

*Promociones Urbanas de Rubí, S.A.*

***Ajuntament de RUBÍ***

**PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE  
EN LA CONCURRENCIA DE OFERTAS  
PARA LA EXPLOTACIÓN DEL  
APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO  
" LA PISTA RUBINENCA "**

**TOMO III**

**ESTUDIO ECONÓMICO Y  
DE RENTABILIDAD**

**NOVIEMBRE 1998**



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**



*Estacionamientos  
y Servicios, S.A.*

**INDICE.**

**1 - INVERSIONES A REALIZAR Y CALCULO DE LOS COSTES MEDIOS**

**ANUALES DE EXPLOTACION.**

**2 - ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DE VIABILIDAD.**

**3 - PROPUESTA DE TARIFAS.**

**4 - OFERTA ECONÓMICA PARA PROURSA.**



*Estacionamientos  
y Servicios, S.A.*

**1 - INVERSIONES A REALIZAR Y CALCULO DE LOS COSTES MEDIOS  
ANUALES DE EXPLOTACION.**



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**1-INVERSIONES A REALIZAR Y CALCULO DE LOS COSTES MEDIOS  
ANUALES DE EXPLOTACION DE CADA APARCAMIENTO.**

*Se calculan en este apartado los costes de las inversiones a realizar así como el cálculo de sus costes anuales medios de amortización y explotación.*

*El dimensionamiento en cuanto los medios humanos y materiales ha sido efectuado teniendo en cuenta las indicaciones del Pliego de Condiciones y en base a la experiencia de ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, S.A. en la realización de este tipo de servicios, así como las expectativas de uso de cada aparcamiento.*

*La justificación de los dimensionamientos efectuados se encuentran en el Tomo II correspondiente a la Memoria de Explotación de los Aparcamientos .*



## INVERSIONES A REALIZAR

Dentro de este apartado *de inversión* se distinguen las siguientes partidas:

- 1 - *Inversión a realizar en concepto de canon inicial.*
- 2 - *La inversión necesaria para la adquisición los equipos de entrada y salida, así como los de la gestión del cobro.*
- 3 - *Inversión necesaria para efectuar el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.*

La 1ª y 3ª partidas se amortizan en 25 años, periodo coincidente con la duración de la concesión; mientras que en la segunda, se realiza el cálculo de la amortización en un plazo de 12,5 años vida media útil del material, previendo al término de dicho periodo la renovación total de los equipos.



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**1 - INVERSIÓN A REALIZAR EN CONCEPTO DE CANON INICIAL.**

En el caso de resultar adjudicatario de este contrato, ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, S.A, abonará a PROURSA en concepto de derecho de uso, a fondo perdido la cantidad de:

<b>Canon Inicial por el derecho de uso del aparcamiento .....</b>	<b>160.000.000</b>
---	--------------------

La amortización de esta inversión se realiza a 25 años, periodo que coincide con la duración de la concesión.

**ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, S. A.  
POR PODER,**





**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**2 - INVERSION PARA LA ADQUISICION DE LOS SISTEMAS DE CONTROL  
DE ACCESOS CON SISTEMA DE TICKET MAGNÉTICO Y COBRO  
CENTRALIZADO, ASI COMO VIGILANCIA Y CONTROL**

*La inversión necesaria para la adquisición de estos equipos asciende a:*

<b>INVERSION PARA LA RENOVACION DE LOS SISTEMAS DE CONTROL DE ACCESOS CON SISTEMA DE TICKET MAGNÉTICO Y COBRO CENTRALIZADO, VIGILANCIA Y CONTROL . . . . .</b>	<b>15.000.000</b>
--	-------------------

*Se realiza el cálculo de la amortización de esta inversión en 12,5 años, periodo que coincide con la vida media útil de estos sistemas, previendo al término de dicho plazo la renovación total de los equipos.*

*A continuación se desglosa el valor de esta inversión:*



**ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, S. A.  
POR PODER,**



**SISTEMA DE CONTROL DE ACCESOS CON SISTEMA DE TICKET  
MAGNÉTICO Y COBRO CENTRALIZADO. VIGILANCIA Y CONTROL**

**1 - GRUPO DE ENTRADA**

<b>UDS.</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
1	<i>Lector de tarjetas de abonados con: sistema de retención de tarjetas bloqueadas, conexión con barrera, conexión con emisor de tickets, comunicación con Unidad Central, display texto en dos idiomas</i>	246.000	246.000
1	<i>Emisor de tickets magnético con: sistema de codificación magnética del Código Parking, impresión legible del Código Parking, display texto en dos idiomas, capacidad depósito 5.000 tickets, control de tickets invalidos</i>	1.140.000	1.140.000
1	<i>Barrera de entrada con: brazo fijo de 2,5 m, reductor especial rel 1/80, motor 1/4 C.V., tensión de trabajo 220 V 50 Hz</i>	369.600	369.600
2	<i>Detector de presencia</i>	39.000	78.000
<b>TOTAL .....</b>			<b>1.833.600</b>



**2 - GRUPO DE SALIDA**

<b>UDS.</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
1	<i>Validador de salida con Kit de interfonía, modulo lector de: - Tickets de salida para usuarios - Tarjetas magnéticas de abonados, visitantes, congresos, etc. Lector motorizado, selección de 4 tiempos de gracia, display en dos idiomas, depósito recogida de tickets, conexión RS-422 con Unidad Central, conexión RS-232 ó RS - 422 a periféricos.</i>	1.100.400	1.100.400
1	<i>Barrera de salida con: brazo fijo de 2,5 m, reductor especial rel 1/80, motor de 1/4 C.V., tensión de trabajo 220 V 50 Hz</i>	443.520	443.520
2	<i>Detector de presencia</i>	39.000	78.000
<b>TOTAL .....</b>			<b>1.621.920</b>



**3 - GRUPO DE PAGO**

<b>UDS.</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
1	<i>Caja automática con: Sistema de aceptación de monedas para 15 tipos diferentes, devolución de cambio de 4 valores de monedas, 4 depósitos para para almacenaje y devolución de monedas con capacidad para 1.000 monedas cada, display en dos idiomas, emisor de justificante, transmisión de datos a la Unidad Central</i>	3.054.000	3.054.000
1	<i>Cofre de monedas de recambio</i>	138.000	138.000
1	<i>Cofre de billetes de recambio</i>	156.000	156.000
1	<i>Pedestal metálico</i>	57.600	57.600
1	<i>Lector de billetes de banco</i>	1.128.000	1.128.000
1	<i>Lector de tarjetas magnéticas con: lector de tarjetas Crédito "VISA" + abonados, módulo de comunicación con Unidad, interface para caja automática</i>	414.000	414.000
1	<i>Caja precobro con: lector magnético, mesa pupitre cobro, display para cliente, pantalla, y teclado para visulaización de datos solicitados, conexión con Unidad Central en tiempo real, impresora para justificantes y resumen cierre turno, módulo tarjetas de crédito.</i>	1.320.000	1.320.000
<b>TOTAL .....</b>			<b>6.267.600</b>



**4 - GRUPO CENTRO DE CONTROL**

<b>UDS.</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
1	<i>Ordenador compatible PC PENTIUM memoria RAM de 32 Mb, disco duro de 80 Mb, disqueteras de 3,5 - 1,44 Mb, memoria cache de 8 K, sistema operativo W 95, gestión de abonados, contajes, balances y estadísticas, gestión tarjetas visitantes, congresos, etc, control de estado de los periféricos, archivo y almacenaje de datos.</i>	348.000	348.000
1	<i>Impresora</i>	132.000	132.000
1	<i>Sistema de alimentación ininterrumpida (S.A.I)</i>	330.000	260.000
1	<i>Programa de gestión base.</i>	198.000	198.000
1	<i>Programa de gestión abonados.</i>	150.000	150.000
1	<i>Programa de gestión tarjeta de credito.</i>	150.000	150.000
<b>TOTAL .....</b>			<b>1.238.000</b>



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**5 - ROTULOS LUMINOSOS**

<b>UDS.</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
2	<i>Rotulo "P" con: banderola de dos caras, puertas a ambos lados, mecanismos rotativo LIBRE- COMPLETO, poste, anclaje.</i>	432.000	864.000
2	<i>Rotulo "STOP" interior</i>	43.200	86.400
<b>TOTAL .....</b>			<b>950.400</b>



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**6 - SISTEMAS DE INTERFONIA**

<b>UDS.</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
1	Central interfonía LEF - 10 líneas	24.000	24.000
1	Fuente de alimentación	9.360	9.360
<b>TOTAL .....</b>			<b>33.360</b>



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**7 - CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION**

<b>UDS.</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
6	Cámara C.C.D.	180.000	1.080.000
6	Soporte cámara rotativa	8.400	50.400
6	Cabina cámara 4165	46.800	280.800
6	Monitores 9"	54.000	324.000
<b>TOTAL .....</b>			<b>1.735.200</b>



**8 - CONTAJE DE PLANTAS**

<b>UDS.</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
1	Módulo de control entradas	123.520	123.520
1	Módulo de control salidas	150.000	150.000
4	Detector	33.000	132.000
2	Semáforo rojo (lámpara)	21.600	43.200
2	Semáforo verde + flecha (lámpara)	21.600	43.200
2	Intermitente	30.000	60.000
4	Soporte semáforo	9.000	36.000
4	Módulo detector	48.000	192.000
<b>TOTAL .....</b>			<b>779.920</b>



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**9 - MONTAJE**

<b>UDS.</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
-	Conexión de los aparatos, comprobación y puesta en marcha de los equipos.	540.000	540.000
<b>TOTAL .....</b>			<b>540.000</b>



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**RESUMEN INVERSION SISTEMA DE CONTROL DE ACCESOS CON SISTEMA  
DE TICKET MAGNETICO Y COBRO CENTRALIZADO**

<b>PDA. N°</b>	<b>DENOMINACION PARTIDA INVERSION</b>	<b>TOTAL PARTIDA</b>
1	GRUPO DE ENTRADA	1.833.600
2	GRUPO DE SALIDA	1.621.920
3	GRUPO DE PAGO	6.267.600
4	PROGRAMAS INFORMATICOS DE GESTION	1.238.000
5	ROTULOS LUMINOSOS	950.400
6	SISTEMAS DE INTERFONIA	33.360
7	CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION	1.735.200
8	CONTAJE DE PLANTAS	779.920
9	MONTAJE	540.000
<b>TOTAL .....</b>		<b>15.000.000</b>



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**3 - INVERSIÓN NECESARIA PARA EFECTUAR EL PAGO DEL IMPUESTO  
DE TRASMISIONES PATRIMONIALES**

Se calcula el valor de esta inversión como el 4% del canon a abonar al Ayuntamiento durante los 10 primeros años de concesión, lo que hace un total de:

<b>Impuesto de transmisiones Patrimoniales . . . . .</b>	<b>3.960.000</b>
--	------------------

La amortización de estas inversiones se realiza a 25 años, periodo que coincide con la duración propuesta de la concesión.

**ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, S. A.  
POR PODER,**





### **COSTES ANUALES DE EXPLOTACION**

*Como se indicaba anteriormente en el proceso de cálculo del coste de Explotación, se tienen en cuenta los medios materiales y humanos de que se precisan para cubrir la perfecta realización del servicio.*

*Estos costes de Prestación del Servicio, se descomponen en diferentes partidas, como sigue:*

- Amortización.*
- Partida de Personal.*
- Partida de Mantenimientos, Consumibles y Varios.*
- Impuestos*
- Partida de Gastos Generales*
- Canon Anual para el Ayuntamiento*
- Partida de Costes Financieros Anuales Medios*

*Estos costes han sido calculados para el año 1999 que serán revisados el 1 de enero de cada año, en función del incremento del Índice de Precios al Consumo de los doce meses anteriores, realizando la 1ª revisión en enero del año 2000.*



**PARTIDA 1 - AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN**

Se calcula, como decíamos anteriormente, la amortización de la inversión a efectuar en concepto de canon inicial en 25 años, mientras que la inversión necesaria para la adquisición de los sistemas de entrada salida y de gestión del cobro se amortiza en un plazo de 12,5 años, vida media útil del material, previendo la renovación de los equipos al término de dicho plazo.

Por lo que para los valores obtenidos en inversión anteriormente, se obtiene:

<i>Amortización anual media de la inversión a efectuar en concepto de canon a abonar a PROUSA. (25 años).</i>	6.400.000
<i>Amortización anual media de la inversión necesaria para los sistemas de entrada y salida y gestión del cobro. (12,5 años)</i>	1.200.000
<i>Amortización anual media de la inversión a efectuar en concepto de Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales (25 años)</i>	158.400
<b>TOTAL AMORTIZACIÓN MEDIA ANUAL.</b>	<b>7.758.400</b>



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**PARTIDA 2 - COSTES DE PERSONAL**

Todo el personal que relacionamos a continuación, tendrá plena dedicación al Servicio objeto de este concurso.

<b>UDS.</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
-	<i>Gastos de Dirección, Control y Admón.</i>	-	420.000
5,00	<i>Vigilante - Aparcador</i>	2.525.000	12.625.000
-	<i>66 Festivos trabajados</i>	10.000	660.000
-	<i>Plus nocturno vigilante</i>	480.000	480.000
0,5	<i>Limpiadora</i>	2.100.000	1.050.000
<b>TOTAL .....</b>			<b>15.235.000</b>



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**PARTIDA 3 - COSTES DE MANTENIMIENTO, CONSUMIBLES Y VARIOS.**

<b>DENOMINACION</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
<i>Mantenimiento ascensores</i>	160.000
<i>Mantenimiento sistema contra-incendios</i>	250.000
<i>Mantenimiento sistema detección CO2</i>	150.000
<i>Mantenimiento sistemas de entrada y salida y gestión cobro</i>	450.000
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	450.000
<i>Pólizas de seguros</i>	300.000
<i>Consumo de Electricidad</i>	2.300.000
<i>Uniformidad</i>	130.000
<i>Telefono, correo y material de oficina</i>	250.000
<i>Consumo de agua</i>	100.000
<i>Consumo de tickets</i>	500.000
<i>Consumos varios</i>	350.000
<i>Imprevistos</i>	250.000
<b>TOTAL .....</b>	<b>5.640.000</b>



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**PARTIDA 4 - IMPUESTOS**

<b>DENOMINACION</b>	<b>PRECIO PARCIAL</b>
<i>Impuesto Sobre Bienes Inmuebles</i>	850.000
<i>Impuesto de Actividades Económicas</i>	1.825.000
<b>TOTAL .....</b>	<b>2.675.000</b>



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**PARTIDA 5 - CANON ANUAL A ABONAR AL AYUNTAMIENTO**

*El canon a abonar al Ayuntamiento durante el periodo de concesión consistirá en una cantidad fija y otra porcentual sobre el beneficio antes de impuestos, según se indica a continuación:*

*Durante los 25 años de contrato , ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, S.A., abonará a PROURSA la cantidad de TRES MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS (3.500.000 ptas) anuales, más el VEINTE POR CIENTO (20%) sobre el beneficio que se obtenga antes de impuestos.*

*Por lo que según el estudio económico y financiero que se acompaña a continuación el canon anual medio previsto a percibir por PROURSA, durante la duración del contrato es de:*

<b>Canon anual medio</b>
--------------------------

<b>4.656.000</b>
------------------



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**PARTIDA 6 - GASTOS GENERALES**

*Esta partida supone un 6,9% de Gastos Generales sobre la producción estimada anualmente según el estudio económico financiero y de rentabilidad que se adjunta en los apartados siguientes.*

*Siendo el valor medio anual previsto de:*

<b>Gastos Generales.</b>
--------------------------

<b>3.370.400</b>
------------------



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**PARTIDA 7 - GASTOS FINANCIEROS ANUALES MEDIOS**

*Al igual que en el cálculo los costes de amortización, los costes financieros los calculamos en función de las diferentes partidas que componen la inversión.*

*Se aplica un interes anual compuesto del 5,5% sobre los flujos negativos de caja según el estudios económico financiero y de rentabilidad que se adjuntan en los apartados siguientes de este estudio económico, siendo su valor medio previsto según dicho estudio:*

<b>Gatos Financieros anuales medios.</b>
--

<b>4.551.276</b>
------------------



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**TOTAL COSTES ANUALES DE DE AMORTIZACION Y EXPLOTACIÓN**

<i>Amortización anual media</i>	7.758.400
<i>Costes de personal</i>	15.235.000
<i>Costes de mantenimiento, consumibles y varios</i>	5.640.000
<i>Impuestos</i>	2.675.000
<i>Gastos Generales anuales medios</i>	3.370.400
<i>Canon anual medio</i>	4.656.000
<i>Gastos financieros anuales medios</i>	4.551.276
<b>TOTAL COSTES ANUALES MEDIOS</b>	<b>43.886.076</b>

**ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, S. A.  
POR PODER,**





*Estacionamientos  
y Servicios, S.A.*

**2 - ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DE VIABILIDAD.**



## Estacionamientos y Servicios, S.A.

### PARAMETROS BASICOS UTILIZADOS

Datos de Inversión	Precio parcial
Inversión Canon Inicial	0
Inversión Sistemas de Control, prevista	15.000.000
Inversión I.T.P., prevista	3.960.000
<b>Inversión total prevista</b>	<b>18.960.000</b>
Nº plazas aparcamiento	230
Precio venta C.D.U. /plaza (sin I.V.A.)	0
Nº plazas C.D.U.	0
Nº plazas disponibles aparcamiento	230

Datos Económicos básicos	Dato
Años concesión	25
Años amortización Canon Inicial	25
Años amortización Sistemas de Control	12,50
Tipo interés carga financiera	5,50%
Tipo Gastos Generales	6,90%
Tipo % s/ Beneficios Ayuntamiento	20,00%

Cálculo del T. I. R. y B. I. medio del contrato	
T. I. R. obtenido	7,59%
B. I. medio obtenido	10,00%

Estudio económico medio de explotación primeros 10 años	
Costes de explotación	Precio parcial
Mano de Obra	15.235.000
Mantenimiento	1.760.000
Consumibles	3.380.000
Varios	3.175.000
Canon Ayuntamiento	3.500.000
Amortización	7.758.400
Financiación Media	8.515.987
Gastos Generales	3.236.000
<b>TOTAL COSTE DIRECTO</b>	<b>46.560.387</b>
Ingresos de explotación	Precio parcial
Ingresos de rotación	38.948.228
Ingresos por abonos	6.879.518
Ingresos cuotas propietarios C.D.U.	0
Otros ingresos	1.081.333
<b>TOTAL INGRESOS PREVISTOS</b>	<b>46.909.080</b>
<b>SUPERAVIT/DEFICIT MEDIO PREVISTO</b>	<b>348.693</b>

Datos Tarifas propuestas (I.V.A. incl.)	Dato
Tarifa media por hora	183,00
Máximo 24 horas	1.800
Abono mensual 24 horas	8.500
Abono mensual laboral	7.500
Abono mensual nocturno y festivos	6.000
Porcentaje descuento abonos residentes	0,00%
Cuota mensual Propietarios C.D.U.	0

Datos s/ocupación necesaria equilibrio	Dato
Media Vehículos/día	430
Indice de Rotación/día Vehic./plazas dispon.	1,87
Estancia media horas	1,65
Ocupación porcentual s/ 12 hrs.	27,50%
Ocupación porcentual s/ 24 hrs.	13,75%



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**PREVISIONES REALIZADAS - "Ocupación/Vehículos rotación"**

Años	(N° plz.) (C.D.U.)	(Increm.) (Ingresos)	(% Ocup.) (Rotac.)	(N° Vehíc.) (Rotación)	(Increm.) (Ocupac.)	Tarifa Hora	(Increm.) (Tar. s/IPC)	(Increm.) (I. P. C.)
1	0	-15,00%	11,69%	340	-15,00%	183,00	0,00%	0,00%
2	0	12,00%	13,10%	381	12,00%	183,00	0,00%	0,00%
3	0	8,00%	14,13%	411	8,00%	183,00	0,00%	0,00%
4	0	6,00%	14,99%	436	6,00%	183,00	0,00%	0,00%
5	0	3,00%	15,43%	449	3,00%	183,00	0,00%	0,00%
6	0	2,00%	15,74%	458	2,00%	183,00	0,00%	0,00%
7	-	1,00%	15,92%	463	1,00%	183,00	0,00%	0,00%
8	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
9	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
10	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
11	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
12	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
13	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
14	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
15	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
16	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
17	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
18	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
19	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
20	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
21	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
22	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
23	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
24	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%
25	-	0,00%	15,92%	463	0,00%	183,00	0,00%	0,00%



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**ESTUDIO EXPLOTACION**

Cta. Explotación	Año Contrato												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Concepto													
Mano de Obra	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24
Mantenimiento	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76
Consumibles	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38
Varios	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18
Canon Ayto.	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
Canon s/ Beneficios Ayto.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,24	0,47	0,65	0,75	0,85	0,97	1,08	1,20	1,31
Amortización	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76
Financiación	10,00	9,86	9,77	9,51	9,10	8,60	8,03	7,41	6,78	6,11	5,41	4,68	4,01
Gastos Generales	2,54	2,85	3,08	3,26	3,36	3,43	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46
Total Coste	47,35	47,51	47,66	47,58	47,51	47,31	46,94	46,43	45,90	45,34	44,76	44,15	43,59
Ingresos netos explotación	36,87	41,30	44,60	47,28	48,70	49,67	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17
Total Ingresos	36,87	41,30	44,60	47,28	48,70	49,67	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17
<b>Beneficio</b>	-10,47	-6,22	-3,06	-0,30	1,19	2,36	3,23	3,74	4,27	4,83	5,41	6,02	6,57
<b>% Beneficio s/ Ing.</b>	-28,00%	-15,00%	-7,00%	-1,00%	2,00%	5,00%	6,00%	7,00%	9,00%	10,00%	11,00%	12,00%	13,00%
<b>Beneficio Acumulado</b>	-10,47	-16,69	-19,75	-20,05	-18,86	-16,50	-13,27	-9,53	-5,26	-0,44	4,97	10,99	17,56



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

**ESTUDIO EXPLOTACION**

Cta. Explotación	Año Contrato													TOTAL	MEDIA	
	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26			
Mano de Obra	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	380,87	15,23
Mantenimiento	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	44,00	1,76
Consumibles	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	84,50	3,38
Varios	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	79,38	3,18
Canon Ayto.	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	87,50	3,50
Canon s/ Beneficios Ayto.	1,29	1,40	1,51	1,63	1,76	1,88	1,98	1,98	1,98	1,98	1,98	1,98	1,98	1,98	28,90	1,16
Amortización	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	193,96	7,76
Financiación	4,16	3,50	2,81	2,10	1,36	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113,78	4,55
Gastos Generales	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	84,26	3,37
Total Coste	43,72	43,17	42,59	42,00	41,38	40,75	40,25	40,25	40,25	40,25	40,25	40,25	40,25	40,25	1.097,15	43,89
Ingresos netos explotación	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	1.221,60	48,86
Total Ingresos	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	1.221,60	48,86
Beneficio	6,45	7,00	7,57	8,17	8,78	9,42	9,92	9,92	9,92	9,92	9,92	9,92	9,92	9,92	124,45	4,98
% Beneficio s/ Ing.	13,00%	14,00%	15,00%	16,00%	18,00%	19,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%
Beneficio Acumulado	24,01	31,01	38,59	46,76	55,54	64,96	74,87	84,79	94,70	104,62	114,54	124,45	124,45	124,45	124,45	4,98



**ESTUDIO RENTABILIDAD**

Cash-Flow	Concepto	Año contrato												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Mano de Obra	14,60	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24
	Mantenimiento	1,32	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76
	Consumibles	3,10	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38
	Varios	2,12	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18
	Canon Ayto.	3,43	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
	Canon s/ Beneficios Ayto.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,24	0,47	0,65	0,75	0,85	0,97	1,08	1,20
	Inversiones	178,96												15,00
	Financiación	10,00	9,86	9,77	9,51	9,10	8,60	8,03	7,41	6,78	6,11	5,41	4,68	4,01
	Gastos Generales	2,54	2,85	3,08	3,26	3,36	3,43	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46
	Impuestos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,74	2,11
	<b>Total Pagos</b>	<b>216,06</b>	<b>39,76</b>	<b>39,90</b>	<b>39,82</b>	<b>39,51</b>	<b>39,31</b>	<b>39,01</b>	<b>38,57</b>	<b>38,03</b>	<b>37,47</b>	<b>36,88</b>	<b>36,01</b>	<b>52,83</b>
	Ingresos netos Explotación	36,87	41,30	44,60	47,28	48,70	49,67	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17
	<b>Total Ingresos</b>	<b>36,87</b>	<b>41,30</b>	<b>44,60</b>	<b>47,28</b>	<b>48,70</b>	<b>49,67</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>

Cash-Flow	Concepto	Año contrato												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Saldo anual	-179,19	1,54	4,70	7,46	9,19	10,36	11,16	11,60	12,13	12,70	13,28	12,16	-2,66
	Saldo acumulado	-179,19	-177,65	-172,94	-165,49	-156,30	-145,95	-134,79	-123,19	-111,05	-98,36	-85,08	-72,92	-75,58
	<b>Saldo TIR</b>	<b>-169,19</b>	<b>11,40</b>	<b>14,47</b>	<b>16,97</b>	<b>18,29</b>	<b>18,95</b>	<b>19,18</b>	<b>19,01</b>	<b>18,91</b>	<b>18,80</b>	<b>18,69</b>	<b>16,84</b>	<b>1,35</b>
	<b>TIR</b>	<b>7,59%</b>												



**ESTUDIO RENTABILIDAD**

Cash-Flow	Año contrato													TOTAL	MEDIA	
	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26			
Mano de Obra	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	15,24	0,63	380,87	15,23
Mantenimiento	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	0,44	44,00	1,76
Consumibles	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	0,28	84,50	3,38
Varios	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	1,06	79,38	3,18
Canon Ayto.	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	0,07	87,50	3,50
Canon s/ Beneficios Ayto.	1,31	1,29	1,40	1,51	1,63	1,76	1,88	1,98	1,98	1,98	1,98	1,98	1,98	1,98	28,90	1,16
Inversiones														15,00	208,96	-
Financiación	4,16	3,50	2,81	2,10	1,36	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113,78	4,55
Gastos Generales	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	3,46	0,00	84,26	3,37
Impuestos	2,30	2,26	2,45	2,65	2,86	3,07	3,30	3,47	3,47	3,47	3,47	3,47	3,47	3,47	43,56	1,74
<b>Total Pagos</b>	<b>38,28</b>	<b>37,56</b>	<b>37,17</b>	<b>36,77</b>	<b>36,36</b>	<b>35,94</b>	<b>35,69</b>	<b>35,96</b>	<b>35,96</b>	<b>35,96</b>	<b>35,96</b>	<b>35,96</b>	<b>35,96</b>	<b>22,94</b>	<b>1.155,71</b>	<b>46,23</b>
Ingresos netos Explotación	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	50,17	0,00	1.221,60	48,86
<b>Total Ingresos</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>	<b>0,00</b>	<b>1.221,60</b>	<b>48,86</b>

Cash-Flow	Año contrato													
	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
Saldo anual	11,88	12,61	13,00	13,40	13,81	14,23	14,48	14,20	14,20	14,20	14,20	14,20	-22,94	
Saldo acumulado	-63,70	-51,09	-38,09	-24,70	-10,89	3,34	17,82	32,02	46,22	60,43	74,63	88,84	65,89	
Saldo TIR	16,04	16,11	15,81	15,49	15,16	14,83	14,48	14,20	14,20	14,20	14,20	14,20	-22,94	



*Estacionamientos  
y Servicios, S.A.*

**3 - PROPUESTA DE TARIFAS.**



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

### 3 - PROPUESTA DE TARIFAS.

<b>Tarifa Rotación</b>	<b>Ptas. I.V.A Incluido</b>
1ª media hora	95 Pts
2ª media hora	95 Pts
3ª media hora y siguientes	90 Pts
Máx. 24 Horas	1.800 Pts
<b>Tarifa Abonos General/Mensual</b>	<b>Ptas. mensuales I.V.A Incluido</b>
Abono Completo	8.500 Pts
Abono Laboral	7.500 Pts
Abono Noct.+ Festiv.	6.000 Pts
Vales descuento para comerciantes, entidades financieras, juzgados, oficinas, etc del 20%	

Para mantener el equilibrio económico de la concesión, las tarifas deberán revisarse anualmente en función de las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo de los doce meses anteriores, realizándose la 1ª revisión en enero del año 2000.

**ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, S.A.**  
**POR PODER,**





*Estacionamientos  
y Servicios, S.A.*

**4 - OFERTA ECONÓMICA PARA PROURSA.**



**Estacionamientos  
y Servicios, S.A.**

#### **4- OFERTA ECONÓMICA PARA EL PROURSA**

En el caso de resultar ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, S.A., adjudicataria de la explotación del aparcamiento, abonará a PROURSA, las siguientes cantidades en concepto de canon de explotación de la concesión:

- **CANON INICIAL: CIENTO SESENTA MILLONES DE PESETAS**  
(160.000.000 ptas)
  
- **CANON ANUAL: TRES MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS**  
(3.500.000 ptas), más el VEINTE POR CIENTO (20%) del beneficio que se obtenga por la explotación, antes de impuestos.

La parte fija del canon anual se revisará anualmente en función de la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo de los doce meses anteriores. Las revisiones tendrán lugar el 1º de enero de cada año, comenzando en el año 2000.



**ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS, S. A.**  
**POR PODER,**