

## **PROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL DE ORCASITAS EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA.**

### **ESTUDIO ECONÓMICO**

El objeto de este proyecto de explotación es el estudio económico del contrato de concesión del Mercado Municipal de Orcasitas a fin de determinar el canon a abonar al Ayuntamiento por el concesionario y demás obligaciones económicas del concesionario.

El objeto del presente contrato, cuya duración será 25 años, es la gestión y explotación del servicio público de mercados en el mercado de Orcasitas.

#### **1. RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN.**

##### **1.1.- 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 de los locales del mercado 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 y, en su caso, otros ingresos de explotación.

##### **1.1.1.- 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, de acuerdo con las cuotas de participación que se indican en la Tabla I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

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 43.272,84 euros (sin IVA)] permiten cubrir los costes de establecimiento, un margen razonable de beneficio para el concesionario y el canon para la administración, con una ocupación media del mercado del 90% de la superficie de uso privativo del mercado, porcentaje que se estima previsible a la vista de la ocupación actual de este mercado y de la evolución de la misma desde su remodelación.

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 I se detalla el precio de cesión mensual correspondiente a cada uno de los locales del mercado para el precio de cesión mínimo anual establecido en las hipótesis consideradas para la elaboración del presente proyecto de explotación.

**TABLA I.- Precios de cesión mínimos de los locales del mercado (euros/mes) (sin IVA).**

Local	PC mensual	Local	PC mensual	Local	PC mensual
a-0	<b>349,79</b>	0	<b>1.795,82</b>	13	<b>19,51</b>
a-1	<b>13,69</b>	ext-1	<b>45,71</b>	14	<b>19,38</b>
a-2	<b>15,90</b>	ext-2	<b>70,20</b>	15	<b>47,22</b>
a-3	<b>16,99</b>	ext-3	<b>32,10</b>	16	<b>20,08</b>
a-4	<b>16,59</b>	ext-4	<b>62,69</b>	17	<b>39,90</b>
a-5	<b>16,53</b>	ext-5	<b>64,41</b>	18	<b>17,94</b>
a-6	<b>16,42</b>	ext-6	<b>68,78</b>	19	<b>23,57</b>
a-7	<b>16,68</b>	0	<b>1.795,82</b>	20	<b>28,50</b>
a-8	<b>16,53</b>	1	<b>20,26</b>	21	<b>18,94</b>
a-9	<b>16,70</b>	2	<b>40,39</b>	22	<b>22,62</b>
a-10	<b>16,57</b>	3	<b>20,02</b>	23	<b>24,04</b>
a-11	<b>11,97</b>	4	<b>20,57</b>	24	<b>24,04</b>
a-12	<b>11,44</b>	5	<b>28,99</b>	25	<b>22,62</b>
a-13	<b>11,50</b>	6	<b>19,38</b>	26	<b>27,61</b>
a-14	<b>11,50</b>	7	<b>38,98</b>	27	<b>19,01</b>
a-15	<b>11,94</b>	8	<b>26,50</b>	28	<b>23,57</b>
a-16	<b>11,62</b>	9	<b>28,90</b>	29	<b>155,06</b>
a-17	<b>11,08</b>	10	<b>18,65</b>		
a-18	<b>11,78</b>	11	<b>18,92</b>		
a-19	<b>7,21</b>	12	<b>18,76</b>		

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.

### **1.1.2.- 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 I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

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 182.000euros (sin IVA).

### **1.1.3- 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 mínimo establecido en la tabla I, 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 6.000 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.

## **2.- OBLIGACIONES ECONÓMICAS DEL CONCESIONARIO.**

Son obligación del concesionario todos los gastos de establecimiento, conservación, mejora y explotación del mercado, incluidas las contribuciones, impuestos y arbitrios que lo graven, o puedan gravar en el futuro, así como la reposición de las instalaciones y equipos que se hayan cumplido su vida útil.

Asimismo, es obligación del concesionario el abono del canon al Ayuntamiento de Madrid así como la realización de las mejoras del servicio de mercados en los términos que se establecen en el apartado 2.4.

### **2.1.- 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. A partir del estudio de los mismos, de la experiencia adquirida por la Dirección General de Comercio y los gastos realizados en la gestión de este mercado en el ejercicio 2010, en las hipótesis consideradas para la elaboración del presente proyecto de explotación, para el primer año de explotación se han estimado las previsiones de gastos corrientes que se recogen en la Tabla II.

<b>Tabla II.- Presupuesto de gastos comunes (sin IVA) (primer año de concesión)</b>	
- Gastos de personal	25.000
- Repar. y Mantenimiento Instalaciones.	32.000
- Suministros y Comunicaciones (tras deducción por recuperación consumo agua)	42.000
- Limpieza	19.000
- Administración	20.000
- Seguros	3.000
- Publicidad	
- Tributos (IBI, TPSGRU y TUPAEDPL (Pasos de Vehículos))	25.000
- Provisión para reposiciones	16.000
<b>TOTAL</b>	<b>182.000</b>

La estimación de la partida correspondiente a la provisión para reposiciones, cuyo importe se ha establecido en 16.000 euros en las hipótesis consideradas para la elaboración del presente proyecto de explotación, se ha realizado teniendo en cuenta el valor total de las instalaciones y equipos que deberán ser objeto de reposición cada 5 y 8 años y su planificación..

El presupuesto de gastos comunes y, consecuentemente, la correspondiente tarifa se revisará de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Mercados Municipales, debiendo cumplirse en todo caso la igualdad establecida en el apartado 1.1.2, es decir, que en cada ejercicio, el importe de la tarifa de gastos comunes asignados a los locales sea igual al presupuesto de gastos comunes.

La financiación y aplicación de las provisiones para reposiciones se ha calculado y proyectado en el plazo de vigencia de la concesión con arreglo al plan que se detalla en el anexo.

## **2.2.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO.**

El inmueble del Mercado Municipal de Orcasitas, 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, los siguientes gastos de establecimiento:

-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 por este concepto se ha establecido en el 4% del valor actualizado del canon fijo estimado para el periodo concesional, supuesta una tasa de descuento del 10% y una actualización interanual del 2%, lo que representa un total de 1.792,12 euros.

-Otros gastos de establecimiento, tales como 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 2.000 euros (sin IVA) por este concepto.

### **2.3.- MEJORAS.**

El concesionario queda obligado a destinar a mejoras del mercado una cantidad igual al 50% de la cuantía que represente el canon variable de cada ejercicio.

El programa de mejoras tangibles e intangibles a ejecutar en cada ejercicio con la dotación resultante del ejercicio anterior o, en su caso, de ejercicios anteriores, deberá ser aprobado por el órgano competente en materia de gestión de mercados.

### **2.4.- 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.

#### **2.4.1.- Canon concesional fijo.**

El importe del canon concesional fijo inicial será equivalente, como mínimo, al 10% de los precios de cesión licitados para el primer año de explotación. En las hipótesis planteadas para la elaboración del proyecto de explotación, este importe asciende a 4.327,28 euros.

Dicho canon será objeto de licitación al alza y revisable cada año natural de acuerdo con el IPC.

#### **2.4.2.- Canon concesional variable.**

Además del canon concesional fijo previsto en el apartado anterior, 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 canon concesional variable mínimo queda establecido en el 20% del referido margen.

### **2.5.- 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, así como todos aquellos gastos de los locales del mercado correspondientes a servicios y suministros, así como 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.

### **3.- PROYECTO DE EXPLOTACIÓN**

En las tablas del anexo se recogen los resultados del proyecto de explotación base de licitación en tres escenarios diferenciados por el grado de ocupación de la superficies de uso privativo (90% (constante), 98% (con evolución creciente durante los primeros años) y 100%(constante).

Madrid, 5 de junio de 2012

SUBDIRECTORA GENERAL  
DE COMERCIO

Concepción Díaz de Villegas Soláns

Enterado y conforme,  
DIRECTOR GENERAL  
DE COMERCIO

Daniel López Gálvez

## ANEXO