.774,08	492.429,56	502.278,16	512.323,72	522.570,19
MARGEN EXPLOTACIÓN (base para C. Variable)	72.379,06	73.826,64	75.303,18	76.809,24	78.345,43	79.912,33	81.510,58	83.140,79	84.803,61	86.499,68
ITP										
Operaciones Societarias										
Gastos Subasta										
Otros Gastos Establecimiento										
Canon VARIABLE	7.237,91	7.382,66	7.530,32	7.680,92	7.834,54	7.991,23	8.151,06	8.314,08	8.480,36	8.649,97
Ingresos Financieros	4.653,84	5.488,07	6.345,34	7.225,09	8.127,81	8.992,19	9.855,42	10.709,78	11.563,18	12.416,66
Gastos Financieros por Avales	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83
Amortizaciones	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64
RESULTADO (Antes de Impuestos)	59.343,53	61.480,59	63.666,73	65.901,94	68.187,23	70.061,83	70.763,48	73.185,02	75.664,96	78.200,30
Impuesto Sociedades	14.835,88	15.370,15	15.916,68	16.475,48	17.046,81	17.515,46	17.890,87	18.296,26	18.916,24	19.650,08
RESULTADO (después Impptos.)	44.507,65	46.110,44	47.750,05	49.426,45	51.140,42	52.546,37	53.072,61	54.888,77	56.748,72	58.650,23
rentabilidad anual sobre ingresos	8,73%	8,87%	9,01%	9,14%	9,27%	9,34%	9,25%	9,38%	9,50%	9,63%
promedio	8,70%									



MERCADO DE SAN ENRIQUE ESCENARIO (ocupación media)

96,84%

% de participación
directa de explotación (base)

ocupación media
Local 0 mediano comercio
locales 1 a 38, almacenes y tiendas exteriores
IPC ACUMULADO

	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26
CUENTA DE RESULTADOS						
Ingresos Precios Cesión	72.397,39	73.845,34	75.322,24	76.828,69	78.365,26	0,00
Local 0 mediano comercio	40.452,90	41.031,06	42.043,90	43.395,73	45.174,72	
locales 1 a 38, almacenes y tiendas exteriores	31.974,79	32.814,29	33.278,34	33.432,96	33.190,54	
Ingresos Gastos Comunes	512.831,02	523.087,64	533.549,39	544.220,38	555.104,79	0,00
Local 0 mediano comercio	257.447,73	270.169,63	278.212,80	287.677,67	298.424,22	0,00
locales 1 a 38, almacenes y tiendas exteriores	255.383,29	252.917,99	255.336,59	256.542,71	256.680,57	0,00
Ingresos Aparcamiento	25.936,46	26.455,19	26.984,29	27.523,98	28.074,46	0,00
Otros Ingresos	10.086,40	10.288,13	10.493,89	10.703,77	10.917,84	0,00
TOTAL INGRESOS	621.251,27	633.676,30	646.349,82	659.276,82	672.462,35	0,00
Gastos de Explotación	493.631,72	503.504,36	513.574,45	523.845,94	534.322,85	0,00
Provisión reparaciones y grandes reparaciones	35.662,74	36.375,99	37.103,51	37.845,58	38.602,49	0,00
Canon FIJO	3.727,13	3.801,68	3.877,71	3.955,26	4.034,37	0,00
TOTAL GASTOS	533.021,60	543.682,03	554.555,67	565.646,78	576.959,72	0,00
MARGEN EXPLOTACIÓN (base para C. Variable)	88.229,67	89.994,27	91.794,15	93.630,04	95.502,64	0,00
ITP						
Operaciones Societarias						
Gastos Subasta						
Otros Gastos Establecimiento						
Canon VARIABLE	8.622,97	8.999,43	9.179,42	9.363,00	9.550,26	0,00
Ingresos Financieros	11.327,05	12.383,41	13.468,14	14.580,58	15.730,20	14.071,03
Gastos Financieros por Avales	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	0,00
Amortizaciones	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	9.240,64	0,00
RESULTADO (Antes de Impuestos)	80.287,29	82.926,78	85.631,41	88.396,14	91.251,10	14.071,03
Impuesto Sociedades	20.070,57	20.731,70	21.407,85	22.099,04	22.812,78	3.517,76
RESULTADO (después Impptos.)	60.216,72	62.195,09	64.223,56	66.297,11	68.438,33	10.553,27
rentabilidad anual sobre ingresos	9,69%	9,81%	9,94%	10,06%	9,95%	
promedio	9,70%					



MERCADO DE SAN ENRIQUE
ESCENARIO (ocupación media) 96,84%

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11
Ingresos Precios Cesión	46.720,82	48.650,63	50.689,71	51.703,50	52.737,58	53.792,33	54.868,17	55.965,54	57.084,85	58.226,54	59.391,08
Ingresos Gastos Comunes	329.767,80	344.002,10	359.063,45	366.244,72	373.569,61	381.041,00	388.661,82	396.435,06	404.363,76	412.451,04	420.700,06
Ingresos Aparcamiento	16.698,59	17.408,67	18.159,65	18.522,85	18.893,31	19.271,17	19.656,59	20.049,73	20.450,72	20.859,74	21.276,93
Otros Ingresos	6.493,90	6.770,04	7.062,09	7.203,33	7.347,40	7.494,34	7.644,23	7.797,12	7.953,06	8.112,12	8.274,36
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	399.681,11	416.831,44	434.974,90	443.674,40	452.547,89	461.598,85	470.830,82	480.247,44	489.852,39	499.649,44	509.642,42
Gastos de Explotación	332.200,00	338.844,00	345.620,88	352.593,30	359.583,96	366.775,64	374.111,16	381.593,38	389.225,25	397.009,75	404.949,95
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	332.200,00	338.844,00	345.620,88	352.593,30	359.583,96	366.775,64	374.111,16	381.593,38	389.225,25	397.009,75	404.949,95
CASH FLOW OPERATIVO	67.481,11	77.987,44	89.354,02	91.141,10	92.963,92	94.823,20	96.719,67	98.654,06	100.627,14	102.639,68	104.692,48
Inversión en obras de primer de establecimiento	222.142,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Canon FIJO	2.508,25	2.558,42	2.609,59	2.661,78	2.715,02	2.769,32	2.824,70	2.881,20	2.938,82	2.997,60	3.057,55
Canon VARIABLE	4.097,29	5.094,90	6.177,48	6.301,03	6.427,05	6.555,59	6.686,71	6.820,44	6.956,85	7.095,99	7.237,91
Ejecución de Reparaciones y Grandes Reparacs.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.C.I.O.	8.873,63										
ITP	1.064,23										
Operaciones Societarias	2.000,00										
Gastos Subasta	6.000,00										
Otros Gastos Establecimiento	3.000,00										
CF PROYECTO (antes de impuestos)	-182.204,71	70.334,12	80.586,95	82.178,29	83.936,73	85.498,29	87.208,26	-54.633,29	90.731,47	50.717,86	94.397,02
Impuesto Sociedades		3.803,94	8.894,26	11.493,81	11.950,02	12.411,11	12.787,90	13.269,09	13.761,39	13.905,81	14.416,92
CF PROYECTO (después de impuestos)	-182.204,71	66.530,18	71.672,69	70.684,48	33.986,71	73.087,18	74.420,36	-67.902,38	76.970,08	36.812,05	79.980,10
Disposiciones Capital Social	200.000,00										
Ingresos Financieros	174,40	829,34	1.542,25	1.542,25	2.252,41	2.602,70	3.347,49	4.113,06	3.463,05	4.255,28	4.653,84
Gastos Financieros por Avales	354,95	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83
Pago Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cash Flow disponible a final Ejerc.	17.440,35	65.493,76	71.291,20	71.015,91	35.028,30	74.479,05	76.557,02	-65.000,15	79.222,31	39.856,50	83.423,12
Cash Flow Acumulado a final Ejerc.	17.440,35	82.934,10	154.225,31	225.241,22	280.269,51	334.748,57	411.305,59	346.305,44	425.527,75	465.384,26	548.807,37

MERCADO DE SAN ENRIQUE
ESCENARIO (ocupación media) 96,84%

	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	ANO 21
Ingresos Precios Cesión	60.578,90	61.790,47	63.026,28	64.286,81	65.572,55	66.884,00	68.221,68	69.586,11	70.977,83	72.397,39
Ingresos Gastos Comunes	429.114,06	437.696,34	446.450,27	455.379,27	464.486,86	473.776,59	483.252,13	492.917,17	502.775,51	512.831,02
Ingresos Aparcamiento	21.702,47	22.136,52	22.579,25	23.030,83	23.491,45	23.961,28	24.440,50	24.929,31	25.427,90	25.936,46
Otros Ingresos	8.439,85	8.608,65	8.780,82	8.956,44	9.135,56	9.318,28	9.504,64	9.694,73	9.888,63	10.086,40
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	519.855,27	530.231,98	540.836,62	551.653,35	562.686,42	573.940,14	585.418,95	597.127,33	608.069,87	621.251,27
Gastos de Explotación	413.048,95	421.309,92	429.736,12	438.330,85	447.097,46	456.039,41	465.160,20	474.463,40	483.952,67	493.631,72
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	413.048,95	421.309,92	429.736,12	438.330,85	447.097,46	456.039,41	465.160,20	474.463,40	483.952,67	493.631,72
CASH FLOW OPERATIVO	106.786,33	108.922,05	111.100,49	113.322,50	115.588,95	117.900,73	120.258,75	122.663,92	125.117,20	127.619,55
Inversión en obras de primer de establecimiento										
Canon FIJO	3.118,70	3.181,07	3.244,69	3.309,59	3.375,78	3.443,30	3.512,16	3.582,41	3.654,05	3.727,13
Canon VARIABLE	7.382,66	7.530,32	7.680,92	7.834,54	7.991,23	8.151,06	8.314,08	8.480,36	8.649,97	8.822,97
Ejecución de Reparaciones y Grandes Reparacs.	0,00	0,00	0,00	46.181,76	168.233,54	0,00	0,00	0,00	50.988,39	0,00
I.C.I.O.										
ITP										
Operaciones Societarias										
Gastos Subasta										
Otros Gastos Establecimiento										
CF PROYECTO (antes de impuestos)	96.284,96	98.210,86	100.174,88	55.998,62	-64.011,60	106.306,38	108.432,51	110.601,16	61.824,79	115.089,44
Impuesto Sociedades	14.835,88	15.370,15	15.916,68	16.475,48	17.046,81	17.515,46	17.690,87	18.296,26	18.916,24	19.550,08
CF PROYECTO (después de impuestos)	81.449,08	82.840,52	84.258,19	39.523,13	-81.058,41	88.790,92	90.741,64	92.304,90	42.908,55	95.539,37
Disposiciones Capital Social										
Ingresos Financieros	5.483,07	6.345,34	7.225,09	8.127,81	8.592,19	7.855,42	8.809,78	9.793,18	10.802,06	11.327,05
Gastos Financieros por Aavales	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83
Pago Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cash Flow disponible a final Ejerc.	85.726,33	87.975,03	90.272,46	46.439,12	-73.677,04	95.435,52	98.340,59	100.887,26	52.489,78	105.635,60
Cash Flow Acumulado a final Ejerc.	634.533,70	722.508,73	812.781,18	859.219,30	785.542,26	880.977,78	979.318,37	1.080.205,63	1.132.705,41	1.238.341,01

MERCADO DE SAN ENRIQUE
ESCENARIO (ocupación media) 96,84%

300 500 600
 96,87% 96,97% 96,97%
 1.150,00 1.150,00 1.150,00

	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26
Ingresos Precios Cesión	75.345,34	75.322,24	76.828,69	78.365,26	0,00
Ingresos Gastos Comunes	523.087,64	533.549,39	544.220,38	555.104,79	0,00
Ingresos Aparcamiento	26.455,19	26.984,29	27.523,98	28.074,46	0,00
Otros Ingresos	10.288,13	10.493,89	10.703,77	10.917,84	0,00
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	633.676,30	646.349,82	659.276,82	672.462,35	0,00
Gastos de Explotación	503.504,36	513.574,45	523.845,94	534.322,85	0,00
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	503.504,36	513.574,45	523.845,94	534.322,85	0,00
CASH FLOW OPERATIVO	130.171,94	132.775,38	135.430,88	138.139,50	0,00
Inversión en obras de primer de establecimiento					
Canon FIJO	3.801,68	3.877,71	3.955,26	4.034,37	0,00
Canon VARIABLE	8.999,43	9.179,42	9.363,00	9.550,26	0,00
Ejecución de Reparaciones y Grandes Reparac.	0,00	0,00	197.112,41	82.912,02	0,00
I.C.I.O.					
ITP					
Operaciones Societarias					
Gastos Subasta					
Otros Gastos Establecimiento					
CF PROYECTO (antes de impuestos)	117.370,83	119.718,25	-74.998,79	41.642,85	0,00
Impuesto Sociedades	20.070,57	20.731,70	21.407,85	22.099,04	22.312,78
CF PROYECTO (después de impuestos)	97.300,26	98.986,55	-96.407,65	19.543,81	-22.312,78
Disposiciones Capital Social					
Ingresos Financieros	12.383,41	13.468,14	14.580,58	13.750,20	14.071,03
Gastos Financieros por Avales	1.210,83	1.210,83	1.210,83	1.210,83	0,00
Pago Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cash Flow disponible a final Ejerc.	108.472,84	111.243,87	-83.037,89	32.083,18	-8.241,75
Cash Flow Acumulado a final Ejerc.	1.346.813,85	1.458.057,72	1.375.019,83	1.407.103,01	1.398.861,26



ÁREA DE GOBIERNO
DE ECONOMÍA, HACIENDA
Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Dirección General de Comercio
y Desarrollo Económico

BALANCE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
Inmovilizado Bruto	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05
Amort. Acum. Inmovilizado	9.240,64	18.481,28	27.721,93	36.962,57	46.203,21	55.443,85	64.684,49	73.925,14
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	221.775,41	212.534,77	203.294,13	194.053,48	184.812,84	175.572,20	166.331,56	157.090,92
Existencias								
Deudores	17.440,35	82.934,10	154.225,31	225.241,22	260.269,51	334.748,57	411.305,59	346.305,44
Tesorería								
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	17.440,35	82.934,10	154.225,31	225.241,22	260.269,51	334.748,57	411.305,59	346.305,44
TOTAL ACTIVO	239.215,76	295.468,87	357.519,43	419.294,70	445.082,35	510.320,77	577.637,15	503.396,35
Capital Social	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
Reserva legal	0,00	1.141,18	3.809,46	7.257,60	10.842,61	14.565,94	18.402,31	20.000,00
Reserva Reposiciones y Grandes Reparac.	24.000,00	48.480,00	73.449,60	98.918,59	87.011,84	113.509,78	140.537,68	24.520,42
Resultados negativos ejercs. Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Remanente	0,00	10.270,64	34.285,15	65.318,42	97.583,48	131.093,47	165.620,78	203.830,38
Resultado del ejercicio	11.411,82	26.682,79	34.481,42	35.850,06	37.233,32	38.363,69	39.807,28	41.284,17
HDA. PCA. Acreedora por I.S.	3.803,94	8.894,26	11.493,81	11.950,02	12.411,11	12.787,90	13.269,09	13.761,39

BALANCE	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17
Inmovilizado Bruto	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05
Amort. Acum. Inmovilizado	83.165,78	92.406,42	101.647,06	110.887,70	120.128,35	129.368,99	138.609,63	147.850,27	157.090,92
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	147.850,27	138.609,63	129.368,99	120.128,35	110.887,70	101.647,06	92.406,42	83.165,78	73.925,14
Existencias									
Deudores	425.527,75	465.384,26	548.807,37	634.533,70	722.508,73	812.781,18	859.219,30	785.542,26	880.977,78
Tesorería									
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	425.527,75	465.384,26	548.807,37	634.533,70	722.508,73	812.781,18	859.219,30	785.542,26	880.977,78
TOTAL ACTIVO	573.378,02	603.993,89	678.176,36	754.662,05	833.396,43	914.428,25	951.625,72	868.708,04	954.902,92
Capital Social	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
Reserva legal	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Reserva Reparaciones y Grandes Reparac.	52.640,25	39.494,23	68.750,10	98.591,08	129.028,88	160.075,44	145.561,18	9.628,47	42.575,33
Resultados negativos ejercs. Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Remanente	245.114,54	286.831,97	330.082,73	374.590,38	420.700,82	468.450,87	517.877,32	569.017,74	621.564,11
Resultado del ejercicio	41.717,42	43.250,77	44.507,65	46.110,44	47.750,05	49.426,45	51.140,42	52.546,37	53.072,61
HDA. PCA. Acreedora por I.S.	13.905,81	14.416,92	14.835,88	15.370,15	15.916,68	16.475,48	17.046,81	17.515,46	17.690,87

BALANCE	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26
Inmovilizado Bruto	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05	231.016,05
Amort. Acum. Inmovilizado	166.331,56	175.572,20	184.812,84	194.053,48	203.294,13	212.534,77	221.775,41	231.016,05	231.016,05
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	64.684,49	55.443,85	46.203,21	36.962,57	27.721,93	18.481,28	9.240,64	0,00	0,00
Existencias									
Deudores									
Tesorería	979.318,37	1.080.205,63	1.132.705,41	1.238.341,01	1.346.813,85	1.458.057,72	1.375.019,83	1.407.103,01	1.398.861,26
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	979.318,37	1.080.205,63	1.132.705,41	1.238.341,01	1.346.813,85	1.458.057,72	1.375.019,83	1.407.103,01	1.398.861,26
TOTAL ACTIVO	1.044.002,87	1.135.649,48	1.178.908,62	1.275.303,58	1.374.535,78	1.476.539,00	1.384.260,47	1.407.103,01	1.398.861,26
Capital Social	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
Reserva legal	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Reserva Reposiciones y Grandes Reparac.	76.181,12	110.459,03	94.434,11	130.096,85	166.472,64	203.576,35	44.309,53	0,00	0,00
Resultados negativos ejers. Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Remanente	674.636,72	729.525,49	786.274,21	844.924,43	905.136,15	967.331,24	1.031.554,80	1.097.851,90	1.164.790,23
Resultado del ejercicio	54.888,77	56.748,72	58.650,23	60.211,72	62.195,09	64.223,56	66.297,11	66.938,33	10.553,27
HDA, PCA, Acreedora por I.S.	18.296,26	18.916,24	19.550,08	20.070,57	20.731,70	21.407,85	22.099,04	22.312,78	3.517,76