



**Comunidad
de Madrid**

**ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA
CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA
JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID.**

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original.

ÍNDICE

1. OBJETO.	5
2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS, ASÍ COMO DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.	6
2.1. FINALIDAD DE LA OBRA.	6
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA.	8
2.3. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.	9
3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES.	14
3.1. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO CONTRACTUAL.	14
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS.	16
3.2.1. CARÁCTER CUANTITATIVAS.	16
3.2.2. CARÁCTER CUALITATIVAS.	17
3.2.3. NIVELES DE CALIDAD QUE RESULTA NECESARIO CUMPLIR.	19
3.2.4. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA VERIFICAR LA PRESTACIÓN.	21
3.2.5. VARIABLES EN RELACIÓN CON EL IMPACTO DE LA CONCESIÓN EN LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA.	22
4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LAS OBRAS EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.	23
4.1. PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA DE USO.	23
4.2. PREVISIONES SOBRE LA INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL.	34
4.3. PREVISIONES SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.	35
4.3.1. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DE LA RENTABILIDAD LA ENTIDAD CONCESIONARIA.	41
5. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.	42
6. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL / ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y LAS CORRESPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.	43
6.1. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	43
6.2. ANÁLISIS AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS.	45
6.3. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.	47

7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA.	51
7.1. PROGRAMA DE NECESIDADES DEL ANTEPROYECTO.	55
7.2. PLAZO ESTIMADO.	56
8. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS.	56
9. COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS CON LA JUSTIFICACIÓN.	65
9.1. INVERSIONES A REALIZAR.	65
9.2. AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES.	71
9.3. SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO.	72
9.3.1. PLAN DE FINANCIACIÓN.	72
9.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FINANCIACIÓN.	74
9.4. CALENDARIO DE INVERSIONES, AMORTIZACIÓN Y FINANCIACIÓN.	74
10. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD / ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD.	77
11. VALOR ACTUAL NETO DE TODAS LAS INVERSIONES, COSTES E INGRESOS DEL CONCESIONARIO, A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL, ASÍ COMO LOS CRITERIOS QUE SEAN PRECISOS PARA VALORAR LA TASA DE DESCUENTO. ...	79
11.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.	79
11.2. VALOR ACTUAL NETO DE LAS INVERSIONES.	80
11.3. ESTRUCTURA DE COSTES.	82
11.3.1. COSTES DE AMORTIZACIONES.	83
11.3.2. COSTES FINANCIEROS.	84
11.3.3. COSTES DE PERSONAL.	85
11.3.4. GASTOS DE EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO.	109
11.3.5. GASTOS GENERALES.	111
11.3.6. TASAS DE ACTUALIZACIÓN DE GASTOS.	111
11.4. ESTRUCTURA DE INGRESOS.	111
11.4.1. INGRESOS POR ALQUILER DE ESPACIOS A TERCEROS.	113
11.4.2. INGRESOS POR LA GESTIÓN DEL APARCAMIENTO PÚBLICO.	114
11.4.3. INGRESOS DERIVADOS DE MÁQUINAS DE VENDING.	115
11.4.4. INGRESOS POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	117
11.4.5. INGRESOS POR LA TARIFA APORTADA POR LA COMUNIDAD DE MADRID.	126
11.4.6. TASA DE ACTUALIZACIÓN DE INGRESOS.	126
11.5. PROYECCIÓN DEL FLUJO DE EXPLOTACIÓN.	129
11.6. PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO.	138

11.7.	TASA DE DESCUENTO	139
11.8.	PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN.	140
11.8.1.	ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS ESCENARIOS DE PLAZO.	146
12.	APORTACIÓN DE AYUDAS A LA CONSTRUCCIÓN O EXPLOTACIÓN PARA LA VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN.	147
13.	OBSERVACIONES FINALES.....	148
14.	ANEXOS.	149
14.1.	ANEXO I. DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO – ECONÓMICO DEL CONTRATO. ...	150
14.2.	ANEXO II. DIMENSIONAMIENTOS TÉCNICOS – ECONÓMICOS DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE LOS USOS ASOCIADOS.	179
14.2.1.	ANEXO II.1. DTE CENTRO DE DEPORTE, OCIO Y SALUD.	180
14.2.2.	ANEXO II. 2. DTE CAFETERÍA BOULEVARD.....	219
14.2.3.	ANEXO II. 3. DTE CAFETERÍA EDIFICIO USOS PROFESIONALES.	241
14.2.4.	ANEXO II. 4. DTE ESCUELA INFANTIL PRIVADA.....	263
14.2.5.	ANEXO II. 5. DTE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS A TERCEROS.....	279

1. OBJETO.

La redacción del presente estudio de viabilidad se enmarca en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 247.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), donde se regulan las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras, en el cual se indica que:

*“Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión unas obras, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un **estudio de viabilidad** de las mismas.”*

El contenido del presente estudio contendrá los datos, análisis, informes o estudios que se indican en el apartado 2 del citado artículo 247 de la LCSP.

Así, el objeto del presente Estudio de Viabilidad es el análisis de todas las variables que determinen la viabilidad del contrato, de forma que éste resulte factible desde un punto de vista económico-financiero de acuerdo con una serie de condiciones y criterios marcados, llevándose a cabo sobre unas bases de información tanto técnicas, como económicas y financieras, que serán indicadas en este documento.

Sentado lo anterior, se procederá al estudio de las variables que determinen la viabilidad del contrato de concesión de obras, identificado anteriormente, cuyo objeto principal es el siguiente:

- Redacción del proyecto básico y de ejecución.
- Ejecución de la Obra pública de construcción y suministro del equipamiento necesario.
- Tramitar y obtener las correspondientes licencias de obra, actividad y cuantas otras exijan la legislación vigente, sin exclusión alguna.
- Explotación y gestión de la obra.

De esta forma, la entidad concesionaria deberá confeccionar los correspondientes proyectos que exija la legislación vigente, siendo garante de la calidad técnica de su trabajo, de suerte que los errores, imprecisiones, lagunas u omisiones que den lugar a la tramitación de los correspondientes modificados serán asumidos íntegramente por éste sin que pueda alterarse la valoración de las obras para subsanar o corregir estas contingencias, o bien para introducir las mejoras que técnicamente se consideren, habida cuenta que la traslación del riesgo de construcción impide autorizar modificaciones de obra sin la previa tramitación del expediente de modificación en los términos establecidos en la LCSP.

Para que se alcance el objetivo principal del contrato es necesario que éste genere beneficio suficiente para la entidad gestora en su conjunto y, de esta manera, pueda seguir prestando sus servicios de manera continuada, obteniéndose la rentabilidad de la explotación de la diferencia entre los costes operativos de la prestación de los servicios frente a los ingresos recibidos, principalmente, de los alquileres y explotación de los espacios construidos.

Por otro lado, este estudio pretende proporcionar datos económico-financieros que, con la suficiente racionalidad y objetividad, posibiliten alcanzar conclusiones sobre:

1. Capacidad financiera de una posible empresa concursante para acometer el proyecto con una óptima relación precio-calidad en la oferta de servicios a presentar.
2. Sostenibilidad de los servicios a desarrollar en función de los alquileres y de la previsión de otros recursos a generar en las instalaciones.
3. Factibilidad económica del cumplimiento de las obligaciones a asumir por la empresa concesionaria en materia de conservación y mantenimiento del estado de las instalaciones.
4. Generación por el proyecto de una rentabilidad razonable con un plazo de recuperación de la inversión asumible por la entidad adjudicataria.

Asimismo, los otros objetivos marcados para este contrato serán:

- Optimizar el servicio prestado, su calidad y disponibilidad.
- Fomentar la eficiencia de costes, sin menoscabo de la consecución de calidad y disponibilidad, tratando de obtener el máximo rendimiento.
- Motivar a la entidad adjudicataria para optimizar la concesión de los diferentes servicios.

Los resultados obtenidos en el presente documento deben ser tenidos en cuenta como un “escenario de referencia preliminar”.

2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS, ASÍ COMO DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.

2.1. FINALIDAD DE LA OBRA.

Con el desarrollo del contrato se pretende construir y gestionar la Ciudad de la Justicia de Madrid, concentrando, en un único espacio, la pluralidad de órganos jurisdiccionales que tienen su sede en la capital, concretamente, 356 órganos judiciales, distribuidos en 28 edificios, aprovechando la revitalización y el crecimiento de una zona estratégica de Madrid (Valdedebas) y la construcción de diversas infraestructuras como son el hospital de Emergencias y el nuevo proyecto para el transporte público, que busca vertebrar la zona Noroeste de Madrid, con la ampliación de la Línea 11 de Metro de Madrid hacia Valdebebas, dentro de un nuevo plan de movilidad para la zona que permitirá conectarla con IFEMA y el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid – Barajas.

Su finalidad principal es la mejora de la calidad del servicio público de la Administración de Justicia, persiguiendo además los siguientes objetivos:

- Centralizar los edificios judiciales en una misma sede, solventando el déficit de espacios y la antigüedad constructiva de algunos de los edificios actuales.
- Generar espacios de reserva al objeto de dotar las necesidades de espacio para las futuras ampliaciones de la planta judicial de Madrid.
- Mejorar la eficacia y funcionamiento de los órganos judiciales, eliminando la merma en la operatividad de la Administración de Justicia derivada de la dispersión de las sedes judiciales.
- Dotar de unas infraestructuras modernas y funcionales al partido judicial de Madrid, de manera que la actividad de los operadores jurídicos se desarrolle con los mejores parámetros de calidad posibles.
- Proteger a las víctimas de delitos y la intimidad de los/as usuarios/as, implementando espacios de atención específica y separación de circulaciones entre detenidos/as, funcionarios/as y público.
- Creación de unas infraestructuras judiciales plenamente accesibles, sin barreras arquitectónicas y con la implementación de las medidas necesarias para lograr la accesibilidad universal en los edificios judiciales, que permita el acceso efectivo a la justicia de todas las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones que el resto de los usuarios de este servicio público esencial.
- Optimizar los recursos reduciendo los costes asociados al arrendamiento de las sedes, al mantenimiento y conservación de las instalaciones, así como los costes asociados de los servicios comunes y la configuración de un único proyecto que

permita aprovechar las ganancias de eficiencia al gestionar todos los costes del ciclo de vida de una infraestructura.

- Contribuir a la consecución de los objetivos de estabilidad presupuestaria o sostenibilidad financiera, promoviendo a largo plazo una reducción de costes derivados del funcionamiento operativo del servicio, creando, a su vez, una infraestructura que revertirá en el patrimonio de la Comunidad de Madrid, sin que se produzca consolidación de la Inversión (CapEx) como deuda pública en el balance de la Comunidad de Madrid, lo que supone la implicación del sector privado en el proyecto bajo un esquema concesional, que, entre otros, permita la generación de valor por medio de la transferencia eficiente de riesgos.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA.

La dispersión del patrimonio judicial existente en la actualidad, el déficit de espacios o distribución no adecuada de los usos, la antigüedad de construcción de los mismos, y la falta de concentración de órganos pertenecientes a un mismo orden jurisdiccional, resta celeridad al trabajo ordinario de los/as profesionales del ámbito judicial, que se ven obligados/as a efectuar desplazamientos a distintas sedes, aun cuando sus asuntos recaigan en una misma instancia y orden jurisdiccional; una casuística que por supuesto, también afecta al ciudadano/a usuario/a de la Administración de Justicia madrileña.

El nuevo proyecto se configura para dotar de una mejora de las condiciones laborales del personal de la Administración de Justicia, adaptando los nuevos edificios a las necesidades actuales del desarrollo de la actividad judicial y a la nueva realidad definida por la crisis sanitaria actual, optándose, también, por una solución que encuentre los intereses de uso con la viabilidad económica-financiera adecuada para la gestión y mantenimiento de sus instalaciones.

Por todo lo anterior, el proyecto promovido por la Comunidad de Madrid pretende lograr una organización de la Justicia más funcional, llevando a cabo una distribución de espacios acorde a las necesidades reales de la Administración de Justicia, estableciendo mecanismos que permitan compartir servicios comunes y dotando a la nueva superficie de los medios tecnológicos más innovadores.

Asimismo, se pretende mejorar el rendimiento de los recursos públicos gracias a la eficiencia que supone el aprovechamiento del sector privado en el desarrollo, construcción y gestión de infraestructuras a largo plazo, y en las relaciones con el

mercado financiero, maximizando la rentabilidad económica del contrato, así como la eficiencia económica y presupuestaria.

Por tanto, calificadas las obras públicas de interés dentro de su propio territorio como competencia de la Comunidad de Madrid (Título II. Artículo 26. Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid), se procede a la gestión de las mismas a través de los cauces previstos en el ordenamiento jurídico vigente.

En definitiva, a través del sistema que se propone, se pretende dar cumplimiento al principio de servir con objetividad a los intereses generales mediante la optimización de los recursos disponibles, con una utilización adecuada y racional de los mismos para obtener su máximo rendimiento, en aras a mejorar notablemente el desarrollo de la actividad judicial. En concreto, el sistema propuesto, al optimizar los recursos disponibles, supone un ahorro de recursos para la Comunidad de Madrid; la adecuación a lo exigido por la normativa europea, en concreto, que la compensación que se reconozca al operador por el cumplimiento de las obligaciones de servicio que se impongan sea transparente y no resulte excesiva, todo ello en el marco también de una mejora en la oferta de otros servicios que se prestan a la población.

Sentado lo anterior, y perfiladas las líneas de asignación de riesgos que necesariamente ha de asumir el operador concesional para la debida calificación jurídica del contrato, habremos de observar las actuaciones preparatorias del contrato de conformidad al artículo 247 de la LCSP.

Por tanto, la necesidad e idoneidad del contrato de concesión de obras a que da soporte este estudio de viabilidad halla su justificación en el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad de Madrid conforme se ha reseñado, así como dar cumplimiento a las medidas de control del déficit público y de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera a que viene obligada la administración concedente.

2.3. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.

Para la definición de las características esenciales de la obra se partirá del Anteproyecto de Construcción y Explotación de las Obras elaborado por la Comunidad de Madrid. A tal efecto, se licitará sobre el citado anteproyecto en los términos previstos en la Ley, admitiendo mejoras al mismo, previamente establecida la metodología para su valoración y baremación, de tal forma que será la entidad concesionaria la que confeccione el proyecto de construcción, de conformidad con su propuesta en términos de anteproyecto en fase de licitación.

Por tanto, la entidad concesionaria asumirá las siguientes obligaciones:

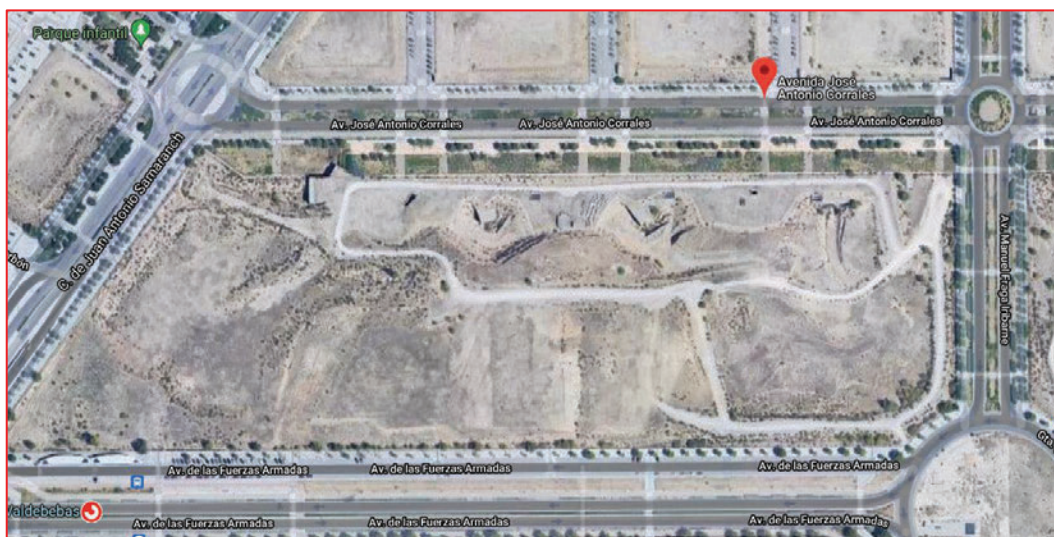
- a) Redacción del proyecto de las obras de construcción, ajustando su contenido a las determinaciones legales y reglamentarias de aplicación. Su aprobación por la Administración no supondrá una limitación del riesgo del concesionario durante la construcción, de forma que éste asumirá los defectos o errores que puedan finalmente detectarse en el proyecto. Este estará sometido a la supervisión del responsable de contrato designado por el Órgano de contratación.
- b) Tramitación y obtención de cuantas autorizaciones e informes sean preceptivos, así como la evaluación ambiental que, en su caso, fuere exigible, en relación con la tramitación del proyecto y cuantas otras licencias o permisos resultaren preceptivas.
- c) Tramitación y obtención de cuantas licencias de obra, actividades clasificadas, industriales o sectoriales, graven la actuación como paso previo al inicio de la ejecución de las obras, así como la liquidación de cuantos impuestos y tasas graven la actuación (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, tasa por expedición de licencia de obra, visados profesionales, tasas administrativas de todo tipo, etc.).
- d) La construcción de las obras recogidas en los proyectos redactados por la entidad concesionaria y aprobados por la Comunidad de Madrid.
- e) La conservación y el mantenimiento de la Ciudad de la Justicia, así como la explotación de los usos asociados.

Con respecto a las actividades de explotación de la concesión, se entiende que la explotación de las obras, durante el plazo concesional, conlleva la puesta a disposición de las instalaciones a favor de los/as usuarios/as, así como la conservación, el mantenimiento y la reposición de las mismas, por lo que los costes derivados de la explotación, conservación, personal, maquinaria y cualesquiera otros que fuesen necesarios para el correcto funcionamiento de las obras y para el adecuado servicio a los/as usuarios/as, serán por cuenta de la entidad concesionaria durante el plazo concesional.

El Presupuesto de Ejecución Material será aquel que resulte de la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución que se elaborará valorando las distintas unidades de obra proyectadas, entendiéndose como base de datos de la construcción aquella que

se encuentre vigente en el momento de la redacción del proyecto en la Comunidad de Madrid.

La ejecución de la Ciudad de la Justicia del Partido Judicial de Madrid se construirá en Valdebebas, junto al recinto ferial IFEMA y anexo a la Terminal 4 del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas.



La parcela donde se desarrollará la actuación se identifica con la número 006, con una superficie de 132.606 m² y su referencia catastral es 8118602VK4881G0001UZ.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	8118602VK4881G0001UZ 
Localización	AV MANUEL FRAGA IRIBARNE 10 Suelo RS EQ M0001 28055 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.
PARCELA CATASTRAL	
Localización	AV MANUEL FRAGA IRIBARNE 10 RS EQ M0001 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	132.606 m ²

El suelo, en la actualidad, se encuentra parcialmente urbanizado, con algunas infraestructuras sin finalizar, como es la galería subterránea que albergará los aparcamientos y conectará todo el complejo.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

REPUBLICA DE ESPAÑA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8118602VK4881G0001UZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MANUEL FRAGA IRIBARNE 10 Suelo RS EQ M0001
28055 MADRID (MADRID)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

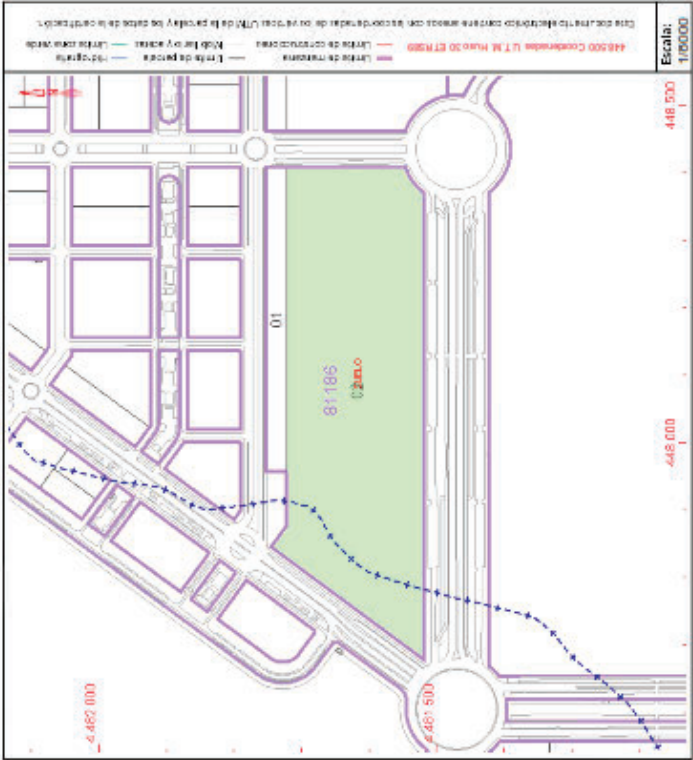
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 132.006 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Madrid, 12 de Octubre de 2021

Los datos de identificación de dicha finca son los siguientes:

- a) Descripción: URBANA, parcela catastral de referencia 8118602VK4881G0001UZ, linda al Norte con la Calle José Antonio Corrales, al Este con la Avenida Manuel Fraga Iribarne, al Sur con la Avenida de las Fuerzas Armadas y al Oeste con la Avenida Juan Antonio Samaranch, en el término municipal de MADRID, teniendo una superficie de 132.606 m².
- b) Título de adquisición: Pertenece a la Comunidad de Madrid por título de cesión obligatoria, libre y gratuita en virtud del Proyecto de Reparcelación Parque Valdebebas, Parcela Resultante RS.EQ-M0001.
- c) Datos del Registro de la Propiedad: Figura inscrita a favor de la Comunidad de Madrid en el Registro de la Propiedad nº 33 de Madrid, al tomo 2053, libro 558, folio 133, finca registral n.º 31576.
- d) Referencia catastral: 8118602VK4881G0001UZ.
- e) Inventario de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid: se encuentra dado de alta con la referencia 3084 en virtud de Resolución de la Dirección General de Contratación y Patrimonio de fecha 20 de noviembre de 2014.
- f) Naturaleza jurídica: Bien de dominio público.
- g) Adscripción: Consejería de Presidencia, Justicia e Interior para el desarrollo de la denominada Ciudad de la Justicia de la Comunidad de Madrid, a quien corresponden las funciones y responsabilidades de uso, administración, gestión, conservación y defensa del inmueble adscrito.

El anteproyecto y memoria de calidades realizados, que se detallarán en el correspondiente Anteproyecto de Construcción y Explotación de las Obras, pretende proporcionar a la entidad adjudicataria del proyecto, la obra y la explotación, los siguientes datos:

- Superficies totales de los diversos tipos de edificación (sobre y bajo rasante, usos, urbanización, etc.).
- Cómputo, compartimentación, dimensionamiento y mobiliario (para instalaciones) de las diferentes dependencias.
- Esquemas funcionales y separación de circulaciones públicas y restringidas.
- Memoria de Calidades.
- Estándares mínimos de soluciones constructivas, acabados e instalaciones.
- Recomendaciones en base a las necesidades específicas de los órganos judiciales.
- Normativa aplicable.

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES.

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO CONTRACTUAL.

La Comunidad de Madrid ha estimado que el recurso al contrato de concesión de obras como tipología de contrato para la tramitación del expediente de licitación permite compatibilizar el impulso al desarrollo económico, social y medioambiental por parte del sector público con las restricciones presupuestarias actuales, la necesaria austeridad de las cuentas de la Administración y la necesidad de no consolidación como deuda del proyecto.

El artículo 14 de la LCSP define el contrato de concesión de obras como aquel que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el artículo 13 de la LCSP y en el que la contraprestación a favor de aquel consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra en el sentido del apartado cuarto siguiente, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

La modalidad del contrato de concesión de obra pública prevista en el artículo 14 de la LCSP permite incluir en el tráfico jurídico mercantil la construcción de la obra y su explotación (en los términos que se determinen en el contrato), sin que se modifique la titularidad pública de los bienes, ni el carácter de servicio público que se desarrolle en la misma.

Al amparo del artículo 14.4 de la LCSP, el derecho de explotación de la obra deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de la misma, abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por *riesgo de demanda* el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y *riesgo de suministro* el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

En este sentido, se considerará que el concesionario asume un *riesgo operacional* cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que

cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

La Resolución 51/2016, de 25 de febrero, del Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales de la Junta de Andalucía dispone, al respecto, que el riesgo de demanda cubre las variaciones que pueden producirse a lo largo de la vida del contrato de la demanda de los servicios, debido a factores ajenos. Este riesgo de demanda o de exposición a las incertidumbres del mercado (véase, en este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2009 Eurawasser, antes citada apartados 66 y 67), puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio (véanse, en este sentido, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea, de 27 de octubre de 2005, Contse y otros, C-234/03, apartado 22, y Hans & Christophorus Oymanns, apartado 74).

Por su parte, la Comunicación Interpretativa de la Comisión sobre las concesiones en el derecho comunitario 2000/C 121/02 señala que el derecho de explotación implica la transferencia de la responsabilidad de explotación, de forma que es el concesionario el responsable de efectuar las inversiones precisas para que la obra pueda ponerse a disposición de los usuarios de una forma útil. Indica asimismo que el concesionario no sólo asume los riesgos vinculados a cualquier construcción, sino que deberá igualmente soportar los riesgos vinculados a la gestión y frecuentación del equipamiento.

Con esta fórmula de contratación frente a otros tipos contractuales se persigue la financiación de la obra pública con los ingresos que se obtenga de su explotación, debiendo garantizarse, a tal fin, la calidad de la oferta y la prestación de servicios del mismo.

La justificación de la celebración de este tipo de contrato frente a otro tipo contractual es la necesidad por parte de la Comunidad de Madrid de construir y gestionar, de forma indirecta, a través de una o varias personas jurídicas resultantes del correspondiente procedimiento de adjudicación, un servicio cuya prestación es de su competencia, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid. El operador resultante del proceso de licitación recibirá como

contraprestación por la ejecución de la obra y la prestación de los servicios objeto del contrato el derecho a explotar los mismos, suponiendo ello para la Comunidad de Madrid una ventaja económica puesto que, además de asumir el operador el riesgo operacional de la explotación de los servicios propio de este tipo contractual, conlleva que parte importante del precio del contrato será abonado por la explotación de los usos de las infraestructuras construidas en función de la demanda existente, lo que implica una mayor estabilidad presupuestaria.

Por otra parte, este tipo contractual supone una mejora en la prestación de los servicios, ejecutándose los mismos de una manera más eficaz y eficiente, yendo en perjuicio del propio operador las deficiencias en la ejecución del contrato debido a las posibles penalidades impuestas por la Comunidad de Madrid al conservar ésta los poderes de policía necesarios para verificar la buena marcha de los servicios contratados.

La decisión de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales de la Consejería de Presidencia, Justicia e Interior (en adelante la Dirección General) de recurrir a la concesión de obras como fórmula de colaboración público-privada para el desarrollo de la nueva infraestructura constituye una solución ya experimentada por otras Administraciones Públicas españolas y por la Administración General del Estado en otros sectores de infraestructuras de promoción pública. La experiencia acumulada evidencia múltiples ventajas derivadas de este modelo concesional, tanto desde el punto de vista de la eficiencia presupuestaria para la Administración, como desde la perspectiva de la eficiencia y la calidad en la gestión de la infraestructura percibidos por los/as usuarios/as.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS.

En este apartado se analizan aquellas ventajas desde el punto de vista cualitativo y cuantitativo del contrato de concesión de obras frente a otros modelos contractuales, que aconsejan la prestación del servicio bajo esta modalidad contractual:

3.2.1. CARÁCTER CUANTITATIVAS.

Seguridad jurídica.

El contrato de concesión de obras cuenta con una extensa y detallada regulación en la LCSP. En consecuencia, su utilización conlleva una significativa seguridad jurídica. Asimismo, el contrato de concesión de obras ha sido muy utilizado en los últimos años, por lo que se cuenta con numerosas experiencias prácticas

precedentes. Ello aporta mayor seguridad jurídica, en tanto que es posible prever, a priori, la resolución, tanto administrativa como judicial, de gran parte de las contingencias que pudieran acontecer en su puesta en práctica. Además, la experiencia previa evidencia múltiples ventajas derivadas de este modelo, tanto desde el punto de vista de la eficiencia presupuestaria, como desde la perspectiva de la calidad en la gestión de la infraestructura percibida por los usuarios.

Riesgo de explotación: Transferencia del riesgo operacional al concesionario.

En el contrato de concesión de obras, el riesgo operacional se transfiere al concesionario, por lo que, en consecuencia, la Comunidad de Madrid no asume los riesgos de esta naturaleza, al contrario de lo que sucedería si se llevase a cabo a través de otros tipos de contratos en los que no existe dicha transferencia y el riesgo lo asume la propia Comunidad.

Bajo impacto de los costes en los fondos públicos.

Dado que el servicio será a riesgo y ventura de la entidad concesionaria, la mayor parte de los compromisos de inversión serán sufragados por ésta, liberando los fondos públicos para el caso de tuviera que realizar este tipo de desembolsos, generalmente, de elevados importes, por lo que el impacto sobre la estabilidad financiera de la Comunidad puede ser considerado poco apreciable.

Capacidad de endeudamiento.

Cuando la gestión está siendo ejecutada por una empresa privada a través de una concesión, la capacidad de endeudamiento para dotar al servicio de mayores inversiones es mayor que en el caso de otras tipologías de contrato y, por supuesto, que, en el caso de la gestión directa, donde la capacidad de endeudamiento de las administraciones suele ser mucho menor y está sujeta a garantizar la sostenibilidad financiera.

3.2.2. CARÁCTER CUALITATIVAS.

Agilidad en los procedimientos de compras.

De ser gestionado el servicio por una empresa privada, la compra de energía y de materiales, así como las subcontrataciones, puede realizarse de manera más ágil y a precios más competitivos que frente a la gestión directa, disminuyendo, así, los costes asociados al mantenimiento de las infraestructuras.

Agilidad en la contratación y gestión del Personal

En el caso de gestión indirecta mediante concesión, la contratación y gestión del personal no tiene que seguir los procedimientos encorsetados de la administración pública para la gestión directa, sino que presenta una mayor flexibilidad en la dedicación de medios humanos al servicio.

Aprovechamiento del Know How de la entidad concesionaria

El servicio prestado por la empresa privada se beneficia del Know How de esta, disponiendo de servicios técnicos especializados que ofrecen al servicio mejores medios técnicos basados en una mejor tecnología, así como equipos y medios humanos, al disponer de personal con mayor profesionalización que los servicios prestados de forma directa, lo que, sin duda, redundará en un mejor servicio al poder implementar las mejores soluciones para la eficacia y eficiencia de los servicios.

Implantación de planes de gestión, mantenimiento y protocolos de actuación en beneficio de la calidad del servicio.

En los casos de gestión indirecta, el apoyo del servicio en la estructura de una gran empresa permitirá implantar, ante las posibles contingencias que inevitablemente se producen en la gestión diaria de este tipo de servicios, planes de gestión y protocolos de mantenimiento eficaces. De esta manera, se mejorará la calidad del servicio y la percepción del mismo por parte de los/as ciudadanos/as.

Efectos positivos sobre los usuarios y el entorno.

La gestión indirecta puede permitir mantener una modernización del servicio, mediante la aportación de financiación privada y el “saber hacer” de los gestores privados especialistas en la gestión de infraestructuras de características similares, sin descuidar que la Comunidad de Madrid es la que mantiene la titularidad del servicio y la propiedad de las instalaciones y, por lo tanto, se reserva para sí las decisiones estratégicas, la tutela del servicio, la protección de los derechos de los/as usuarios/as y la supervisión efectiva del cumplimiento de las obligaciones del gestor privado.

Los conocimientos técnicos que aporta la entidad concesionaria van a repercutir positivamente en la calidad del servicio, en la economía de escala del proyecto y en la mejora en la gestión, junto con la modernización de las instalaciones.

Por otro lado, los procedimientos de una entidad privada son más flexibles que los de la gestión pública, pudiendo resolver determinadas situaciones de manera más ágil.

Igualmente, la entidad concesionaria, atendiendo a la capacidad económica que se le supone, podrá acometer actuaciones en el entorno del municipio que, de otro modo, serían difícilmente ejecutables por la escasez de presupuestos de las Administraciones.

Por último, la construcción de esta infraestructura generaría actividad económica, al igual que su propia explotación, incrementando el dinamismo económico de la zona y del municipio, con la consiguiente generación de puestos de trabajo.

3.2.3. NIVELES DE CALIDAD QUE RESULTA NECESARIO CUMPLIR.

El Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo que establece y desarrolla las Exigencias Básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, y que permiten demostrar que se satisfacen los Requisitos Básicos de la edificación, detallando las exigencias en materia de seguridad y de habitabilidad que son preceptivas a la hora de construir un edificio, establecidas en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios se refieren a materias de seguridad (seguridad estructural, seguridad contra incendios, seguridad de utilización) y habitabilidad (salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía).

Los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad que la LOE establecen en el apartado 1 b) y c) del artículo 3 como objetivos de calidad de la edificación, se desarrollan en el CTE, de conformidad con lo dispuesto en dicha Ley, mediante las exigencias básicas correspondientes a cada uno de ellos.

El CTE también se ocupa de la accesibilidad como consecuencia de la aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

El CTE pretende dar respuesta a la demanda de la sociedad en cuanto a la mejora de la calidad de la edificación a la vez que persigue mejorar la protección del usuario y fomentar el desarrollo sostenible.

Las exigencias básicas deben cumplirse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de los edificios y de sus instalaciones.

El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.

Las obras de construcción del edificio se llevarán a cabo con sujeción al proyecto de obra y sus eventuales modificaciones que hayan sido autorizadas por el Responsable de contrato designado por el Órgano de contratación,

A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución.

Durante la construcción de la obra se elaborará la documentación reglamentariamente exigible. En ella se incluirá, sin perjuicio de lo que establezcan otras Administraciones Públicas competentes, la documentación del control de calidad realizado a lo largo de la obra.

Para verificar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE puede ser necesario, en determinados casos, realizar ensayos y pruebas sobre algunos productos, según lo establecido en la reglamentación vigente, o bien según lo especificado en el proyecto u ordenados por la dirección facultativa.

Por parte de la Comunidad de Madrid se prevé llevar a cabo la asistencia técnica de supervisión y control de todas y cada una de las fases de ejecución del contrato a través de un equipo multidisciplinar que llevara a cabo las funciones de Project Manager, dirigidos por el Responsable del contrato que designe la Comunidad de Madrid.

Durante las distintas fases de ejecución del Proyecto como de la dirección de obra de la construcción, el Project Manager y el director de la ejecución de la obra asignado por la entidad adjudicataria, controlarán la ejecución de cada unidad de obra verificando su replanteo e informando al Responsable del contrato, de los materiales que se utilicen, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, así como las verificaciones y demás controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto, la legislación aplicable, las normas de buena práctica constructiva y las instrucciones de la dirección facultativa. En la recepción de la obra ejecutada pueden tenerse en cuenta las certificaciones de conformidad que ostenten los agentes que intervienen, así como las

verificaciones que, en su caso, realicen las entidades de control de calidad de la edificación.

En la obra terminada, bien sobre el edificio en su conjunto, o bien sobre sus diferentes partes y sus instalaciones, parcial o totalmente terminadas, deben realizarse, además de las que puedan establecerse con carácter voluntario, las comprobaciones y pruebas de servicio previstas en el proyecto u ordenadas por la dirección facultativa y las exigidas por la legislación aplicable.

Asimismo, durante la fase de redacción del proyecto, la entidad adjudicataria deberá cumplir con las consideraciones establecidas en la Memoria de Calidades que se detallará en el correspondiente Anteproyecto de Construcción y Explotación de las obras.

3.2.4. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA VERIFICAR LA PRESTACIÓN.

Al objeto de verificar la correcta ejecución de la obra, se deberá designar la dirección facultativa de la obra. Esta dirección estará conformada por el/la técnico/a o técnicos/as que, designados/as por el Promotor (la Comunidad de Madrid), se encargarán de la dirección y del control técnico de la ejecución de la obra.

La Dirección de Obra o Dirección Facultativa está formada por:

- El/La Directora/a de Obra. Es el/la agente que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y ambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el fin de asegurar su adecuación al fin propuesto. Las obras de los proyectos parciales pueden dirigirlas otros técnicos, siempre bajo la coordinación del director de obra.
- El/La Directora/a de Obra de la Ejecución de la Obra. Es el/la agente que asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.
- El/La Coordinador/a de Seguridad y Salud. Es el/la agente que coordina la aplicación de los principios generales de prevención y de seguridad en la obra.

Todos estos agentes pueden recaer en uno o en varios profesionales, dependiendo de la titulación exigible según el tipo de obra.

La ley que da amparo y cobijo a estas actuaciones referentes a la dirección facultativa está vigente desde el 5 de noviembre de 1999, la llamada ley de ordenación

de la edificación o LOE, y regula la relación de personas que componen la dirección facultativa, así como su intervención en el proceso edificatorio.

La misma LOE define las funciones de cada uno de los componentes de la dirección facultativa, dándole a cada una las funciones que mejor ejecutarían por sus conocimientos y experiencia.

En cuanto a la prestación del servicio, la dirección, inspección y supervisión de la explotación se ejercerá por el Responsable del Contrato designado por el órgano de contratación, según lo establecido en el artículo 62 de la LCSP, la cual señala que:

“1. Con independencia de la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato que figure en los pliegos, los órganos de contratación deberán designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquellos le atribuyan. El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica, vinculada a la entidad contratante o ajena a él.”

Asimismo, dicho artículo estipula que:

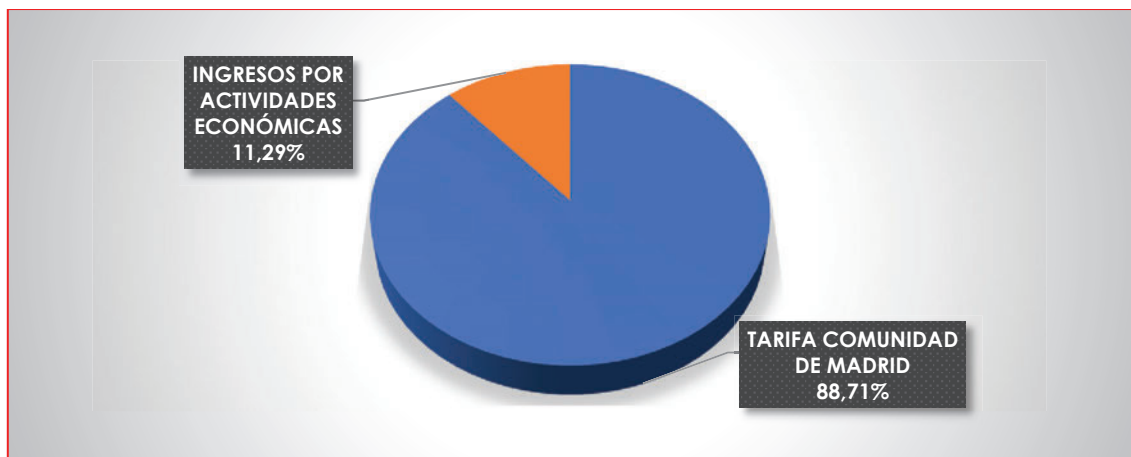
“3. En los casos de concesiones de obra pública y de concesiones de servicios, la Administración designará una persona que actúe en defensa del interés general, para obtener y para verificar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario, especialmente en lo que se refiere a la calidad en la prestación del servicio o de la obra.”

En definitiva, el modelo de control de la ejecución del contrato pivota en la LCSP sobre un triple eje: la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria, el responsable del contrato y el órgano de contratación, que, sin duda, asume las máximas responsabilidades, en cuanto a las amplias potestades que les atribuye la normativa. Por ello, la responsabilidad no finaliza en la adjudicación, sino que, tras la firma del contrato, comienza una nueva etapa en la que se deben extremar las responsabilidades invigilando.

3.2.5. VARIABLES EN RELACIÓN CON EL IMPACTO DE LA CONCESIÓN EN LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA.

Dado que se propone una gestión indirecta a través de una concesión de obras a riesgo y ventura del concesionario y con transferencia del riesgo operacional, el

impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria ha de considerarse medio, dado que una parte de los ingresos serán percibidos de la explotación de los usos de los edificios, requiriendo para la media del contrato de una tarifa de la Comunidad de Madrid en el orden del:



4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LAS OBRAS EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

4.1. PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA DE USO.

En función de varias variables y diversos estudios de mercado, así como la referencia de los datos de la explotación de las actuales instalaciones, se ha determinado la posible demanda que tendrían las infraestructuras en función de los servicios a prestar.

No obstante, el presente contrato está calificado como concesional, por lo que resulta imprescindible que la entidad adjudicataria asuma el “riesgo operacional” de la ejecución del contrato, tales como el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio. Entre los riesgos que se transfiere, se encuentra el RIESGO de DEMANDA, por lo que la entidad concesionaria se expone a las incertidumbres del mercado y asume tanto si la demanda es mayor o menor a la estimada en el estudio, siendo la demanda estimada en el presente estudio de carácter preliminar.

Las actividades a desarrollar en la explotación de las obras atraerán una mayor población cuando más cerca se encuentre del lugar de residencia, pues al incrementar la distancia, aumenta la probabilidad de que la población acuda a otras infraestructuras con características similares. Asimismo, la afluencia varía considerablemente de una localidad a otra en función de factores tan heterogéneos como la densidad de población, densidad de comercios, topografía del terreno, climatología, ofertas de servicios similares, accesibilidad, nivel de vida, calidad de vida, etc.

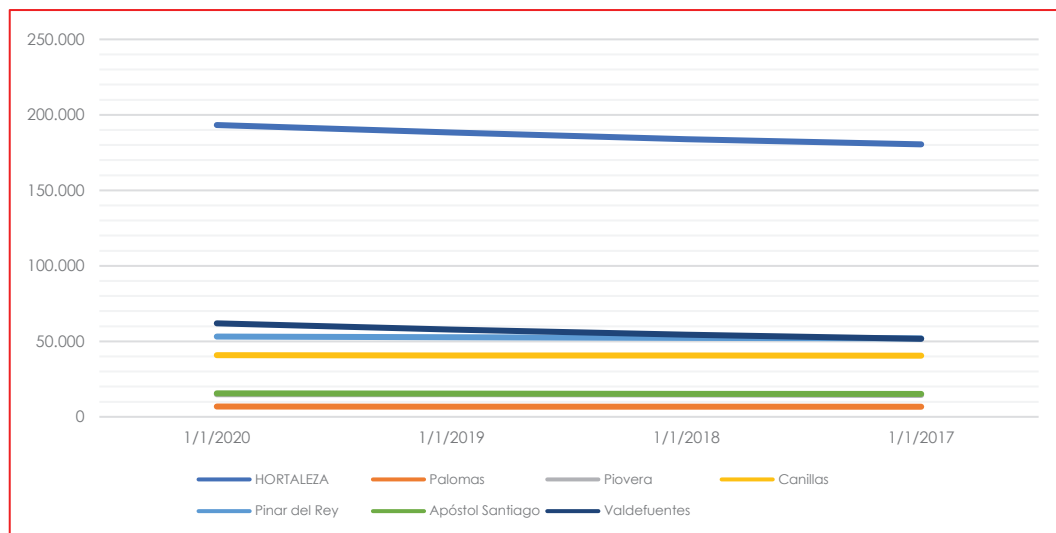
La demanda de uso del servicio se fundamenta en la población con que cuenta el municipio y su zona de influencia. Para analizar la demanda del servicio se ha basado en la afluencia de usuarios/as al mismo y según el tipo de ingreso a recibir por la explotación de las infraestructuras, especialmente en la zona de Valdebebas.



D.16.3. Evolución de la Población

	16.	161.	162.	163.	164.	165.	166.
Rectificación/renovación	HORTALEZA	Palomas	Piovera	Canillas	Pinar del Rey	Apóstol Santiago	Valdefuentes
1/1/2020	193.264	6.839	14.939	40.838	53.162	15.555	61.931
1/1/2019	188.267	6.790	14.911	40.578	52.691	15.418	57.879
1/1/2018	183.930	6.738	14.723	40.627	52.274	15.271	54.297
1/1/2017	180.462	6.682	14.474	40.500	51.966	15.174	51.666

FUENTE: Ayuntamiento de Madrid. Subdirección General de Estadística. Explotación estadística del Padrón Municipal de Habitantes



D.16.2. Indicadores de la estructura y la dinámica demográfica

	16. HORTALEZA	161. Palomas	162. Piovera	163. Canillas	164. Pinar del Rey	165. Apóstol Santiago	166. Valdefuentes
Índices de la estructura demográfica a 1 de enero de 2020							
Densidad (Habitantes / Ha.)	70	61	48	162	200	129	37
Edad promedio	42,37	40,27	40,95	47,56	47,14	45,63	34,60
Edad mediana	43,04	43,03	43,42	48,49	47,52	47,02	37,63
Proporción de juventud	17,66	20,38	17,93	12,07	12,33	12,15	26,94
Proporción de envejecimiento	18,52	15,09	14,36	26,49	26,19	20,91	7,46
Proporción de sobre-envejecimiento	30,53	19,67	24,10	30,22	33,93	36,52	22,19
Índice de envejecimiento	104,85	74,03	80,07	219,39	212,34	172,12	27,69
Índice de juventud	95,37	135,08	124,90	45,58	47,09	58,10	361,16
Índice de dependencia	56,69	54,97	47,69	62,75	62,66	49,39	52,43
Índice de estructura de la población activa	73,25	64,60	68,81	71,70	75,97	73,01	74,24
Índice de reemplazo de la población activa	73,38	100,48	79,48	47,88	55,61	62,46	138,68
Razón de progresividad demográfica	91,37	69,11	76,73	91,65	91,25	88,33	95,43
Proporción de extranjeros	10,96	10,73	15,13	9,69	11,84	10,25	10,23
Proporción de nacidos fuera de España	17,49	15,97	21,25	15,46	19,54	17,69	16,27
Proporción de inmigrantes extranjeros ¹	6,41	3,95	4,94	5,79	8,20	7,14	5,71
Tasas de la dinámica demográfica en 2019							
Población calculada a 1 de julio de 2019							
Total	190.766	6.815	14.925	40.708	52.927	15.487	59.905
Mujeres de 15 a 49 años	44.445	1.562	3.489	8.469	11.455	3.289	16.183
Tasa de crecimiento demográfico (%)	2,62	0,72	0,19	0,64	0,89	0,88	6,76
Acontecimientos demográficos en 2019 por mil habitantes							
Tasa bruta de natalidad	9,40	6,60	5,96	6,19	6,90	4,97	16,13

D.16.2. Indicadores de la estructura y la dinámica demográfica

	16. HORTALEZA	161. Palomas	162. Piovera	163. Canillas	164. Pinar del Rey	165. Apóstol Santiago	166. Valdefuentes
Tasa general de fecundidad ²	40,36	28,81	25,51	29,76	31,87	23,41	59,69
Tasa bruta de mortalidad	6,62	3,82	4,62	8,60	9,98	7,55	2,87
Tasa de crecimiento vegetativo	2,79	2,79	1,34	-2,41	-3,08	-2,58	13,25
Tasa de migración neta	17,37	19,08	17,02	11,03	14,78	14,27	24,66
Tasa de movilidad intramunicipal ³	9,77	-12,18	-8,71	0,47	1,62	1,16	32,60
Tasa de migración total ⁴	27,13	6,90	8,31	11,50	16,40	15,43	57,26

(1) Extranjeros menos nacionales de países de la UE (28) y resto de países de la OCDE.

(2) Nacimientos por mil mujeres de 15 a 49 años

(3) Diferencia entre Altas y Bajas por cambio de domicilio por mil habitantes. La tasa correspondiente al Total de la Ciudad de Madrid se obtiene dividiendo el Total de Cambios de domicilio por la Población media

(4) Suma algebraica de Tasa de migración neta y Tasa de movilidad intramunicipal

FUENTE: Ayuntamiento de Madrid. Explotación Estadística del Padrón Municipal de Habitantes

Alquiler de espacios a terceros.

Uno de los negocios principales de la entidad concesionaria consistirá en el alquiler a operadores/as especializados/as de las diferentes superficies de los usos asociados, según el tipo de actividad a desarrollar, y la gestión del conjunto de las infraestructuras concesionadas.

Los locales abiertos actualmente en la zona objeto de construcción, y que serán competencia directa de los locales a explotar, resultan la cantidad de:

D.16.13. Locales abiertos con Tipo de acceso Puerta de calle y Agrupados, clasificados por Actividad económica (CNAE 2009)

Actividad	16. HORTALEZA	161. Palomas	162. Piovera	163. Canillas	164. Pinar del Rey	165. Apóstol Santiago	166. Valdefuentes
Censo de Locales y Actividades a 1-7-2020	3.868	107	259	1.255	1.392	202	653
F Construcción	133	3	2	53	60	2	13
41 Promoción y construcción de edificios	27	2	0	14	10	0	1
42 Ingeniería civil	4	0	0	0	1	0	3
43 Actividades de construcción especializada y acabado de edificios	102	1	2	39	49	2	9
G Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	1.223	20	46	401	536	67	153
45 Venta y reparación de vehículos de motor y motocicletas	95	3	1	29	38	2	22
46 Comercio al por mayor e intermediarios del comercio, excepto de vehículos de motor y motocicletas	83	1	2	33	25	3	19
47 Comercio al por menor, excepto de vehículos de motor y motocicletas	1.045	16	43	339	473	62	112
H Transporte y almacenamiento	80	2	2	21	32	0	23
49 Transporte terrestre y por tubería	10	1	1	2	5	0	1
51 Transporte aéreo	0	0	0	0	0	0	0
52 Almacenamiento y actividades anexas al transporte	51	0	1	16	20	0	14
53 Actividades postales y de correos	19	1	0	3	7	0	8
I Hostelería	683	29	61	195	195	41	162

Actividad	16.	161.	162.	163.	164.	165.	166.
	HORTALEZA	Palomas	Piovera	Canillas	Pinar del Rey	Apóstol Santiago	Valdefuentes
55 Servicios de alojamiento	14	2	2	3	4	0	3
56 Servicios de comidas y bebidas	669	27	59	192	191	41	159
J Información y comunicaciones	57	2	0	19	19	5	12
58 Edición (incluye programas informáticos)	1	0	0	0	0	0	1
59 Act cinematográficas, vídeo y programas TV, grabación sonido y edición musical	12	0	0	5	2	1	4
60 Actividades de programación y emisión de radio y televisión	2	0	0	0	2	0	0
61 Telecomunicaciones	19	0	0	4	9	2	4
62 Programación, consultoría y otras actividades relacionadas con la informática	18	1	0	8	6	2	1
63 Servicios de información	5	1	0	2	0	0	2
K Actividades financieras y de seguros	114	7	8	31	37	7	24
64 Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones	88	6	7	20	31	7	17
65 Seguros, reaseguros y fondos de pensiones, excepto Seguridad Social obligatoria	20	1	1	8	5	0	5
66 Actividades auxiliares a los servicios financieros y a los seguros	6	0	0	3	1	0	2
L Actividades inmobiliarias	56	1	7	22	16	2	8
68 Actividades inmobiliarias	56	1	7	22	16	2	8
M Actividades profesionales, científicas y técnicas	147	4	12	69	36	5	21
69 Actividades jurídicas y de contabilidad	49	0	2	25	18	1	3
70 Actividades de las sedes centrales; actividades de consultoría de gestión empresarial	7	1	1	1	1	0	3
71 Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos	29	2	2	17	6	0	2
72 Investigación y desarrollo	1	0	1	0	0	0	0
73 Publicidad y estudios de mercado	13	1	0	6	3	1	2
74 Otras actividades profesionales, científicas y técnicas	24	0	2	10	4	0	8
75 Actividades veterinarias	24	0	4	10	4	3	3
N Actividades administrativas y servicios auxiliares	133	3	9	42	42	8	29
77 Actividades de alquiler	7	0	1	1	3	0	2
78 Actividades relacionadas con el empleo	0	0	0	0	0	0	0
79 Act agencias viajes, operadores turísticos, servicios reservas y act relacionadas	16	1	2	2	7	1	3
80 Actividades de seguridad e investigación	4	0	0	4	0	0	0
81 Servicios a edificios y actividades de jardinería	25	0	0	13	7	0	5
82 Actividades administrativas de oficina y otras actividades auxiliares a las empresas	81	2	6	22	25	7	19
O Administración Pública y defensa; Seguridad Social obligatoria	12	0	2	4	1	3	2
84 Administración Pública y defensa; Seguridad Social obligatoria	12	0	2	4	1	3	2
P Educación	249	9	28	87	63	12	50
85 Educación	249	9	28	87	63	12	50
Q Actividades sanitarias y de servicios sociales	242	8	28	85	64	9	48
86 Actividades sanitarias	181	4	17	63	50	7	40
87 Asistencia en establecimientos residenciales	29	3	6	11	5	0	4
88 Actividades de servicios sociales sin alojamiento	32	1	5	11	9	2	4
R Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	121	4	12	40	37	7	21
90 Actividades de creación, artísticas y espectáculos	8	0	0	1	5	0	2
91 Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales	9	0	0	2	4	1	2

Actividad	16.	161.	162.	163.	164.	165.	166.
	HORTALEZA	Palomas	Piovera	Canillas	Pinar del Rey	Apóstol Santiago	Valdefuentes
92 Actividades de juegos de azar y apuestas	27	0	0	7	16	2	2
93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento	77	4	12	30	12	4	15
S Otros servicios	459	13	33	135	189	26	63
94 Actividades asociativas	77	2	7	25	27	7	9
95 Reparación de ordenadores, efectos personales y artículos de uso doméstico	77	2	2	28	36	3	6
96 Otros servicios personales	305	9	24	82	126	16	48
U Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	7	0	6	1	0	0	0
99 Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	7	0	6	1	0	0	0
No consta	46	1	0	13	18	5	9

NOTA: En todos aquellos locales en los que se ejerce más de una actividad, sólo se ha tenido en cuenta para el cómputo de actividades aquella de Código de epígrafe inferior.

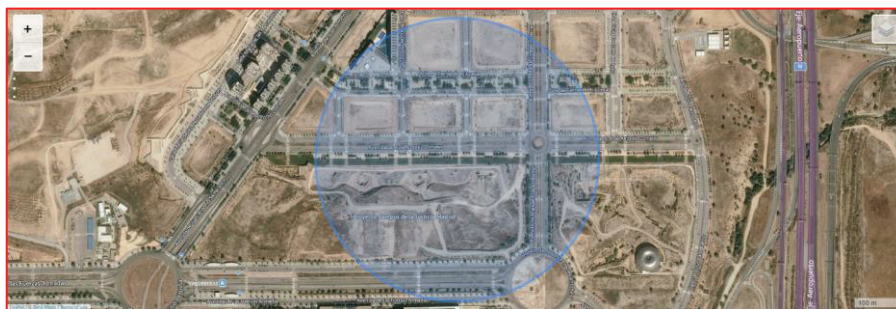
FUENTE: Área de Gobierno de Economía y Hacienda. SDG. Estadística. Censo de Locales y Actividades. Elaboración propia.

Respecto a la previsión de demanda, eso es, de ocupación, se ha estimado del 100% debido a que por la excepcional localización comercial que se tendrá, es previsible que siempre existan comerciantes de diferentes sectores interesados en implantarse en los mismos, motivado también por la disponibilidad de aparcamientos en la propia Ciudad de la Justicia, la envergadura que supondrá las nuevas infraestructuras, y las sinergias y complementaciones creadas con el resto de actividades que coexistirán.

Gestión del aparcamiento público.

El estudio de demanda analiza la posible área de influencia (distrito, barrio o zona circundante del aparcamiento), obteniendo datos estadísticos relativos a: aparcamientos disponibles (públicos, privados de residentes, etcétera), configuración de la trama urbana del entorno, sondeos de ocupación durante distintas franjas horarias del día y de la noche y análisis de los parámetros socioeconómicos de la zona proporcionados por la Dirección General de Planificación e Infraestructuras de Movilidad del Ayuntamiento de Madrid.

El ámbito de influencia o de aplicación se ha definido por el área del círculo descrito por un radio de 300 m que toma como centro la ubicación prevista como emplazamiento de la obra, en aras a determinar los potenciales clientes, entendiendo que es la distancia que como máximo aborda un usuario de aparcamientos públicos.



La rotación y abonos anuales vienen determinados por la prevista afluencia de visitantes a la Ciudad de la Justicia, en base a las estadísticas actuales de visita a las sedes existentes, estimándose por tanto que, para una disponibilidad de 1.900 plazas aproximadamente, la siguiente demanda:

Demanda	
Usuarios aparcamiento de rotación	729.079
Aparcamiento abonados	4.609

Por lo que se estima lo siguiente:

Plazas	1.900
Rotación anual	729.079
Rotación diaria	1.997
Cantidad de abonos anual	4.609
Cantidad de abonos mensual	384

Para la estimación posterior de los ingresos, se ha tomado el caso más desfavorable para estimar unos ingresos mínimos de explotación y asegurar la viabilidad de la misma., estableciendo los siguientes porcentajes de ocupación:

- Año 1 de la explotación = 35,00%.
- Año 2 de la explotación = 60,00%
- Año 3 de la explotación = 75,00 %.
- 100% a partir del cuarto año de la explotación.

Ingresos por máquinas vending.

Habida cuenta que calcular la cifra de demanda de una máquina vending resulta inviable ya que el volumen de venta depende de diversos factores, tales como la ubicación, la estrategia, el número de usuarios, los productos, el precio de los mismos, etc., para la determinación de los ingresos se ha procedido al análisis de los datos

proporcionados por varias empresas del sector, tales como los informes aportados por la entidad DBK, la cual está especializada en la elaboración de estudios de análisis sectoriales y de competencia, o las cifras proporcionadas por ANEDA, la Asociación Nacional Española de Distribuidores Automáticos, de cuyos resultados se extrae que cada máquina facturaría de manera mensual alrededor de 275 euros. No obstante, a los ingresos por venta hay que restar el coste de las máquinas, es decir, su mantenimiento y su amortización de la inversión inicial, para así obtener la rentabilidad media de la máquina expendedora, motivo por el cual se ha tomado como dato de partida para la estimación de los ingresos una media de 260 euros al mes, por máquina.

En base a lo anterior, y al objeto de obtener los citados ingresos mensuales, se ha estimado el siguiente consumo de alimentos por cada máquina instalada:

PRODUCTO	PREVISIÓN VENTAS MENSUALES
CAFÉ	52,00
REFRESCO	40,00
AGUA MINERAL	70,00
INFUSIONES	30,00
BATIDOS	38,00
SANDWICH/BOLLERÍA	60,00
SNACK VARIADOS	46,00

Se ha previsto la previsión de ingresos por este concepto, suponiendo que se obtienen:

- Un 50% de los ingresos anuales estimados para el año 1 de la explotación.
- Un 100 % de los ingresos a partir del año 2 de la explotación.

Ingresos por otras actividades económicas.

Para la parte de infraestructuras destinadas a usos asociados, se ha proyectado que la entidad concesionaria construye y explota los siguientes servicios:

- Alquiler de espacios en edificios de Usos Profesionales.
- Centro de Deporte, Ocio y Salud.
- Cafetería en Boulevard.
- Cafetería para los Edificios de Usos Profesionales.
- Escuela Infantil Privada

Para cada uno de los servicios, se ha realizado el respectivo estudio técnico – económico individualizado, estimándose las demandas de uso que se detallan a continuación:

Centro de Deporte, Ocio y Salud.

Analizado el área de influencia, y atendiendo a la respectiva Encuesta de Hábitos Deportivos, así como el área de influencia según la ubicación del centro, y las estadísticas deportivas publicadas por el Ayuntamiento de Madrid sobre el número de abonados/as en centros de similares características, se ha estimado la siguiente hipótesis de usuarios/as de partida:

ESTIMACIÓN DE USUARIOS	5200
ESTIMACIÓN NÚMERO ABONADOS	3189
Cursillistas Abonados 797	
Cursillistas Externos 416	
TOTAL ESTIMACIÓN NÚMERO CURSILLISTAS	1213

- Cursillistas
 - Proveniente de abonados (25,00% de los mismos), por cuotas familiares que inscriban hijos, abonados que contraten cursillos, etc.
 - Un 8,00% directo sobre usuarios potenciales del estudio que no contratarían abono.
- Abonados
 - Coeficiente reductor de 1,5 sobre usuarios potenciales, dado que muchos de ellos pueden agruparse en cuotas familiares.

Se ha previsto que para el año 1 de la explotación del contrato, se consiga el 50% de la ocupación prevista, previéndose el 100% de la ocupación estimada a partir del año 2 de explotación.

Cafetería Boulevard.

El análisis de demanda realizado, en base a servicios de similares características y la ubicación de la cafetería, es:

Afluencia

Aforo máximo:

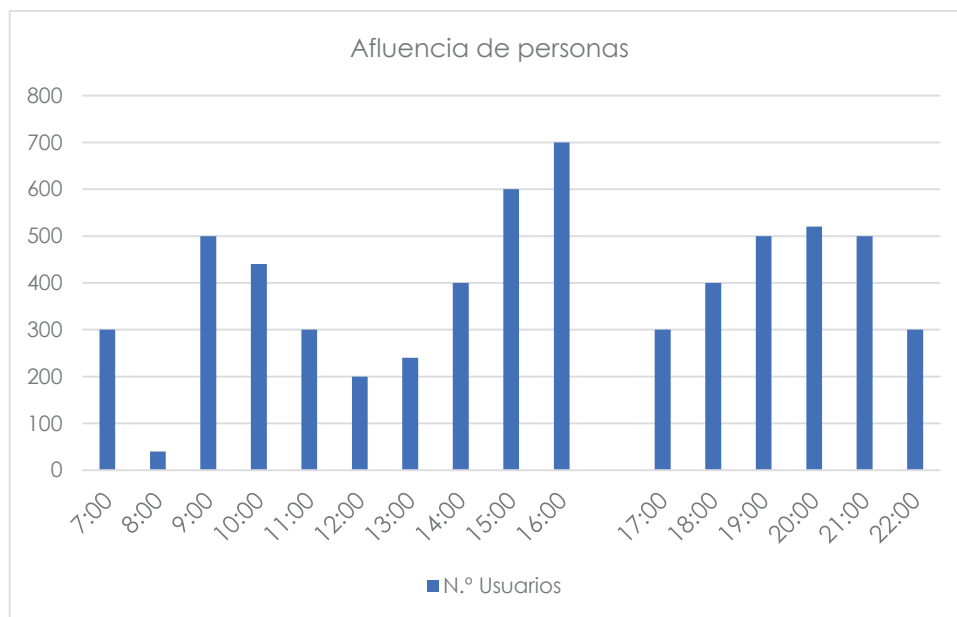
2.000

Estimación variación de afluencia

Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios	Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios
07:00 - 08:00	15%	300	15:00 - 16:00	30%	600
08:00 - 09:00	2%	40	16:00 - 17:00	35%	700
09:00 - 10:00	25%	500	17:00 - 18:00	15%	300
10:00 - 11:00	22%	440	18:00 - 19:00	20%	400

11:00 - 12:00	15%	300	19:00 - 20:00	25%	500
12:00 - 13:00	10%	200	20:00 - 21:00	26%	520
13:00 - 14:00	12%	240	21:00 - 22:00	25%	500
14:00 - 15:00	20%	400	22:00 - 23:00	15%	300

Afluencia media:	390
Afluencia horario desayuno/merienda:	408
Afluencia en horario almuerzo/cena:	360



Se ha previsto que para el año 1 de la explotación del contrato se consiga el 50% de la ocupación prevista, previéndose el 100% de la ocupación a partir del año 2 de explotación.

Cafetería en Edificio de Usos Profesionales

El análisis de demanda realizado, en base a servicios de similares características y la ubicación de la cafetería, es:

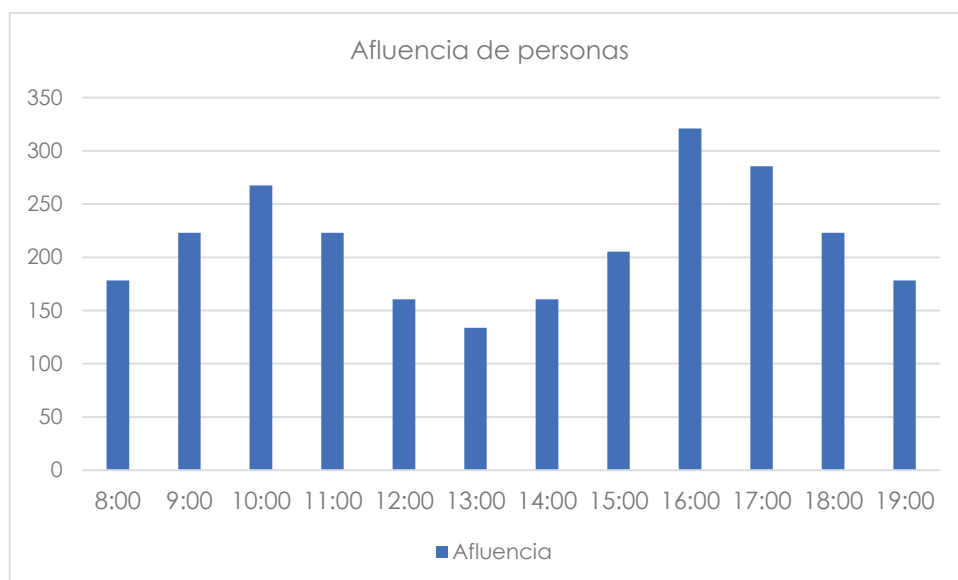
Afluencia

Aforo máximo: 892

Estimación variación de afluencia

Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios	Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios
08:00 - 09:00	20%	178	15:00 - 16:00	23%	205
09:00 - 10:00	25%	223	16:00 - 17:00	36%	321
10:00 - 11:00	30%	268	17:00 - 18:00	32%	285
11:00 - 12:00	25%	223	18:00 - 19:00	25%	223
12:00 - 13:00	18%	161	19:00 - 20:00	20%	178
13:00 - 14:00	15%	134			
14:00 - 15:00	18%	161			

Afluencia media:	213
Afluencia horario desayuno/merienda:	243
Afluencia en horario almuerzo/cena:	171



Se ha previsto que para el año 1 de la explotación del contrato se consiga el 50% de la ocupación prevista, previéndose el 100% de la ocupación a partir del año 2 de explotación.

Escuela Infantil Privada

Dado que gran parte de la Ciudad de la Justicia estará destinado a albergar las infraestructuras civiles y penales de la Comunidad y, por tanto, la afluencia de personal laboral de la Administración que acudirá a la misma con carácter ordinario para ejercer su profesión se hace necesario la existencia de instalaciones que permitan conciliar la vida laboral con la familiar, se dimensiona el respectivo servicio de escuela infantil, partiéndose de las siguientes hipótesis:

Concepto	Total plazas
Matrícula	126
Plaza (sin comedor)	44
Plaza (con comedor)	82

Estimación aulas	Cantidad aulas	Niños/aula	Total niños
De 0-1 años	3	8	24
De 1-2 años	3	14	42
De 2-3 años	3	20	60
Total niños			126

Se ha previsto que para el año 1 de la explotación del contrato, se consiga el 50% de la ocupación prevista, previéndose el 100% de la ocupación a partir del año 2 de explotación.

4.2. PREVISIONES SOBRE LA INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL.

Las nuevas infraestructuras supondrán una incidencia positiva para la Comunidad de Madrid, tanto en la eficiencia en la gestión de los servicios jurídicos, como para la generación y mantenimiento de empleo desde un punto de vista social, además de permitir una mejor gestión del área judicial de la Comunidad de Madrid.

Este impacto positivo recae principalmente sobre los aspectos que se relacionan a continuación:

En clave económica.

- La generación de empleo directo e indirecto en la ejecución de las obras y en la explotación del servicio, así como en la adquisición de material y equipamiento asociado a la explotación.
- La actividad inducida en empresas relacionadas con las actividades del complejo inmobiliario, tales como empresas de mantenimiento técnico – legales, empresas de aprovisionamientos de bebidas y alimentos, suministradores de material de papelería, etc.
- La actividad económica de la zona con una notable ampliación de su oferta comercial y de servicio acorde con el elevado flujo diario en la zona.
- La llamada a nuevas inversiones en infraestructuras y servicios como consecuencia de la activación económica de la zona trae aparejado un Incremento del consumo.
- Ahorro de tiempo a los/as usuarios/as y personal funcionariado por la reorganización de los servicios y de los aspectos administrativos necesarios para ejercer sus funciones en las instalaciones.

En clave para la Comunidad de Madrid.

- Mejora en la eficacia de los servicios que se están prestando en la actualidad.
- Ahorro de gastos para la administración autonómica a través de la ganancia de eficiencia que supone la economía de escala.

- Mejorar el rendimiento de los recursos públicos, gracias a la eficiencia que supone el aprovechamiento del sector privado en el desarrollo, construcción y gestión de infraestructuras a largo plazo, y en las relaciones con el mercado financiero.
- El incremento de ingresos indirectos para los fondos públicos, a través de las correspondientes licencias de obra y actividad, así como otros tributos e impuestos; ya sea por la gestión y prestación del servicio, como actividad económica indirecta que la misma genere.
- El incremento del patrimonio público, pues el bien, en este caso, la obra, revierte sin coste a la propia administración a la finalización del contrato en su totalidad, sin derecho a indemnización alguna por este concepto a favor de la entidad concesionaria, que deberá entregarla en perfecto estado de funcionamiento y con todas sus obras, materiales, dependientes, bienes muebles e inmuebles y demás elementos de la concesión, perfectamente conservados y con capacidad para continuar prestando los servicios correspondientes.

En clave social.

- Mayor oferta de ocio y esparcimiento ciudadano y familiar, permitiendo, por el desarrollo de servicios de uso social y deportivo, la concurrencia a la Ciudad de la Justicia de todo el arco social de la población.
- Mejora de la calidad del servicio ofertado en la actualidad.
- Atracción de la población de otras localidades.
- Creación de puestos de trabajo.

4.3. PREVISIONES SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

Los gastos de redacción de proyecto e inversiones de la construcción y equipamiento de la Ciudad de la Justicia correrán por cuenta de la entidad adjudicataria del contrato y de igual forma, los costes operativos de la prestación del servicio. Todo ello dentro de los principios de riesgos que ha de regir durante el plazo de concesión que, debido a la cuantiosa inversión necesaria para la construcción del Complejo y su necesaria amortización en un período largo de tiempo, se ha estimado un horizonte temporal de **4 años para la redacción del proyecto y construcción de las infraestructuras** y de **36 años para la explotación del servicio**, siendo una concesión de **duración total de 40 años**.

La entidad concesionaria obtendrá la rentabilidad de la inversión realizada de la diferencia entre los costes operativos de la prestación de los servicios y los ingresos por la explotación de los usos de los edificios asociados.

Al objeto de analizar y medir el alcance de rentabilidad del proyecto que se presenta, se aporta en el presente documento los capítulos esenciales del estudio de viabilidad en lo que se refiere a los costes, los ingresos, los resultados de explotación, los análisis de los flujos de caja, etc.

A tal fin, se han empleado las técnicas de uso más extendido en la evaluación de los proyectos de inversión, en concreto las siguientes:

- FLUJO DE CAJA LIBRE (FCL).

Sirve para medir la capacidad para generar caja independientemente de su estructura financiera. Es decir, el FCL es el flujo de caja generado por la empresa que se encuentra disponible para satisfacer los pagos a los suministradores de financiación de la misma. En definitiva, el FCL es el saldo de tesorería que se encuentra libre en la empresa, es decir, el dinero disponible una vez que se han atendido los pagos obligatorios.

- FLUJO LIBRE DEL ACCIONISTA (FLA).

Flujo de efectivo generado disponible para remunerar a los accionistas, una vez satisfechos todos los gastos y obligaciones previos. Se obtiene a partir del flujo de caja libre tras abonar el servicio de la deuda sin considerar el impacto fiscal en el impuesto de sociedades de los intereses de la deuda y el pago de extraordinarios.

- VALOR ACTUAL NETO (VAN).

El valor actual neto (VAN) es un criterio de inversión que consiste en actualizar los cobros y pagos de un proyecto o inversión para conocer cuánto se va a ganar o perder con esa inversión. También se conoce como Valor neto actual (VNA), valor actualizado neto o valor presente neto (VPN).

- TASA INTERNA DE RETORNO (TIR).

La Tasa interna de retorno (TIR) es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión. Es decir, es el porcentaje de beneficio o pérdida que tendrá una inversión.

Además, y dadas las características del negocio concesional se utilizan una serie de ratios con el objetivo de disponer de una imagen dinámica de la eficiencia del proyecto, así se utiliza:

▪ RETORNO DE LA INVERSIÓN.

Refleja las ganancias financieras que se obtiene en cada acción implementada, por lo que hace referencia a la métrica que expresa la relación entre lo invertido y el beneficio obtenido proveniente de dicha inversión.

Suele utilizarse a menudo para calificar si la inversión vale la pena desde el punto de vista financiero.

Nos muestra el porcentaje de recuperación de la inversión inicial a través de los flujos de caja generados por el proyecto.

▪ RATIO DE LA COBERTURA DE LA DEUDA.

Muestra la disposición de caja suficiente como para afrontar el pago tanto de los intereses como de la devolución de la deuda. La cobertura del servicio de la deuda nos dice si es capaz de afrontar sus pagos con acreedores, e indirectamente, por tanto, de ser rentable y viable para sus accionistas, por tanto, mide la capacidad del proyecto de hacer frente a los compromisos financieros.

▪ EFICIENCIA OPERATIVA

Definido como el cociente entre la suma de los costes de explotación y los ingresos de explotación, interpretándose el resultado como la parte de valor añadido que se absorbe por los gastos de explotación.

Atendiendo a las previsiones económicas de la concesión calculadas, se obtiene la siguiente valoración del contrato:

El valor generado actualizado (**VAN**) en los **40** años de concesión se estima en **19.778.686,11** con una Tasa Interna de Rentabilidad (**TIR**) del proyecto de **5,22%**, y del accionista del 2,35%.

VAN	19.778.686,11
TIR del Proyecto	5,22%
TIR del accionista	2,35%

Asimismo, se concluye que el contrato presenta indicadores de rentabilidad que hace que sea viable, tal y como se muestra en las tablas siguientes:

Valoración del contrato		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Inversión											
(FCL) Flujo de caja libre (EBITDA-imp)	-507.550,101,00	0,00	0,00	-200.728,79	-972.792,86	31.651.927,48	33.909.984,85	34.589.032,95	35.543.384,09	35.930.224,69	36.236.827,48
(FCA) Flujo libre del accionista (BAI-imp)	-101.510.020,20	-16.890.334,06	-16.890.334,06	-17.091.062,85	-17.863.126,92	662.979,50	2.921.036,87	3.600.084,97	4.554.436,11	4.941.276,72	5.247.879,50
Retorno de la Inversión		0,00%	0,00%	-0,04%	-0,19%	3,50%	4,10%	4,27%	4,52%	4,63%	4,71%
Ratio Cobertura de la deuda		0,00	0,00	-0,01	-0,06	1,02	1,09	1,12	1,15	1,16	1,17
Eficiencia Operativa				0,00%	0,00%	37,58%	35,08%	34,73%	34,16%	34,07%	34,06%

Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Valoración del contrato		Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Inversión											
(FCL) Flujo de caja libre (EBITDA-imp)	36.546.762,02	36.860.066,93	37.176.781,41	37.466.862,30	38.290.584,26	38.617.767,08	38.948.520,99	39.282.887,69	39.620.909,41	39.962.628,93	
(FCA) Flujo libre del accionista (BAI-imp)	5.557.814,05	5.871.118,96	6.187.833,43	6.477.914,32	5.601.636,28	5.928.819,10	6.259.573,01	6.593.939,71	6.931.961,44	7.273.680,96	
Retorno de la Inversión	4,79%	4,87%	4,95%	5,03%	4,80%	4,89%	4,97%	5,06%	5,15%	5,24%	
Ratio Cobertura de la deuda	1,18	1,19	1,20	1,21	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	
Eficiencia Operativa	34,04%	34,02%	34,00%	34,00%	33,92%	33,90%	33,89%	33,87%	33,85%	33,83%	

	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
Valoración del contrato										
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)	40.308.089,57	40.657.335,26	41.013.713,12	41.364.581,46	41.723.794,38	42.088.630,49	42.457.479,82	42.830.389,72	43.207.408,25	43.588.584,08
(FCA) Flujo libre del accionista (BAI-imp)	7.619.141,59	7.968.387,28	8.324.765,14	8.675.633,48	9.034.846,40	9.399.682,51	9.768.531,84	10.141.441,75	10.518.460,27	10.899.636,11
Retorno de la inversión	5,33%	5,42%	5,51%	5,61%	5,70%	5,80%	5,89%	5,99%	6,09%	6,19%
Ratio Cobertura de la deuda	1,23	1,24	1,25	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33
Eficiencia Operativa	33,81%	33,79%	33,77%	33,75%	33,73%	33,72%	33,70%	33,68%	33,66%	33,64%

	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
Valoración del contrato										

(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)	43.973.966,56	44.363.380,95	44.757.327,26	45.125.657,78	45.945.772,77	46.352.951,17	46.764.646,05	47.180.911,49	47.601.802,21	48.027.373,76
(FCA) Flujo libre del accionista (BAI-imp)	11.285.018,58	11.674.432,97	12.068.379,29	12.436.709,81	11.556.824,80	11.964.003,19	12.375.698,07	12.791.963,51	13.212.854,23	13.638.425,78
Retorno de la inversión	6,29%	6,39%	6,50%	6,59%	6,36%	6,47%	6,58%	6,69%	6,80%	6,91%
Ratio Cobertura de la deuda	1,35	1,36	1,37	1,38	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,40
Eficiencia Operativa	33,62%	33,60%	33,58%	33,58%	33,56%	33,54%	33,52%	33,50%	33,48%	33,46%

4.3.1. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DE LA RENTABILIDAD LA ENTIDAD CONCESIONARIA.

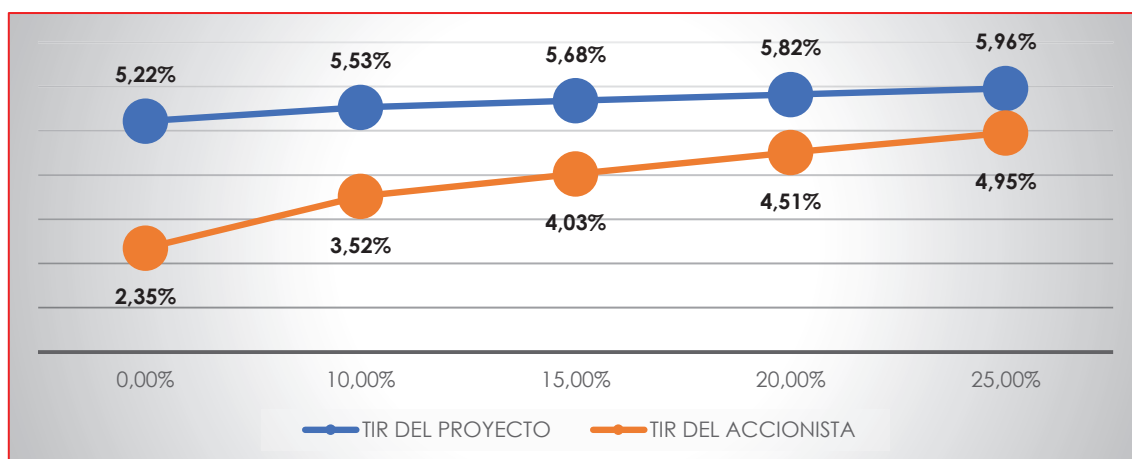
Una vez estimada la rentabilidad para la entidad concesionaria en el escenario básico planteado, se procede, a continuación, a analizar cómo varía la misma ante diferentes opciones que pudieran darse en la licitación prevista.

El parámetro fundamental que determina la rentabilidad para la entidad concesionaria es el coste de la inversión, que básicamente consiste en la ejecución de la obra. Por tanto, procede analizar como varía dicha rentabilidad ante la variación en el coste de la inversión.

Habida cuenta que la misma se ha estimado con parámetros colegiales de referencia y en base a un anteproyecto, es razonable pensar que en la licitación se podrán producir bajas en el presupuesto de ejecución de la obra.

Reproduciendo el cálculo de rentabilidad anteriormente realizado, pero aplicando sucesivamente diferentes porcentajes de baja en la ejecución de la obra, se obtienen los resultados reflejados en el siguiente gráfico:

% BAJA INVERSIÓN	0,00%	10,00%	15,00%	20,00%	25,00%
TIR DEL PROYECTO	5,22%	5,53%	5,68%	5,82%	5,96%
TIR DEL ACCIONISTA	2,35%	3,52%	4,03%	4,51%	4,95%



Donde puede apreciarse como la TIR del proyecto variará desde el 5,22% obtenido para el presupuesto de obra inicialmente contemplado hasta el 5,96% para una baja del 25%, mientras que la del accionista varía de un 2,35% al 4,95%.

5. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.

El ámbito de las parcelas 006 y 007, se encuentran dentro de la ordenación urbana como parte del APE.16.11 RP "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas". Las parcelas son suelo calificado como red pública supramunicipal, dotacional en su clase de Servicios de la Administración Pública.

El planeamiento que le afecta es RPPG.00301. Revisión Parcial del PGOUM-85 y Modificación del PGOUM-07 con fecha de aprobación definitiva 01/08/2013, Expediente 711/2013/01157

La superficie total de suelo de ambas parcelas es de 202.356 m², correspondiendo:

- Parcela 7: 69.782 m²
- Parcela 6: 132.574 m²

De la parcela 6 se adscribe a la Consejería de Transportes e Infraestructuras, una superficie de 25.429,03 m² destinada a zona verde y construcción de un Intercambiador de Transporte, restando una superficie para el uso judicial y asociado de 107.144,97 m².

La superficie de la finca descrita es suficiente para albergar, además de las edificaciones previstas para la Ciudad de la Justicia, el intercambiador de transportes del barrio de Valdebebas. Además, la construcción del intercambiador de transportes en las proximidades de la Ciudad de la Justicia aseguraría adecuadamente la conectividad de dicho complejo y supondría un importante incentivo para acceder al mismo en transporte público, con la consiguiente contribución a la reducción de la huella de carbono.

La superficie necesaria para la construcción del intercambiador de transportes en el barrio de Valdebebas es de 25.429,03 m².

La parte de la parcela, cuya adscripción se solicita, conforma un polígono irregular de cuatro lados, con los siguientes linderos; el lindero Norte tiene una dimensión de 38,17 m con la Calle José Antonio Corrales, al Este linda con el resto de la parcela catastral 8118602VK4881G0001UZ, con un lindero recto de longitud de 202,42 m, al Sur con la Avenida de las Fuerzas Armadas con una linde recta de 198,10 m y al Oeste un lindero de 280,67 m con la Avenida Juan Antonio Samaranch. La superficie es de 25.429,03 m².

El programa a establecer en el ámbito es el siguiente:

- Parcela 7.- Hospital Enfermera Isabel Zendal y el Instituto de Medicina Legal.

- Parcela 6.- Ciudad de la Justicia de Madrid e Intercambiador de Transportes.

Se encuentra en fase de desarrollo el Plan Especial de Ordenación del ámbito que fijará las condiciones urbanísticas, pormenorizadas en base a lo siguiente:

- Edificabilidad urbanística conjunta de las parcelas 6 y 7: a justificar en el Plan Especial según las necesidades para el mejor funcionamiento de la dotación.
- Altura máxima de la edificación: la establecida por el cono de afección aérea existente sobre las parcelas.
- Usos característicos Dotacional Sanitario, de Administración Pública y Dotacional para el Transporte en su clase de Intercambiador.
- Usos asociados compatibles con el uso principal: terciario, en su clase de Hostelería, Hospedaje, comercial, oficinas, así como Industrial, destinado a Mantenimiento, almacenaje e instalaciones. En conjunto, no superará el 25% de la edificabilidad.
- El límite del uso asociado de garaje aparcamiento bajo rasante se establecerá según las necesidades requeridas para la viabilidad de la dotación.
- La totalidad del programa de la Ciudad de la Justicia se incluirá sobre la superficie de 107.144,97 m² perteneciente a la parcela 6, con un criterio de flexibilidad en su ordenación, estableciéndose una ocupación máxima de la edificación del 50%.

No obstante, la entidad concesionaria deberá atender en todo momento al Plan Especial de Ordenación que resulte aprobado y vigente en el momento de la elaboración del proyecto y ejecución de las obras, debiendo adaptar las mismas según las prescripciones definitivas que se establezcan en el mismo.

6. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL / ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y LAS CORRESPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.

6.1. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Conforme a lo estipulado en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que regula el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en la Comunidad de Madrid y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, son objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

“Las Modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales, que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que estableciendo un marco para

autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos necesarios para ser sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria."

Con lo cual, se tipifica la actuación propuesta como proyecto sometido a **evaluación ambiental simplificada**.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se tramitará conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, regulándose su tramitación en los artículos 29 y siguientes de dicha ley.

En virtud de lo anterior, dentro del procedimiento sustantivo de autorización del proyecto, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, acompañada del documento ambiental con el siguiente contenido:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.
- b) La definición, características y ubicación del proyecto, en particular:
 - a. Descripción de las características físicas del proyecto en sus tres fases: construcción, funcionamiento y cese.
 - b. Descripción de la ubicación del proyecto, en particular por lo que respecta al carácter sensible medioambientalmente de las áreas geográficas que puedan verse afectadas.
- c) Exposición de las principales alternativas estudiadas, incluida la alternativa cero, y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.
- d) Descripción de los aspectos medioambientales que puedan verse afectados de manera significativa por el proyecto.
- e) Descripción y evaluación de todos los posibles efectos significativos del proyecto en el medio ambiente, que sean consecuencia de:
 - a. emisiones y los desechos previstos y la generación de residuos;
 - b. el uso de los recursos naturales, en particular el suelo, la tierra, el agua y la biodiversidad.

Se describirán y analizarán, en particular, los posibles efectos directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del proyecto sobre la población, la salud

humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, el medio marino, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, en su caso, durante la demolición o abandono del proyecto.

- f) Se incluirá un apartado específico que incluya la identificación, descripción, análisis y si procede, cuantificación de los efectos esperados sobre los factores enumerados en la letra e), derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan dichos accidentes o catástrofes, y sobre los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos, o bien informe justificativo sobre la no aplicación de este apartado al proyecto.

El promotor podrá utilizar la información relevante obtenida a través de las evaluaciones de riesgo realizadas de conformidad con otras normas, como la normativa relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la normativa que regula la seguridad nuclear de las instalaciones nucleares.

- g) Medidas que permitan prevenir, reducir y compensar y, en la medida de lo posible, corregir, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la ejecución del proyecto.
- h) Forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

El promotor tendrá en cuenta, en su caso, los resultados disponibles de otras evaluaciones pertinentes de los efectos en el medio ambiente que se realicen de acuerdo con otras normas. El promotor podrá proporcionar asimismo una descripción de cualquier característica del proyecto y medidas previstas para prevenir lo que de otro modo podrían haber sido efectos adversos significativos para el medio ambiente.

6.2. ANÁLISIS AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS.

A pesar de que es preceptiva la redacción de un estudio de evaluación de impacto ambiental simplificada, es necesario proceder al análisis ambiental de las alternativas.

Las actividades que hay que realizar para la ejecución del objeto del contrato conlleva aparejados ciertos impactos sociales y ambientales como: contaminación atmosférica, ruido, accidentes, congestión y dependencia energética, entre otros.

Entre los impactos medioambientales destacables que originarían, dado que se utilizarán equipos como bombas de calor, unidades de Split para aire acondicionado, grupos electrógenos, etc., son los siguientes:

- Emisión de gases de efecto invernadero.

Se trata de una consecuencia directa e inevitable del consumo de combustibles fósiles (gasolina, gasóleo, gas natural). El principal gas de efecto invernadero es el dióxido de carbono (CO₂).

El efecto invernadero se debe a la presencia en la atmósfera de ciertas sustancias contaminantes derivadas, principalmente, de la combustión. Estas sustancias impiden la evacuación al espacio de parte del calor emitido por el planeta una vez que se ha calentado por la radiación solar. La principal consecuencia de este hecho es el incremento de la temperatura media del planeta, lo que se conoce como calentamiento global o efecto invernadero- y las consiguientes alteraciones meteorológicas (cambio climático) y sus consecuencias sobre los ecosistemas, incluidos los ecosistemas humanos.

- Consumo de combustibles fósiles.

El consumo de combustible que, de acuerdo con el modelo energético actual, se basa en la práctica totalidad en derivados del petróleo (gasolina, gasóleo), recurso natural limitado. Este consumo es el origen principal de las emisiones a la atmósfera del sector, con otros efectos negativos sobre el medio ambiente.

Por otra parte, los edificios también consumirán energía en sus instalaciones para el calentamiento del agua, la calefacción o climatización, el consumo eléctrico de máquinas y equipos, etc.

- Agua.

El consumo de agua también supone un impacto ambiental al tratarse de un bien escaso. En este tipo de infraestructuras, el agua se destinará, por lo general, a consumo humano, a consumo higiénico-sanitario, agua de piscinas y a consumo para lavado de equipamiento e instalaciones.

- Generación de residuos.

Las operaciones de construcción de la obra y reparación y mantenimiento de maquinaria y de las instalaciones generan importantes cantidades de residuos de distinta naturaleza (peligrosos, urbanos y especiales).

Entre los residuos peligrosos destacan: filtros de combustible, aceites usados, líquido de frenos, detergentes, refrigerantes, etc.

En los residuos no peligrosos destacan los plásticos, gomas, vidrio, etc., y finalmente, los residuos especiales como son equipamientos fuera de uso, fluorescentes, depósitos, etc.

- Vertidos contaminantes a la red de saneamiento, al cauce o al suelo.

Entre las consecuencias medioambientales de la actividad que utilizan equipos y maquinaria como las que se usarán en esta infraestructura, se encuentra el derrame accidental de sustancias químicas contaminantes y el vertido de aguas contaminadas. Estos derrames y vertidos líquidos deben ser gestionados correctamente con el fin de evitar consecuencias negativas sobre el medio.

- Generación de ruido.

El funcionamiento de algunas de la maquinaria (sobre todo por el funcionamiento del motor) y el ruido producido por gran cantidad de personas, puede generar altos índices de ruido, lo que puede causar trastornos a los/as usuarios/as, visitantes y trabajadores/as de las infraestructuras, con la consecuencia de pérdidas de productividad y rendimiento en la población afectada.

6.3. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.

El proyecto de ejecución que se redacte deberá tener en cuenta el acuerdo adoptado en sesión del 25 de mayo de 2016 por el Pleno del Ayuntamiento mediante el cual, para dar cumplimiento en España al objetivo de “edificio de consumo de energía casi nulo” impuesto por las Directivas europeas, la Comunidad de Madrid adoptará medidas necesarias para hacer efectivo el objetivo de que todos los edificios de nueva planta y, en la medida de lo posible, aquellos ya existentes cuya rehabilitación integral se programe o ejecute, tanto con las administraciones públicas como con la iniciativa privada a través de convenios, concursos o cualquier otro procedimiento de licitación o contratación, se diseñen de acuerdo con el objetivo de energía positiva, debiéndose construir edificios de consumo de energía casi nulo, cuyos requisitos mínimos deberán satisfacer los determinados en el Código Técnico de la Edificación vigente.

Este objetivo se materializa en un adecuado diseño constructivo que garantice, en el proyecto, una demanda energética de climatización para alcanzar el confort térmico, lo que se llevará a cabo mediante un adecuado diseño constructivo y mediante la utilización de energías renovables apoyadas con las tecnologías y sistemas constructivos disponibles.

En relación a la ejecución de las obras, con la finalidad de evitar perjuicios y molestias a los habitantes de la zona, así como al medio ambiente, se deberá atender a medidas como:

- Residuos.

Los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se deben tratar en vertederos autorizados. Los residuos de obras y derribos serán depositados en contenedores de gran volumen y trasladados directamente por las empresas del sector al vertedero de escombros.

Con objeto de evitar en la medida de lo posible que se produzcan afecciones al entorno, la utilización, en cuanto a medios técnicos, de la mejor tecnología aplicable para la realización de las obras, recomendándose la revisión periódica de la maquinaria que se vaya a utilizar durante las obras con el objeto de evitar pérdidas de lubricantes, combustibles, etc., que son perjudiciales para el complejo del suelo, pudiendo incidir en la calidad del agua, tanto de cauces como de los acuíferos, lo que tendría consecuencias nefastas para los seres vivos, incluyendo al hombre.

El principal contaminante durante la fase de obras es mayoritariamente polvo originado durante la fase de construcción por el uso de los elementos propios, arena, grava, cemento, etc. Para evitarlo se tendrán en cuenta las siguientes sugerencias:

- El acopio de materiales, generadores de este tipo de contaminación se efectuará en recipientes estancos.
- Se evitará la emisión de polvo durante todo el proceso productivo mediante el empleo de lonas, riegos superficiales, etc.

- Paisaje.

Con el fin de reducir las afecciones sobre el paisaje, se propone adecuar las nuevas construcciones a las características del entorno, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al entorno circundante.

Asimismo, se deberá respetar el patrimonio natural existente, por lo que en la redacción del proyecto se deberá considerar la existencia de árboles, plantas o especies animales a conservar y/o proteger.

▪ Contaminación atmosférica y acústica.

Los equipos fijos que pueden transmitir ruidos y vibraciones deberán adaptarse asimismo a la normativa vigente de aplicación que corresponde y mantendrán los niveles sonoros dentro del rango permitido.

Se tomarán las medidas necesarias para que los niveles de ruidos transmitidos al exterior y a edificaciones colindantes, y los niveles de vibraciones transmitidos, no superen los valores que tienen fijados como máximo la normativa de aplicación vigente. En caso necesario se utilizarán silenciadores para minimizarlos.

Por otro lado, en cuanto a la explotación del servicio, las medidas correctoras y protectoras necesarias en la gestión medioambiental de la actividad más apropiadas para cumplir con la normativa ambiental y también reducir el impacto ambiental y mejorar su rendimiento, son las que se definen a continuación:

- Separación de los residuos peligrosos de los no peligrosos. Los residuos peligrosos deben ser depositados en recipientes adecuados estancos y correctamente etiquetados, finalmente deben ser transportados y tratados por gestores autorizados.
- Para evitar emisiones a la atmósfera de gases se debe cumplir con una serie de requisitos:
 - Las calderas de calefacción, grupos electrógenos, maquinaria de calentamiento de piscinas, etc., de las instalaciones fijas deben tener un control y mantenimiento de la instalación.
 - Respecto a sustancias utilizadas como refrigerantes de aires acondicionados y como halones contra incendios, está prohibido el uso de clorofluorocarburos, otros clorofluorocarburos totalmente halogenados, los halones, el tetracloruro de carbono, el 1,1,1-tricloroetano, el bromuro de metilo, los hidrobromofluorocarburos, los hidroclorofluorocarburos.
 - Actuaciones para reducir gases de efecto invernadero y para fomentar el desarrollo y utilización de combustibles alternativos y de maquinaria de bajo consumo.

- Incremento del nivel de calidad de vida y bienestar de los ciudadanos mediante la protección de la salud y la mejora de la calidad del aire y del ruido.
- Análisis del estado y evolución del medio ambiente. Uso de indicadores adecuados para cada sector mediante un método común.
- Implantación de medidas para mejorar el respeto de la normativa medioambiental vigente y fomento del buen comportamiento medioambiental entre empresas.
- Uso de Planes y Programas públicos y de las Evaluaciones de Impacto Ambiental de proyectos específicos de cara a prevenir impactos de futuras actuaciones.
- Utilización de materiales de bajo impacto ambiental. Se deberán priorizar aquellos materiales de bajo coste energético de producción, adecuados al uso previsto y al entorno en el que se ubican, que no produzcan residuos ni afecten negativamente al entorno urbano. Estos materiales deben garantizar la residencia al uso previsto, su durabilidad y la facilidad de mantenimiento y/o reposición.

Durante la explotación del servicio de las distintas instalaciones se deberán plantear medidas encaminadas a mejorar el cuidado medioambiental durante su explotación, tales como:

- Ahorro en el consumo de energía.
- Ahorro y optimización en el consumo, reutilización y reciclaje de materiales.
- Minimización en la generación de residuos y óptima gestión de los mismos.
- Ahorro y optimización en el consumo de agua.
- Sensibilización del personal encargado de realizar los trabajos: de la importancia de sus actuaciones y las repercusiones que pueden tener éstas sobre el Medio Ambiente.

Asimismo, deben hacerse un buen uso de sus instalaciones, procurando, en la medida de lo posible, responder a los requerimientos medioambientales que se exponen a continuación:

- Residuos.

Se deberá implantar un sistema eficaz de reducción y clasificación de residuos. Se dotará a los edificios de espacios reservados para contenedores, que albergarán de forma separativa los distintos tipos de residuos, con el fin de garantizar su reutilización y/o reciclaje.

- Consumo energético de las instalaciones.

Dado que se considera que durante el ciclo de vida de las instalaciones proyectadas se consumirá una importante cantidad de energía, los objetivos básicos que se han de perseguir durante la explotación de la Ciudad de la Justicia son:

- Disminución de las necesidades energéticas.
- Incremento de la eficiencia energética de los equipos y sistemas.
- Recuperación de energía residual de otros equipos y sistemas.
- Utilización de reductores de consumo de agua potable.
- Utilización de luminarias de bajo consumo y control de iluminación por detectores de presencia en zonas de baja ocupación. Se podrán prever sistemas de iluminación por led y desarrollar una instalación de control que reduzca los consumos, entre otros.
- La calefacción podría resolverse mediante una caldera de biomasa, o algún sistema alternativo que resulte sostenible, para obtener la mejor calificación en emisiones de CO₂.

No obstante, en la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución deberán considerarse sistemas de producción energética sostenibles o de bajo consumo, así como el reaprovechamiento de aguas para otros usos. El uso de paneles solares, biomasa, sistemas de cogeneración, etc., deberán priorizarse ante sistemas convencionales de producción de energía. Las cubiertas del edificio, u otras zonas alternativas, deberán ser susceptibles de recibir la instalación de paneles solares, por ejemplo.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA.

Dados los criterios de eficiencia en el gasto e inversión derivados de la situación normativa de las Administraciones Públicas y la importante inversión inicial a realizar, se hace necesario buscar situaciones alternativas de colaboración público-privadas. Este hecho, unido a la eficiencia de gestión privada que se desarrolla en otras áreas, hace

aconsejable la concesión administrativa para la construcción y explotación de las infraestructuras que conformarán la Ciudad de la Justicia.

Las características y descripción de la edificación, construcciones e instalaciones se recogen en el Anteproyecto de Construcción y Explotación de las obras, que se presentará junto al presente Estudio para el contrato de la concesión de obras.

Con los datos demográficos disponibles, se entiende que las dimensiones de los edificios proyectados son las necesarias para dar cabida a la demanda necesaria, toda vez que las mismas se ajustan a una estimación sobre los requerimientos existentes en la actualidad.

El proyectista tendrá libertad de diseño, siendo un punto especialmente crítico en el mismo, el cumplimiento de la normativa del Departamento de Prevención de Incendios (Bomberos) del Ayuntamiento de Madrid a quien deberá realizar las consultas previstas sobre la solución que se adopte.

No obstante, a continuación se realiza una descripción general de las características básicas de construcción.

1. Obtención de Módulo.

El anteproyecto se basa en el empleo de un módulo. El módulo tipo base de la propuesta se obtiene a partir del elemento más repetitivo de la actuación que es EL JUZGADO-SALA DE VISTAS en sus diferentes jurisdicciones, planteado en su configuración actual, en base a los siguientes criterios:

- Separación de circulaciones internas y públicas.
- Dimensionamiento de dependencias del órgano judicial, según el personal, el mobiliario y dotaciones a instalar, contemplando iluminación y ventilación natural de todos los espacios de trabajo.
- Compatibilidad en vertical de dimensiones de la malla estructural entre Juzgados-Sala de vistas-aparcamientos superpuestos.
- Dotaciones de aseos y office de funcionarios, cuartos y conductos de instalaciones, ascensores de funcionarios y detenidos, y salidas y escaleras de evacuación.
- Compatibilidad con malla estructural.

Las Oficinas auxiliares (registro reparto, peritos, salón de procuradores, salas de bodas, Nacimientos, Equipos Psicosociales, forenses, Fiscales, Policía Judicial, Mantenimiento etc.), así como los elementos lucrativos se adaptan al módulo.

La modulación permite versatilidad ante posibles cambios futuros y economía en la ejecución de la obra.

2. Edificios.

Obtención de los 16 edificios por adición de módulos de cada jurisdicción en longitud y altura, totalizando 8 edificios para penal (incluyendo el TSJ) y 8 edificios para Civil (incluyendo el Registro Civil).

Los edificios tienen diferentes alturas y longitudes y, por tanto, distintas superficies construidas al considerar en ellos el número de órganos de cada jurisdicción y las hipótesis de crecimiento futuro.

Los condicionantes externos existentes son:

- Túnel y galería de instalaciones existente a lo largo del lindero norte, previsto para acceso de vehículos de seguridad, mantenimiento y aparcamiento subterráneo.
- El aparcamiento del público debe ir necesariamente exterior a la huella de los edificios por motivos de seguridad.
- El aparcamiento de funcionarios y la zona de seguridad (personas detenidas) bajo los edificios con comunicación vertical a los despachos y salas de vistas.
- La posición del Intercambiador de Transportes próximo a la estación de cercanías existente condiciona el acceso principal peatonal al recinto de la Ciudad de la Justicia desde el extremo oeste de la parcela 6, lo que implica el planteamiento de soluciones para reducir los largos recorridos horizontales hasta los diferentes edificios.
- Servidumbre de aviación civil. Limitación de alturas de edificación a unos 9 o 10 metros de altura, lo que implica recorridos horizontales más largos y mayor ocupación de la parcela.
- Pendiente aceras. Implica escalonamiento de los edificios, principalmente en dirección oeste a este.
- Separación de edificios, con un criterio de iluminación de fachadas, privacidad, acceso bomberos por dichas calles a todas las fachadas, salidas de evacuación, mantenimiento, etc.
- Recinto de seguridad vallado y vigilado alrededor de los edificios de la Ciudad de la Justicia, incluyendo pasillo rodante externo, en su caso, y pérgola de perfección, desde el intercambiador de transportes hasta los accesos principales del público, puertas peatonales, y de evacuación, mantenimiento y bomberos.

3. Superficies sobre rasante

Suma de superficies estimadas de cada edificio sobre rasante, cómputo total de edificabilidad consumida de uso administrativo y uso compatible en las parcelas 6 y 7.

SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE			M2
229.841,04	SUMA USO JUDICIAL		227.841,04
	deducir 2.000 m2 USO ASOCIADO bloque 00P		
TOTAL SUP CONSTRUIDA SOBRE RASANTE . JUDICIAL			227.841,04

SUPERFICIES CONSTRUIDAS BAJO RASANTE			
SOTANO 1			
APARCAMIENTO PUBLICO			16.475,00
APARCAMIENTO RESTRINGIDO 1.150 PZ			31.152,00
DARSENA EXTERIOR			912,00
ZONA DETENIDOS Y FFSSEE			6.786,00
APARCAMIENTO FFSSEE			3.534,00
ARCHIVO Y DEPOSITO EFECTOS			14.113,00
OFICINAS ARCHIVEROS			1.184,00
NUCLEOS VERTC PENAL 6X140			840,00
INSTALACIONES GENERALES EXTERIORES			6.000,00
CONEXIÓN TUNEL APARC RESTRINGIDO			200,00
RAMPA SALIDA ESTE TUNEL			500,00
RAMPA ACCESO GALERIA INSTALACIONES			482,00
RAMPAS SUR APARC RESTRINGIDO			800,00
			82.978,00

SOTANO 2			
APARCAMIENTO PUBLICO		16.475,00	16.475,00
APARCAMIENTO RESTRINGIDO		49.755,00	49.755,00
ALMACENES 7X200+1X100		1.500,00	1.500,00
VESTUARIOS 31 UD, 8X100		800,00	800,00
INSTALACIONES 7X200+1X100		1.500,00	1.500,00
			70.030,00

SOTANO 3			
APARCAMIENTO PUBLICO			16.475,00
GALERÍA DE INSTALACIONES CONEXIÓN EDIFICIOS 550X2,5			1.375,00
			17.850,00

TOTAL SUP CONSTRUIDA BAJO RASANTE			170.858,00
-----------------------------------	--	--	------------

URBANIZACION - AJARD. PLAZA EXT. Y RECINTO			28.546,00
URBANIZACION JARDINERIA			24.854,00
VALLADO Y PASILLOS RODANTES / PERGOLA			
TERMINACION TUNEL/GALERÍA			17.222,00
CENTRENERGIA -PRODUCCION CLIMA- E FOTOVOLTAICA			

SUBESTACION ELECTRICA			
-----------------------	--	--	--

EDIFICIOS USO ASOCIADO		M2
USO ASOCIADO EDIFICIOS EXENTOS		16.000,00
USO ASOCIADO EN BLOQUE OOP		2.000,00

4. Urbanización

Urbanización de calles y plazas interiores al recinto, exteriores abiertas sobre aparcamientos y urbanización de zonas verdes.

5. Terminación del túnel existente y galería de instalaciones:

Actualmente con la obra civil terminada: acabados e instalaciones (ventilación, evacuación, electricidad y alumbrado, seguridad, etc.).

Construcción de rampa de acceso y superficie de túnel y galería en sus dos extremos de la Avenida Manuel Fraga Iribarne y la Avenida José Antonio Corrales.

6. Central de energía / Subestación eléctrica.

Producción de frío y calor y grupos electrógenos.

Ubicación subterránea en espacios específicos con acceso de vehículos pesados a través del túnel.

Asimismo, esta información se encontrará con mayor detalle en el Anteproyecto de construcción y explotación de las obras, siendo éste el documento apropiado para realizar una descripción detallada de las obras futuras.

Al comparar la solución elegida con la situación actual donde la parcela se encuentra sin ningún tipo de uso y las necesidades requeridas por el área judicial, se comprueban los claros beneficios que la misma aporta. Se concluye, por lo tanto, que la solución adoptada de concesión de obras que financie las instalaciones de uso público constituye la mejor alternativa posible.

7.1. PROGRAMA DE NECESIDADES DEL ANTEPROYECTO.

El programa de necesidades a petición de la propiedad y a desarrollar en el proyecto se adaptará al programa de necesidades y equipamiento que estará descrito en el Anteproyecto de Construcción y Explotación de las Obras, así como en los cuadros de superficie presentados en el mismo.

7.2. PLAZO ESTIMADO.

El plazo estimado para la redacción del proyecto básico y de ejecución, así como la construcción de las obras será de **CUARENTA Y OCHO (48) MESES**.

8. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS.

Los riesgos son los existentes, tantos en la fase de la construcción de las infraestructuras, como los correspondientes a la gestión de las mismas y los servicios asociados.

En cuanto a la actividad constructora, son los propios para este tipo de edificación con uso de materiales y procesos de construcción eminentemente industriales.

La entidad concesionaria deberá asumir, en cualquier caso, los siguientes riesgos:

- EL RIESGO DE DISPONIBILIDAD.

La Decisión de la Oficina Estadística de la Comunidad Europea (Eurostat) sobre "el tratamiento de las Asociaciones Público-Privadas" incluye el "riesgo de disponibilidad" entre los riesgos que recomienda tener en cuenta, junto con el "riesgo de demanda" y el "riesgo de construcción", para determinar si los activos incluidos en una asociación público-privada se tienen que considerar activos no públicos y, por lo tanto, contabilizar fuera del balance de las administraciones públicas. En concreto, recomienda que los activos incluidos en una asociación público-privada se clasifiquen como no públicos, si el socio privado asume el "riesgo de construcción" y, al menos, o bien el "riesgo de disponibilidad", o bien el "riesgo de demanda". Además, define "riesgo de disponibilidad" -"en el cual la responsabilidad del socio es evidente", se afirma- como el "riesgo de no ser capaz de suministrar la cantidad pactada contractualmente o alcanzar la seguridad o los niveles certificados públicamente", correspondientes a la prestación de servicios a los usuarios finales, definidos en el contrato; y también como el "riesgo de no alcanzar los estándares de calidad relativos al suministro del servicio, determinados en el contrato, produciendo un fallo evidente del servicio". Asimismo, señala que la Administración no está obligada a asumir este riesgo si está legitimada para reducir significativamente (como una especie de penalización) sus pagos periódicos; que "los pagos de la Administración deben depender del nivel efectivo de disponibilidad suministrada por el socio durante un concreto periodo de tiempo"; y que "la aplicación de las penalizaciones cuando el socio incumple sus

obligaciones de servicio debe ser automática y tener un efecto significativo sobre los ingresos/beneficios del socio y no ser puramente cosméticas o simbólicas".

Más recientemente, el Eurostat (Manual on Government Deficit and Debt. Implementation of ESA 2010 -Edition 2016-), sigue distinguiendo estas tres categorías principales de riesgos y concreta que el "riesgo de disponibilidad", que cubre el volumen y la calidad de la producción, se refiere a los casos en los cuales se reclama la responsabilidad del socio, a causa de una gestión defectuosa que tiene como resultado un volumen de servicios inferior al acordado contractualmente, o servicios que no cumplan los estándares de calidad especificados en el contrato.

Además, con el fin de mejorar el marco estadístico, el Eurostat ha elaborado, en cooperación con el EPEC, una Guía sobre el tratamiento estadístico de las APP (*Guide to the Statistical Treatment of PPPs, septiembre 2016*), en el que se exige que las APP se lleven a cabo sobre la base de una buena relación calidad-precio y una asignación de riesgos y eficiencia operativa adecuadas, con especial atención a la asequibilidad y responsabilidad presupuestaria a largo plazo, de forma que para mantener las APP fuera de balance se debe trasladar la mayor parte de los riesgos y beneficios al socio privado o entidad concesionaria.

En cuanto a las asociaciones público-privadas (APP), la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE, «*Principles of Public Governance of Public-Private Partnerships*», 2012) las define como acuerdos contractuales a largo plazo entre el gobierno y un socio del sector privado donde el último financia y presta un servicio público usando un activo de capital y compartiendo los riesgos asociados.

En este sentido, la naturaleza y resultados de las APP no son diferentes de los proyectos adjudicados de manera tradicional, pero presentan algunas diferencias en lo que respecta al proyecto y a la gestión de contratos. **La principal diferencia entre los proyectos de las APP y los tradicionales es la distribución del riesgo entre el socio del sector privado y el público**, de tal manera que la concesionaria o socio del sector privado es responsable de los riesgos asociados con el diseño, la construcción, la financiación, el funcionamiento y el mantenimiento de las infraestructuras, mientras que la Administración o socio del sector público asume, esencialmente, riesgos normativos y políticos.

De esta manera, se destaca que el contrato de concesión de obras se configura como la forma más común de APP, toda vez que se trata del contrato de diseño, construcción, financiación, mantenimiento y explotación de la Ciudad de la Justicia, en el que se encomienda, en base al contrato, al socio del sector privado todas las fases

del proyecto, desde el diseño a la construcción, la explotación y el mantenimiento de las infraestructuras, incluida la recaudación de fondos, conociéndose esta perspectiva, a largo plazo, como el “enfoque de vida útil”.

En relación, particularmente, con el riesgo de disponibilidad, se debe atender a la posibilidad de costes adicionales, como los de mantenimiento y financiación de las obras o de las instalaciones y las sanciones soportadas como consecuencia de las penalidades impuestas a la entidad concesionaria por las infracciones cometidas y derivadas del volumen o la calidad de los servicios de gestión y explotación de las infraestructuras y de las prestaciones asociadas a las mismas, en cuanto que no se cumplan las normas especificadas en el contrato, en los pliegos o en el resto de los documentos de carácter contractual.

Asimismo, en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se establecerá un régimen retributivo variable a tenor de la aplicación de unos indicadores de calidad concesional fijados en aras a la liquidación semestral de una retribución variable, condicionado por el cumplimiento expreso de unos parámetros y unos estándares de calidad directamente relacionados con la disponibilidad de las instalaciones y, a su tenor, de los servicios que resultan constituir el objeto de la explotación.

A este respecto, La entidad concesionaria deben asumir el riesgo derivado del incumplimiento de los indicadores de calidad fijados en el PCAP, de tal manera que la liquidación semestral que se efectúe mostrará el grado de satisfacción de la Administración por la ejecución de las obras y/o la prestación de los diferentes servicios, que traerá consigo una retribución favorable o desfavorable para el concesionario, de acuerdo con el comportamiento mantenido durante ese periodo.

- EL RIESGO DE DEMANDA.

La entidad concesionaria percibirá, mayoritariamente, los ingresos de la gestión de los distintos usos a los que estén destinados los espacios de cada uno de los edificios que conformarán la Ciudad de la Justicia, debiendo ésta asumir el riesgo de demanda, toda vez que no se garantiza, en ningún caso, que se completen la totalidad de los espacios construidos, incluyéndose, al respecto, los riesgos derivados de la posibilidad de que la demanda de los servicios asociados sea mayor o menor de la esperada.

Por tanto, la entidad concesionaria deberá asumir, una vez que se proceda a la explotación de las instalaciones asociadas, los riesgos derivados de la mayor o menor demanda de uso por parte de las personas usuarias de todas y cada una de las de

infraestructuras destinadas a usos asociados, de acuerdo con lo regulado expresamente en la cláusula 4.1 del presente Estudio de Viabilidad.

Asimismo, cabe significar que el riesgo de impago de los deudores por la prestación de los servicios recae íntegramente en la entidad adjudicataria.

- EL RIESGO TECNOLÓGICO.

La asunción por la entidad concesionaria del denominado Riesgo Tecnológico, entendido como al riesgo del progreso o del incremento continuo de herramientas, aplicaciones y avances en el ámbito de la gestión de las infraestructuras judiciales, así como del resto de los usos asociados que se vayan adoptando como consecuencia del avance de la tecnología, por ejemplo, nuevos e innovadores equipos y maquinarias y equipamiento específico que sustituye a los existentes, además del riesgo de incremento de los costes de explotación y de mantenimiento de las infraestructuras como consecuencia de la revisión y la adaptación a la normativa sobre las instalaciones y los sistemas de seguridad; o el riesgo de que los activos utilizados dejen de ser los más adecuados para la prestación del servicio a lo largo de la duración del contrato, por mejoras técnicas alcanzadas en otros equipamientos.

En el caso que nos ocupa, durante el plazo de vigencia de la gestión de las infraestructuras, la entidad concesionaria debe prestar atención a cuantos avances tecnológicos se vayan produciendo, de tal suerte que asumirá expresamente los costes derivados de la adecuación, adaptación y puesta en funcionamiento de aquellos sistemas que resulten adecuados en aras a satisfacer las necesidades de la Comunidad y los/as usuarios/as de las infraestructuras, así como para cumplir con las normativas que en materia de seguridad, dotación, prevención, equipamiento e instalaciones resulten de aplicación.

- RIESGO DE CONSTRUCCIÓN

Este riesgo incluye acontecimientos relacionados con posibles dificultades en la fase de construcción y con el estado de los activos involucrados en el momento en que se empiezan a proporcionar los servicios y que “en la práctica, se relaciona con acontecimientos tales como el retraso en la entrega, el incumplimiento de las normas especificadas, los costes adicionales y cuestiones ambientales, deficiencias técnicas y efectos negativos externos (incluido el riesgo medioambiental) que genere pagos compensatorios a terceros”.

Durante la fase constructiva, las complicaciones previstas son aquellas lógicamente derivadas de la realización de una edificación de las características

expuestas, por lo que se deben adoptar las medidas básicas de seguridad y salud que contemplen detalladamente las necesarias actuaciones y los medios para una correcta ejecución de la misma. Se deben asegurar, por tanto, las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras.

Los riesgos de construcción que debe asumir la entidad concesionaria se centran, en líneas generales, en aquellos que incluyan rebasamientos en los costes que se produzcan durante la fase de construcción, la posibilidad de costes adicionales derivados de retrasos en la entrega de las diferentes fases o, en todo caso, del complejo edificatorio, en su globalidad, el incumplimiento de condiciones o códigos de construcción y los riesgos derivados del cumplimiento de las disposiciones normativas ambientales y aquellos otros riesgos que exijan pagos a terceros, como consecuencia, por ejemplo, de la subcontratación de prestaciones principales o accesorias, pero inherentes y fundamentales en el proceso constructivo.

Igualmente, resulta necesario prestar especial atención a la normativa sectorial de aplicación, tanto en los aspectos de construcción, en lo referente al código técnico de edificación, como a los higiénico-sanitarios, en lo que a las autorizaciones de apertura y funcionamiento se refiere.

Se tendrán, especialmente, en cuenta las posibles afecciones en la estructura y cimentación que puedan derivarse de la tipología del terreno en el que se van a ubicar las edificaciones.

Así mismo, durante el desarrollo de la actividad y mantenimiento de los edificios se prestará especial vigilancia al riesgo de corrosión de las estructuras, carpintería y elementos metálicos de la instalación por el efecto del ambiente y la humedad en general. De utilizar elementos metálicos, se tendrá especial cuidado en la elección de materiales para garantizar su buen comportamiento ante este tipo de ambiente.

En cuanto a la fase de gestión, el pliego de prescripciones técnicas particulares que ha de regir la misma, detallará el funcionamiento y requisitos que ha de cumplir la entidad concesionaria para llevar a cabo la misma, siempre de acuerdo con la legislación vigente y conservando la Comunidad de Madrid los poderes de policía necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y la capacidad de actuación e intervención si ello fuera necesario.

A continuación se recoge un resumen de la estructura de la asignación de los riesgos inherentes al proyecto, tanto durante la fase de diseño y construcción, como durante la fase de explotación:

TIPO DE RIESGO		COMUNIDAD DE MADRID	ENTIDAD CONCESIONARIA	OBSERVACIONES
Fase de diseño y ejecución de las obras.				
1. Diseño Fallos en el cumplimiento de las especificaciones técnicas exigidas por el concedente en las bases del concurso u omisión de corrección de las mismas por parte del privado.			x	La Comunidad de Madrid aporta un anteproyecto básico, el cual tiene exclusivamente la consideración de anteproyecto de referencia, siendo el riesgo de diseño a cargo del concesionario.
2. Construcción. Sobrecostos por variación de precios unitarios o aumento de la cantidad de obras inicialmente previstas.			x	Salvo razones de fuerza mayor y cambio contractual impuesto / requerido.
3. Construcción. Sobrecostos y o menores ingresos por dilatación de los plazos de construcción establecidos en el contrato.			x	Salvo razones de fuerza mayor y cambio contractual impuesto / requerido. Imposición de penalidades y ejecución de garantías.
4. Construcción. Sobrecostos / sobre plazos por cambio en diseños por decisión del concedente o mayores obras solicitadas después de ser aprobadas.		x		Compensaciones al privado por los sobrecostos incurridos por las obras adicionales o modificaciones solicitadas.
5. Construcción. Riesgo de no obtención o demora en la obtención de cualquier permiso o licencia necesario para el inicio de la obra.			x	Obligación de colaboración de la Administración respecto de la tramitación de licencias y autorizaciones por parte del concesionario.
6. Geológico. Cambio en las condiciones del medio o del proceso geológico.			x	Estudio previo de las características y condiciones geológicas del terreno a disposición de los interesados .

TIPO DE RIESGO	COMUNIDAD DE MADRID	ENTIDAD CONCESIONARIA	OBSERVACIONES
			No se contemplan excavaciones de gran calado. Contratación de seguros.
7. Arqueológico. Riesgo de hallazgos arqueológicos significativos.		x	No se contemplan excavaciones de gran calado.
8. Terrenos. Retraso en la disponibilidad u obtención de los terrenos.	x		Los terrenos son propiedad de la Comunidad de Madrid.
9. Red de servicios. Sobrecostos o sobre plazo por Inventario inadecuado con respecto a la red de servicios urbanos afectada por la obra.		x	Ausencia de servicios afectados.
10. Ambiental Social. Retrasos o no obtención de la Autorización Ambiental.		x	
11. Financiero. Riesgos de cierre financiero en tiempo y condiciones de financiación estimadas.		x	Retraso en el tiempo de cierre financiero y/o condiciones de financiación sustancialmente distintas a las estimadas.
Fase de explotación de los servicios.			
1. Financiero. Riesgo de tipo de interés.		x	Contratación de derivados de cobertura.
2. Ambiental Social. Riesgo de vulneración durante la operación de los criterios medioambientales según lo establecido en la Autorización Ambiental.		x	Exigencias en el diseño y explotación acorde a lo establecido en la Autorización Ambiental. Deducciones a la retribución por faltas medioambientales.
3. Sobrecostos. Sobrecostos por aumento de los costos unitarios de las actividades de conservación y mantenimiento.		x	Excepción fuerza mayor, cambio contractual y cambio legal discriminatorio o específico.

TIPO DE RIESGO	COMUNIDAD DE MADRID	ENTIDAD CONCESIONARIA	OBSERVACIONES
4. Inflación. Riesgo de incremento de costes por motivo macroeconómico por encima de la revisión, según factor de actualización.		x	Indexación de la retribución en principio semejante o similar a la previsión de la evolución de los costes de ésta afectos a revisión o inflación.
5. Reinversiones. Sobrecostes por reinversiones respecto a lo estimado.		x	Se prevén necesidades de reinversiones para el periodo 15 y 35 de la Concesión.
6. Reversión. Sobrecostes por necesidad de cumplimiento de las condiciones de reversión de la infraestructura.		x	Ejecución de un Plan de mantenimiento y reposición durante la fase de operación, con arreglo a las especificaciones de calidad exigidas en el PPTP y el propio contrato de concesión.
7. Fuerza mayor. Mayores costes por causas asegurables (inundaciones, heladas, incendios, huelgas, actos de terrorismo) o por causas no asegurables (guerras, golpes de estado).	x	x	El privado se responsabiliza por la cobertura de eventos de fuerza mayor asegurables. El público se responsabiliza por la cobertura de eventos de fuerza mayor no asegurables.
8. Cambios contractuales. Cambios en el alcance del contrato por modificaciones de diseño, construcción u operación por decisiones de la Comunidad de Madrid.	x		
9. Terminación anticipada del contrato (por incumplimiento del privado)		x	Se refiere al riesgo de insuficiencia de compensación por terminación anticipada para cubrir deudas e importes de inversión pendientes de amortizar con rentabilidad esperada

TIPO DE RIESGO	COMUNIDAD DE MADRID	ENTIDAD CONCESIONARIA	OBSERVACIONES
			según el procedimiento previsto en la normativa. NOTA: El riesgo de terminación anticipada por incumplimiento de parte pública o por fuerza mayor es esencialmente un riesgo de contraparte

9. COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS CON LA JUSTIFICACIÓN.

9.1. INVERSIONES A REALIZAR.

El cálculo de la inversión se ha realizado siguiendo el criterio de aplicación de precio por metro cuadrado y tipología de uso, siendo esta última la que determina el coste por unidad de superficie constructiva.

Los precios de ejecución material establecidos están contrastados con la realidad actual del mercado y son el resultado promedio del coste constructivo de infraestructuras de similares características, atendiendo a idéntico nivel de calidad, acabados y dotaciones propuestas, obteniéndose la siguiente valoración económica de la obra:

SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE		M2	MODULO PEM	PEM	13% GG	6% BI	PEM+GG+BI= PEC
229.841,04	SUMA USO JUDICIAL	227.841,04	1.200,00	273.409.248,00	35.543.202,24	16.404.554,88	325.357.005,12
	deducir 2.000 m2 USO ASOCIADO bloque OOP						
TOTAL SUP CONSTRUIDA SOBRE RASANTE . JUDICIAL		227.841,04					

SUPERFICIES CONSTRUIDAS BAJO RASANTE

SOTANO 1								
APARCAMIENTO PUBLICO			16.475,00	465,00	7.660.875,00	995.913,75	459.652,50	9.116.441,25
APARCAMIENTO RESTRINGIDO 1.150 PZ			31.152,00	465,00	14.485.680,00	1.883.138,40	869.140,80	17.237.959,20
DARSENA EXTERIOR			912,00	500,00	456.000,00	59.280,00	27.360,00	542.640,00
ZONA DETENIDOS Y FFSSEE			6.786,00	900,00	6.107.400,00	793.962,00	366.444,00	7.267.806,00
APARCAMIENTO FFSSEE			3.534,00	450,00	1.590.300,00	206.739,00	95.418,00	1.892.457,00
ARCHIVO Y DEPOSITO EFECTOS			14.113,00	465,00	6.562.545,00	853.130,85	393.752,70	7.809.428,55
OFICINAS ARCHIVEROS			1.184,00	1.000,00	1.184.000,00	153.920,00	71.040,00	1.408.960,00
NUCLEOS VERTC PENAL 6X140			840,00	1.200,00	1.008.000,00	131.040,00	60.480,00	1.199.520,00
INSTALACIONES GENERALES EXTERIORES			6.000,00	450,00	2.700.000,00	351.000,00	162.000,00	3.213.000,00
CONEXIÓN TUNEL APARC RESTRINGIDO			200,00	450,00	90.000,00	11.700,00	5.400,00	107.100,00
RAMPA SALIDA ESTE TUNEL			500,00	400,00	200.000,00	26.000,00	12.000,00	238.000,00
RAMPA ACCESO GALERIA INSTALACIONES			482,00	400,00	192.800,00	25.064,00	11.568,00	229.432,00
RAMPAS SUR APARC RESTRINGIDO			800,00	450,00	360.000,00	46.800,00	21.600,00	428.400,00
			82.978,00					

SOTANO 2

APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	16.475,00	465,00	7.660.875,00	995.913,75	459.652,50	9.116.441,25
APARCAMIENTO RESTRINGIDO	49.755,00	49.755,00	465,00	23.136.075,00	3.007.689,75	1.388.164,50	27.531.929,25
ALMACENES 7X200+1X100	1.500,00	1.500,00	450,00	675.000,00	87.750,00	40.500,00	803.250,00
VESTUARIOS 31 UD, 8X100	800,00	800,00	600,00	480.000,00	62.400,00	28.800,00	571.200,00
INSTALACIONES 7X200+1X100	1.500,00	1.500,00	450,00	675.000,00	87.750,00	40.500,00	803.250,00
		70.030,00					

SOTANO 3										
APARCAMIENTO PUBLICO					16.475,00	465,00	7.660.875,00	995.913,75	459.652,50	9.116.441,25
GALERÍA DE INSTALACIONES CONEXIÓN EDIFICIOS 550X2,5					1.375,00	400,00	550.000,00	71.500,00	33.000,00	654.500,00
					17.850,00					

TOTAL SUP CONSTRUIDA BAJO RASANTE										170.858,00
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

URBANIZACION - AJARD. PLAZA EXT. Y RECINTO					28.546,00	92,00	2.626.232,00	341.410,16	157.573,92	3.125.216,08
URBANIZACION JARDINERIA					24.854,00	35,00	869.890,00	113.085,70	52.193,40	1.035.169,10
VALLADO Y PASILLOS RODANTES / PERGOLA							2.000.000,00	260.000,00	120.000,00	2.380.000,00
TERMINACION TUNEL/GALERÍA					17.222,00	420,00	7.233.240,00	940.321,20	433.994,40	8.607.555,60
CENTRENERGIA- PRODUCCION CLIMA- E FOTOVOLTAICA							7.000.000,00	910.000,00	420.000,00	8.330.000,00
SUBESTACION ELECTRICA							2.000.000,00	260.000,00	120.000,00	2.380.000,00
TOTAL							378.574.035,00	49.214.624,55	22.714.442,10	450.503.101,65

La totalidad de la inversión a realizar están comprendidos por los costes del proyecto básico y de ejecución, licencias, estudios y equipamiento de la Ciudad, así como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) sobre la concesión.

El **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)** se origina por la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, para las que se exija la presentación de declaración de responsable o comunicación previa, aunque la misma no hubiera sido solicitada u obtenida.

En cuanto a la base imponible del ICIO está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por coste real y efectivo, a los efectos del impuesto, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, los precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios profesionales, el coste de ejecución de las partidas relativas a la seguridad y salud durante la ejecución de las obras, el beneficio empresarial del contratista, ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material. Se ha establecido el 4% del Presupuesto de Ejecución Material según lo dispuesto en el artículo 5 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (Redacción vigente aprobada por Acuerdo Pleno de 23 de diciembre de 2020. BOCM número 316 de 29 de diciembre de 2020).

Por tanto, el desarrollo del presente contrato de construcción, conservación y explotación de la Ciudad de la Justicia exige la realización de las inversiones que se relacionan a continuación:

- **Inversión inicial:** La ejecución inicial de la Ciudad conllevará obras de construcción y dotación del equipamiento de los diferentes edificios que conformarán la misma, y la urbanización que le rodea, incluido aparcamiento, así como los respectivos gastos administrativos e impuestos asociados, por un importe de:

INVERSIÓN INICIAL	
Tipo de inversión	Importe
EJECUCIÓN DE OBRA (PEM)	378.574.035,00 €
SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE	273.409.248,00 €
SUMA USO JUDICIAL	273.409.248,00 €
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE	83.435.425,00 €
APARCAMIENTO PUBLICO	7.660.875,00 €
APARCAMIENTO RESTRINGIDO 1.150 PZ	14.485.680,00 €
DARSENA EXTERIOR	456.000,00 €
ZONA DETENIDOS Y FFSSEE	6.107.400,00 €
APARCAMIENTO FFSSEE	1.590.300,00 €
ARCHIVO Y DEPOSITO EFECTOS	6.562.545,00 €
OFICINAS ARCHIVEROS	1.184.000,00 €
NUCLEOS VERTC PENAL 6X140	1.008.000,00 €
INSTALACIONES GENERALES EXTERIORES	2.700.000,00 €
CONEXIÓN TUNEL APARC RESTRINGIDO	90.000,00 €
RAMPA SALIDA ESTE TUNEL	200.000,00 €
RAMPA ACCESO GALERIA INSTALACIONES	192.800,00 €
RAMPAS SUR APARC RESTRINGIDO	360.000,00 €
APARCAMIENTO PUBLICO	7.660.875,00 €
APARCAMIENTO RESTRINGIDO	23.136.075,00 €
ALMACENES 7X200+1X100	675.000,00 €
VESTUARIOS 31 UD, 8X100	480.000,00 €
INSTALACIONES 7X200+1X100	675.000,00 €
APARCAMIENTO PUBLICO	7.660.875,00 €
GALERÍA DE INSTALACIONES CONEXIÓN EDIFICIOS 550X2,5	550.000,00 €
OTRAS CONSTRUCCIONES	21.729.362,00 €
URBANIZACION - AJARD. PLAZA EXT. Y RECINTO	2.626.232,00 €
URBANIZACION JARDINERIA	869.890,00 €
VALLADO Y PASILLOS RODANTES / PERGOLA	2.000.000,00 €
TERMINACION TUNEL/GALERÍA	7.233.240,00 €
CENTRENERGIA -PRODUCCION CLIMA- E FOTOVOLTAICA	7.000.000,00 €

SUBESTACION ELECTRICA

2.000.000,00 €

GASTOS ADMINISTRATIVOS DE OBRA		%	39.046.999,35 €
Honorarios Ejecución Proyecto		3,57%	13.515.093,05 €
Dirección Facultativa (30% Honorarios ejecución)		1,53%	5.792.182,74 €
Honorario Coordinación Seguridad y Salud		0,90%	3.415.949,94 €
Estudio Geotécnico		0,04%	158.662,34 €
Licencias y Permisos		0,27%	1.022.149,89 €
ICIO		4,00%	15.142.961,40 €
MOBILIARIO, ARCHIVO Y OTROS EQUIPAMIENTOS			18.000.000,00 €

Mobiliario, archivo y otros equipamientos

18.000.000,00 €

Presupuesto Ejecución Material (PEM)			378.574.035,00 €
Gastos Generales	13,00%		49.214.624,55 €
Beneficio Industrial	6,00%		22.714.442,10 €
Presupuesto Ejecución por contrata (PEC)			450.503.101,65 €
Gastos Administrativos de Obra			39.046.999,35 €
Presupuesto Total de Obra			489.550.101,00 €

Equipamiento inicial	18.000.000,00 €
----------------------	-----------------

INVERSIÓN TOTAL	507.550.101,00 €
-----------------	------------------

- **Inversiones a lo largo del contrato:** Asimismo, dado la duración del contrato prevista, se requiere que se realicen las obras de mejora y conservación de las instalaciones, así como la renovación del equipamiento y mobiliario, al objeto de mantener el edificio en condiciones adecuadas para una explotación viable y adaptada a los cambios que se vayan produciendo.

Las inversiones se llevarán a cabo en los siguientes años y por importes de:

Tipo de inversión	Importe
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	17.000.000,00 €
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	17.000.000,00 €
Totales	34.000.000,00 €

9.2. AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES.

Los elementos que integran este futuro activo fijo de la explotación padecen una depreciación anual debida a su utilización física, a la acción del progreso económico o al simple paso del tiempo.

Para la valoración de este proceso de depreciación anual, el cálculo para la estimación de la amortización del inmovilizado se ha realizado teniendo en cuenta, por un lado, la utilización del método de amortización lineal, la tabla oficial de coeficientes anuales de amortización, y las siguientes consideraciones:

▪ **Obra inicial**

Aunque la Ley 27/2014, de 27 noviembre, del Impuesto de Sociedades recoge una tabla de porcentajes y periodos de amortización a aplicar (en vigor desde el día 1 de enero de 2015) estableciendo el 2% para "edificios comerciales, administrativos, de servicios y viviendas", el hecho de que la concesión tenga una duración establecida de **40 años** y de que los **cuatro primeros años** se van a dedicar previsiblemente a la construcción, limita el periodo de explotación de la actividad a **36 años**.

Por este motivo y teniendo en cuenta que no se permite la amortización de una inversión en un período superior al de su explotación, el coeficiente aplicado es del **2,78%**.

▪ **Plan de renovaciones y reposiciones.**

Para la amortización de este tipo de inversiones se va a aplicar el coeficiente resultante de una vida útil de 10 años, debiéndose, por tanto, proceder a renovar, reformar y/o reponer las instalaciones y equipamiento en los años 15 y 35 de la vida del contrato.

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN			
Tipo de inversión	Importe	Coeficiente	Año 5 a 40
Ejecución obra + Gastos	489.550.101,00 €	2,78%	13.598.613,92 €
Equipamiento inicial	18.000.000,00 €	2,78%	500.000,00 €
Totales	507.550.101,00 €		14.098.613,92 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN			14.098.613,92 €

AMORTIZACIÓN DE LAS REINVERSIONES				
Tipo de inversión	Importe	Coefficiente	Año 15 a 34	Año 15 a 35
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	17.000.000,00 €	10,00%	1.700.000,00 €	
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	17.000.000,00 €	20,00%		3.400.000,00 €
Totales	34.000.000,00 €		1.700.000,00 €	3.400.000,00 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN				5.100.000,00 €

9.3. SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO.

Los gastos financieros que afectan al programa económico se derivan del planteamiento de financiación a través de un préstamo a largo plazo con las siguientes características:

Cuantía	507.550.101,00
Tipo de interés	5,00%
Tipo de interés efectivo	0,05
Duración (en años)	40,00
Frecuencia de pago	Anual
Sistema de pago elegido	Frances
Número de pagos	40

Las inversiones correspondientes a las renovaciones y reformas previstas para los años 15 y 35 se financian con los recursos generados por la explotación del servicio, por lo que no supone coste financiero adicional.

9.3.1. PLAN DE FINANCIACIÓN.

En principio se prevé una aportación de fondos externos del 100,00% de la inversión total presupuestada, es decir, **507.550.101,00 €**, destinados a soportar los costes de edificación y equipamiento de la Ciudad, además de los gastos de proyecto, licencias, honorarios e impuestos.

El plazo para la devolución de la aportación de dichos fondos es de **40 años**, con un interés del **5,00%** anual, siendo el importe a devolver en concepto de intereses de **675.613.362,44 €**, tal y como se desglosa a continuación:

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN					
INVERSIÓN INICIAL					
Importe a financiar		507.550.101,00 €			
Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0				507.550.101,00 €	

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

INVERSIÓN INICIAL

Importe a financiar 507.550.101,00 €

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
1	29.579.086,59 €	25.377.505,05 €	4.201.581,54 €	503.348.519,47 €	4.201.581,54 €
2	29.579.086,59 €	25.167.425,97 €	4.411.660,61 €	498.936.858,86 €	8.613.242,15 €
3	29.579.086,59 €	24.946.842,94 €	4.632.243,64 €	494.304.615,21 €	13.245.485,79 €
4	29.579.086,59 €	24.715.230,76 €	4.863.855,83 €	489.440.759,39 €	18.109.341,62 €
5	29.579.086,59 €	24.472.037,97 €	5.107.048,62 €	484.333.710,77 €	23.216.390,23 €
6	29.579.086,59 €	24.216.685,54 €	5.362.401,05 €	478.971.309,72 €	28.578.791,28 €
7	29.579.086,59 €	23.948.565,49 €	5.630.521,10 €	473.340.788,62 €	34.209.312,38 €
8	29.579.086,59 €	23.667.039,43 €	5.912.047,16 €	467.428.741,47 €	40.121.359,54 €
9	29.579.086,59 €	23.371.437,07 €	6.207.649,51 €	461.221.091,95 €	46.329.009,05 €
10	29.579.086,59 €	23.061.054,60 €	6.518.031,99 €	454.703.059,97 €	52.847.041,04 €
11	29.579.086,59 €	22.735.153,00 €	6.843.933,59 €	447.859.126,38 €	59.690.974,63 €
12	29.579.086,59 €	22.392.956,32 €	7.186.130,27 €	440.672.996,11 €	66.877.104,89 €
13	29.579.086,59 €	22.033.649,81 €	7.545.436,78 €	433.127.559,33 €	74.422.541,67 €
14	29.579.086,59 €	21.656.377,97 €	7.922.708,62 €	425.204.850,71 €	82.345.250,29 €
15	29.579.086,59 €	21.260.242,54 €	8.318.844,05 €	416.886.006,66 €	90.664.094,34 €
16	29.579.086,59 €	20.844.300,33 €	8.734.786,25 €	408.151.220,41 €	99.398.880,60 €
17	29.579.086,59 €	20.407.561,02 €	9.171.525,57 €	398.979.694,84 €	108.570.406,16 €
18	29.579.086,59 €	19.948.984,74 €	9.630.101,84 €	389.349.593,00 €	118.200.508,01 €
19	29.579.086,59 €	19.467.479,65 €	10.111.606,94 €	379.237.986,06 €	128.312.114,94 €
20	29.579.086,59 €	18.961.899,30 €	10.617.187,28 €	368.620.798,78 €	138.929.302,23 €
21	29.579.086,59 €	18.431.039,94 €	11.148.046,65 €	357.472.752,13 €	150.077.348,87 €
22	29.579.086,59 €	17.873.637,61 €	11.705.448,98 €	345.767.303,15 €	161.782.797,85 €
23	29.579.086,59 €	17.288.365,16 €	12.290.721,43 €	333.476.581,72 €	174.073.519,28 €
24	29.579.086,59 €	16.673.829,09 €	12.905.257,50 €	320.571.324,22 €	186.978.776,78 €
25	29.579.086,59 €	16.028.566,21 €	13.550.520,38 €	307.020.803,85 €	200.529.297,16 €
26	29.579.086,59 €	15.351.040,19 €	14.228.046,39 €	292.792.757,45 €	214.757.343,55 €
27	29.579.086,59 €	14.639.637,87 €	14.939.448,71 €	277.853.308,74 €	229.696.792,27 €
28	29.579.086,59 €	13.892.665,44 €	15.686.421,15 €	262.166.887,59 €	245.383.213,41 €
29	29.579.086,59 €	13.108.344,38 €	16.470.742,21 €	245.696.145,38 €	261.853.955,62 €
30	29.579.086,59 €	12.284.807,27 €	17.294.279,32 €	228.401.866,07 €	279.148.234,94 €
31	29.579.086,59 €	11.420.093,30 €	18.158.993,28 €	210.242.872,78 €	297.307.228,22 €
32	29.579.086,59 €	10.512.143,64 €	19.066.942,95 €	191.175.929,84 €	316.374.171,17 €
33	29.579.086,59 €	9.558.796,49 €	20.020.290,09 €	171.155.639,74 €	336.394.461,26 €
34	29.579.086,59 €	8.557.781,99 €	21.021.304,60 €	150.134.335,14 €	357.415.765,86 €
35	29.579.086,59 €	7.506.716,76 €	22.072.369,83 €	128.061.965,31 €	379.488.135,69 €
36	29.579.086,59 €	6.403.098,27 €	23.175.988,32 €	104.885.976,99 €	402.664.124,01 €
37	29.579.086,59 €	5.244.298,85 €	24.334.787,74 €	80.551.189,26 €	426.998.911,75 €
38	29.579.086,59 €	4.027.559,46 €	25.551.527,12 €	54.999.662,13 €	452.550.438,87 €
39	29.579.086,59 €	2.749.983,11 €	26.829.103,48 €	28.170.558,65 €	479.379.542,35 €

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

INVERSIÓN INICIAL

Importe a financiar 507.550.101,00 €

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
40	29.579.086,59 €	1.408.527,93 €	28.170.558,65 €	0,00 €	507.550.101,00 €

TOTAL INTERESES 675.613.362,44 €

MEDIA ANUAL 16.890.334,06 €

9.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FINANCIACIÓN.

En virtud de lo expuesto, el sistema de financiación propuesto se clasifica según su procedencia de la siguiente manera:

- Fuente de financiación externa: Dado que al inicio se estima que la entidad adjudicataria no cuente con el capital propio suficiente para hacer frente a las obras iniciales a realizar, se propone el uso de fondos que provienen de fuera de la propia entidad, mediante financiación ajena, para la ejecución de las obras iniciales (construcción de los diferentes edificios y urbanización, y suministro del equipamiento necesario). Para ello, la entidad podrá recurrir a financiación como: subvención, crédito, préstamo, microcrédito, sociedades de Capital Riesgo, leasing, renting, etc.
- Fuente de financiación interna: Dado la viabilidad de la explotación del servicio a medida que avance la ejecución del contrato, se prevé el uso de los fondos generados por la propia concesionaria en el ejercicio de la gestión de la Ciudad de la Justicia para financiar las obra de reparaciones, reformas y renovación de equipamiento y mobiliario a lo largo de la vida del contrato.

9.4. CALENDARIO DE INVERSIONES, AMORTIZACIÓN Y FINANCIACIÓN.

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
IV. Amortización de la Inversión										
Ejecución obra + Gastos Equipamiento inicial					13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €
Reinversiones										
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €
V. Financiación de la Inversión										
Financiación	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
(V) Subtotal Gastos financieros	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €

CONCEPTO	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
IV. Amortización de la Inversión										
Ejecución obra + Gastos Equipamiento inicial	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €	13.598.613,92 € 500.000,00 €
Reinversiones					1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €
V. Financiación de la Inversión										
Financiación	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
(V) Subtotal Gastos financieros	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
IV. Amortización de la Inversión										
Ejecución obra + Gastos	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €
Equipamiento inicial	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €
Reinversiones	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €
V. Financiación de la Inversión										
Financiación	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
(V) Subtotal Gastos financieros	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €

CONCEPTO	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40	TOTAL LICITACIÓN
IV. Amortización de la Inversión											
Ejecución obra + Gastos	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	489.550.101,00 €
Equipamiento inicial	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	18.000.000,00 €
Reinversiones	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	3.400.000,00 €	3.400.000,00 €	3.400.000,00 €	3.400.000,00 €	3.400.000,00 €	3.400.000,00 €	54.400.000,00 €
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	17.498.613,92 €	17.498.613,92 €	17.498.613,92 €	17.498.613,92 €	17.498.613,92 €	17.498.613,92 €	561.950.101,00 €
V. Financiación de la Inversión											
Financiación	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	675.613.362,40 €
(V) Subtotal Gastos financieros	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	675.613.362,40 €

10. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD / ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

La Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, es la norma legal por la que se determina el cuerpo básico de garantías y responsabilidades preciso para establecer un adecuado nivel de protección de la salud de los trabajadores frente a los riesgos derivados de las condiciones de trabajo, en el marco de una política coherente, coordinada y eficaz.

De acuerdo con el artículo 6 de dicha Ley, serán las normas reglamentarias las que fijarán y concretarán los aspectos más técnicos de las medidas preventivas, a través de normas mínimas que garanticen la adecuada protección de los trabajadores. Entre éstas se encuentran necesariamente las destinadas a garantizar la salud y la seguridad en las obras de construcción. Atendiendo a lo dispuesto, en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

A efectos de este Real Decreto, el proyecto requiere la redacción de un Estudio de Seguridad y Salud, por cuanto dichas obras se incluyen en alguno de los supuestos contemplados en el art.4 del R.D. 1627/1997, de manera previa a la construcción del edificio.

Dicho Estudio, obligatoriamente, deberá adaptarse los Planes de Seguridad de las empresas contratadas para la ejecución material de las obras, así como la existencia de un Técnico Coordinador de la seguridad que, independientemente de la dirección facultativa de la obra, efectuará visitas periódicas con informes sobre el cumplimiento de las medidas de seguridad preceptivas y los incumplimientos u obligatoriedad de corrección de las transgresiones a dichas normas preceptivas.

Así pues, la redacción de los estudios de Seguridad y Salud, aprobación de los Planes de Seguridad y Salud, su coordinación, etc., se recogerá en el proyecto de ejecución de la obra.

El estudio contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de los procedimientos, equipos técnicos y medios auxiliares que hayan de utilizarse o cuya utilización pueda preverse; identificación de los riesgos laborales que puedan ser evitados, indicando a tal efecto las medidas técnicas necesarias para ello; relación de los riesgos laborales que no puedan eliminarse conforme a lo señalado anteriormente, especificando las medidas preventivas y protecciones técnicas tendentes a controlar y reducir dichos

riesgos y valorando su eficacia, en especial cuando se propongan medidas alternativas.

Asimismo, se incluirá la descripción de los servicios sanitarios y comunes de que deberá estar dotado el centro de trabajo de la obra, en función del número de trabajadores que vayan a utilizarlos.

En la elaboración de la memoria habrán de tenerse en cuenta las condiciones del entorno en que se realice la obra, así como la tipología y características de los materiales y elementos que hayan de utilizarse, determinación del proceso constructivo y orden de ejecución de los trabajos.

- b) Pliego de condiciones particulares en el que se tendrán en cuenta las normas legales y reglamentarias aplicables a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate, así como las prescripciones que se habrán de cumplir en relación con las características, la utilización y la conservación de las máquinas, útiles, herramientas, sistemas y equipos preventivos.
- c) Planos en los que se desarrollarán los gráficos y esquemas necesarios para la mejor definición y comprensión de las medidas preventivas definidas en la memoria, con expresión de las especificaciones técnicas necesarias.
- d) Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo que hayan sido definidos o proyectados.
- e) Presupuesto que cuantifique el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud.

Este Estudio deberá formar parte del Proyecto de Ejecución de Obra, deberá ser coherente con el contenido del mismo y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra.

En aplicación del Estudio, se deberá elaborar un Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el Estudio, en función del propio sistema de ejecución de la obra. En dicho Plan se incluirán, en su caso, las propuestas de medidas alternativas de prevención que el concesionario proponga con la correspondiente justificación técnica, que no podrán implicar reducción de los niveles de protección previstos en el Estudio.

El Plan de Seguridad y Salud deberá ser aprobado antes del inicio de la obra por el coordinador en materia de seguridad y salud designado por el promotor para la ejecución de la obra.

11. VALOR ACTUAL NETO DE TODAS LAS INVERSIONES, COSTES E INGRESOS DEL CONCESIONARIO, A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL, ASÍ COMO LOS CRITERIOS QUE SEAN PRECISOS PARA VALORAR LA TASA DE DESCUENTO.

Este Estudio de Viabilidad tiene por finalidad disponer de una herramienta informativa que permita adoptar decisiones sobre la iniciación de las actuaciones preparatorias del contrato administrativo de concesión de obras.

Por tanto, a continuación, se establecen las variables económicas utilizadas y un análisis de sensibilidad del programa económico realizado, procediéndose a desarrollar la memoria explicativa del plan económico – financiero realizado para analizar la viabilidad del contrato, desglosando cada uno de los aspectos que se han determinado para obtener la rentabilidad anteriormente mencionada; de acuerdo, también, con lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

11.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

Se toma en consideración que el contrato tiene un horizonte temporal de 40 años a contar desde la firma del contrato. Siendo esto así, y si se descuentan los cuatro años para la redacción del proyecto de ejecución, licencias, construcción y puesta en marcha de la obra, el período real de explotación y prestación del servicio se fija en 36 años.

Considerando lo anterior, el presente estudio económico financiero contempla un horizonte temporal desde el “Año 1” al “Año 40”, siendo el “Año 1”, el primer año natural de contrato, en el que se iniciaría la redacción del proyecto, licencias y obra, y no habría prestación del servicio, y el “año 40” el último ejercicio, en términos de años naturales, de forma que se consolidan los 40 años de efectivos de contrato.

A los efectos de impacto económico de los plazos, ha de considerarse por su extrema importancia en las necesidades de circulante del proyecto, que durante los primeros 4 años ha de tenerse en consideración que se incurre en un importante volumen de gastos y que, por el contrario, no habrá ingresos por prestación de servicios. Además, y con anterioridad al inicio de la prestación de los servicios, también se devengarán otros gastos e impuestos tales como el ICIO, los intereses financieros y otros.

Tales circunstancias obligan a considerar los flujos de caja negativos en los cuatro primeros ejercicios para asegurar el suficiente fondo de maniobra que permita la viabilidad del proyecto. De no ser así, y sin una previsión de fondos importante, existiría un alto riesgo de inviabilidad, descuido del plan presentado y una desestimación automática del presente estudio de viabilidad por la falta de solvencia y justificación de la capacidad de pago, especialmente durante los primeros 4 años naturales de contrato.

Las fuentes empleadas para la elaboración del presente estudio han sido:

- Información proporcionada por la Comunidad de Madrid, concretamente la Dirección General de Infraestructuras Judiciales de la Consejería de Presidencia, Justicia e Interior.
- Estadísticas oficiales (ISTAC, INE, etc.).
- Memorias técnicas previas de la obras.
- Diversos estudios de mercado de hábitos de consumo y estructura sectorial de actividades anexas.
- Empresas explotadoras de servicios similares.

A continuación se realizará el desglose detallado de las tablas base de cálculo para las diferentes partidas y capítulos económico-financieros estudiados, así como la correspondiente proyección de los cuentas para la totalidad de la duración del contrato.

11.2. VALOR ACTUAL NETO DE LAS INVERSIONES.

Tal y como se ha detallado en el punto 9 del presente documento, la inversión inicial a realizar será por un importe de:

INVERSIÓN INICIAL	
Tipo de inversión	Importe
EJECUCIÓN DE OBRA (PEM)	378.574.035,00 €
SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE	273.409.248,00 €
SUMA USO JUDICIAL	273.409.248,00 €
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE	83.435.425,00 €
APARCAMIENTO PUBLICO	7.660.875,00 €
APARCAMIENTO RESTRINGIDO 1.150 PZ	14.485.680,00 €
DARSENA EXTERIOR	456.000,00 €

INVERSIÓN INICIAL		
Tipo de inversión		Importe
ZONA DETENIDOS Y FFSSEE		6.107.400,00 €
APARCAMIENTO FFSSEE		1.590.300,00 €
ARCHIVO Y DEPOSITO EFECTOS		6.562.545,00 €
OFICINAS ARCHIVEROS		1.184.000,00 €
NUCLEOS VERTC PENAL 6X140		1.008.000,00 €
INSTALACIONES GENERALES EXTERIORES		2.700.000,00 €
CONEXIÓN TUNEL APARC RESTRINGIDO		90.000,00 €
RAMPA SALIDA ESTE TUNEL		200.000,00 €
RAMPA ACCESO GALERIA INSTALACIONES		192.800,00 €
RAMPAS SUR APARC RESTRINGIDO		360.000,00 €
APARCAMIENTO PUBLICO		7.660.875,00 €
APARCAMIENTO RESTRINGIDO		23.136.075,00 €
ALMACENES 7X200+1X100		675.000,00 €
VESTUARIOS 31 UD, 8X100		480.000,00 €
INSTALACIONES 7X200+1X100		675.000,00 €
APARCAMIENTO PUBLICO		7.660.875,00 €
GALERÍA DE INSTALACIONES CONEXIÓN EDIFICIOS 550X2,5		550.000,00 €
OTRAS CONSTRUCCIONES		21.729.362,00 €
URBANIZACION - AJARD. PLAZA EXT. Y RECINTO		2.626.232,00 €
URBANIZACION JARDINERIA		869.890,00 €
VALLADO Y PASILLOS RODANTES / PERGOLA		2.000.000,00 €
TERMINACION TUNEL/GALERÍA		7.233.240,00 €
CENTRENERGIA -PRODUCCION CLIMA- E FOTOVOLTAICA		7.000.000,00 €
SUBESTACION ELECTRICA		2.000.000,00 €
GASTOS ADMINISTRATIVOS DE OBRA	%	39.046.999,35 €
Honorarios Ejecución Proyecto	3,57%	13.515.093,05 €
Dirección Facultativa (30% Honorarios ejecución)	1,53%	5.792.182,74 €
Honorario Coordinación Seguridad y Salud	0,90%	3.415.949,94 €
Estudio Geotécnico	0,04%	158.662,34 €

INVERSIÓN INICIAL			
Tipo de inversión			Importe
Licencias y Permisos	0,27%		1.022.149,89 €
ICIO	4,00%		15.142.961,40 €
MOBILIARIO, ARCHIVO Y OTROS EQUIPAMIENTOS			18.000.000,00 €
Mobiliario, archivo y otros equipamientos			18.000.000,00 €
Presupuesto Ejecución Material (PEM)			378.574.035,00 €
Gastos Generales	13,00%		49.214.624,55 €
Beneficio Industrial	6,00%		22.714.442,10 €
Presupuesto Ejecución por contrata (PEC)			450.503.101,65 €
Gastos Administrativos de Obra			39.046.999,35 €
Presupuesto Total de Obra			489.550.101,00 €
Equipamiento inicial			18.000.000,00 €
INVERSIÓN TOTAL			507.550.101,00 €

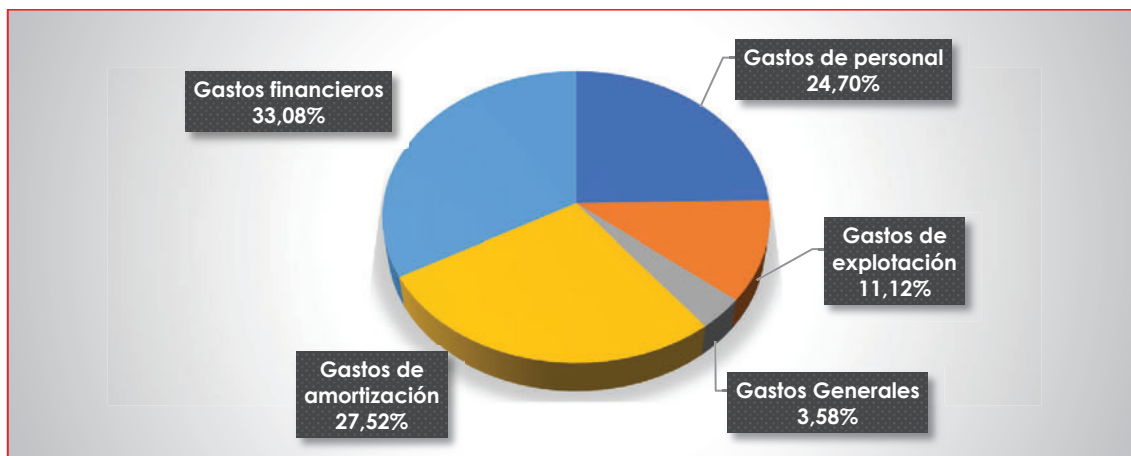
Atendiendo a la inversión a realizar, así como a los gastos e ingresos estimados (flujos de caja netos) a lo largo de la duración del contrato, se obtiene un valor actual neto de:

VAN	19.778.686,11
------------	----------------------

Por tanto, dado que el valor actual neto es mayor a cero, la inversión produciría ganancias por encima de la rentabilidad exigida, por lo que el proyecto puede aceptarse ya que crea valor.

11.3. ESTRUCTURA DE COSTES.

A lo largo de este epígrafe se establece, según condiciones previstas para la explotación del servicio, todos los conceptos de gastos en los que habitualmente se incurre en el ejercicio de la actividad económica que nos ocupa, cuyos costes se distribuyen de la siguiente manera:



Tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta los precios de mercado como la normativa legal vigente, especialmente en lo que se refiere a los costes del personal.

Todos los cálculos se consideran a euros corrientes de cada anualidad, aplicando la previsión de actualización de los gastos, partiendo del ejercicio 2021, siendo este el año base de cálculo.

11.3.1. COSTES DE AMORTIZACIONES.

Esta partida ha sido explicada con detalle en el punto 9.2. del presente documento.

Se ha establecido un horizonte temporal adecuado para llegar a la finalización del contrato con un valor cero de activos inmovilizados como marca la normal, teniendo, por tanto, todas las amortizaciones un límite de 40 años, quedando las cuotas de amortización de la siguiente manera:

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN			
Tipo de inversión	Importe	Coefficiente	Año 5 a 40
Ejecución obra + Gastos	489.550.101,00 €	2,78%	13.598.613,92 €
Equipamiento inicial	18.000.000,00 €	2,78%	500.000,00 €
Totales	507.550.101,00 €		14.098.613,92 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN			14.098.613,92 €

AMORTIZACIÓN DE LAS REINVERSIONES				
Tipo de inversión	Importe	Coefficiente	Año 15 a 34	Año 15 a 35
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	17.000.000,00 €	10,00%	1.700.000,00 €	
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	17.000.000,00 €	20,00%		3.400.000,00 €
Totales	34.000.000,00 €		1.700.000,00 €	3.400.000,00 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN			5.100.000,00 €	

11.3.2. COSTES FINANCIEROS.

El detalle de esta partida se encuentra establecido en el punto 9.3. del presente documento.

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

INVERSIÓN INICIAL

Importe a financiar 507.550.101,00 €

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0				507.550.101,00 €	
1	29.579.086,59 €	25.377.505,05 €	4.201.581,54 €	503.348.519,47 €	4.201.581,54 €
2	29.579.086,59 €	25.167.425,97 €	4.411.660,61 €	498.936.858,86 €	8.613.242,15 €
3	29.579.086,59 €	24.946.842,94 €	4.632.243,64 €	494.304.615,21 €	13.245.485,79 €
4	29.579.086,59 €	24.715.230,76 €	4.863.855,83 €	489.440.759,39 €	18.109.341,62 €
5	29.579.086,59 €	24.472.037,97 €	5.107.048,62 €	484.333.710,77 €	23.216.390,23 €
6	29.579.086,59 €	24.216.685,54 €	5.362.401,05 €	478.971.309,72 €	28.578.791,28 €
7	29.579.086,59 €	23.948.565,49 €	5.630.521,10 €	473.340.788,62 €	34.209.312,38 €
8	29.579.086,59 €	23.667.039,43 €	5.912.047,16 €	467.428.741,47 €	40.121.359,54 €
9	29.579.086,59 €	23.371.437,07 €	6.207.649,51 €	461.221.091,95 €	46.329.009,05 €
10	29.579.086,59 €	23.061.054,60 €	6.518.031,99 €	454.703.059,97 €	52.847.041,04 €
11	29.579.086,59 €	22.735.153,00 €	6.843.933,59 €	447.859.126,38 €	59.690.974,63 €
12	29.579.086,59 €	22.392.956,32 €	7.186.130,27 €	440.672.996,11 €	66.877.104,89 €
13	29.579.086,59 €	22.033.649,81 €	7.545.436,78 €	433.127.559,33 €	74.422.541,67 €
14	29.579.086,59 €	21.656.377,97 €	7.922.708,62 €	425.204.850,71 €	82.345.250,29 €
15	29.579.086,59 €	21.260.242,54 €	8.318.844,05 €	416.886.006,66 €	90.664.094,34 €
16	29.579.086,59 €	20.844.300,33 €	8.734.786,25 €	408.151.220,41 €	99.398.880,60 €
17	29.579.086,59 €	20.407.561,02 €	9.171.525,57 €	398.979.694,84 €	108.570.406,16 €
18	29.579.086,59 €	19.948.984,74 €	9.630.101,84 €	389.349.593,00 €	118.200.508,01 €
19	29.579.086,59 €	19.467.479,65 €	10.111.606,94 €	379.237.986,06 €	128.312.114,94 €
20	29.579.086,59 €	18.961.899,30 €	10.617.187,28 €	368.620.798,78 €	138.929.302,23 €
21	29.579.086,59 €	18.431.039,94 €	11.148.046,65 €	357.472.752,13 €	150.077.348,87 €
22	29.579.086,59 €	17.873.637,61 €	11.705.448,98 €	345.767.303,15 €	161.782.797,85 €
23	29.579.086,59 €	17.288.365,16 €	12.290.721,43 €	333.476.581,72 €	174.073.519,28 €
24	29.579.086,59 €	16.673.829,09 €	12.905.257,50 €	320.571.324,22 €	186.978.776,78 €
25	29.579.086,59 €	16.028.566,21 €	13.550.520,38 €	307.020.803,85 €	200.529.297,16 €
26	29.579.086,59 €	15.351.040,19 €	14.228.046,39 €	292.792.757,45 €	214.757.343,55 €
27	29.579.086,59 €	14.639.637,87 €	14.939.448,71 €	277.853.308,74 €	229.696.792,27 €
28	29.579.086,59 €	13.892.665,44 €	15.686.421,15 €	262.166.887,59 €	245.383.213,41 €
29	29.579.086,59 €	13.108.344,38 €	16.470.742,21 €	245.696.145,38 €	261.853.955,62 €
30	29.579.086,59 €	12.284.807,27 €	17.294.279,32 €	228.401.866,07 €	279.148.234,94 €
31	29.579.086,59 €	11.420.093,30 €	18.158.993,28 €	210.242.872,78 €	297.307.228,22 €
32	29.579.086,59 €	10.512.143,64 €	19.066.942,95 €	191.175.929,84 €	316.374.171,17 €

33	29.579.086,59 €	9.558.796,49 €	20.020.290,09 €	171.155.639,74 €	336.394.461,26 €
34	29.579.086,59 €	8.557.781,99 €	21.021.304,60 €	150.134.335,14 €	357.415.765,86 €
35	29.579.086,59 €	7.506.716,76 €	22.072.369,83 €	128.061.965,31 €	379.488.135,69 €
36	29.579.086,59 €	6.403.098,27 €	23.175.988,32 €	104.885.976,99 €	402.664.124,01 €
37	29.579.086,59 €	5.244.298,85 €	24.334.787,74 €	80.551.189,26 €	426.998.911,75 €
38	29.579.086,59 €	4.027.559,46 €	25.551.527,12 €	54.999.662,13 €	452.550.438,87 €
39	29.579.086,59 €	2.749.983,11 €	26.829.103,48 €	28.170.558,65 €	479.379.542,35 €
40	29.579.086,59 €	1.408.527,93 €	28.170.558,65 €	0,00 €	507.550.101,00 €

TOTAL INTERESES 675.613.362,44 €

MEDIA ANUAL 16.890.334,06 €

11.3.3. COSTES DE PERSONAL.

Dimensionamiento técnico.

Con carácter previo al establecimiento de los costes de personal, se ha dimensionado el personal necesario para la ejecución de la gestión de la Ciudad, atendiendo a las prestaciones a prestar, frecuencias necesarias, así como a los rendimientos de trabajo según los metros cuadro de superficies y usos de los edificios, obteniéndose la siguiente relación de personal equivalente:

CÁLCULO HORAS NECESARIAS PERSONAL

PERSONAL DE LIMPIEZA

Ámbito	m²	Rendimiento (m²/h)	Frecuencia semanal	Total horas/año
SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE				
SUMA USO JUDICIAL	227.841,04	288,68	5	205.205,32
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE				
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	3.608,50	1	237,41
APARCAMIENTO RESTRINGIDO 1.150 PZ	31.152,00	3.608,50	1	448,91
ZONA DETENIDOS Y FFSSEE	6.786,00	257,75	6	8.214,29
APARCAMIENTO FFSSEE	3.534,00	3.608,50	1	50,93
ARCHIVO Y DEPOSITO EFECTOS	14.113,00	309,30	5	11.863,50
OFICINAS ARCHIVEROS	1.184,00	309,30	5	995,28
NUCLEOS VERTC PENAL 6X140	840,00	515,50	1	84,73
INSTALACIONES GENERALES EXTERIORES	6.000,00	3.608,50	1	86,46

CONEXIÓN TUNEL APARC RESTRINGIDO	200,00	3.608,50	1	2,88
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	3.608,50	1	237,41
APARCAMIENTO RESTRINGIDO	49.755,00	3.608,50	1	716,99
ALMACENES 7X200+1X100	1.500,00	3.608,50	5	108,08
VESTUARIOS 31 UD, 8X100	800,00	309,30	7	941,48
INSTALACIONES 7X200+1X100	1.500,00	3.608,50	1	21,62
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	3.608,50	1	237,41
GALERÍA DE INSTALACIONES CONEXIÓN EDIFICIOS 550X2,5	1.375,00	3.608,50	1	19,81
OTRAS CONSTRUCCIONES				
URBANIZACION - AJARD. PLAZA EXT. Y RECINTO	28.546,00	257,75	5	28.795,19
URBANIZACION JARDINERIA	24.854,00	257,75	5	25.070,96
TOTAL HORAS PERSONAL LIMPIEZA:				283.338,66

PERSONAL DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

Ámbito	m²	Rendimiento (m²/h)	Frecuencia semanal	Total horas/año
SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE				
SUMA USO JUDICIAL	227.841,04	756,60	4	62.636,71
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE				
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	11.314,08	1	75,72
APARCAMIENTO RESTRINGIDO 1.150 PZ	31.152,00	11.314,08	1	143,18
ZONA DETENIDOS Y FFSSEE	6.786,00	1.164,00	4	1.212,62
APARCAMIENTO FFSSEE	3.534,00	11.314,08	1	16,24
ARCHIVO Y DEPOSITO EFECTOS	14.113,00	1.164,00	2	1.260,96
OFICINAS ARCHIVEROS	1.184,00	1.164,00	2	105,79
NUCLEOS VERTC PENAL 6X140	840,00	11.314,08	1	3,86
INSTALACIONES GENERALES EXTERIORES	6.000,00	11.314,08	2	55,15
CONEXIÓN TUNEL APARC RESTRINGIDO	200,00	11.314,08	1	0,92
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	1.164,00	1	736,00
APARCAMIENTO RESTRINGIDO	49.755,00	1.164,00	1	2.222,73
ALMACENES 7X200+1X100	1.500,00	1.164,00	2	134,02
VESTUARIOS 31 UD, 8X100	800,00	1.164,00	2	71,48
INSTALACIONES 7X200+1X100	1.500,00	1.164,00	2	134,02
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	11.314,08	1	75,72
GALERÍA DE INSTALACIONES CONEXIÓN EDIFICIOS 550X2,5	1.375,00	11.314,08	1	6,32

OTRAS CONSTRUCCIONES				
URBANIZACION - AJARD. PLAZA EXT. Y RECINTO	28.546,00	1.164,00	2	2.550,50
URBANIZACION JARDINERIA	24.854,00	1.164,00	2	2.220,63
TOTAL HORAS PERSONAL MANTENIMIENTO				73.662,56

PERSONAL JARDINERÍA

Ámbito	m²	Rendimiento (m²/h)	Frecuencia semanal	Total horas/año
URBANIZACION - AJARD. PLAZA EXT. Y RECINTO	28.546,00	162,00	2	18.325,83
URBANIZACION JARDINERIA	24.854,00	162,00	2	15.955,65
TOTAL HORAS PERSONAL JARDINERÍA				34.281,48

PERSONAL SOPORTE INFORMÁTICO

Ámbito	Total personal	Horas/día	Frecuencia mensual	Total horas/año
BLOQUE PENAL				
Audiencia provincial penal	2	4	3	24,00
Menores	2	4	3	24,00
Fiscalía provincial	2	4	3	24,00
Violencia sobre la mujer	2	4	3	24,00
Instrucción penal	2	4	3	24,00
Instrucción penal	2	4	3	24,00
Decanato	2	4	3	24,00
Tribunal superior de justicia	2	4	3	24,00
BLOQUE CÍVIL				
Familia - Incapacidades	2	4	3	24,00
Audiencia provincial civil	2	4	3	24,00
Social	2	4	3	24,00
Mercantil - Contencioso Administrativo	2	4	3	24,00
Primera instancia general oeste	2	4	3	24,00
Primera instancia general este	2	4	3	24,00
Registro civil	2	4	3	24,00
OTRAS ZONAS				
Áreas lucrativas y exteriores	3	4	3	36,00
Áreas de mayor seguridad	3	4	3	36,00

TOTAL HORAS PERSONAL SOPORTE INFORMÁTICO 432,00

PERSONAL DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA

Ámbito	Plantas	Personal/planta	Personal entrada	Personal refuerzo	Total personal	Horas/día	Frecuencia semanal	Total horas/año
BLOQUE PENAL								
Audiencia provincial penal	6	2	2		14	6	5	21.840,00
Menores	5	2	2		12	6	5	18.720,00
Fiscalía provincial	6	2	2		14	6	5	21.840,00
Violencia sobre la mujer	8	2	2		18	6	5	28.080,00
Instrucción penal	8	2	2		18	6	5	28.080,00
Instrucción penal	8	2	2		18	6	5	28.080,00
Decanato	6	2	2		14	6	5	21.840,00
Tribunal superior de justicia	5	2	2		12	6	5	18.720,00
BLOQUE CIVIL								
Familia - Incapacidades	6	2	2		14	6	5	21.840,00
Audiencia provincial civil	6	2	2		14	6	5	21.840,00
Social	9	2	2		20	6	5	31.200,00
Mercantil - Contencioso Administrativo	8	2	2		18	6	5	28.080,00
Primera instancia general oeste	6	2	2		14	6	5	21.840,00
Primera instancia general este	8	2	2		18	6	5	28.080,00
Registro civil	3	2	2		8	6	5	12.480,00
OTRAS ZONAS								
Áreas lucrativas y exteriores					3	5	7	5.460,00
Áreas de mayor seguridad					3	5	7	5.460,00

TOTAL HORAS PERSONAL SEGURIDAD Y VIGILANCIA 363.480,00

PERSONAL ADMINISTRATIVO Y DE DIRECCIÓN

Categoría	Cantidad de personal	Horas/día	Frecuencia semanal	Total horas/año
Director/a	1	8	5	2.080
Coordinador/a	1	8	5	2.080
Oficial de 1º administrativo	2	8	5	4.160
Auxiliar Administrativo	5	8	5	10.400
Planificador de mantenimiento	1	8	5	2.080
Jefe/a de servicios generales	1	8	5	2.080

TOTAL HORAS PERSONAL ADMINISTRATIVO Y DE DIRECCIÓN:

22.880,00

En virtud de lo anterior, se estima que el personal equivalente necesario es el siguiente:

PERSONAL EQUIVALENTE				
PERSONAL	CATEGORÍA PROFESIONAL	HORAS DE SERVICIO	HORAS POR CONVENIO	PERSONAL EQUIVALENTE
LIMPIEZA	Limpiador/a	283.338,66	1.739	162,93
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	Oficial de 1ª electromecánica	73.662,56	1.754	42,00
JARDINERÍA	Jardinero/a	34.281,48	1.700	20,17
SOPORTE INFORMÁTICO	Informático/a	432,00	1.765	0,24
SEGURIDAD Y VIGILANCIA	Vigilante	363.480,00	1.768	205,59
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Director/a	2.080,00	1.765	1,18
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Coordinador/a	2.080,00	1.765	1,18
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Oficial de 1ª administrativo	4.160,00	1.765	2,36
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Auxiliar Administrativo	10.400,00	1.765	5,89
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Planificador de mantenimiento	2.080,00	1.765	1,18
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Jefe/a de servicios generales	2.080,00	1.765	1,18
TOTAL PERSONAL EQUIVALENTE:				443,90

Dimensionamiento económico.

Para el cálculo de los costes de personal, se ha tenido en cuenta las premisas establecidas en los siguientes convenios colectivos:

- CONVENIO COLECTIVO DEL SECTOR DE LIMPIEZA DE EDIFICIOS Y LOCALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA LOS AÑOS 2018, 2019, 2020, 2021.
- III CONVENIO COLECTIVO ESTATAL DE LA INDUSTRIA, LA TECNOLOGÍA Y LOS SERVICIOS DEL SECTOR DEL METAL (CEM).
- CONVENIO COLECTIVO DEL SECTOR DE LA JARDINERÍA.
- CONVENIO COLECTIVO DEL SECTOR DE OFICINAS Y DESPACHOS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID 2019 -2021.

Asimismo, se ha realizado un análisis de los sueldos medios de cada categoría del personal en el área de Madrid al objeto de ajustar los salarios base a los precios reales de mercado.

Por otro lado, y en cuanto al servicio de seguridad y vigilancia, así como del de limpieza, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 130.1. de la LCSP, se informa de la existencia de obligación de subrogación de personal, por lo que se facilita a continuación las condiciones de los mismos al objeto de permitir la exacta evaluación de los costes labores que implicará tal medida:

TRABAJADORES ASIGNADOS ACTUALMENTE AL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE LAS SEDES JUDICIALES DE MADRID

CATEGORIA	FECHA FIN CONTRATO	SALARIO/AÑO (salario base+plus transporte+plus vestuario+plus peligrosidad)	COSTES LABORALES							TIPO CONTRATO	JORNADA	TOTAL HORAS AÑO	
			ANTIGÜEDAD/AÑO			Actividad	COMPLEMENTOS						
			FECHA	TRIENIOS	QUINQUENIOS		AYUDA HUIO MINUSVALIDO / AÑO	JEFE DE EQUIPO/AÑO	COMPLEMENTOS/AÑ O (personales y de puesto)				
VIGILANTE		17.248,14	26/02/2009	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		15.284,79	13/03/2009	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	0.8642	1540,0044	
VIGILANTE		15.147,45	15/07/2000	0.00	1.993,20	0.00	0.00	0.00	0.00	200	0.5786	1031,0652	
VIGILANTE		17.248,14	16/07/2013	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/02/2014	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/07/2013	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/02/1998	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	19.554,54	1782
COORDINADOR SERVICIOS / INSPECTOR		20.247,66	20/05/1985	1.431,00	3.636,00	370,80	0.00	0.00	33.844,20	100	1	59.529,66	1782
COORDINADOR SERVICIOS / INSPECTOR		20.247,66	04/07/1997	0.00	2.908,80	370,80	0.00	0.00	17.135,04	100	1	40.662,30	1782
COORDINADOR SERVICIOS / INSPECTOR		20.247,66	24/11/1995	0.00	3.636,00	370,80	0.00	0.00	44.730,60	100	1	68.985,06	1782
VIGILANTE		17.248,14	06/07/1990	765,30	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	20.319,84	1782
VIGILANTE		17.248,14	13/09/2004	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE		8.624,07	28/12/1990	765,30	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	0.5000	10.542,57	891
VIGILANTE		17.248,14	08/04/1998	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	19.554,54	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/06/2005	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/02/2009	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE S.A.N.T. 1994		19.187,94	26/07/1993	382,65	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	21.876,99	1782
VIGILANTE		17.248,14	19/07/2004	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	31/12/2003	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/09/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	1.156,56	0.00	100	1	18.404,70	1782
VIGILANTE ARMADO		19.187,94	14/12/2004	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	20.746,92	100	1	41.664,66	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/02/2011	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	14/01/1999	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	19.554,54	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/05/1998	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	19.554,54	1782
VIGILANTE		17.248,14	15/06/2011	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	20/09/2011	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	12/08/1995	0.00	2.883,00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	20.131,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	22/10/2007	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/06/1996	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	19.554,54	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/10/2008	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	25/01/1990	765,30	2.883,00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	20.896,44	1782
VIGILANTE		17.248,14	17/02/2000	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	19.554,54	1782
VIGILANTE		17.248,14	21/07/2008	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE S.A.N.T. 1994		19.187,94	26/10/1988	765,30	2.883,00	0.00	0.00	1.156,56	14.853,00	100	1	38.845,80	1782
VIGILANTE		17.248,14	21/06/2011	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	19/10/2009	0.00	1.153,20	0.00	0.00	1.156,56	13.307,16	100	1	32.865,06	1782

TRABAJADORES ASIGNADOS ACTUALMENTE AL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE LAS SEDES JUDICIALES DE MADRID

CATEGORIA	FECHA FIN CONTRATO	SALARIO/AÑO (salario base+plus transporte+plus vestuario+plus peligrosidad)	COSTES LABORALES							TIPO CONTRATO	JORNADA	TOTAL HORAS AÑO
			ANTIGÜEDAD/AÑO			Actividad	COMPLEMENTOS					
			FECHA	TRIENIOS	QUINQUENIOS		AYUDA HUIO MINUSVALIDO / AÑO	JEFE DE EQUIPO/AÑO	COMPLEMENTOS/AÑ O (personales y de puesto)				TOTAL BRUTO AÑO
VIGILANTE		17.248,14	07/04/2010	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/07/1995	0.00	2.883,00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTES.S.ANT.1994		19.187,94	17/03/1989	7,65.30	2.883,00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	13/01/2009	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/08/2008	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTES.S.ANT.1994		19.187,94	23/11/1988	7,65.30	2.883,00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/08/2005	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	02/08/2000	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	13/04/2010	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	15/03/2010	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	22/10/2001	0.00	1.729,80	0.00	1.507,60	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/12/2009	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	24/05/1996	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	05/04/2010	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTES.S.ANT.1994		19.187,94	16/07/1991	382,65	2.883,00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	10/05/2012	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	12/01/2011	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	12/09/2001	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	18/06/2012	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	09/02/2005	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	03/09/2007	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		11.604,45	17/03/2011	0.00	387,90	0.00	0.00	0.00	0.00	100	0,6728	1198,9296
VIGILANTE		17.248,14	04/05/2001	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	15/11/2002	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	02/11/2010	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	25/03/2013	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/01/1996	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	30/10/2001	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	08/05/2006	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	18/02/2011	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		14.905,84	04/07/2007	0.00	996,60	0.00	0.00	0.00	0.00	200	0,8642	1540,0044
VIGILANTE		17.248,14	07/07/2011	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	10/09/2008	0.00	1.153,20	0.00	1.507,60	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	11/11/2006	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	11/07/2006	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/04/2010	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782

TRABAJADORES ASIGNADOS ACTUALMENTE AL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE LAS SEDES JUDICIALES DE MADRID

CATEGORIA	FECHA FIN CONTRATO	SALARIO/AÑO (salario base+plus transporte+plus vestuario+plus peligrosidad)	COSTES LABORALES							TIPO CONTRATO	JORNADA	TOTAL HORAS AÑO	
			ANTIGÜEDAD/AÑO			Actividad	COMPLEMENTOS						
			FECHA	TRIENIOS	QUINQUENIOS		AYUDA HUIO MINUSVALIDO / AÑO	JEFE DE EQUIPO/AÑO	COMPLEMENTOS/AÑ O (personales y de puesto)				
VIGILANTE S.ANT.1994		19.187,94	14/12/1990	765,30	2.306,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	22.259,64	1782
VIGILANTE		17.248,14	03/08/2011	0,00	576,60	0,00	0,00	1.156,56	0,00	100	1	18.981,30	1782
VIGILANTE		17.248,14	19/04/1995	0,00	2.883,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	20.131,14	1782
VIGILANTE ARMADO		19.187,94	13/11/2001	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	20.917,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/04/2001	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	22/03/2006	0,00	1.153,20	0,00	1.509,60	0,00	0,00	100	1	19.910,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	22/04/2009	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	19/11/2004	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	25/04/2008	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE S.ANT.1994		19.187,94	05/01/1989	765,30	2.883,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	22.836,24	1782
VIGILANTE		17.248,14	19/03/2007	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	08/01/1996	0,00	2.306,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	19.554,54	1782
VIGILANTE		17.248,14	09/10/2001	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	08/06/2002	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	17/02/2007	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/04/1996	0,00	2.306,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	19.554,54	1782
VIGILANTE		17.248,14	14/10/1996	0,00	2.306,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	19.554,54	1782
VIGILANTE		12.775,70	08/09/2008	0,00	854,25	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,7407	13.629,95	131919274
VIGILANTE		17.248,14	01/08/2003	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	03/07/2002	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE S.ANT.1994		19.187,94	01/10/1989	765,30	2.883,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	22.836,24	1782
VIGILANTE		17.248,14	24/11/2006	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	04/03/2004	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	11/09/1998	0,00	2.306,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	19.554,54	1782
VIGILANTE		17.248,14	18/06/2012	0,00	576,60	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/12/2009	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	20/02/1997	0,00	2.306,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	19.554,54	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/08/2010	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/12/2009	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	14/01/2009	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	11/01/2010	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	24/03/2010	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/11/2010	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	15/07/2004	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	05/03/2007	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/07/2003	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1	18.977,94	1782

TRABAJADORES ASIGNADOS ACTUALMENTE AL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE LAS SEDES JUDICIALES DE MADRID

CATEGORIA	FECHA FIN CONTRATO	SALARIO/AÑO (salario base+plus transporte+plus vestuario+plus peligrosidad)	COSTES LABORALES							TIPO CONTRATO	JORNADA	TOTAL HORAS AÑO
			ANTIGÜEDAD/AÑO			Actividad	COMPLEMENTOS					
			FECHA	TRENIOS	QUINQUENIOS		AYUDA HIJO MINUSVALIDO / AÑO	JEFE DE EQUIPO/AÑO	COMPLEMENTOS/AÑ O (personales y de puesto)			
VIGILANTE		17.248,14	02/12/2010	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	08/09/2004	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE ARMADO		19.187,94	01/07/2002	0.00	1.729,80	0.00	0.00	1.156,56	12.732,96	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	17/01/2011	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		15.147,42	22/05/2000	0.00	1.993,20	0.00	0.00	0.00	0.00	200	0,8642	1540,0044
VIGILANTE ARMADO		19.187,94	15/05/1997	0.00	2.306,40	0.00	1.509,60	1.156,56	13.023,12	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	25/08/2005	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE S.ANT.1994		19.187,94	06/05/1992	382,65	2.883,00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	07/12/2009	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE ARMADO		19.187,94	03/04/1997	0.00	2.306,40	0.00	0.00	1.156,56	14.118,00	100	1	1782
COORDINADOR SERVICIOS / INSPECTOR		20.247,66	05/01/2000	0.00	2.908,80	370,80	0.00	0.00	16.786,68	100	1	1782
	VIGILANTE ARMADO	19.187,94	22/01/1997	0.00	2.306,40	0.00	0.00	1.156,56	14.118,00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	05/01/1990	765,30	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/10/2009	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	05/05/2009	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	28/12/2002	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		14.905,84	10/11/2008	0.00	863,70	0.00	0.00	0.00	0.00	100	0,8642	1540,0044
VIGILANTE		17.248,14	10/09/2012	0.00	576,60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/07/2008	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	22/09/2006	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	08/11/2008	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	15/04/2000	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	04/05/2006	0.00	1.153,20	0.00	1.509,60	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	20/12/2008	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	02/05/2008	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		14.905,84	22/01/2005	0.00	1.494,90	0.00	0.00	0.00	0.00	100	0,8642	1540,0044
VIGILANTE		17.248,14	12/08/1991	382,65	2.883,00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	09/08/1999	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		14.905,84	22/10/2007	0.00	996,45	0.00	0.00	0.00	0.00	200	0,8642	1540,0044
VIGILANTE S.ANT.1994		19.187,94	17/06/1991	382,65	2.883,00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	20/07/2005	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	27/06/2002	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	17/09/2003	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	20/01/2004	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	20/10/2005	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	21/09/2006	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782

TRABAJADORES ASIGNADOS ACTUALMENTE AL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE LAS SEDES JUDICIALES DE MADRID

CATEGORIA	FECHA FIN CONTRATO	SALARIO/AÑO (salario base+plus transporte+plus vestuario+plus peligrosidad)	COSTES LABORALES							TIPO CONTRATO	JORNADA	TOTAL HORAS AÑO
			ANTIGÜEDAD/AÑO			Actividad	COMPLEMENTOS					
			FECHA	TRENIOS	QUINQUENIOS		AYUDA HIJO MINUSVALIDO / AÑO	JEFE DE EQUIPO/AÑO	COMPLEMENTOS/AÑ O (personales y de puesto)			
VIGILANTE S.ANT.1994		19.187,94	27/07/1981	1.913,25	2.306,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100	23.407,59	1782
VIGILANTE		17.248,14	10/04/2001	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.977,94	1782
VIGILANTE ARMADO		19.187,94	01/04/1996	0,00	2.306,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100	21.494,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	13/10/2009	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	24/07/2004	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/11/2000	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	14/03/1997	0,00	2.306,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100	19.554,54	1782
VIGILANTE		17.248,14	08/11/2004	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.977,94	1782
VIGILANTE ARMADO		19.187,94	17/01/1996	0,00	2.306,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100	21.494,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/01/1995	0,00	2.883,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	20.131,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	20/01/2010	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	05/02/2008	0,00	807,30	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.055,44	1782
VIGILANTE		17.248,14	08/10/2008	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.401,34	1782
VIGILANTE		15.244,14	15/10/2008	0,00	996,60	0,00	0,00	0,00	0,00	100	16.240,74	1540,0044
VIGILANTES.S.ANT.1994		19.187,94	26/04/1988	745,30	2.883,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	22.856,24	1782
VIGILANTE		17.248,14	09/08/2010	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.401,34	1782
VIGILANTE		13.400,08	12/08/1999	0,00	1.791,90	0,00	0,00	0,00	0,00	100	15.191,98	1384,4358
VIGILANTE		17.248,14	04/03/2004	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	15/03/2010	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	10/12/2001	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	03/12/2008	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.401,34	1782
VIGILANTE		13.400,08	28/09/2004	0,00	1.343,85	0,00	0,00	0,00	0,00	100	14.743,93	1384,4358
VIGILANTE		17.248,14	16/07/2012	0,00	576,60	0,00	0,00	0,00	0,00	100	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	28/04/1991	382,65	2.883,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	20.513,79	1782
VIGILANTE S.ANT.1994		19.187,94	01/10/1992	382,65	2.883,00	0,00	0,00	1.156,56	14.644,68	100	38.254,83	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/07/2012	0,00	576,60	0,00	0,00	0,00	0,00	100	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	09/10/2001	0,00	1.729,80	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.977,94	1782
VIGILANTE		17.248,14	20/06/2000	0,00	2.306,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100	19.554,54	1782
VIGILANTE		17.248,14	02/07/2012	0,00	576,60	0,00	0,00	0,00	0,00	100	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	17/06/2008	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	26/06/2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	21/05/2014	0,00	576,60	0,00	0,00	0,00	0,00	100	17.824,74	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/12/2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	401	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/02/2009	0,00	1.153,20	0,00	0,00	0,00	0,00	100	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	13/05/2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/09/2013	0,00	576,60	0,00	0,00	0,00	0,00	401	17.824,74	1782

TRABAJADORES ASIGNADOS ACTUALMENTE AL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE LAS SEDES JUDICIALES DE MADRID

CATEGORIA	FECHA FIN CONTRATO	SALARIO/AÑO (salario base+plus transporte+plus vestuario+plus peligrosidad)	COSTES LABORALES							TIPO CONTRATO	JORNADA	TOTAL HORAS AÑO
			ANTIGÜEDAD/AÑO			Actividad	COMPLEMENTOS					
			FECHA	TRIENIOS	QUINQUENIOS		AYUDA HUIO MINUSVALIDO / AÑO	JEFE DE EQUIPO/AÑO	COMPLEMENTOS/AÑ O (personales y de puesto)			
VIGILANTE		17.248,14	01/06/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/09/2015	0.00	576.60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/06/2015	0.00	576.60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	05/08/2007	0.00	1.153.20	0.00	0.00	1.156.56	13.307,16	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/12/2015	0.00	576.60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/12/2014	0.00	576.60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/06/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	15/07/2015	0.00	576.60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/07/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/05/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	12/11/2015	0.00	576.60	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	11/09/2015	0.00	576.60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/07/2015	0.00	576.60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/06/2001	0.00	1.729.80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	14/12/2004	0.00	1.729.80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		8.624,07	09/04/2009	0.00	576.60	0.00	0.00	0.00	0.00	200	0,5000	891
VIGILANTE		17.248,14	05/08/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE	04/01/2021	17.248,14	05/10/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	402	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	27/11/2015	0.00	576.60	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/12/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/04/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/06/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/06/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/06/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	13/06/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/06/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	10/01/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	07/08/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/07/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/02/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	25/10/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/12/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/04/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/04/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/04/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	18/05/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782

TRABAJADORES ASIGNADOS ACTUALMENTE AL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE LAS SEDES JUDICIALES DE MADRID

CATEGORIA	FECHA FIN CONTRATO	SALARIO/AÑO (salario base+plus transporte+plus vestuario+plus peligrosidad)	COSTES LABORALES							TIPO CONTRATO	JORNADA	TOTAL HORAS AÑO	
			ANTIGÜEDAD/AÑO			Actividad	COMPLEMENTOS						
			FECHA	TRIENIOS	QUINQUENIOS		AYUDA HUIO MINUSVALIDO / AÑO	JIFE DE EQUIPO/AÑO	COMPLEMENTOS/AÑ O (personales y de puesto)				TOTAL BRUTO AÑO
VIGILANTE		17.248,14	01/04/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	06/08/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/10/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/07/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/10/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	06/06/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/04/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	07/08/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/04/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/04/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/12/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	23/10/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	13/03/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	06/04/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	27/04/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	06/06/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	09/10/2008	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	891,00	100	1	19.292,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	11/09/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	401	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/04/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	24/04/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	17/04/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	18/06/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	21/04/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/05/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	27/04/2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	05/10/2009	0.00	1.153,20	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	18.401,34	1782
VIGILANTE		17.248,14	07/12/2016	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	18/05/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	410	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	21/05/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/06/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/06/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/06/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	17/09/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	25/06/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	17/09/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/10/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	1	17.248,14	1782

TRABAJADORES ASIGNADOS ACTUALMENTE AL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE LAS SEDES JUDICIALES DE MADRID

CATEGORIA	FECHA FIN CONTRATO	SALARIO/AÑO (salario base+plus transporte+plus vestuario+plus peligrosidad)	COSTES LABORALES							TIPO CONTRATO	JORNADA	TOTAL HORAS AÑO
			ANTIGÜEDAD/AÑO			Actividad	COMPLEMENTOS					
			FECHA	TRIENIOS	QUINQUENIOS		AYUDA HUIO MINUSVALIDO / AÑO	JEFE DE EQUIPO/AÑO	COMPLEMENTOS/AÑ O (personales y de puesto)			
VIGILANTE		6.388,71	01/12/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	289	6.388,71	660.528
VIGILANTE		17.248,14	06/07/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	11/07/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	14/07/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/07/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	410	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/09/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE ARMADO		19.187,94	28/08/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	1.156,56	1.800,00	189	22.144,50	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/10/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/10/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	23/10/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	11/11/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	402	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	19/11/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	07/12/2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	02/01/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	23/01/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	15/01/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	410	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	17/02/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE	23/02/2021	17.248,14	24/02/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	402	17.248,14	1782
VIGILANTE		12.775,70	20/02/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	289	12.775,70	1319,9274
VIGILANTE		17.248,14	19/03/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	19/06/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	16/04/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	03/06/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	02/07/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	410	17.248,14	1782
VIGILANTE		14.905,84	19/06/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	289	14.905,84	1540,0044
VIGILANTE		14.905,84	01/07/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	289	14.905,84	1540,0044
VIGILANTE	11/02/2021	17.248,14	12/02/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	402	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	01/07/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	10/07/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	15/07/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE		17.248,14	15/07/2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	189	17.248,14	1782
VIGILANTE	14/01/2021	17.248,14	15/01/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	402	17.248,14	1782
VIGILANTE	03/01/2021	17.248,14	04/07/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	402	17.248,14	1782
VIGILANTE	06/01/2021	17.248,14	07/01/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	402	17.248,14	1782
VIGILANTE	08/01/2021	17.248,14	09/01/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	402	17.248,14	1782
VIGILANTE	08/01/2021	17.248,14	09/01/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	402	17.248,14	1782

TRABAJADORES ASIGNADOS ACTUALMENTE AL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE LAS SEDES JUDICIALES DE MADRID

CATEGORIA	FECHA FIN CONTRATO	SALARIO/AÑO (salario base+plus transporte+plus vestuario+plus peligrosidad)	COSTES LABORALES								TIPO CONTRATO	JORNADA	TOTAL HORAS AÑO
			ANTIGÜEDAD/AÑO			Actividad	COMPLEMENTOS						
			FECHA	TRIENIOS	QUINQUENIOS		AYUDA HUIO MINUSVALIDO / AÑO	JIFE DE EQUIPO/AÑO	COMPLEMENTOS/AÑ O (personales y de puesto)				
										TOTAL BRUTO AÑO			
VIGILANTE	14/01/2021	17.248,14	15/01/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	14/01/2021	17.248,14	15/01/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	14/01/2021	17.248,14	15/01/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	26/02/2021	17.248,14	28/02/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	05/03/2021	17.248,14	06/03/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	23/03/2021	17.248,14	24/03/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	23/03/2021	17.248,14	24/03/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	24/03/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	410	1	1782
VIGILANTE	23/03/2021	17.248,14	24/03/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	17/03/2021	17.248,14	18/05/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	03/05/2021	17.248,14	04/05/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	10/05/2021	17.248,14	11/05/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	03/06/2021	17.248,14	04/06/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	31/12/2020	17.248,14	01/07/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	30/06/2021	17.248,14	01/07/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	430	1	1782
VIGILANTE	31/12/2020	17.248,14	01/07/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	31/12/2020	17.248,14	01/07/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	15/02/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	410	1	1782
VIGILANTE	06/01/2021	17.248,14	07/07/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	14/01/2021	17.248,14	15/07/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	01/01/2021	17.248,14	02/10/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	07/02/2021	17.248,14	08/09/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	31/07/2021	17.248,14	01/08/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	30/01/2021	17.248,14	31/07/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	02/09/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	410	1	1782
VIGILANTE	11/02/2021	17.248,14	12/08/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	25/02/2021	17.248,14	26/08/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	08/02/2021	17.248,14	09/09/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	01/01/2021	17.248,14	02/10/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	04/01/2021	17.248,14	05/10/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	28/02/2021	14.904,12	01/12/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.904,12	502	0,8641	1539,8262
VIGILANTE		17.248,14	01/12/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	410	1	1782
VIGILANTE	28/02/2021	17.248,14	01/12/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE	28/02/2021	17.248,14	01/12/2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.248,14	402	1	1782
VIGILANTE SANT. 1994		19.187,94	16/04/1991	382,65	2.883,00	0.00	0.00	0.00	0.00	22.453,59	100	1	1782
VIGILANTE		17.248,14	09/07/1997	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	19.554,54	100	1	1782

TRABAJADORES ASIGNADOS ACTUALMENTE AL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD DE LAS SEDES JUDICIALES DE MADRID

CATEGORIA	FECHA FIN CONTRATO	SALARIO/AÑO (salario base+plus transporte+plus vestuario+plus peligrosidad)	COSTES LABORALES							TIPO CONTRATO	JORNADA	TOTAL HORAS AÑO	
			ANTIGÜEDAD/AÑO			Actividad	COMPLEMENTOS						
			FECHA	TRENIOS	QUINQUENIOS		AYUDA HUO MINUSVALIDO / AÑO	JEFE DE EQUIPO/AÑO	COMPLEMENTOS/AÑO (personales y de puesto)				
VIGILANTE		17.248,14	01/07/1998	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782	
VIGILANTE S.ANT.1994		19.187,94	24/02/1992	382,65	2.883,00	0.00	0.00	0.00	829,44	100	1	1782	
VIGILANTE		17.248,14	01/10/1996	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	1.763,76	100	1	1782	
VIGILANTE		17.248,14	14/11/2003	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782	
VIGILANTE S.ANT.1994		19.187,94	06/07/1991	382,65	2.883,00	0.00	0.00	0.00	2.199,36	100	1	1782	
VIGILANTE		17.248,14	02/02/2001	0.00	1.729,80	0.00	1.509,60	0.00	4.080,00	100	1	1782	
VIGILANTE		17.248,14	01/02/1996	0.00	2.306,40	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782	
VIGILANTE		17.248,14	07/10/2002	0.00	1.729,80	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782	
VIGILANTE S.ANT.1994		19.187,94	01/04/1991	382,65	2.883,00	0.00	0.00	0.00	0.00	100	1	1782	
TOTAL TRABAJADORES			333			TOTAL €:			6.346.925,85 €			TOTAL HORAS	585.028,44

Resultando, un coste medio por trabajador/a de:

COSTES LABORALES								
SALARIO/AÑO (salario base+plus transporte+plus vestuario+plus peligrosidad)	ANTIGÜEDAD/AÑO		Actividad	COMPLEMENTOS			TOTAL BRUTO AÑO	
	FECHA	TRENIOS		QUINQUENIOS	AYUDA HUO MINUSVALIDO / AÑO	JEFE DE EQUIPO/AÑO		COMPLEMENTOS/AÑ O (personales y de puesto)
17.210,52 €		47,96 €	965,99 €	4,45 €	27,20 €	38,20 €	765,50 €	19.059,84

PERSONAL SUSCEPTIBLE DE SUBROGACIÓN DEL SERVICIO DE LIMPIEZA											
Nº	Categoría	Grupo Profesional	JORNADA TRABAJO h/semana	TIPO CONTRATO Código Contrato	VENCIMIENTO DEL CONTRATO	CONVENIO COLECTIVO	FECHA DE ANTIGÜEDAD	IMPORTE BRUTO ANUAL	SEG EMP	TOTAL EMPRESA ANUAL	
1	LIMPIADOR	10	30,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	17-11-2016	12.695,42 €	4.444,67 €	17.140,09 €	
2	LIMPIADOR	10	30,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-07-2020	12.294,99 €	4.304,48 €	16.599,47 €	
3	ESPECIALIS	8	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-10-2007	19.950,14 €	6.984,54 €	26.934,68 €	
4	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	20-01-2008	18.546,31 €	6.493,06 €	25.039,37 €	
5	LIMPIADOR	10	25,00	289		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	25-10-2019	10.245,86 €	3.587,08 €	13.832,94 €	
6	LIMPIADOR	10	30,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	16-02-2010	13.496,20 €	4.725,02 €	18.221,22 €	
7	LIMPIADOR	10	30,00	289		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	05-04-2021	12.294,99 €	4.304,48 €	16.599,47 €	
8	ENCARZONA	1	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-01-2016	25.155,24 €	8.806,85 €	33.962,09 €	
9	LIMPIADOR	10	15,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	21-10-2021	6.147,51 €	2.152,24 €	8.299,75 €	
10	LIMPIADOR	10	15,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	03-01-2006	7.131,49 €	2.496,73 €	9.628,22 €	
11	LIMPIADOR	10	39,00	189		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-01-2019	15.984,14 €	5.596,05 €	21.580,19 €	
12	LIMPIADOR	10	39,00	189		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-10-2020	15.984,14 €	5.596,05 €	21.580,19 €	
13	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	26-09-2013	17.025,22 €	5.960,53 €	22.985,75 €	
14	LIMPIADOR	10	30,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	16-04-2008	13.896,63 €	4.865,21 €	18.761,84 €	
15	PEON ESPEC	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-09-1991	10.781,89 €	3.774,74 €	14.556,63 €	
16	LIMPIADOR	10	30,00	510		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	28-01-2019	12.294,99 €	4.304,48 €	16.599,47 €	
17	LIMPIADOR	10	35,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	27-03-2019	14.344,14 €	5.021,88 €	19.366,02 €	
18	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	25-10-1999	19.627,83 €	6.871,70 €	26.499,53 €	
19	LIMPIADOR	10	30,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-08-2002	14.697,30 €	5.145,52 €	19.842,82 €	
20	LIMPIADOR	10	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-01-2009	16.172,96 €	5.662,15 €	21.835,11 €	
21	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	21-07-2003	9.643,26 €	3.376,11 €	13.019,37 €	
22	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	22-02-2007	9.264,41 €	3.243,47 €	12.507,88 €	
23	LIMPIADOR	10	35,00	289		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	14-01-2019	14.344,15 €	5.021,89 €	19.366,04 €	
24	LIMPIADOR	10	20,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-01-2020	8.196,71 €	2.869,67 €	11.066,38 €	
25	LIMPIADOR	10	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	14-11-2016	14.811,27 €	5.185,43 €	19.996,70 €	
26	LIMPIADOR	10	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-01-1987	19.482,43 €	6.820,80 €	26.303,23 €	
27	LIMPIADOR	10	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-10-2002	17.146,80 €	6.003,09 €	23.149,89 €	
28	RESP EQUIP	9	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-08-1995	20.200,89 €	7.072,33 €	27.273,22 €	
29	LIMPIADOR	10	15,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	03-05-1989	8.149,50 €	2.853,14 €	11.002,64 €	
30	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	04-11-2002	28.610,81 €	10.016,64 €	38.627,45 €	
31	ESPECIALIS	8	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	04-05-1987	24.032,07 €	8.413,63 €	32.445,70 €	
32	LIMPIADOR	10	25,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	29-06-2021	10.245,86 €	3.587,08 €	13.832,94 €	
33	LIMPIADOR	10	30,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	11-07-1994	15.665,92 €	5.484,64 €	21.150,56 €	
34	LIMPIADOR	10	30,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	08-03-2004	14.296,87 €	5.005,33 €	19.302,20 €	
35	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	07-01-2005	9.531,34 €	3.336,92 €	12.868,26 €	
36	ENCARZONA	4	34,13	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	17-12-2014	23.013,24 €	8.056,94 €	31.070,18 €	
37	LIMPIADOR	10	35,00	289		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	19-11-2018	14.344,14 €	5.021,88 €	19.366,02 €	
38	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	18-12-2001	9.798,34 €	3.430,40 €	13.228,74 €	
39	LIMPIADOR	10	20,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	21-10-2021	8.196,71 €	2.869,67 €	11.066,38 €	
40	LIMPIADOR	10	30,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	05-07-2021	12.294,99 €	4.304,48 €	16.599,47 €	
41	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-06-2010	8.997,49 €	3.150,02 €	12.147,51 €	
42	ESPECIALIS	8	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	30-06-2007	19.950,14 €	6.984,54 €	26.934,68 €	
43	ESPECIALIS	8	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	11-10-1989	24.627,86 €	8.622,21 €	33.250,07 €	
44	LIMPIADOR	10	25,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	11-03-2014	10.913,07 €	3.820,67 €	14.733,74 €	
45	LIMPIADOR	10	39,00	189		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-01-2019	15.984,14 €	5.596,05 €	21.580,19 €	

PERSONAL SUSCEPTIBLE DE SUBROGACIÓN DEL SERVICIO DE LIMPIEZA											
Nº	Categoría	Grupo Profesional	JORNADA TRABAJO h/semana	TIPO CONTRATO Código Contrato	VENCIMIENTO DEL CONTRATO	CONVENIO COLECTIVO	FECHA DE ANTIGÜEDAD	IMPORTE BRUTO ANUAL	SEG EMP	TOTAL EMPRESA ANUAL	
46	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	05-10-1995	10.332,11 €	3.617,27 €	13.949,38 €	
47	LIMPIADOR	10	39,00	189		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-04-2021	15.984,14 €	5.596,05 €	21.580,19 €	
48	LIMPIADOR	10	30,00	289		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	25-02-2019	12.295,00 €	4.304,48 €	16.599,48 €	
49	LIMPIADOR	10	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	15-02-2010	15.745,55 €	5.512,52 €	21.258,07 €	
50	LIMPIADOR	10	30,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	07-09-1998	15.097,71 €	5.285,71 €	20.383,42 €	
51	LIMPIADOR	10	39,00	401	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	22-10-2020	15.984,18 €	5.596,06 €	21.580,24 €	
52	LIMPIADOR	10	30,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	04-10-2021	12.294,99 €	4.304,48 €	16.599,47 €	
53	RESP EQUIP	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-02-2004	10.765,10 €	3.768,86 €	14.533,96 €	
54	LIMPIADOR	10	30,00	510		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	23-02-2021	12.294,99 €	4.304,48 €	16.599,47 €	
55	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	24-06-1985	21.972,29 €	7.692,50 €	29.664,79 €	
56	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	06-08-2012	17.199,18 €	6.021,43 €	23.220,61 €	
57	PEON ESPEC	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-02-2006	18.700,92 €	6.547,19 €	25.248,11 €	
58	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	22-03-2005	18.586,75 €	6.507,22 €	25.093,97 €	
59	ENCARZONA	4	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	16-02-2016	23.955,36 €	8.386,77 €	32.342,13 €	
60	LIMPIADOR	10	39,00	410		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	08-05-2017	16.504,63 €	5.778,27 €	22.282,90 €	
61	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	16-06-2011	17.545,68 €	6.142,74 €	23.688,42 €	
62	ESPECIALIS	9	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	12-05-1998	21.699,60 €	7.597,03 €	29.296,63 €	
63	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	12-09-2007	9.264,41 €	3.243,47 €	12.507,88 €	
64	LIMPIADOR	10	27,50	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-08-2005	13.105,57 €	4.588,26 €	17.693,83 €	
65	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	26-12-2006	9.264,41 €	3.243,47 €	12.507,88 €	
66	LIMPIADOR	10	28,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	06-09-1990	19.606,41 €	6.864,20 €	26.470,61 €	
67	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	12-02-2009	24.422,80 €	8.550,42 €	32.973,22 €	
68	LIMPIADOR	10	35,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	16-06-2020	14.344,15 €	5.021,89 €	19.366,04 €	
69	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	08-08-2002	9.798,34 €	3.430,40 €	13.228,74 €	
70	LIMPIADOR	10	20,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-01-2019	8.196,71 €	2.869,67 €	11.066,38 €	
71	LIMPIADOR	10	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	06-04-2000	17.460,37 €	6.112,88 €	23.573,25 €	
72	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	19-12-2013	8.730,56 €	3.056,57 €	11.787,13 €	
73	LIMPIADOR	10	32,50	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	22-03-2021	13.319,50 €	4.663,16 €	17.982,66 €	
74	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	17-05-2006	9.420,91 €	3.298,26 €	12.719,17 €	
75	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	25-05-2009	17.850,93 €	6.249,61 €	24.100,54 €	
76	LIMPIADOR	10	32,50	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-07-2019	13.319,50 €	4.663,16 €	17.982,66 €	
77	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	17-11-1989	21.189,39 €	7.418,41 €	28.607,80 €	
78	LIMPIADOR	10	30,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	10-10-2016	12.695,42 €	4.444,67 €	17.140,09 €	
79	LIMPIADOR	10	27,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	03-06-2002	13.227,88 €	4.631,08 €	17.858,96 €	
80	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	15-01-2001	9.798,34 €	3.430,40 €	13.228,74 €	
81	RESP EQUIP	9	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	13-09-2005	20.533,23 €	7.188,68 €	27.721,91 €	
82	LIMPIADOR	10	25,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-07-2020	10.245,86 €	3.587,08 €	13.832,94 €	
83	RESP EQUIP	9	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	23-11-2020	21.217,60 €	7.428,28 €	28.645,88 €	
84	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	17-02-1993	20.668,87 €	7.236,17 €	27.905,04 €	
85	RESP EQUIP	9	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-01-1999	23.448,91 €	8.209,46 €	31.658,37 €	
86	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-10-2009	23.368,66 €	8.181,37 €	31.550,03 €	
87	LIMPIADOR	10	15,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	08-10-2001	7.348,65 €	2.572,76 €	9.921,41 €	
88	LIMPIADOR	10	30,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	17-11-2005	14.296,87 €	5.005,33 €	19.302,20 €	
89	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	07-01-2009	18.022,09 €	6.309,53 €	24.331,62 €	
90	ESPECIALIS	8	15,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-02-1988	9.206,48 €	3.223,19 €	12.429,67 €	

PERSONAL SUSCEPTIBLE DE SUBROGACIÓN DEL SERVICIO DE LIMPIEZA											
Nº	Categoría	Grupo Profesional	JORNADA TRABAJO h/semana	TIPO CONTRATO Código Contrato	VENCIMIENTO DEL CONTRATO	CONVENIO COLECTIVO	FECHA DE ANTIGÜEDAD	IMPORTE BRUTO ANUAL	SEG EMP	TOTAL EMPRESA ANUAL	
91	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	03-05-2007	18.066,31 €	6.325,02 €	24.391,33 €	
92	LIMPIADOR	10	30,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-07-2021	12.294,99 €	4.304,48 €	16.599,47 €	
93	LIMPIADOR	10	35,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-04-2019	14.344,14 €	5.021,88 €	19.366,02 €	
94	ENC GRUPO	9	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	26-07-2007	22.841,49 €	7.996,81 €	30.838,30 €	
95	LIMPIADOR	10	35,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	17-06-2019	14.344,14 €	5.021,88 €	19.366,02 €	
96	LIMPIADOR	10	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	07-04-2008	16.212,63 €	5.676,04 €	21.888,67 €	
97	LIMPIADOR	10	35,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	22-04-2021	14.344,15 €	5.021,89 €	19.366,04 €	
98	LIMPIADOR	10	39,00	189		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	07-08-2007	15.984,18 €	5.596,06 €	21.580,24 €	
99	LIMPIADOR	10	25,00	289		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	18-12-2020	10.245,86 €	3.587,08 €	13.832,94 €	
100	LIMPIADOR	10	39,00	410		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	17-09-2019	15.984,18 €	5.596,06 €	21.580,24 €	
101	LIMPIADOR	10	30,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	03-06-2020	12.294,99 €	4.304,48 €	16.599,47 €	
102	LIMPIADOR	10	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	27-02-2006	16.604,17 €	5.813,12 €	22.417,29 €	
103	LIMPIADOR	10	20,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	05-04-2021	8.196,71 €	2.869,67 €	11.066,38 €	
104	LIMPIADOR	10	27,50	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	24-01-2005	13.105,57 €	4.588,26 €	17.693,83 €	
105	PEON ESPEC	9	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	11-07-2017	16.152,52 €	5.655,00 €	21.807,52 €	
106	LIMPIADOR	10	20,00	510		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	05-02-2021	8.196,71 €	2.869,67 €	11.066,38 €	
107	LIMPIADOR	10	39,00	401	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-07-2020	15.984,18 €	5.596,06 €	21.580,24 €	
108	LIMPIADOR	10	30,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	19-01-2010	13.496,20 €	4.725,02 €	18.221,22 €	
109	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	09-10-2006	9.309,02 €	3.259,09 €	12.568,11 €	
110	LIMPIADOR	10	34,07	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	06-11-2007	15.782,58 €	5.525,48 €	21.308,06 €	
111	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	06-06-2005	9.531,34 €	3.336,92 €	12.868,26 €	
112	LIMPIADOR	10	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	07-12-2006	24.383,87 €	8.536,79 €	32.920,66 €	
113	LIMPIADOR	10	20,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	19-11-1996	10.332,11 €	3.617,27 €	13.949,38 €	
114	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	15-07-1997	19.846,02 €	6.948,09 €	26.794,11 €	
115	LIMPIADOR	10	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	05-02-2005	16.679,68 €	5.839,56 €	22.519,24 €	
116	LIMPIADOR	10	35,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	14-01-2021	14.344,15 €	5.021,89 €	19.366,04 €	
117	LIMPIADOR	10	35,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02-03-2020	14.344,15 €	5.021,89 €	19.366,04 €	
118	LIMPIADOR	10	35,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	28-02-2019	14.344,15 €	5.021,89 €	19.366,04 €	
119	LIMPIADOR	10	31,25	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	14-06-2005	14.891,75 €	5.213,60 €	20.105,35 €	
120	LIMPIADOR	10	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	16-06-1980	22.750,86 €	7.965,08 €	30.715,94 €	
121	CONDUCTOR	8	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	15-02-2016	18.796,19 €	6.580,55 €	25.376,74 €	
122	LIMPIADOR	10	39,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	16-10-2017	16.504,63 €	5.778,27 €	22.282,90 €	
123	LIMPIADOR	10	15,00	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	26-03-2010	6.748,13 €	2.362,52 €	9.110,65 €	
124	ENC GRUPO	9	39,00	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	21-09-2005	25.092,08 €	8.784,74 €	33.876,82 €	
125	LIMPIADOR	10	32,50	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	16-11-2020	13.319,50 €	4.663,16 €	17.982,66 €	
126	LIMPIADOR	10	35,00	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	26-05-2021	14.344,15 €	5.021,89 €	19.366,04 €	
127	LIMPIADOR	10	39,00	401	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	01-07-2019	15.984,18 €	5.596,06 €	21.580,24 €	
128	OPERARIO (TÉCNICO AUXILIAR)	10	19,25	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	10/04/2018	6.650,00 €	2.328,17 €	8.978,17 €	
129	OPERARIO (TÉCNICO AUXILIAR)	10	20	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	19/04/2018	6.909,90 €	2.419,16 €	9.329,06 €	
130	OPERARIO (TÉCNICO AUXILIAR)	10	20	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	23/04/2018	6.909,90 €	2.419,16 €	9.329,06 €	
131	OPERARIO (TÉCNICO AUXILIAR)	10	15	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02/11/2018	5.181,81 €	1.814,15 €	6.995,96 €	

PERSONAL SUSCEPTIBLE DE SUBROGACIÓN DEL SERVICIO DE LIMPIEZA										
Nº	Categoría	Grupo Profesional	JORNADA TRABAJO h/semana	TIPO CONTRATO Código Contrato	VENCIMIENTO DEL CONTRATO	CONVENIO COLECTIVO	FECHA DE ANTIGÜEDAD	IMPORTE BRUTO ANUAL	SEG EMP	TOTAL EMPRESA ANUAL
132	OPERARIO (TÉCNICO AUXILIAR)	10	20	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	08/04/2019	6.909,90 €	2.419,16 €	9.329,06 €
133	OPERARIO (TÉCNICO AUXILIAR)	10	20	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	10/07/2019	6.909,90 €	2.419,16 €	9.329,06 €
134	OPERARIO (TÉCNICO AUXILIAR)	10	25	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	27/01/2020	8.636,36 €	3.023,59 €	11.659,95 €
135	OPERARIO (TÉCNICO AUXILIAR)	10	15	200		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	06/03/2020	5.181,81 €	1.814,15 €	6.995,96 €
136	CONDUCTOR/A	9	35	501	FIN OBRA	LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	22/07/2021	12.600,00 €	4.411,26 €	17.011,26 €
137	LIMPIADOR/A	10	39	100		LIMPIEZA EDIFICIOS Y LOCALES CAM	02/10/2017	15.808,50 €	5.534,56 €	5.534,56 €
			4207,10					1.972.752,04 €	696.195,05 €	2.668.947,09 €

Asimismo, para dichos costes también se ha tenido en cuenta las siguientes premisas:

- Porcentaje de la seguridad social, atendiendo a

Contingencias comunes **23,60%**

Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales **1,85%**

Tarifa Primas Disposición adicional cuarta , Ley 42/2006 de 28 de diciembre - P.G.E. 2007, en la redacción dada por la D.F. 5ª, del R.D.L. 28/2018 de 28/12/2018

811 Servicios integrales a edificios e instalaciones.

Desempleo **5,50%**

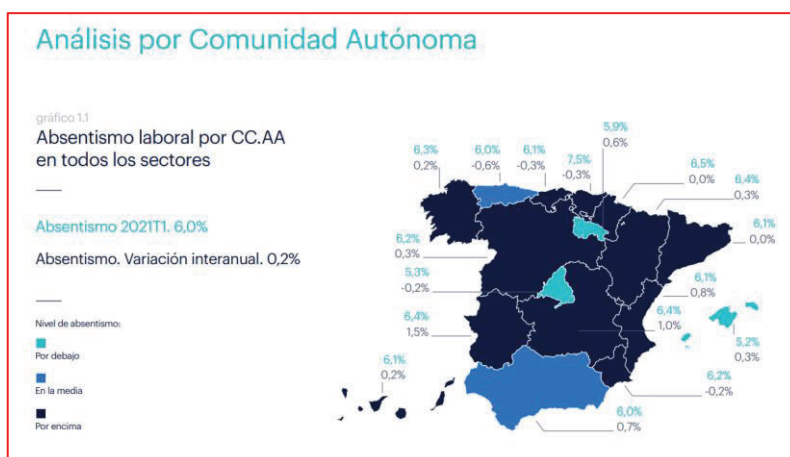
Tipo general 5,5

Fondo Garantía Salarial **0,20%**

Formación Profesional **0,60%**

% de Seguridad Social resultante **31,75%**

- Porcentaje de absentismo según los datos publicados por Randstad Research en el boletín trimestral de marzo de 2021 para la Comunidad Autónoma de Madrid. Dicho boletín está centrado en el estudio de las principales magnitudes vinculadas al absentismo laboral, a partir de cifras oficiales –procedentes de la Encuesta Trimestral de Costes Laborales del Instituto Nacional de Estadística (INE), aportando los porcentajes de absentismo en un sentido amplio, incluyendo tanto las ausencias al puesto de trabajo debidas a la existencia de una baja médica (situaciones de incapacidad temporal, IT) como el resto de las ausencias.



De los datos anteriormente expuestos, se obtiene los siguientes costes de personal:

COSTE PERSONAL LIMPIEZA -- CC LIMPIEZA MADRID

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL							TOTAL	
		Salario base		Gratificaciones extraordinarias	Plus convenio	Plus toxicidad, peligrosidad, penosidad	Salario bruto anual	Seguridad Social		
		Mensual	Anual	x3 Salario base				32,00%	Coste empresarial unitario	Coste empresarial total por servicio
37,13	Limpiador/a	710,00 €	8.520,00 €	2.130,00 €	1.419,46 €	1.243,39 €	13.312,84 €	4.260,11 €	17.572,95 €	687.031,22 €

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL PERSONAL LIMPIEZA SUSCEPTIBLE SUBROGACIÓN							COSTE TOTAL	
		Salario base		Gratificaciones extraordinarias	Plus mejora productividad	Plus toxicidad, peligrosidad, penosidad	Salario bruto anual	Seguridad Social		
		Mensual	Anual	x2 Salario base				32,00%	Coste empresarial unitario	Coste empresarial total por servicio
125,80	Limpiador/a	1.800,00 €	21.600,00 €	3.600,00 €	324,00 €	4.320,00 €	29.844,00 €	9.550,08 €	39.394,08 €	1.742.242,58 €
TOTAL:										3.497.432,50 €

COSTE PERSONAL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN -CC SIDEROMETALURGIA

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL							TOTAL	
		Salario base		Gratificaciones extraordinarias	Plus mejora productividad	Plus toxicidad, peligrosidad, penosidad	Salario bruto anual	Seguridad Social		
		Mensual	Anual	x2 Salario base				32,00%	Coste empresarial unitario	Coste empresarial total por servicio
42,00	Oficial de 1º electromecánica	1.800,00 €	21.600,00 €	3.600,00 €	324,00 €	4.320,00 €	29.844,00 €	9.550,08 €	39.394,08 €	1.742.242,58 €
TOTAL:										1.742.242,58 €

COSTE PERSONAL JARDINERÍA - CC JARDINERÍA

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL							TOTAL	
		Salario base		Gratificaciones extraordinarias	Plus transporte	Plus conservación vestuario	Plus trabajos tóxicos, penosos o peligrosos	Salario bruto anual		
		Mensual	Anual	x2 Salario base					Coste empresarial unitario	Coste Absentismo total por servicio
20,17	Jardinero/a	1.170,78 €	14.049,31 €	2.341,55 €	1.304,40 €	426,93 €	2.887,88 €	21.010,07 €	27.733,30 €	589.027,78 €
TOTAL:										589.027,78 €

COSTE PERSONAL SOPORTE INFORMÁTICO - CC OFICINAS Y DESPACHO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL							TOTAL	
		Salario base		Gratificaciones extraordinarias	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo		
		Mensual	Anual	x2 Salario base		32,00%		5,3%	Coste empresarial total por servicio	
0,24	Informático/a	2.500,00 €	30.000,00 €	5.000,00 €	35.000,00 €	11.200,00 €	46.200,00 €	2.448,60 €	11.675,66 €	
TOTAL:										11.675,66 €

COSTE PERSONAL SEGURIDAD Y VIGILANCIA - COSTE MEDIO PERSONAL SUSCEPTIBLE SUBROGACIÓN

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL MEDIO SEGÚN COSTE PERSONAL SUSCEPTIBLE SUBROGACIÓN								TOTAL	
		Salario Anual Medio (Salario base + plus transporte + plus vestuario + plus peligrosidad)	Antigüedad Media	Media en complementos (actividad, ayuda hijos, jefe de equipo, personales y puesto)	Salario bruto anual medio	Seguridad Social		Coste empresarial unitario	Coste Absentismo		
						32,00%			5,3%		
205,59	Vigilante	17.210,52 €	1.013,96 €	835,36 €	19.059,84 €	6.099,15 €		25.158,99 €	1.333,43 €	5.446.574,90 €	
TOTAL: 5.446.574,90 €											

COSTES PERSONAL DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN - OFICINAS Y DESPACHO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL										TOTAL
		Salario base		Gratificaciones extraordinarias		Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo		Coste empresarial total por servicio	
		Mensual	Anual	x2 Salario base	32,00%				5,3%			
1,18	Director/a	4.000,00 €	48.000,00 €	8.000,00 €	56.000,00 €	17.920,00 €	73.920,00 €	3.917,76 €	91.848,56 €			
1,18	Coordinador/a	2.500,00 €	30.000,00 €	5.000,00 €	35.000,00 €	11.200,00 €	46.200,00 €	2.448,60 €	57.405,35 €			
2,36	Oficial de 1º administrativo	1.118,89 €	13.426,68 €	2.237,78 €	15.664,46 €	5.012,63 €	20.677,09 €	1.095,89 €	51.384,22 €			
5,89	Auxiliar Administrativo	1.019,09 €	12.229,08 €	2.038,18 €	14.267,26 €	4.565,52 €	18.832,78 €	998,14 €	116.804,12 €			
1,18	Plantificador de mantenimiento	1.800,00 €	21.600,00 €	3.600,00 €	25.200,00 €	8.064,00 €	33.264,00 €	1.762,99 €	41.331,85 €			
1,18	Jefe/a de servicios generales	2.280,00 €	27.360,00 €	4.560,00 €	31.920,00 €	10.214,40 €	42.134,40 €	2.233,12 €	52.353,68 €			
TOTAL:										411.127,78 €		

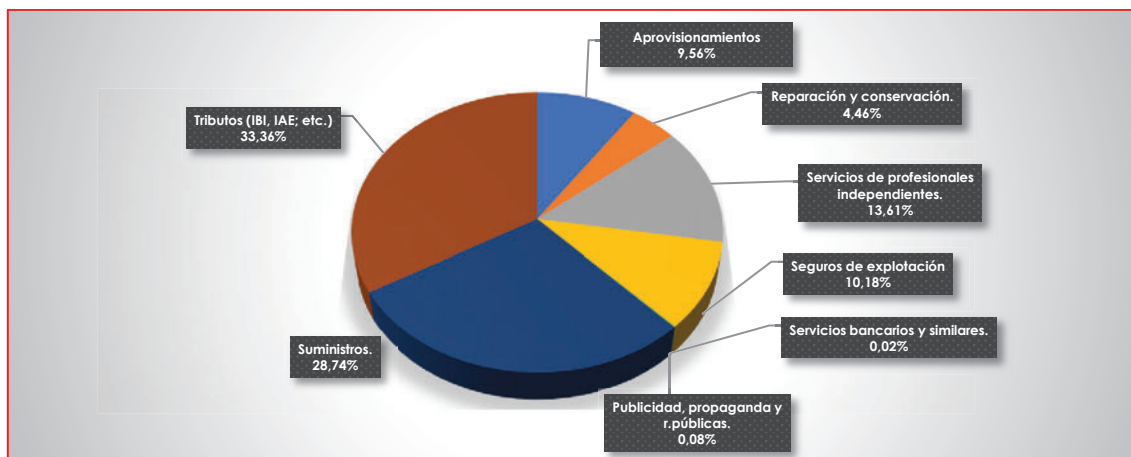
443,90

COSTES TOTALES

11.698.081,20 €

11.3.4. GASTOS DE EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO.

Los gastos de explotación comprenden los gastos directos necesarios para realizar las prestaciones objeto del contrato. Tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta los precios de mercado y experiencia conocedora de gastos de otro tipo de infraestructuras de características similares, llevándose a cabo una media de los mismos y extrapolándose en función de la superficie objeto de contrato, resultando la siguiente distribución:



Se han desagregado en diferentes capítulos los gastos en los que incurrirá la entidad concesionaria para el desarrollo de los diferentes servicios, proveyéndose los siguientes:

- Gastos de aprovisionamientos, que comprenden gastos como los uniformes y EPI's para el personal, y los gastos relacionados con el mantenimiento y limpieza de las instalaciones.
- Gastos por servicios exteriores: incluye todos los gastos necesarios para la óptima prestación de los servicios principales, cuyos servicios son realizados por personal externo y ajeno a la entidad concesionaria, como son gastos por reparaciones y conservación específicas de las instalaciones, técnicos-legales, etc., así como los gastos identificados con la energía eléctrica, combustible, agua potable, seguros, servicios bancarios, etc., cuyos costes se han determinado en base a la costes medios de otras entidades.

A modo de ejemplo, se destaca los siguientes gastos más representativos:

- Suministro de electricidad: precio 0,17 €/kWh y un consumo estimado de 7.941.176,47 kWh/anuales.
- Suministro de agua: precio unitario de 2,07 €/m³ y un consumo de 72.463,77 m³/anuales.

- Seguros: se ha procedido al cálculo en base a la prima media de los seguros según los datos publicados por el ICEA ((Investigación Cooperativa entre Entidades Aseguradoras y Fondos de Pensiones), cuya prima incluye todo tipo de seguros (responsabilidad civil, profesional, etc.)
- Tributos: incluye todos aquellos gastos relativos a impuestos, tasas, etc., que repercuta a la entidad concesionaria por el uso y explotación de las instalaciones, según los datos publicados del coste medio en Madrid, tales como el IBI, entre el 0,51% y el 1,14 %; IAE, 1,33 % del importe neto de la cifra de negocios, etc.

Dichas partidas se imputan desde el comienzo de la explotación de la actividad, siendo las siguientes:

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	
1. APROVISIONAMIENTOS.	503.535,00 €
Generales	116.535,00 €
Uniformes y EPI's para el personal	116.535,00 €
Limpieza y Mantenimiento general.	387.000,00 €
Productos para la limpieza.	107.000,00 €
Materiales para el mantenimiento de las instalaciones.	280.000,00 €
2. SERVICIOS EXTERIORES.	3.008.204,29 €
Reparación y conservación.	235.000,00 €
Mantenimiento de instalaciones de contraincendios (extintores, depósito, etc.)	70.000,00 €
Mantenimiento del sistema informático.	50.000,00 €
Mantenimiento del sistema de alarmas.	45.000,00 €
Mantenimiento del sistema de control de protección de datos.	70.000,00 €
Servicios de profesionales independientes.	716.985,33 €
Desratización y control de plagas.	35.000,00 €
Mantenimiento técnico - legal de las instalaciones	210.000,00 €
Archivo y gestión documental	180.000,00 €
Punto de Atención/Información	241.985,33 €
Asesoría jurídicas, laborales, controles de calidad, etc.	50.000,00 €
Seguros de explotación	536.538,96 €
Seguro de Responsabilidad Civil; Seguro Todo Riesgo de Daños Materiales; Seguro de Vehículos; Seguro Colectivo de Accidentes; etc.	536.538,96 €
Servicios bancarios y similares.	840,00 €
Comisiones, etc.	840,00 €

Publicidad, propaganda y r. públicas.	4.320,00 €
Suministros.	1.514.520,00 €
Electricidad.	1.350.000,00 €
Agua.	150.000,00 €
Combustible (gas)	0,00 €
Teléfonos / Comunicaciones / Internet.	14.520,00 €
3. TRIBUTOS	1.758.053,86 €
Tributos (IBI, IAE; etc.)	1.758.053,86 €
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3)	5.269.793,15 €

11.3.5. GASTOS GENERALES.

Los gastos de estructura deben tenerse en cuenta a la hora de determinar el precio del contrato, deducidos de los conceptos que integran el presupuesto base de licitación, siendo aquellos gastos que no guardan una relación directa con la ejecución de contrato ni con las obligaciones derivadas del mismo.

En consecuencia, tales gastos están incluidos en el **porcentaje del 10,00%** sobre el importe resultante de la sumatoria de los costes de personal y gastos de explotación correspondientes al ejercicio en cuestión.

11.3.6. TASAS DE ACTUALIZACIÓN DE GASTOS.

A lo largo de la vida del contrato, se ha previsto los siguientes porcentajes de tasa de actualización de gastos:

Tasa de actualización de gastos	1,00%
Tasa de actualización de ingresos	1,00%
Tasa de actualización de salarios	1,00%

11.4. ESTRUCTURA DE INGRESOS.

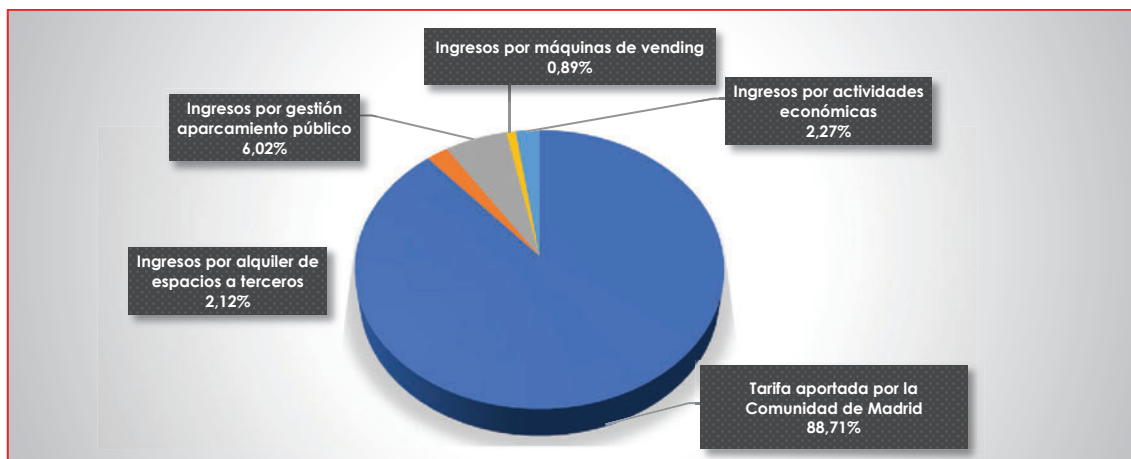
La entidad concesionaria recuperará la inversión a realizar para la realización de las obras y los gastos derivados de la explotación, de las fuentes que se describen a continuación, optándose por un mecanismo de retribución de la entidad concesionaria mediante un sistema de pago por demanda, en aras de posibilitar una transferencia mayoritaria, además del riesgo de construcción, del riesgo de disponibilidad de la obra pública, así como garantizar la eficiencia económica y presupuestaria.

Asimismo, el sistema retributivo considerado no incorpora, en ningún caso, mecanismos que garanticen unos ingresos mínimos al concesionario, en la medida que el modelo de gestión – financiación se ha estructurado a riesgo y ventura del mismo. En este sentido, el inicio del devengo de la retribución del concesionario únicamente se producirá conforme se vayan poniendo en servicio los diferentes usos asociados disponibles para su explotación, así como la actividad judicial en la Ciudad.

La previsión de ingresos desde el comienzo de la explotación sobre la que se realiza el presente análisis de viabilidad se basa en los siguientes supuestos:

- Tarifa económica aportada por la Comunidad de Madrid, correspondiendo al año de base de un total de 49.350.000,00€ anuales.
- Alquiler de espacios a terceros.
- Gestión del aparcamiento público.
- Máquinas de Vending.
- Otras actividades económicas de los diferentes espacios de usos asociados como son: la gestión de un centro de deporte, ocio y salud; escuela infantil privada; cafeterías; etc.

Cuya distribución se presenta a continuación:



Durante los primeros cuatros años no habrá prestación de servicios, por lo que no se consideran ingresos durante dicho período.

Para el año base, la previsión de ingresos estimada para el duración total de la explotación es la siguiente:


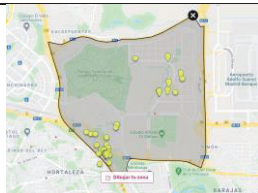
Ingresos	
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid	2.105.284.601,01 €
Ingresos por alquiler de espacios a terceros	50.230.604,77 €
Ingresos por gestión aparcamiento público	142.880.740,68 €
Ingresos por máquinas de vending	21.077.087,56 €
Ingresos por actividades económicas	53.849.188,87 €
Subtotal Estimación Ingresos	2.373.322.222,89 €

A continuación se describe la previsión de ingresos estimada para cada una de las fuentes indicadas anteriormente.

11.4.1. INGRESOS POR ALQUILER DE ESPACIOS A TERCEROS.

En el Anteproyecto se ha previsto destinar una parte de su espacio al objeto de arrendamientos a terceros, concretamente alrededor de 10.000 metros cuadrados, en aras de que en los mismos se ofrezcan multitud de servicios, tales como estancos, farmacias, etc., haciendo la Ciudad más atractiva al público y, a su vez, permitir que la entidad concesionaria obtenga rentabilidad para cubrir los gastos por la explotación de la misma. Por lo tanto, ésta percibirá los ingresos en concepto de alquiler de los mismos a terceros.

Para estudiar el precio por metro cuadrado que correspondería por dicho arrendamiento, se ha realizado un análisis de mercado de los precios de alquiler de locales en la Comunidad de Madrid y, especialmente, en la zona en la cual se ubicará la Ciudad. De dicho análisis se extrae y concluye el precio medio estimado por metro cuadrado, resultando:

UBICACIÓN	PRECIO MEDIO	
Madrid	20,42 eur/m ²	
Valdebebas	15,65 eur/m ²	

Por tanto, en virtud de lo anterior, y dado las características y condiciones que requerirá por su envergadura la Ciudad de la Justicia, se ha estimado el precio medio

de 20,00 €/m² en concepto de alquiler para establecer los ingresos que obtendrá la entidad concesionaria por esta fuente, ascendiendo para los dos primeros años de contrato un total de:

CONCEPTO	Año 5 (100%)	Año 6 (100%)
Ingresos		
Ingresos por arrendamiento	2.400.000,00 €	2.424.000,00 €
Subtotal Estimación Ingresos	2.400.000,00 €	2.424.000,00 €

11.4.2. INGRESOS POR LA GESTIÓN DEL APARCAMIENTO PÚBLICO.

La estimación de ingresos derivados de la explotación del aparcamiento público se ha tenido en cuenta los siguientes datos de partida:

Plazas	1.900
Rotación anual	729.079
Rotación diaria	1.997
Cantidad de abonos anual	4.609
Cantidad de abonos mensual	384

La rotación y abonos anuales vienen determinados por la prevista afluencia de visitantes a la Ciudad de la Justicia, previendo, incluso, el caso más desfavorable para estimar unos ingresos mínimos de explotación y asegurar la viabilidad de la misma.

De igual forma, se ha realizado un estudio de mercado de los precios de aparcamientos públicos de los alrededores de la zona en donde se prevé instalar este establecimiento, obteniendo los siguientes precios, según tramos de estancia:

De 0 a 30 minutos:	0,0351 € /minuto
De 31 a 90 minutos:	0,0316 € /minuto
De 91 a 660 minutos:	0,0420 € /minuto
De 661 minutos hasta un máximo de 24 horas:	26,86 €
Bono mensual	75,00 €

Con esta información de inicio y, previendo una estancia media en el aparcamiento de dos (2) horas por usuario, se obtiene que, los ingresos anuales por entradas diarias corresponden a:

INGRESOS POR ENTRADAS DIARIAS

Rotación/año	Rotación/día	Estancia media al día (minutos)	€/minuto	Total euros/día por rotación	Total euros/día	Total euros/año
729.079	1.997	30	0,0351 €	1,05 €	2.104,78 €	768.244,46 €
		59	0,0316 €	1,86 €	3.720,59 €	1.358.015,19 €
		31	0,0420 €	1,30 €	2.599,69 €	948.887,36 €
	Total :	120		4,22 €	8.425,06 €	3.075.147,01 €

De la misma forma, teniendo en cuenta el coste de abono por usuario al mes y la cantidad de abonos prevista, se ha determinado unos ingresos anuales por abonos de:

INGRESOS POR ABONO

Cantidad de abonos año	Cantidad de abonos MES	Bono mensual	Total euros/mes	Meses	Total euros/año
4.609	384	75,00 €	28.806,95 €	12	345.683,35 €
Total					345.683,35 €

Esto hace un total de ingresos anuales por explotación de aparcamiento público de:

TOTAL INGRESOS APARCAMIENTO:	3.420.830,36
-------------------------------------	---------------------

11.4.3. INGRESOS DERIVADOS DE MÁQUINAS DE VENDING.

A fin de dar un servicio complementario y siempre accesorio a la actividad principal a los asociados, se prevé destinar una zona para prestar un servicio, de carácter accesorio a la actividad principal, de esparcimiento para la expedición y el consumo de determinadas bebidas y snacks, de uso exclusivo para el personal laboral de la Ciudad de la Justicia.

La entidad concesionaria tendrá derecho a percibir de los/as usuarios/as las tarifas máximas que se determine por la prestación del servicio de zona de esparcimiento para expedición de bebidas y snacks, corriendo a su riesgo y ventura la obtención de dichos ingresos a lo largo de la vigencia del contrato.

Los precios se ajustarán a precios de mercado en todo momento, por lo que su importe se determinará por el de coste, al que se adicionarán los gastos inherentes para la prestación del servicio (materias primas, servicios y suministros energéticos y demás costes de explotación).

Los costes de adquisición de materias primas para la actividad accesoria de esta zona de esparcimiento serán sufragados con el producto de las ventas que se realicen,

sufragándose también por esta vía los costes de servicios y suministros energéticos, y demás costes de mantenimiento del mismo.

La entidad concesionaria tramitará las autorizaciones necesarias para obtener las licencias o actos declarativos para ejercer la actividad accesoria de zona de esparcimiento para expedición de bebidas y snacks, según la normativa de aplicación de la Comunidad de Madrid, si es que dicha actividad debiera de estar sujeta a algún tipo de licencia o autorización.

La prestación del servicio accesorio de zona de esparcimiento para expedición de bebidas y snacks se entenderá siempre como un uso complementario a la actividad principal, desistiendo la entidad concesionaria a la posibilidad de que dicho servicio pueda tener autonomía o sustantividad propia en ningún caso.

Dado que calcular la cifra de facturación de una máquina vending resulta inviable ya que el volumen de venta depende de diversos factores, tales como la ubicación, la estrategia, el número de usuarios, los productos, el precio de los mismos, etc., para la determinación de los ingresos se ha procedido al análisis de los datos proporcionados por varias empresas del sector, tales como los informes aportados por la entidad DBK, la cual está especializada en la elaboración de estudios de análisis sectoriales y de competencia, o las cifras proporcionadas por ANEDA, la Asociación Nacional Española de Distribuidores Automáticos, de cuyos resultados se extrae que cada máquina facturaría de manera mensual alrededor de 275 euros.

Asimismo, hay tener también el coste de las máquinas, es decir, su mantenimiento y su amortización de la inversión inicial, para así obtener la rentabilidad media de la máquina expendedora.

A continuación, se detallan, según estudio económico sobre usos y pautas de consumo, la previsión de ingresos (IVA no incluido) y costes (IVA no incluido) de este servicio:

PRODUCTO	COSTE ADQUISICIÓN	PVP	IVA 10%	BENEFICIO	PREVISIÓN VENTAS MENSUALES	COSTE ADQUISICIÓN MENSUAL	TOTAL INGRESOS MENSUALES	BENEFICIO MENSUAL
CAFÉ	0,40 €	1,50 €	0,15 €	0,95 €	52,00	20,80 €	78,00 €	49,40 €
REFresco	0,40 €	1,80 €	0,18 €	1,22 €	40,00	16,00 €	72,00 €	48,80 €
AGUA MINERAL	0,40 €	1,20 €	0,12 €	0,68 €	70,00	28,00 €	84,00 €	47,60 €
INFUSIONES	0,30 €	1,20 €	0,12 €	0,78 €	30,00	9,00 €	36,00 €	23,40 €
BATIDOS	0,50 €	1,50 €	0,15 €	0,85 €	38,00	19,00 €	57,00 €	32,30 €
SANDWICH/BO LLERÍA	1,50 €	2,50 €	0,25 €	0,75 €	60,00	90,00 €	150,00 €	45,00 €
SNACK VARIADOS	1,00 €	1,80 €	0,18 €	0,62 €	46,00	46,00 €	82,80 €	28,52 €
								275,02 €

Por tanto, si se atiende a la media del coste de los productos a suministrar (agua, café, refrescos, bollería, etc.), el posible comportamiento de las ventas por cada máquina quedaría:

N.º de máquinas	Facturación media/mes por máquina	Facturación media/año por máquina	Facturación media/año total
150	275,02 €	3.300,24 €	495.036,00 €

11.4.4. INGRESOS POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

En la Ciudad de la Justicia se ha proyectado una parte de los edificios para usos asociados al objeto de que la entidad concesionaria construya y explote determinados servicios, tales como:

- Centro de Deporte, Ocio y Salud.
- Cafetería en Boulevard.
- Cafetería en Edificios de Usos Profesionales.
- Escuela Infantil Privada.

En estos casos, se ha procedido a realizar dimensionamientos técnicos – económicos individualizados para cada uno de los servicios, determinándose los ingresos en función de:

INGRESOS CAFETERÍA BOULEVARD

Para la estimación de ingresos de la cafetería del Boulevard se han tomado en consideración los siguientes datos de partida:

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA DEL BOULEVARD					
Horario de apertura		Días de apertura		*Cierra los días especiales	
Lunes a domingo	07:00 - 23:00	Días especiales (24 y 31)		2	
		Total		2	
Horas y días de apertura		Horas diarias	Días		
Lunes a viernes		16	363		
Afluencia					
Aforo máximo:		2.000			
Estimación variación de afluencia					
Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios	Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios
07:00 - 08:00	15%	300	15:00 - 16:00	30%	600
08:00 - 09:00	2%	40	16:00 - 17:00	35%	700

09:00 - 10:00	25%	500	17:00 - 18:00	15%	300
10:00 - 11:00	22%	440	18:00 - 19:00	20%	400
11:00 - 12:00	15%	300	19:00 - 20:00	25%	500
12:00 - 13:00	10%	200	20:00 - 21:00	26%	520
13:00 - 14:00	12%	240	21:00 - 22:00	25%	500
14:00 - 15:00	20%	400	22:00 - 23:00	15%	300

Afluencia media:	390
Afluencia horario desayuno/merienda:	408
Afluencia en horario almuerzo/cena:	360

Esta afluencia se ha estimado en base a la concurrencia de usuarios que frecuentan zonas de restauración en las proximidades de la Ciudad de La Justicia.

Además se ha llevado a cabo un estudio de mercado de la variación de comidas ofertadas y sus precios, obteniendo unos ingresos anuales de:

ESTIMACIÓN DE INGRESOS ANUALES

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA DEL BOULEVAR

Previsión de ventas diarias del restaurante-cafetería del Boulevard:

Concepto	Cantidad	Precio	Importe total
Desayunos/meriendas			
Tostadas	61	3,57 €	217,62 €
Pan/mollete	40	1,57 €	62,81 €
Sándwiches	60	1,57 €	94,21 €
Huevos/tortilla	20	5,95 €	119,01 €
Yogurt	41	3,72 €	152,48 €
Croissant	61	2,07 €	126,03 €
Dulcería	122	2,00 €	244,00 €
Almuerzos/cenas			
Platos para compartir	72	10,27 €	739,17 €
Pescados y productos de mar	36	13,22 €	476,03 €
Carnes	72	15,61 €	1.123,97 €
Arroces	54	11,49 €	620,33 €
Pastas	90	7,44 €	669,42 €
Ensaladas	72	10,85 €	780,99 €
Platos vegetarianos	36	8,88 €	319,68 €
Postres			
Tartas, coulant, flan, brownie, ...	108	3,98 €	429,55 €
Bebidas			
Tés	59	1,65 €	97,52 €
Cafés	78	1,99 €	155,52 €
Zumos y batidos naturales	39	3,29 €	128,39 €
Agua mineral	38	1,82 €	69,09 €

Agua mineral con gas	20	2,23 €	44,63 €
Refrescos	59	2,23 €	131,65 €
Copa de vino	20	2,30 €	46,05 €
Cerveza	78	2,27 €	177,27 €
Total ventas diarias:			7.025,42 €

Previsión de ventas anuales del restaurante-cafetería del Boulevard:

Concepto	Importe diario	Importe semanal	Importe mensual	Importe anual
Ingresos cafetería	7.025,42 €	49.177,94 €	196.711,76 €	2.360.541,12 €
BOULEVAR				2.360.541,12 €

TOTAL INGRESOS ANUALES: 2.360.541,12 €

INGRESOS CAFETERÍA EDIFICIO USOS PROFESIONALES

De la misma forma, para la estimación de ingresos de la cafetería del Edificio de Usos Profesionales se han tomado en consideración los siguientes datos de partida:

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA EDIFICIO USOS PROFESIONALES

Horario de apertura	Días de apertura	*Cierra los días especiales, sábados y domingos.
Lunes a viernes 08:00 - 20:00	Días festivos de lunes a viernes	10
	Días especiales (24 y 31)	2
	Total	12

Horas y días de apertura	Horas diarias	Días
Lunes a viernes	12	248

Afluencia

Aforo máximo: 892
Estimación variación de afluencia

Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios	Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo máx..)	Usuarios
08:00 - 09:00	20%	178	15:00 - 16:00	23%	205
09:00 - 10:00	25%	223	16:00 - 17:00	36%	321
10:00 - 11:00	30%	268	17:00 - 18:00	32%	285
11:00 - 12:00	25%	223	18:00 - 19:00	25%	223
12:00 - 13:00	18%	161	19:00 - 20:00	20%	178
13:00 - 14:00	15%	134			
14:00 - 15:00	18%	161			

Afluencia media: 213
Afluencia horario desayuno/merienda: 243
Afluencia en horario almuerzo/cena: 171

Esta afluencia se ha estimado en base a la concurrencia de usuarios que frecuentan zonas de restauración en las proximidades de la Ciudad de La Justicia.

Además se ha llevado a cabo un estudio de mercado de la variación de comidas ofertadas y sus precios, obteniendo unos ingresos anuales de:

ESTIMACIÓN DE INGRESOS ANUALES

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA EDIFICIO USOS PROFESIONALES

Previsión de ventas diarias del restaurante-cafetería Edificio Usos Profesionales:

Concepto	Cantidad	Precio	Importe total
Desayunos/meriendas			
Tostadas	37	3,57 €	132,00 €
Pan/mollete	23	1,57 €	36,12 €
Sándwiches	36	1,57 €	56,53 €
Huevos/tortilla	12	5,95 €	71,40 €
Yogurt	24	3,72 €	89,26 €
Croissant	37	2,07 €	76,45 €
Dulcería	73	2,00 €	146,00 €
Almuerzos/cenas			
Platos para compartir	34	10,27 €	349,05 €
Pescados y productos de mar	17	13,22 €	224,79 €
Carnes	34	15,61 €	530,76 €
Arroces	26	11,49 €	298,68 €
Pastas	43	7,44 €	319,83 €
Ensaladas	34	10,85 €	368,80 €
Platos vegetarianos	17	8,88 €	150,96 €
Postres			
Tartas, coulant, flan, brownie, ...	51	3,98 €	202,84 €
Bebidas			
Tés	32	1,65 €	52,89 €
Cafés	43	1,99 €	85,73 €
Zumos y batidos naturales	21	3,29 €	69,13 €
Agua mineral	20	1,82 €	36,36 €
Agua mineral con gas	11	2,23 €	24,55 €
Refrescos	32	2,23 €	71,40 €
Copa de vino	11	2,30 €	25,33 €
Cerveza	43	2,27 €	97,73 €
Total ventas diarias:			3.516,59 €

Previsión de ventas anuales del restaurante-cafetería Edificio Usos Profesionales:

Concepto	Importe diario	Importe semanal	Importe mensual	Importe anual
Ingresos cafetería	3.516,59 €	17.582,95 €	70.331,80 €	843.981,60 €
Total ventas anuales:				843.981,60 €

TOTAL INGRESOS ANUALES: 843.981,60 €

INGRESOS ESCUELA INFANTIL PRIVADA

Para la estimación de ingresos derivados de la explotación de una guardería con cafetería se ha tenido en cuenta la siguiente previsión:

SUPERFICIES ÚTILES – ESCUELA INFANTIL PRIVADA

	m ² totales
AULA TIPO	1.200,00
PATIO DE JUEGOS	275,00
ASEO PERSONAL	65,00
DESPACHOS (DIRECCIÓN, SECRETARIA)	25,00
RECEPCIÓN	65,00
PASILLOS Y CIRCULACIONES	360,00
ALMACÉN- INSTALACIONES	100,00
SUPERFICIE TOTAL ESCUELA INFANTIL PRIVADA	2.090,00

Horario de apertura

Lunes a viernes 08:00 - 17:00

Horas diarias 9

Días de apertura

Cierra festivos, 24 y 31 de diciembre

	Días	Días de no apertura	Días de apertura
Lunes	52	5	47
Martes	52	2	50
Miércoles	52	2	50
Jueves	52	3	49
Viernes	52	1	51
Sábado	53	53	0
Domingo	52	52	0
			247

Estimación aulas

	Cantidad aulas	Niños/aula	Total niños
De 0-1 años	3	8	24
De 1-2 años	3	14	42
De 2-3 años	3	20	60

			Total niños	126
Personal necesario/ratio	Ratio alumno/profesor	Profesor por tipo de aula		
Aulas de 0-1 años	8	3		
Aulas de 1-2 años	14	3		
Aulas de 2-3 años	20	3		
Total profesores		9		
Según normativa debe haber igual número de profesores que aulas + 1:		10		

Teniendo en cuenta los días de apertura y los precios medios de mercado del coste de las plazas de escuelas infantiles privadas en la Comunidad de Madrid, se obtiene unos ingresos anuales:

ESTIMACIÓN DE INGRESOS ANUALES				
GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA ESCUELA INFANTIL PRIVADA				
Concepto	Total plazas	Meses de funcionamiento	Precio	Total ingreso anual
Matrícula	126		100,00 €	12.600,00 €
Plaza (sin comedor)	44	12	300,00 €	158.400,00 €
Plaza (con comedor)	82	12	350,00 €	344.400,00 €
TOTAL INGRESOS ANUALES POR GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA ESCUELA INFANTIL PRIVADA				515.400,00 €
TOTAL INGRESOS ANUALES:				515.400,00 €

CENTRO DE DEPORTE, OCIO Y SALUD

Se ha realizado un estudio de tarifas y cálculo de penetración de usuarios/as para dimensionar los ingresos que se percibirán por la explotación del centro, en base a las estadísticas y análisis de afluencia de la zona de la construcción.

La retribución que se recibirá por la explotación de las instalaciones provendrá de:

- Ingresos de las tarifas a cobrar a los/as usuarios/as.
- Otros ingresos que puedan recibir por publicidad, alquileres de zonas, máquinas vending, etc.

Para la previsión de ingresos, se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones de partida:

ESTIMACIÓN DE USUARIOS	5200
ESTIMACIÓN NÚMERO ABONADOS	3189
<i>Cursillistas Abonados</i> 797	
<i>Cursillistas Externos</i> 416	
TOTAL ESTIMACIÓN NÚMERO CURSILLISTAS	1213

- Cursillistas
 - Proveniente de abonados (25,00% de los mismos), por cuotas familiares que inscriban hijos, abonados que contraten cursillos, etc.
 - Un 8,00% directo sobre usuarios potenciales del estudio que no contratarían abono.
- Abonados
 - Coeficiente reductor de 1,5 sobre usuarios potenciales, dado que muchos de ellos pueden agruparse en cuotas familiares.

En virtud de lo anterior, y atendiendo a un porcentaje de penetración de usuarios en base a los tipos de tarifas, se obtiene la siguiente previsión de ingresos para al año base:

1 ENTRADAS PUNTUALES			
ENTRADAS PUNTUALES			
No usuarios ni abonados			
Mensual			
360			
ENTRADAS PUNTUALES GRUPOS (MÁS DE 10-20)			
Entrada puntual por persona y grupo (más de 6 personas)			
Exclusividad de uso de espacio (calle libre o sala)			
Cesión de monitor			
2 CURSILLOS			
PORCENTAJE DEL TOTAL DE CURSILLISTAS		PRECIO MEDIO	INGRESOS
MUSCULACIÓN			
Musculación	15,00%	20,00 €	3.639,00 €
ACTIVIDADES DIRIGIDAS			
ACTIVIDADES NIVEL 1 (Aeróbic/step, mantenimiento físico, Tonificación, Actividades para mayores)	10,00%	20,00 €	2.426,00 €
ACTIVIDADES NIVEL 2 (Total Training o similar, Ciclo Indoor o similar, Bailes o similar))	10,00%	22,00 €	2.668,60 €
ACTIVIDADES NIVEL 3 (Yoga, Pilates, Tai Chi, Psicomotricidad)	5,00%	25,00 €	1.516,25 €
NATACIÓN - NO ABONADOS			
Natación Bebés, infantil, adolescente (menos 16 años), pre-parto, adultos (desde 16 años)	35,00%	28,00 €	11.887,40 €
Aquagym	10,00%	29,50 €	3.578,35 €
Natación Adultos	15,00%	29,50 €	5.367,53 €
Natación Adaptada			
NATACIÓN - ABONADOS			
Natación Bebés, infantil, adolescente (menos 16 años), pre-parto, adultos (desde 16 años)	5,00%	14,00 €	2.232,30 €
Aquagym	8,00%	15,00 €	3.826,80 €
Natación Adultos	15,00%	15,00 €	7.175,25 €
INGRESOS MENSUALES			31.083,13 €
INGRESOS MENSUALES			13.234,35 €

3 ABONOS		PORCENTAJE DE ABONADOS	PRECIO MEDIO	INGRESOS
BÁSICO (ACCESO A MUSCULACIÓN, CALLE LIBRE NATACIÓN Y DESCUENTO EN CURSILLOS)				
Acceso a musculación y calle libre natación y descuento en cursillo acuáticas				
ADULTO		30,00%	33,15 €	31.714,61 €
JOVEN (de 16 a 19 años)		10,00%	27,20 €	8.674,08 €
ESPECIAL (Discpac./Penc.)		3,00%	21,25 €	2.032,99 €
FAMILIAR 2		3,00%	59,50 €	5.692,37 €
FAMILIAR 3		1,00%	84,15 €	2.683,54 €
FAMILIAR 4		1,00%	99,45 €	3.171,46 €
ABONO TOTAL DIRIGIDAS				
Acceso a musculación, calle libre natación y la totalidad del plan de actividades dirigidas no acuáticas. Descuento en cursillo acuáticas				
ADULTO		40,00%	44,00 €	56.126,40 €
JOVEN (de 16 a 19 años)		4,00%	35,84 €	4.571,75 €
ESPECIAL (Discpac./Penc.)		3,00%	28,00 €	2.678,76 €
FAMILIAR 2		3,00%	78,00 €	7.462,26 €
FAMILIAR 3		1,00%	111,00 €	3.539,79 €
FAMILIAR 4		1,00%	131,00 €	4.177,59 €
		INGRESOS MENSUALES		132.525,60 €

En virtud de lo anterior, se estima que los ingresos anuales a obtener por dichas actividades externas ascenderán a la cantidad de

INGRESOS AÑO BASE	
INGRESOS POR ABONADOS	1.590.307,20 €
INGRESOS CURSILLOS ABONADOS	158.812,20 €
INGRESOS POR CURSILLISTAS	372.997,56 €
INGRESOS ENTRADAS PUNTUALES	25.920,00 €
OTROS INGRESOS (CAMPUS, CAMAPAÑA, ENTRENAMIENTOS PERSONALES)	34.200,00 €
TOTAL INGRESOS	2.182.236,96 €

Se podrá visualizar con mayor detalle los cálculos realizados en los dimensionamientos técnicos – económicos adjuntos como anexos al presente documento, a través de los cuales se han establecido el resultado del ejercicio, siendo este el importe que se ha contemplado como ingresos por actividades económicas.

11.4.5. INGRESOS POR LA TARIFA APORTADA POR LA COMUNIDAD DE MADRID.

El análisis realizado ha tenido por objeto estimar la retribución necesaria que la Comunidad de Madrid ha de abonar al concesionario para garantizar la sostenibilidad económica – financiera del proyecto, especialmente la construcción de las infraestructuras, sobre la base de la estimación de las variables fundamentales del proyecto, tales como inversiones, costes de operación y mantenimiento, proyección de ingresos, estructura de financiación, etc., suponiendo para el año base una cantidad de **49.350.000,00 €**.

11.4.6. TASA DE ACTUALIZACIÓN DE INGRESOS.

Se ha estimado un coeficiente de variación anualmente del **1,00 %**, por lo que la previsión de ingresos durante el período de la concesión, teniendo en cuenta los porcentajes de ocupación determinados en el punto 4.1. y el incremento mencionado a partir del año 6 del contrato, es conforme al siguiente desglose:

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos										
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid					49.350.000,00 €	49.350.000,00 €	49.845.500,00 €	50.341.935,00 €	50.845.354,35 €	51.353.807,89 €
Ingresos por alquiler de espacios a terceros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-464.956,91 €	1.081.726,94 €	1.099.091,81 €	1.116.630,32 €	1.134.344,21 €	1.152.235,25 €	1.170.305,20 €
Ingresos por gestión aparcamiento público					1.197.290,62 €	2.073.023,20 €	2.617.191,78 €	3.524.484,94 €	3.559.729,79 €	3.595.327,08 €
Ingresos por máquinas de vending					247.518,00 €	499.986,36 €	504.986,22 €	510.036,09 €	515.136,45 €	520.287,81 €
Ingresos por actividades económicas	0,00 €	0,00 €	-200.728,79 €	-507.835,95 €	-816.465,23 €	712.870,86 €	746.574,42 €	780.948,93 €	927.382,99 €	963.139,79 €
Subtotal Estimación Ingresos	0,00 €	0,00 €	-200.728,79 €	-972.792,86 €	51.060.070,34 €	53.734.972,22 €	54.828.882,74 €	56.291.749,16 €	56.999.838,83 €	57.602.867,78 €

CONCEPTO	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Ingresos										
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid	51.867.345,97 €	52.386.019,43 €	52.909.879,63 €	53.438.978,42 €	53.973.368,21 €	54.513.101,89 €	55.058.232,91 €	55.608.815,24 €	56.164.903,39 €	56.726.552,42 €
Ingresos por alquiler de espacios a terceros	1.188.555,84 €	1.206.988,99 €	1.225.606,47 €	1.216.573,65 €	1.250.565,35 €	1.269.746,96 €	1.289.120,39 €	1.308.687,56 €	1.328.450,39 €	1.348.410,86 €
Ingresos por gestión aparcamiento público	3.631.280,35 €	3.667.593,16 €	3.704.269,09 €	3.741.311,78 €	3.778.724,90 €	3.816.512,15 €	3.854.677,27 €	3.893.224,04 €	3.932.156,28 €	3.971.477,85 €
Ingresos por máquinas de vending	525.490,69 €	530.745,60 €	536.033,05 €	541.413,58 €	546.827,72 €	552.296,00 €	557.818,96 €	563.397,15 €	569.031,12 €	574.721,43 €
Ingresos por actividades económicas	999.608,44 €	1.036.803,15 €	1.074.738,48 €	1.101.155,36 €	1.225.708,56 €	1.265.955,49 €	1.307.003,90 €	1.348.869,80 €	1.391.569,49 €	1.435.119,64 €
Subtotal Estimación Ingresos	58.212.281,29 €	58.828.150,32 €	59.450.546,72 €	60.039.432,79 €	60.775.194,73 €	61.417.612,47 €	62.066.853,41 €	62.722.993,78 €	63.386.110,67 €	64.056.282,19 €

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
Ingresos										
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid	57.293.817,95 €	57.866.756,13 €	58.445.423,69 €	59.029.877,93 €	59.620.176,70 €	60.216.378,47 €	60.818.542,26 €	61.426.727,68 €	62.040.994,96 €	62.661.404,91 €
Ingresos por alquiler de espacios a terceros	1.368.570,92 €	1.388.932,60 €	1.409.497,88 €	1.427.356,51 €	1.448.335,15 €	1.469.523,59 €	1.490.923,91 €	1.512.538,22 €	1.534.368,68 €	1.556.417,45 €
Ingresos por gestión aparcamiento público	4.011.192,62 €	4.051.304,55 €	4.091.817,60 €	4.132.735,77 €	4.174.063,13 €	4.215.803,76 €	4.257.961,80 €	4.300.541,42 €	4.343.546,83 €	4.386.982,30 €
Ingresos por máquinas de vending	580.468,64 €	586.273,33 €	592.136,06 €	598.057,42 €	604.038,00 €	610.078,38 €	616.179,16 €	622.340,95 €	628.564,36 €	634.850,01 €
Ingresos por actividades económicas	1.479.537,18 €	1.524.839,47 €	1.575.447,75 €	1.617.376,68 €	1.663.231,35 €	1.712.252,64 €	1.762.250,60 €	1.813.244,67 €	1.865.254,69 €	1.918.301,00 €
Subtotal Estimación Ingresos	64.733.587,31 €	65.418.106,07 €	66.114.322,97 €	66.805.404,31 €	67.509.844,33 €	68.224.036,83 €	68.945.857,72 €	69.675.392,94 €	70.412.729,52 €	71.157.955,65 €

CONCEPTO	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40	TOTAL LICITACIÓN
Ingresos												
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid	62.661.404,91 €	63.288.018,95 €	63.920.899,14 €	64.560.108,14 €	65.205.709,22 €	65.857.766,31 €	66.516.343,97 €	67.181.507,41 €	67.853.322,49 €	68.531.855,71 €	69.217.174,27 €	2.105.284.601,01 €
Ingresos por alquiler de espacios a terceros	1.556.417,45 €	1.578.686,70 €	1.601.178,66 €	1.623.895,52 €	1.629.065,78 €	1.652.239,25 €	1.675.644,47 €	1.699.283,72 €	1.723.159,38 €	1.747.273,79 €	1.771.629,35 €	50.230.604,77 €
Ingresos por gestión aparcamiento público	4.386.982,30 €	4.430.852,12 €	4.475.160,64 €	4.519.912,25 €	4.565.111,37 €	4.610.762,48 €	4.656.870,11 €	4.703.438,81 €	4.750.473,20 €	4.797.977,93 €	4.845.957,71 €	142.880.740,68 €
Ingresos por máquinas de vending	634.850,01 €	641.198,51 €	647.610,49 €	654.086,60 €	660.627,46 €	667.233,74 €	673.906,07 €	680.645,13 €	687.451,59 €	694.326,10 €	701.269,36 €	21.077.087,56 €
Ingresos por actividades económicas	1.918.301,00 €	1.972.404,28 €	2.027.286,04 €	2.083.566,99 €	2.118.777,52 €	2.167.190,18 €	2.226.903,33 €	2.287.806,55 €	2.349.923,59 €	2.413.278,63 €	2.477.896,46 €	53.849.188,87 €
Subtotal Estimación Ingresos	71.157.955,65 €	71.911.160,56 €	72.672.134,97 €	73.441.569,49 €	74.179.291,35 €	74.955.191,96 €	75.749.667,95 €	76.552.681,62 €	77.364.330,23 €	78.184.712,16 €	79.013.927,15 €	2.373.322.222,89 €

11.5. PROYECCIÓN DEL FLUJO DE EXPLOTACIÓN.

La cuenta de explotación que se presenta a continuación recoge la evolución de los gastos e ingresos del contrato para los 40 años de la concesión.

En la cuenta de explotación quedan reflejados ordenadamente el conjunto de los gastos y los ingresos generados por la actividad propia de cada una de las prestaciones a llevar a cabo y de esta forma se evidencia la manera en que se ha llegado a obtener rentabilidad a lo largo del período de la concesión para la empresa adjudicataria de la explotación.

Las variables económicas empleadas se presumen sin el IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

FLUJO DE EXPLOTACIÓN

Tasa de actualización de gastos	1.00%
Tasa de actualización de ingresos	1.00%
Tasa de actualización de salarios	1.00%
Impuesto sobre beneficios	25.00%
Gastos generales	10.00%
Tasa de interés	5.00%

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

GASTOS

I. Gastos de personal										
Limpiador/a					3.639.442,28 €	3.532.406,83 €	3.567.730,89 €	3.603.406,20 €	3.639.442,28 €	3.675.836,71 €
Oficial de 1ª electromecánica					1.812.984,62 €	1.759.665,01 €	1.777.261,66 €	1.795.034,27 €	1.812.984,62 €	1.831.114,46 €
Jardinero/a					612.944,67 €	594.918,06 €	600.867,24 €	606.875,91 €	612.944,67 €	619.074,12 €
Informático/a					12.149,74 €	11.792,42 €	11.910,34 €	12.029,44 €	12.149,74 €	12.271,24 €
Vigilante					5.667.727,68 €	5.501.040,65 €	5.556.051,06 €	5.611.611,57 €	5.667.727,68 €	5.724.404,96 €
Director/a					95.577,98 €	92.767,05 €	93.694,72 €	94.631,66 €	95.577,98 €	96.533,76 €
Coordinador/a					59.736,24 €	57.979,40 €	58.559,20 €	59.144,79 €	59.736,24 €	60.333,60 €
Oficial de 1ª administrativo					53.470,63 €	51.898,06 €	52.417,04 €	52.941,21 €	53.470,63 €	54.005,33 €
Auxiliar Administrativo					121.546,84 €	117.972,16 €	119.151,88 €	120.343,40 €	121.546,84 €	122.762,30 €
Planificador de mantenimiento					43.010,09 €	41.745,17 €	42.162,62 €	42.584,25 €	43.010,09 €	43.440,19 €
Jefe/a de servicios generales					54.479,45 €	52.877,22 €	53.405,99 €	53.940,05 €	54.479,45 €	55.024,24 €
(I) Subtotal Gastos de personal					12.173.070,21 €	11.815.062,01 €	11.933.212,63 €	12.052.544,76 €	12.173.070,21 €	12.294.800,91 €

II. Gastos de explotación										
1. Aprovisionamientos										
Generales					116.535,00 €	117.700,35 €	118.877,35 €	120.066,12 €	121.266,78 €	122.479,45 €
Limpieza y Mantenimiento general.					387.000,00 €	390.870,00 €	394.778,70 €	398.726,49 €	402.713,75 €	406.740,89 €
2. Servicios exteriores										
Reparación y conservación.					235.000,00 €	237.350,00 €	239.723,50 €	242.120,74 €	244.541,95 €	246.987,37 €
Servicios de profesionales independientes.					716.985,33 €	724.155,19 €	731.396,74 €	738.710,71 €	746.097,82 €	753.558,80 €
Seguros de explotación					536.538,96 €	541.904,35 €	547.323,39 €	552.796,62 €	558.324,59 €	563.907,84 €
Servicios bancarios y similares.					840,00 €	848,40 €	856,88 €	865,45 €	874,10 €	882,84 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.					4.320,00 €	4.363,20 €	4.406,83 €	4.450,90 €	4.495,41 €	4.540,36 €
Suministros.					1.514.520,00 €	1.529.665,20 €	1.544.961,85 €	1.560.411,47 €	1.576.015,58 €	1.591.775,74 €
Subtotal (1+2)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.511.739,29 €	3.546.856,69 €	3.582.325,24 €	3.618.148,50 €	3.654.325,98 €	3.690.873,29 €
3. Tributos										
Tributos (IBI, IAE, etc.)					1.758.053,86 €	1.775.634,40 €	1.793.390,74 €	1.811.324,65 €	1.829.437,90 €	1.847.732,28 €
Subtotal (3)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.758.053,86 €	1.775.634,40 €	1.793.390,74 €	1.811.324,65 €	1.829.437,90 €	1.847.732,28 €
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.269.793,15 €	5.322.491,09 €	5.375.715,98 €	5.429.473,15 €	5.483.767,88 €	5.538.605,57 €

III. Gastos generales										
Gastos generales (sobre I y II)					1.744.286,34 €	1.713.755,31 €	1.730.892,86 €	1.748.201,79 €	1.765.683,81 €	1.783.340,65 €

	(III) Subtotal G.G.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.744.286,34 €	1.713.755,31 €	1.730.892,86 €	1.748.201,79 €	1.765.683,81 €	1.783.340,65 €
IV. Amortización de la inversión											
Ejecución obra + Gastos						13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €
Equipamiento Inicial						500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €
Reinversiones											
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €
V. Financiación de la inversión											
Financiación	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
(V) Subtotal Gastos financieros	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
TOTAL GASTOS (I+II+III)											
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.187.149,70 €	18.851.308,41 €	19.039.821,47 €	19.230.219,70 €	19.422.521,90 €	19.616.747,13 €
TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V)											
	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	50.176.097,68 €	49.840.256,39 €	50.028.769,45 €	50.219.167,68 €	50.411.469,87 €	50.605.695,11 €
CONCEPTO											
Ingresos											
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid						49.350.000,00 €	49.350.000,00 €	49.843.500,00 €	50.341.935,00 €	50.845.354,35 €	51.353.807,89 €
Ingresos por alquiler de espacios a terceros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-464.956,91 €	1.081.726,94 €	1.099.091,81 €	1.116.630,32 €	1.116.630,32 €	1.134.344,21 €	1.152.235,25 €	1.170.305,20 €
Ingresos por gestión aparcamiento público					1.197.290,62 €	2.073.023,20 €	2.617.191,78 €	3.524.484,94 €	3.559.729,79 €	3.559.729,79 €	3.595.327,08 €
Ingresos por máquinas de vending					247.518,00 €	499.986,36 €	504.986,22 €	510.036,09 €	515.136,45 €	515.136,45 €	520.287,81 €
Ingresos por actividades económicas	0,00 €	0,00 €	-200.728,79 €	-507.835,95 €	-816.465,23 €	712.870,86 €	746.574,42 €	780.948,93 €	927.382,99 €	927.382,99 €	963.139,79 €
Subtotal Estimación Ingresos	0,00 €	-200.728,79 €	-972.792,86 €	51.060.070,34 €	53.734.972,22 €	54.828.882,74 €	56.291.749,16 €	56.999.838,83 €	57.602.867,78 €	57.602.867,78 €	57.602.867,78 €
TOTAL INGRESOS											
	0,00 €	0,00 €	-972.792,86 €	51.060.070,34 €	53.734.972,22 €	54.828.882,74 €	56.291.749,16 €	56.999.838,83 €	57.602.867,78 €	57.602.867,78 €	57.602.867,78 €
EBITDA											
Resultado antes de amort. intereses e impuesto	0,00	0,00	-972.792,86	31.872.920,64	34.883.663,81	35.789.061,27	37.061.529,46	37.577.316,93	37.986.120,65	37.986.120,65	37.986.120,65
BAIT											
Resultado antes de intereses e impuestos	0,00	0,00	-972.792,86	17.774.306,73	20.785.049,89	21.690.447,35	22.962.915,54	23.478.703,01	23.887.506,73	23.887.506,73	23.887.506,73
BAT											
Resultado antes de impuestos	-16.890.334,06	-16.890.334,06	-17.091.062,85	883.972,67	3.894.715,83	4.800.113,29	6.072.581,48	6.588.368,95	6.997.172,67	6.997.172,67	6.997.172,67
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00	220.993,17	973.678,96	1.200.028,32	1.518.145,37	1.647.092,24	1.749.293,17	1.749.293,17	1.749.293,17
Resultado del Ejercicio	-16.890.334,06	-16.890.334,06	-17.091.062,85	662.979,50	2.921.036,87	3.600.084,97	4.554.436,11	4.941.276,72	5.247.879,50	5.247.879,50	5.247.879,50

CONCEPTO	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
GASTOS										
I. Gastos de personal										
Limpiador/a	3.712.595,07 €	3.749.721,03 €	3.787.218,24 €	3.825.090,42 €	3.863.341,32 €	3.901.974,74 €	3.940.994,48 €	3.980.404,43 €	4.020.208,47 €	4.060.410,56 €
Oficial de 1º electromecánica	1.849.425,61 €	1.867.919,86 €	1.886.599,06 €	1.905.465,05 €	1.924.519,70 €	1.943.764,90 €	1.963.202,55 €	1.982.834,57 €	2.002.662,92 €	2.022.689,55 €
Jardinero/a	625.264,86 €	631.517,51 €	637.832,68 €	644.211,01 €	650.653,12 €	657.159,65 €	663.731,25 €	670.368,56 €	677.072,24 €	683.842,97 €
Informático/a	12.393,95 €	12.517,89 €	12.643,07 €	12.769,50 €	12.897,19 €	13.026,16 €	13.156,43 €	13.287,99 €	13.420,87 €	13.555,08 €
Vigilante	5.781.649,01 €	5.839.465,50 €	5.897.840,15 €	5.956.838,75 €	6.016.407,14 €	6.076.571,21 €	6.137.336,93 €	6.198.710,30 €	6.260.697,40 €	6.323.304,37 €
Director/a	97.499,10 €	98.474,09 €	99.458,83 €	100.453,42 €	101.457,95 €	102.472,53 €	103.497,26 €	104.532,23 €	105.577,55 €	106.633,33 €
Coordinador/a	60.936,94 €	61.546,31 €	62.161,77 €	62.783,39 €	63.411,22 €	64.045,33 €	64.685,79 €	65.332,64 €	65.985,97 €	66.645,83 €
Oficial de 1º administrativo	54.545,38 €	55.090,84 €	55.641,75 €	56.198,16 €	56.760,15 €	57.327,75 €	57.901,03 €	58.480,04 €	59.064,84 €	59.655,48 €
Auxiliar Administrativo	123.989,93 €	125.229,83 €	126.482,12 €	127.746,95 €	129.024,42 €	130.314,66 €	131.617,81 €	132.933,98 €	134.263,32 €	135.605,96 €
Planificador de mantenimiento	43.874,59 €	44.313,34 €	44.756,47 €	45.204,04 €	45.656,08 €	46.112,64 €	46.573,76 €	47.039,50 €	47.509,90 €	47.984,99 €
Jefe/a de servicios generales	55.574,49 €	56.130,23 €	56.691,53 €	57.258,45 €	57.831,03 €	58.409,34 €	58.993,44 €	59.583,37 €	60.179,21 €	60.781,00 €
(I) Subtotal Gastos de personal	12.417.748,92 €	12.541.926,41 €	12.667.345,67 €	12.794.019,13 €	12.921.959,32 €	13.051.178,91 €	13.181.690,70 €	13.313.507,61 €	13.446.642,68 €	13.581.109,11 €
II. Gastos de explotación										
1. Aprovisionamientos										
Generales	123.704,24 €	124.941,28 €	126.190,69 €	127.452,60 €	128.727,13 €	130.014,40 €	131.314,54 €	132.627,69 €	133.953,97 €	135.293,51 €
Limpieza y Mantenimiento general.	410.808,30 €	414.916,38 €	419.065,54 €	423.256,20 €	427.488,76 €	431.763,65 €	436.081,29 €	440.442,10 €	444.846,52 €	449.294,99 €
2. Servicios exteriores										
Reparación y conservación.	249.457,24 €	251.951,81 €	254.471,33 €	257.016,04 €	259.586,20 €	262.182,06 €	264.803,88 €	267.451,92 €	270.126,44 €	272.827,70 €
Servicios de profesionales independientes.	761.094,39 €	768.705,33 €	776.392,38 €	784.156,30 €	791.997,86 €	799.917,84 €	807.917,02 €	815.996,19 €	824.156,15 €	832.397,71 €
Seguros de explotación	569.546,92 €	575.542,39 €	580.994,81 €	586.804,76 €	592.672,81 €	598.599,54 €	604.585,54 €	610.631,40 €	616.737,71 €	622.905,09 €
Servicios bancarios y similares.	891,67 €	900,59 €	909,60 €	918,70 €	927,89 €	937,17 €	946,54 €	956,01 €	965,57 €	975,23 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	4.585,76 €	4.631,62 €	4.677,94 €	4.724,72 €	4.771,97 €	4.819,69 €	4.867,89 €	4.916,57 €	4.965,74 €	5.015,40 €
Suministros.	1.607.693,50 €	1.623.770,44 €	1.640.008,14 €	1.656.408,22 €	1.672.972,30 €	1.689.702,02 €	1.706.599,04 €	1.723.665,03 €	1.740.901,68 €	1.758.310,70 €
Subtotal (1+2)	3.727.782,02 €	3.765.059,84 €	3.802.710,43 €	3.840.737,54 €	3.879.144,92 €	3.917.936,37 €	3.957.115,74 €	3.996.686,91 €	4.036.653,78 €	4.077.020,33 €
3. Tributos										
Tributos (IBI, IAE, etc.)	1.866.209,60 €	1.884.871,70 €	1.903.720,42 €	1.922.757,62 €	1.941.985,20 €	1.961.405,05 €	1.981.019,10 €	2.000.829,29 €	2.020.837,58 €	2.041.045,96 €
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	5.593.991,62 €	5.649.931,54 €	5.706.430,85 €	5.763.495,16 €	5.821.130,12 €	5.879.341,42 €	5.938.134,84 €	5.997.516,20 €	6.057.491,36 €	6.118.066,29 €
III. Gastos generales										
Gastos generales (sobre I y II)	1.801.174,05 €	1.819.185,79 €	1.837.377,65 €	1.855.751,43 €	1.874.308,94 €	1.893.052,03 €	1.911.982,55 €	1.931.102,38 €	1.950.413,40 €	1.969.917,54 €
(III) Subtotal G.G.	1.801.174,05 €	1.819.185,79 €	1.837.377,65 €	1.855.751,43 €	1.874.308,94 €	1.893.052,03 €	1.911.982,55 €	1.931.102,38 €	1.950.413,40 €	1.969.917,54 €
IV. Amortización de la inversión										
Ejecución obra + Gastos	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €
Equipamiento inicial	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €
Reinversiones										
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €
V. Financiación de la inversión										

[illegible]

TOTAL GASTOS (I+II+III)	19.812.914,59 €	20.011.043,74 €	20.211.154,17 €	20.413.245,72 €	20.617.393,38 €	20.823.572,36 €	21.031.808,09 €	21.242.126,19 €	21.454.547,44 €	21.669.092,94 €
-------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V)	50.801.862,56 €	50.999.991,71 €	51.200.102,15 €	51.402.213,69 €	53.306.346,36 €	53.512.520,34 €	53.720.756,07 €	53.931.074,17 €	54.358.040,92 €
---	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

[illegible]

Ingresos										
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid	51.867.345,97 €	52.386.019,43 €	52.909.879,63 €	53.438.978,42 €	53.973.368,21 €	54.513.101,89 €	55.058.232,91 €	55.608.815,24 €	56.164.903,39 €	56.726.552,42 €
Ingresos por alquiler de espacios a terceros	1.188.555,84 €	1.206.988,99 €	1.225.606,47 €	1.216.573,65 €	1.250.565,35 €	1.269.746,96 €	1.289.120,39 €	1.308.687,56 €	1.328.450,39 €	1.348.410,86 €
Ingresos por gestión aparcamiento público	3.631.280,35 €	3.667.593,16 €	3.704.269,09 €	3.741.311,78 €	3.778.724,90 €	3.816.512,15 €	3.854.677,27 €	3.893.224,04 €	3.932.156,28 €	3.971.477,85 €
Ingresos por máquinas de vending	525.490,69 €	530.745,60 €	536.053,05 €	541.413,58 €	546.827,72 €	552.296,00 €	557.818,96 €	563.397,15 €	569.031,12 €	57.472,143 €
Ingresos por actividades económicas	999.608,44 €	1.036.803,15 €	1.074.738,48 €	1.101.155,36 €	1.225.708,56 €	1.265.955,49 €	1.307.003,90 €	1.348.869,80 €	1.391.569,49 €	1.435.119,64 €
Subtotal Estimación Ingresos	58.212.281,29 €	58.828.150,32 €	59.450.546,72 €	60.039.432,79 €	60.775.194,73 €	61.417.612,47 €	62.066.853,41 €	62.722.993,78 €	63.386.110,67 €	64.056.282,19 €

TOTAL INGRESOS	58.212,281,29 €	58.828,150,32 €	59.450,546,72 €	60.039,432,79 €	60.775,194,73 €	61.417,612,47 €	62.066,853,41 €	62.722,993,78 €	63.386,110,67 €	64.056,282,19 €
----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

EBITDA					
Resultado antes de amor, intereses e impuesto	38.399.366,70	38.817.106,58	39.239.392,55	39.626.167,07	40.157.796,35
					40.594.040,11
					41.035.045,32
					41.480.867,59
					41.931.563,22
					42.387.189,25

BAIT	
Resultado antes de intereses e impuestos	24.300.752,79
	24.718.492,67
	25.140.778,63
	25.527.553,16
	24.359.182,43
	24.795.426,19
	25.234.431,41
	25.682.253,67
	26.132.949,31
	26.588.575,34

BAT	
Resultado antes de impuestos	9.698.241,28

Resultado del Ejercicio	5.557.814,05	5.871.118,96	6.187.833,43	6.477.914,32	5.601.636,28	5.928.819,10	6.259.573,01	6.593.939,71	6.931.961,44	7.273.680,96
-------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

[illegible]

GASTOS

I. Gastos de personal										
Limpiador/a	4.101,01 €	4.142,04 €	4.183,44 €	4.225,27 €	4.267.532,30 €	4.310.207,63 €	4.353.309,70 €	4.396.842,80 €	4.440.811,23 €	4.485.219,34 €
Oficial de 1º electromecánica	2.042,91 €	2.063,34 €	2.083,97 €	2.104,81 €	2.125,86 €	2.147,12 €	2.168,59 €	2.190,28 €	2.212,18 €	2.234,30 €
Jardinero/a	690,68 €	697,58 €	704,56 €	711,60 €	718,72 €	725,91 €	733,17 €	740,50 €	747,90 €	755,38 €

Informático/a	13.690,63 €	13.827,54 €	13.965,81 €	14.105,47 €	14.246,52 €	14.388,99 €	14.532,88 €	14.678,21 €	14.824,99 €	14.973,24 €
Vigilante	6.386.537,42 €	6.450.402,79 €	6.514.906,82 €	6.580.055,89 €	6.645.856,44 €	6.712.315,01 €	6.779.438,16 €	6.847.232,54 €	6.915.704,87 €	6.984.861,92 €
Director/a	107.699,66 €	108.776,66 €	109.864,42 €	110.963,07 €	112.072,70 €	113.193,43 €	114.325,36 €	115.468,61 €	116.623,30 €	117.789,53 €
Coordinador/a	67.312,29 €	67.985,41 €	68.665,26 €	69.351,92 €	70.045,44 €	70.745,89 €	71.453,35 €	72.167,88 €	72.889,56 €	73.618,46 €
Oficial de 1º administrativo	60.252,04 €	60.854,56 €	61.463,11 €	62.077,74 €	62.698,51 €	63.325,50 €	63.958,75 €	64.598,34 €	65.244,32 €	65.896,77 €
Auxiliar Administrativo	136.962,02 €	138.331,64 €	139.714,95 €	141.112,10 €	142.523,22 €	143.948,46 €	145.387,94 €	146.841,82 €	148.310,24 €	149.793,34 €
Planificador de mantenimiento	48.464,84 €	48.949,49 €	49.438,99 €	49.933,38 €	50.432,71 €	50.937,04 €	51.446,41 €	51.960,87 €	52.480,48 €	53.005,29 €
Jefe/a de servicios generales	61.388,81 €	62.002,70 €	62.622,72 €	63.248,95 €	63.881,44 €	64.520,25 €	65.165,46 €	65.817,11 €	66.475,28 €	67.140,03 €
(I) Subtotal Gastos de personal	13.716.920,20 €	13.854.089,40 €	13.992.630,30 €	14.132.556,60 €	14.273.882,17 €	14.416.620,99 €	14.560.787,20 €	14.706.395,07 €	14.853.459,02 €	15.001.993,61 €

II. Gastos de explotación**1. Aprovisionamientos**

Generales	136.646,45 €	138.012,91 €	139.393,04 €	140.786,97 €	142.194,84 €	143.616,79 €	145.052,96 €	146.503,49 €	147.968,52 €	149.448,21 €
Limpieza y Mantenimiento general.	453.787,94 €	458.325,82 €	462.909,08 €	467.538,17 €	472.213,55 €	476.935,69 €	481.705,05 €	486.522,10 €	491.387,32 €	496.301,19 €

2. Servicios exteriores

Reparación y conservación.	275.555,98 €	278.311,54 €	281.094,66 €	283.905,61 €	286.744,67 €	289.612,12 €	292.508,24 €	295.433,32 €	298.387,65 €	301.371,53 €
Servicios de profesionales independientes.	840.721,69 €	849.128,91 €	857.620,20 €	866.196,40 €	874.858,36 €	883.606,94 €	892.443,01 €	901.367,44 €	910.381,11 €	919.484,92 €
Seguros de explotación	629.134,14 €	635.425,48 €	641.779,73 €	648.197,53 €	654.679,51 €	661.226,31 €	667.838,57 €	674.516,96 €	681.262,13 €	688.074,75 €
Servicios bancarios y similares.	984,98 €	994,83 €	1.004,78 €	1.014,83 €	1.024,98 €	1.035,23 €	1.045,58 €	1.056,04 €	1.066,60 €	1.077,27 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	5.065,55 €	5.116,21 €	5.167,37 €	5.219,04 €	5.271,23 €	5.323,94 €	5.377,18 €	5.430,95 €	5.485,26 €	5.540,11 €
Suministros.	1.775.893,81 €	1.793.652,75 €	1.811.589,28 €	1.829.705,17 €	1.848.002,22 €	1.866.482,24 €	1.885.147,06 €	1.903.998,53 €	1.923.038,52 €	1.942.268,91 €
Subtotal (1+2)	4.117.790,54 €	4.158.968,45 €	4.200.558,14 €	4.242.563,72 €	4.284.989,36 €	4.327.839,26 €	4.371.117,65 €	4.414.828,83 €	4.458.977,11 €	4.503.566,89 €

3. Tributos

Tributos (IBI, IAE, etc.)	2.061.456,42 €	2.082.070,98 €	2.102.891,69 €	2.123.920,61 €	2.145.159,82 €	2.166.611,42 €	2.188.277,53 €	2.210.160,31 €	2.232.261,91 €	2.254.584,53 €
Subtotal (3)	2.061.456,42 €	2.082.070,98 €	2.102.891,69 €	2.123.920,61 €	2.145.159,82 €	2.166.611,42 €	2.188.277,53 €	2.210.160,31 €	2.232.261,91 €	2.254.584,53 €

(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)

(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	6.179.246,96 €	6.241.039,43 €	6.303.449,83 €	6.366.484,33 €	6.430.149,18 €	6.494.450,68 €	6.559.395,18 €	6.624.989,14 €	6.691.239,02 €	6.758.151,42 €
---	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

III. Gastos generales

Gastos generales (sobre I y II)	1.989.616,72 €	2.009.512,88 €	2.029.608,01 €	2.049.904,09 €	2.070.403,13 €	2.091.107,17 €	2.112.018,24 €	2.133.138,42 €	2.154.469,80 €	2.176.014,50 €
(III) Subtotal G. G.	1.989.616,72 €	2.009.512,88 €	2.029.608,01 €	2.049.904,09 €	2.070.403,13 €	2.091.107,17 €	2.112.018,24 €	2.133.138,42 €	2.154.469,80 €	2.176.014,50 €

IV. Amortización de la inversión

Ejecución obra + Gastos	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €
Equipamiento inicial	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €
Reinversiones	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €

V. Financiación de la inversión

Financiación	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
(V) Subtotal Gastos financieros	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €

TOTAL GASTOS (I+II+III)

TOTAL GASTOS (I+II+III)	21.885.783,88 €	22.104.641,71 €	22.325.688,14 €	22.548.945,02 €	22.774.434,48 €	23.002.178,84 €	23.232.200,62 €	23.464.522,63 €	23.699.167,84 €	23.936.159,53 €
-------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V)

TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V)	54.574.731,86 €	54.793.589,69 €	55.014.636,12 €	55.237.893,00 €	55.463.382,45 €	55.691.126,82 €	55.921.148,60 €	56.153.470,61 €	56.388.115,82 €	56.625.107,51 €
---	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
Ingresos										
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid	57.293,817,95 €	57.866.756,13 €	58.445.423,69 €	59.029.877,93 €	59.620.176,70 €	60.216.378,47 €	60.818.542,26 €	61.426.727,68 €	62.040.994,96 €	62.661.404,91 €
Ingresos por alquiler de espacios a terceros	1.368.570,92 €	1.388.932,60 €	1.409.497,88 €	1.427.356,51 €	1.448.335,15 €	1.469.523,59 €	1.490.923,91 €	1.512.538,22 €	1.534.368,68 €	1.556.417,45 €
Ingresos por gestión aparcamiento público	4.011.192,62 €	4.051.304,55 €	4.091.817,60 €	4.132.735,77 €	4.174.063,13 €	4.215.803,76 €	4.257.961,80 €	4.300.541,42 €	4.343.546,83 €	4.386.982,30 €
Ingresos por máquinas de vending	580.468,64 €	586.273,33 €	592.136,06 €	598.057,42 €	604.038,00 €	610.078,38 €	616.179,16 €	622.340,95 €	628.564,36 €	634.850,01 €
Ingresos por actividades económicas	1.479.537,18 €	1.524.839,47 €	1.575.447,75 €	1.617.376,68 €	1.663.231,35 €	1.712.252,64 €	1.762.250,60 €	1.813.244,67 €	1.865.254,69 €	1.918.301,00 €
Subtotal Estimación Ingresos	64.733.587,31 €	65.418.106,07 €	66.114.322,97 €	66.805.404,31 €	67.509.844,33 €	68.224.036,83 €	68.945.857,72 €	69.675.392,94 €	70.412.729,52 €	71.157.955,65 €
TOTAL INGRESOS										
	64.733.587,31 €	65.418.106,07 €	66.114.322,97 €	66.805.404,31 €	67.509.844,33 €	68.224.036,83 €	68.945.857,72 €	69.675.392,94 €	70.412.729,52 €	71.157.955,65 €
EBITDA										
Resultado antes de amort, intereses e impuesto	42.847.803,43	43.313.464,35	43.788.634,84	44.256.459,29	44.735.409,85	45.221.857,99	45.713.657,10	46.210.870,31	46.713.561,67	47.221.796,12
BAIT										
Resultado antes de intereses e impuestos	27.049.189,51	27.514.850,44	27.990.020,92	28.457.845,37	28.936.795,93	29.423.244,08	29.915.043,18	30.412.256,39	30.914.947,76	31.423.182,20
BAT										
Resultado antes de impuestos	10.158.855,45	10.624.516,38	11.099.686,86	11.567.511,31	12.046.461,87	12.532.910,02	13.024.709,12	13.521.922,33	14.024.613,70	14.532.848,14
Impuesto sobre beneficios	2.539.713,86	2.656.129,09	2.774.921,71	2.891.877,83	3.011.615,47	3.133.227,50	3.256.177,28	3.380.480,58	3.506.153,42	3.633.212,04
Resultado del Ejercicio	7.619.141,59	7.968.387,28	8.324.765,14	8.675.633,48	9.034.846,40	9.399.682,51	9.768.531,84	10.141.441,75	10.518.460,27	10.899.636,11
CONCEPTO										
GASTOS										
I. Gastos de personal										
Limpicador/a	4.530.071,53 €	4.575.372,25 €	4.621.125,97 €	4.667.337,23 €	4.714.010,60 €	4.761.150,71 €	4.808.762,22 €	4.856.849,84 €	4.905.418,34 €	4.954.472,52 €
Oficial de 1º electromecánica	2.256.650,70 €	2.279.217,21 €	2.302.009,38 €	2.325.029,48 €	2.348.279,77 €	2.371.762,57 €	2.395.480,20 €	2.419.435,00 €	2.443.629,35 €	2.468.065,64 €
Jardinero/a	762.941,95 €	770.571,37 €	778.277,08 €	786.059,86 €	793.920,45 €	801.859,66 €	809.878,26 €	817.977,04 €	826.156,81 €	834.418,38 €
Informático/a	15.122,97 €	15.274,20 €	15.426,94 €	15.581,21 €	15.737,03 €	15.894,40 €	16.053,34 €	16.213,87 €	16.376,01 €	16.539,77 €
Vigilante	7.054.710,53 €	7.125.257,64 €	7.196.510,22 €	7.268.475,32 €	7.341.160,07 €	7.414.571,67 €	7.488.717,39 €	7.563.604,56 €	7.639.240,61 €	7.715.633,01 €
Director/a	118.967,43 €	120.157,10 €	121.358,67 €	122.572,26 €	123.797,98 €	125.035,96 €	126.286,32 €	127.549,18 €	128.824,68 €	130.112,92 €
Coordinador/a	74.354,64 €	75.098,19 €	75.849,17 €	76.607,66 €	77.373,74 €	78.147,48 €	78.928,95 €	79.718,24 €	80.515,42 €	81.320,58 €
Oficial de 1º administrativo	66.555,74 €	67.221,29 €	67.893,51 €	68.572,44 €	69.258,17 €	69.950,75 €	70.650,25 €	71.356,76 €	72.070,32 €	72.791,03 €
Auxiliar Administrativo	151.291,27 €	152.804,19 €	154.332,23 €	155.875,55 €	157.434,31 €	159.008,65 €	160.598,74 €	162.204,72 €	163.826,77 €	165.465,04 €
Planificador de mantenimiento	53.535,34 €	54.070,69 €	54.611,40 €	55.157,51 €	55.709,09 €	56.266,18 €	56.828,84 €	57.397,13 €	57.971,10 €	58.550,81 €
Jefe/a de servicios generales	67.811,43 €	68.489,55 €	69.174,44 €	69.866,19 €	70.564,85 €	71.270,50 €	71.983,20 €	72.703,04 €	73.430,07 €	74.164,37 €
(I) Subtotal Gastos de personal	15.152.013,55 €	15.303.533,68 €	15.456.569,02 €	15.611.134,71 €	15.767.246,06 €	15.924.918,52 €	16.084.167,70 €	16.245.009,38 €	16.407.459,47 €	16.571.534,07 €
										504.391.809,92 €

II. Gastos de explotación											
1. Aprovisionamientos											
Generales		150.942,69 €	152.452,12 €	153.976,64 €	155.516,41 €	157.071,57 €	158.642,29 €	160.228,71 €	161.831,00 €	163.449,31 €	165.083,80 €
Limpieza y Mantenimiento general.		501.264,20 €	504.276,84 €	511.339,61 €	516.453,01 €	521.617,54 €	526.833,72 €	532.102,06 €	537.423,08 €	542.797,31 €	548.225,28 €
2. Servicios exteriores											0,00 €
Reparación y conservación.		304.385,25 €	307.429,10 €	310.503,39 €	313.608,42 €	316.744,50 €	319.911,95 €	323.111,07 €	326.342,18 €	329.605,60 €	332.901,66 €
Servicios de profesionales independientes.		928.679,77 €	937.966,57 €	947.346,24 €	956.819,70 €	966.387,90 €	976.051,78 €	985.812,30 €	995.670,42 €	1.005.627,12 €	1.015.683,39 €
Seguros de explotación		694.955,50 €	701.905,06 €	708.924,11 €	716.013,35 €	723.173,48 €	730.405,21 €	737.709,26 €	745.086,35 €	752.537,21 €	760.062,58 €
Servicios bancarios y similares.		1.088,04 €	1.098,92 €	1.109,91 €	1.121,01 €	1.132,22 €	1.143,54 €	1.154,98 €	1.166,53 €	1.178,20 €	1.189,98 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.		5.595,51 €	5.651,47 €	5.707,98 €	5.765,06 €	5.822,71 €	5.880,94 €	5.939,75 €	5.999,15 €	6.059,14 €	6.119,73 €
Suministros.		1.961.691,60 €	1.981.308,52 €	2.001.121,61 €	2.021.132,83 €	2.041.344,16 €	2.061.757,60 €	2.082.375,18 €	2.103.198,93 €	2.124.230,92 €	2.145.473,23 €
Subtotal (1+2)		4.548.602,56 €	4.594.088,60 €	4.640.029,49 €	4.686.429,79 €	4.733.294,08 €	4.780.627,03 €	4.828.433,31 €	4.876.717,64 €	4.925.484,81 €	4.974.739,65 €
3. Tributos											
Tributos (IBI, IAE, etc.)		2.277.130,38 €	2.299.901,68 €	2.322.900,70 €	2.346.129,71 €	2.369.591,01 €	2.393.286,92 €	2.417.219,79 €	2.441.391,99 €	2.465.805,91 €	2.490.463,97 €
Subtotal (3)		2.277.130,38 €	2.299.901,68 €	2.322.900,70 €	2.346.129,71 €	2.369.591,01 €	2.393.286,92 €	2.417.219,79 €	2.441.391,99 €	2.465.805,91 €	2.490.463,97 €
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)		6.825.732,94 €	6.893.990,28 €	6.962.930,19 €	7.032.559,50 €	7.102.885,09 €	7.173.913,95 €	7.245.653,10 €	7.318.109,63 €	7.391.290,72 €	7.465.203,62 €
III. Gastos generales											
Gastos generales (sobre I y II)		2.197.774,65 €	2.219.752,40 €	2.241.949,92 €	2.264.369,42 €	2.287.013,11 €	2.309.883,25 €	2.332.982,08 €	2.356.311,90 €	2.379.875,02 €	2.403.673,77 €
(III) Subtotal G. G.		2.197.774,65 €	2.219.752,40 €	2.241.949,92 €	2.264.369,42 €	2.287.013,11 €	2.309.883,25 €	2.332.982,08 €	2.356.311,90 €	2.379.875,02 €	2.403.673,77 €
IV. Amortización de la inversión											
Ejecución obra + Gastos		13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €
Equipamiento inicial		500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €
Reinversiones		1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	3.400.000,00 €	3.400.000,00 €	3.400.000,00 €	3.400.000,00 €	3.400.000,00 €	3.400.000,00 €
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones		15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	17.498.613,92 €	17.498.613,92 €	17.498.613,92 €	17.498.613,92 €	17.498.613,92 €	17.498.613,92 €
V. Financiación de la inversión											
Financiación		16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
(V) Subtotal Gastos financieros		16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
TOTAL GASTOS (I+II+III)		24.175.521,14 €	24.417.276,36 €	24.661.449,13 €	24.908.063,63 €	25.157.144,26 €	25.408.715,72 €	25.662.802,88 €	25.919.430,91 €	26.178.625,21 €	26.440.411,46 €
TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V)		56.864.469,11 €	57.106.224,34 €	57.350.397,11 €	57.597.011,61 €	59.546.092,23 €	59.797.663,70 €	60.051.750,86 €	60.308.378,89 €	60.567.573,19 €	60.829.359,44 €
TOTAL LICITACIÓN											2.042.101.318,74 €
CONCEPTO		Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
Ingresos											
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid		63.288.018,95 €	63.920.899,14 €	64.560.108,14 €	65.205.709,22 €	65.857.766,31 €	66.516.343,97 €	67.181.507,41 €	67.853.322,49 €	68.531.855,71 €	69.217.174,27 €
Ingresos por alquiler de espacios a terceros		1.578.686,70 €	1.601.178,66 €	1.623.895,52 €	1.629.065,78 €	1.652.239,25 €	1.675.644,47 €	1.699.283,72 €	1.723.159,38 €	1.747.273,79 €	1.771.629,35 €
Ingresos por gestión aparcamiento público		4.430.852,12 €	4.475.160,64 €	4.519.912,25 €	4.565.111,37 €	4.610.762,48 €	4.656.870,11 €	4.703.438,81 €	4.750.473,20 €	4.797.977,93 €	4.845.957,71 €
Ingresos por máquinas de vending		641.198,51 €	647.610,49 €	654.086,60 €	660.627,46 €	667.233,74 €	673.906,07 €	680.645,13 €	687.451,59 €	694.326,10 €	701.269,36 €
Ingresos por actividades económicas		1.972.404,28 €	2.027.286,04 €	2.083.566,99 €	2.118.777,52 €	2.167.190,18 €	2.226.903,33 €	2.287.806,55 €	2.349.923,59 €	2.413.278,63 €	2.477.896,46 €
TOTAL LICITACIÓN											2.105.284.601,01 €
TOTAL LICITACIÓN											2.105.284.601,01 €
TOTAL LICITACIÓN											50.230.604,77 €
TOTAL LICITACIÓN											142.880.740,68 €
TOTAL LICITACIÓN											21.077.087,56 €
TOTAL LICITACIÓN											53.849.188,87 €

Subtotal Estimación Ingresos		71.911.160,56 €	72.672.134,97 €	73.441.569,49 €	74.179.291,35 €	74.955.191,96 €	75.749.667,95 €	76.552.681,62 €	77.364.330,23 €	78.184.712,16 €	79.013.927,15 €	2.373.322.222,89 €
TOTAL INGRESOS		71.911.160,56 €	72.672.134,97 €	73.441.569,49 €	74.179.291,35 €	74.955.191,96 €	75.749.667,95 €	76.552.681,62 €	77.364.330,23 €	78.184.712,16 €	79.013.927,15 €	2.373.322.222,89 €
EBITDA												
Resultado antes de amort, intereses e impuesto		47.735.639,42	48.254.858,61	48.780.120,36	49.271.227,72	49.798.047,70	50.340.952,23	50.889.878,74	51.444.899,32	52.006.086,95	52.573.515,69	1.568.784.367,56
BAIT												
Resultado antes de intereses e impuestos		31.937.025,51	32.456.244,69	32.981.506,44	33.472.613,80	32.299.433,79	32.842.338,31	33.391.264,82	33.946.285,41	34.507.473,03	35.074.901,77	1.006.834.266,56
BAT												
Resultado antes de impuestos		15.046.691,45	15.565.910,63	16.091.172,38	16.582.279,74	15.409.099,73	15.952.004,25	16.500.930,76	17.055.951,35	17.617.138,97	18.184.567,71	331.220.904,16
Impuesto sobre beneficios		3.761.672,86	3.891.477,66	4.022.793,10	4.145.569,94	3.852.274,93	3.988.001,06	4.125.232,69	4.263.987,84	4.404.284,74	4.546.141,93	
Resultado del Ejercicio		11.285.018,58	11.674.432,97	12.068.379,29	12.436.709,81	11.556.824,80	11.964.003,19	12.375.698,07	12.791.963,51	13.212.854,23	13.638.425,78	231.231.963,64

11.6. PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO.

Tras el dimensionamiento económico realizado, se resume los siguientes aspectos económicos más relevantes obtenidos:

PARAMETRIZACIÓN
CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE MADRID
COMUNIDAD DE MADRID

LOTE ÚNICO

Contrato de concesión de obra
Concesión de obras para la construcción, conservación y explotación de la ciudad de la justicia de Madrid

Duración del Contrato	Total años:	40
Período de redacción de proyecto y ejecución de obra		4
Período de explotación		36

Inversión prevista	Importe (€)
Ejecución obra + Gastos	489.550.101,00 €
Equipamiento inicial	18.000.000,00 €

Estimación de ingresos	Importe (€)
Ingresos totales del contrato	2.373.322.222,89 €
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid	2.105.284.601,01 €
Otros Ingresos	268.037.621,88 €

Valor estimado del contrato	Importe (€)
Duración principal del contrato	2.373.322.222,89 €
Modificaciones del contrato	20,00% 474.664.444,58 €
Valor estimado total	2.847.986.667,47 €

Proyecciones Económicas	Porcentaje (%)
Beneficio Industrial	6,00%
Gastos Generales Obra	13,00%
Gastos Generales Explotación	10,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Tasa de actualización de gastos	1,00%
Tasa de actualización de ingresos	1,00%
Tasa de actualización de sueldos y salarios	1,00%
Porcentaje de seguridad social	32,00%
Absentismo	5,30%
Tasa de interés financiación	5,00%

11.7. TASA DE DESCUENTO

El artículo 9 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española establece que "b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública."

Teniendo en cuenta el tipo de interés de los mercados de valores españoles a corto y largo plazo, extraído del Boletín Estadístico de Indicadores Económicos del mes de SEPTIEMBRE de 2021, en el Banco de España, siendo los siguientes:

9.2. TIPOS DE INTERÉS. MERCADOS DE VALORES ESPAÑOLES A CORTO Y A LARGO PLAZO

■ Serie representada gráficamente.

Porcentajes

	Valores a corto plazo				Valores a largo plazo								Obligaciones privadas negociadas en AIAP. Vencimiento a más de dos años
	Letras del Tesoro a un año		Pagarés de empresa a un año		Deuda del Estado								
	Emisión: tipo marginal	Mercado secundario. Operaciones simples al contado entre titulares de cuenta	Emisión	Mercado secundario. Operaciones simples al contado	Emisión: tipo marginal					Mercado secundario. Deuda anotada. Operaciones simples al contado entre titulares de cuenta			
					A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años	A tres años	A diez años		
					1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12
19	-0.40	-0.41	...	...	-0.14	-0.08	0.70	1.00	1.55	-0.28	0.66	...
20	-0.40	-0.41	...	...	-0.13	-0.11	0.43	0.93	1.32	-0.29	0.38	-
21	A -0.53	-0.53	-	...	-0.44	-0.29	0.38	0.68	1.25	-0.44	0.31	-	
20 Jun	-0.37	-0.40	...	...	-0.22	-0.06	0.54	0.95	-	-0.23	0.52	-
Jul	-0.45	-0.45	...	...	-	-0.18	0.46	0.70	1.22	-0.32	0.38	-
Ago	-0.45	-0.45	...	...	-0.28	-	0.27	-	-	-0.37	0.30	-
Sep	-0.45	-0.46	...	...	-0.44	-	0.27	-	1.10	-0.40	0.28	-
Oct	-0.50	-0.53	...	...	-	-0.33	0.23	-	-	-0.47	0.17	-
Nov	-0.55	-0.56	...	...	-	-0.40	-	-	-	-0.52	0.09	-
Dic	-0.61	-0.62	...	...	-	-	-0.02	-	-	-0.53	0.04	-
21 Ene	-0.54	-0.51	-	...	-0.49	-0.37	-	0.38	0.87	-0.45	0.08	-	
Feb	-0.52	-0.50	-	...	-0.40	-0.35	0.28	-	-	-0.41	0.23	-	
Mar	-0.50	-0.50	-	...	-0.39	-0.24	0.36	0.68	1.31	-0.41	0.31	-	
Abr	-0.51	-0.52	-	...	-0.41	-0.28	0.38	-	-	-0.41	0.37	-	
May	-0.52	-0.52	-	...	-0.35	-0.23	0.61	-	1.41	-0.38	0.52	-	
Jun	-0.53	-0.54	-	...	-0.44	-0.24	-	0.98	-	-0.42	0.45	-	
Jul	-0.53	-0.54	-	...	-0.54	-0.24	0.31	-	1.41	-0.46	0.33	-	
Ago	-0.56	-0.57	-	...	-	-	-	-	-	-0.52	0.22	-	
Sep	-0.56	-0.57	-	...	-0.51	-0.37	0.34	-	-	-0.51	0.33	-	

Por tanto, la tasa de descuento sería de:

ABRIL	0,37
MAYO	0,52
JUNIO	0,45
JULIO	0,33
AGOSTO	0,22
SEPTIEMBRE	0,33
	0,37

Tasa de descuento

2,37%

El resultando del rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a 10 años en los últimos seis meses es de 0,19, que incrementado 200 puntos supone una **tasa de descuento de 2,37**.

11.8. PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN.

El artículo 9 del RD 55/2017 establece, en su punto segundo, una fórmula matemática para calcular el plazo de recuperación de las inversiones. Según esta fórmula, el período de recuperación de la inversión del contrato será el mínimo valor de n para el que se cumple la siguiente desigualdad:

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

Donde,

t : son los años medidos en números enteros.

FC_t es el flujo de caja esperado del año t , definido como la suma de lo siguiente:

- a) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión y financiación.
- b) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.

El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

Aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, se incluirá como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe

que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios.

Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad.

FCt no incluirá cobros y pagos derivados de actividades de financiación. La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FCt.

Por lo tanto, el flujo de caja procedente de las actividades de explotación se corresponderá con la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión y financiación.

B: es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

El instrumento de deuda y el diferencial que sirven de base al cálculo de la tasa de descuento podrán ser modificados por Orden del Ministro de Hacienda y Función Pública, previo informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, para adaptarlo a los plazos y condiciones de riesgo y rentabilidad observadas en los contratos del sector público.

Para el estudio del período de recuperación de la inversión del contrato se han tomado las siguientes consideraciones:

- Valor residual = 0, ya que el plazo de duración del contrato coincide con la vida útil de los equipamientos e infraestructuras, además de no existir un mercado secundario para la mayor parte. Asimismo, todas las inversiones quedan amortizadas a la finalización del contrato.
- Para determinar el periodo de recuperación de la inversión no se ha estimado las variaciones ya que el artículo 10 establece que *"...La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FCt..."*

A continuación se procede a determinar el período de recuperación de la inversión del contrato, aplicando la tasa de descuento a los costes del mismo, obteniéndose los resultados mostrados en la siguiente tabla:

AÑO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
GASTOS																
Personal						12.173.070,21	12.173.070,21	12.173.070,21	12.173.070,21	12.173.070,21	12.173.070,21	12.173.070,21	12.173.070,21	12.173.070,21	12.173.070,21	12.173.070,21
Aprovisionamientos						503.535,00	503.535,00	503.535,00	503.535,00	503.535,00	503.535,00	503.535,00	503.535,00	503.535,00	503.535,00	503.535,00
Reparación y conservación.						235.000,00	235.000,00	235.000,00	235.000,00	235.000,00	235.000,00	235.000,00	235.000,00	235.000,00	235.000,00	235.000,00
Servicios de profesiones independientes.						716.985,33	716.985,33	716.985,33	716.985,33	716.985,33	716.985,33	716.985,33	716.985,33	716.985,33	716.985,33	716.985,33
Seguros de explotación						536.538,96	536.538,96	536.538,96	536.538,96	536.538,96	536.538,96	536.538,96	536.538,96	536.538,96	536.538,96	536.538,96
Servicios bancarios y similares.						840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00
Publicidad, propaganda y r. públicas.						4.320,00	4.320,00	4.320,00	4.320,00	4.320,00	4.320,00	4.320,00	4.320,00	4.320,00	4.320,00	4.320,00
Suministros.						1.514.520,00	1.514.520,00	1.514.520,00	1.514.520,00	1.514.520,00	1.514.520,00	1.514.520,00	1.514.520,00	1.514.520,00	1.514.520,00	1.514.520,00
Tributos (IBI, IAE, etc.)						1.758.053,86	1.758.053,86	1.758.053,86	1.758.053,86	1.758.053,86	1.758.053,86	1.758.053,86	1.758.053,86	1.758.053,86	1.758.053,86	1.758.053,86
Gastos generales (sobre I y II)						1.744.286,34	1.744.286,34	1.744.286,34	1.744.286,34	1.744.286,34	1.744.286,34	1.744.286,34	1.744.286,34	1.744.286,34	1.744.286,34	1.744.286,34
TOTALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.187.149,70	19.187.149,70	19.187.149,70	19.187.149,70	19.187.149,70	19.187.149,70	19.187.149,70	19.187.149,70	19.187.149,70	19.187.149,70	19.187.149,70

INVERSIONES

Inversiones a realizar en todo el contrato

541.550.101,00 €

INGRESOS																
Retribución						51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34
TOTALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34	51.060.070,34

FLUJO DE CASH/AÑO

0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 31.872.920,64 € 31.872.920,64 € 31.872.920,64 € 31.872.920,64 € 31.872.920,64 € 31.872.920,64 € 31.872.920,64 € 31.872.920,64 € 31.872.920,64 € 31.872.920,64 € 31.872.920,64 € 31.872.920,64 €

AÑO	0	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
GASTOS															
Personal	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €
Aprovisionamientos	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €
Reparación y conservación.	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €
Servicios de profesionales independientes.	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €
Seguros de explotación	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €
Servicios bancarios y similares.	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €
Suministros.	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €
Tributos (IBI, IAE, etc.)	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €
Gastos generales (sobre I y II)	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €
TOTALES	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €	19.187.149,70 €

INVERSIONES

541.550.101,00 €

INGRESOS

Reintegración	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.07
---------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------

FLUJO DE CAJA/AÑO

[illegible]

Tasa de descuento	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Flujo de caja descontado al origen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	28.350.344,79 €	27.693.997,06 €	27.052.844,64 €	26.424.535,14 €	25.814.726,72 €	25.217.081,88 €	24.633.273,30 €	24.062.980,66 €	23.505.891,04 €	22.961.698,78 €	22.430.105,28 €	21.910.818,88 €
Valor Capital en el origen	-541.550,10 100 €	-541.550,10 100 €	-541.550,10 100 €	-541.550,10 100 €	-513.199.756,21 €	-486.505.799,15 €	-458.452.914,51 €	-432.026.378,77 €	-404.211.452,05 €	-380.994.570,17 €	-356.36.129.687 €	-332.298.316,21 €	-308.792.425,17 €	-285.830.726,39 €	-263.400.021,11 €	-241.489.802,23 €

Tasa de descuento	2.37%	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Flujo de caja descontado al origen		21.403.554,63 €	20.008.034,22 €	20.423.985,76 €	19.951.143,65 €	19.489.248,47 €	19.038.046,76 €	18.597.290,94 €	18.166.739,24 €	17.746.155,34 €	17.335.300,55 €	16.933.573,38 €	16.541.929,65 €	16.158.942,24 €	15.784.686,03 €
Valor Capital en el origen		-541.550,0100 €	-220.884.247,60 €	-199.178.213,38 €	-178.754.927,62 €	-158.803.083,97 €	-139.313.835,50 €	-120.275.788,74 €	-101.678.497,78 €	-83.511.758,54 €	-48.430.294,63 €	-31.496.321,25 €	-14.954.391,60 €	1.204.570,64 €	16.989.431,67 €

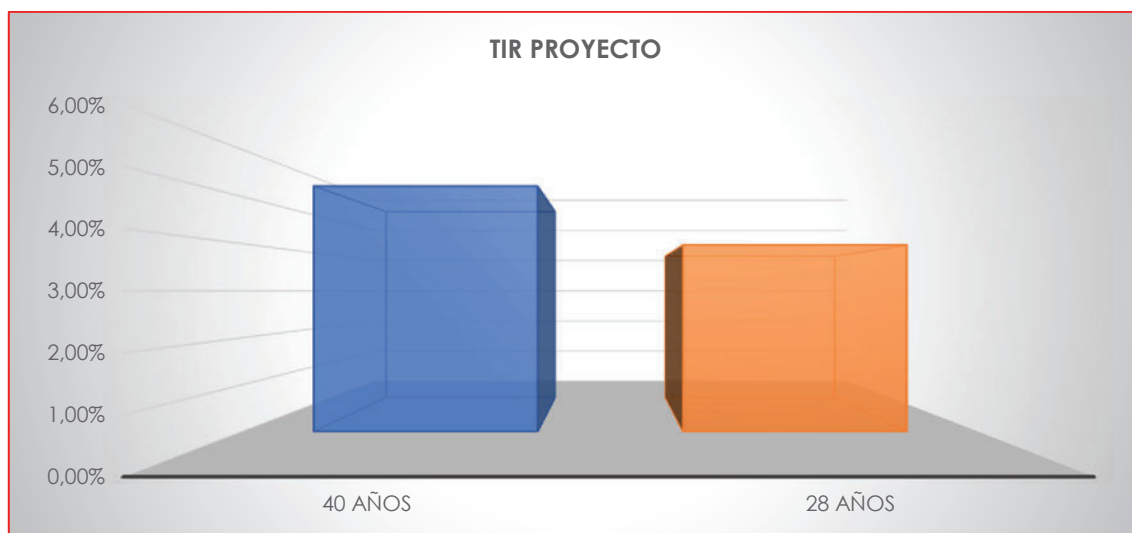
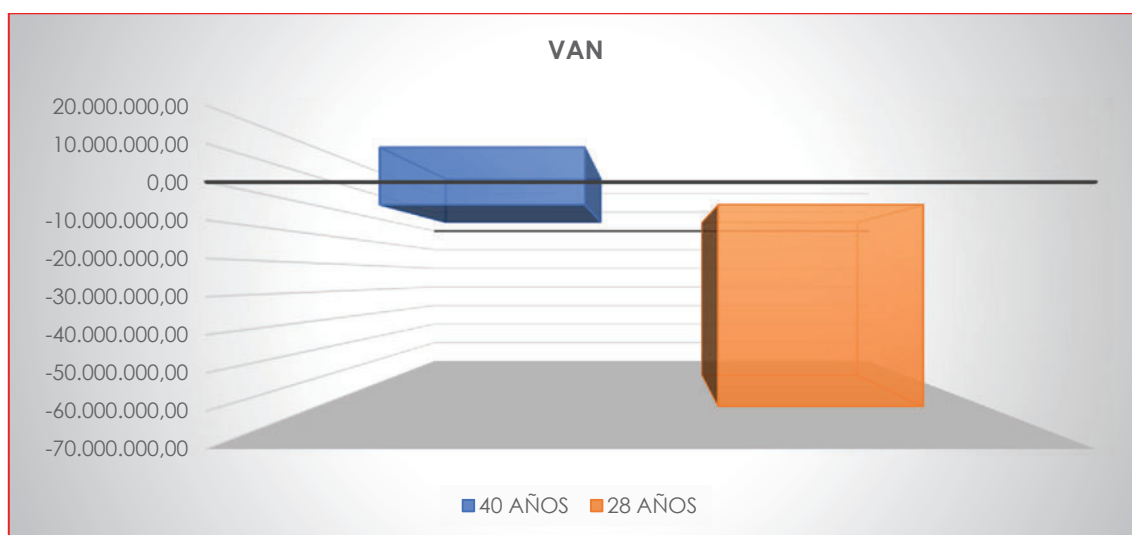
PERÍODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		-541.550,101,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	28.350.344,79 €	27.693.997,06 €	27.052.844,64 €	26.426.535,74 €	25.814.726,72 €	25.217.081,88 €	24.633.273,30 €	24.062.980,66 €	23.505.891,04 €	22.961.698,78 €	22.430.105,28 €	21.910.818,88 €
0		-541.550,101,00 €															
1			-541.550,101,00 €														
2				-541.550,101,00 €													
3					-541.550,101,00 €												
4						-513.199.756,21 €											
5							-485.505.759,15 €										
6								-458.452.914,51 €									
7									-432.026.378,77 €								
8										-406.211.652,05 €							
9											-380.994.570,17 €						
10												-356.361.296,87 €					
11													-332.298.316,21 €				
12														-308.792.425,17 €			
13															-285.830.726,39 €		
14																-263.400.621,11 €	
15																	-241.489.802,23 €
16																	
PERÍODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29		
16		21.403.554,63 €	20.908.034,22 €	20.423.985,76 €	19.951.143,65 €	19.489.248,47 €	19.038.046,76 €	18.597.290,96 €	18.166.739,24 €	17.746.155,36 €	17.335.308,55 €	16.933.973,38 €	16.541.929,65 €	16.158.962,24 €	15.784.861,03 €		
17		-220.086.247,60 €	-199.178.213,38 €														
18				-178.754.227,62 €													
19					-158.803.083,97 €												
20						-139.313.835,50 €											
21							-120.275.788,74 €										
22								-101.678.497,78 €									
23									-83.511.758,54 €								
24										-65.765.603,18 €							
25											-48.430.294,63 €						
26												-31.496.321,25 €					
27													-14.954.391,60 €				
28														1.204.570,64 €			
29															16.989.431,67 €		

En base a la fórmula del artículo 10 del RD 55/2017, las inversiones se recuperarán en el año en el que el valor capital en el origen sea mayor que cero, por tanto, el estudio determina que **el plazo de recuperación de las inversiones planteadas concluye en la anualidad 28.**

11.8.1. ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS ESCENARIOS DE PLAZO.

Si se analizan los resultados para los distintos plazos del contrato, el plazo de la concesión base del presente estudio, **40 años**, y el plazo de **28 años** obtenido por la fórmula, variando, por tanto, los plazos de amortización y de deuda, pero manteniéndose la tarifa aportada por la Comunidad de Madrid, se obtiene:

	40 AÑOS	28 AÑOS
VAN	19.778.686,11	-69.442.531,14
TIR PROYECTO	5,22%	3,97%
TIR ACCIONISTA	2,35%	-5,86%





Por tanto, la duración de base del estudio, 40 años, es la definición del plazo óptimo de concesión dado que la rentabilidad que va a obtener la entidad concesionaria es mucho mayor que la que se obtendría al finalizar el plazo de la duración del contrato a los 28 años, cuyo proyecto no sería viable al obtener un valor del VAN negativo. Por otro lado, hay que destacar que, a mayor plazo de concesión, se dispone de mayor tiempo de recuperación de las inversiones, mayor beneficio y se disminuyen los gastos financieros anuales, obteniéndose así tasas de rentabilidad superiores, lo que otorga al proyecto de una mayor solidez desde el punto de vista de la factibilidad financiera.

12. APORTACIÓN DE AYUDAS A LA CONSTRUCCIÓN O EXPLOTACIÓN PARA LA VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

En todo caso, se asume que la transferencia debe ser mayoritaria pero no desmesurada y por lo tanto ineficiente, debiendo encontrarse un diseño adecuado de la transferencia de riesgos, ya que éste será un factor determinante de cara a establecer el importe de la aportación que habrá de satisfacer la Administración por la construcción, conservación y explotación de la obra por parte de la iniciativa privada. Si los riesgos transferidos en el marco de la concesión fueran totalmente incontrolables para el sector privado, la aportación requerida se dispararía, haciendo el contrato inviable económicamente para la Comunidad de Madrid.

Por esta razón, uno de los objetivos fundamentales perseguidos durante la configuración del esquema y la estructura concesional ha sido el de encontrar el punto adecuado de riesgo a transferir, que resultando en todo caso mayoritario, ofrezca la mejor relación valor obtenido por los recursos invertidos - coste asumido por la Comunidad, con lo cual, y al objeto de contribuir a la viabilidad de la concesión, se ha

contemplado una ayuda a la construcción y explotación de la Ciudad de la Justicia por parte de la Comunidad de Madrid que asciende, con carácter anual, alrededor de **49.350.000,00 €**.

13. OBSERVACIONES FINALES.

Con todas las hipótesis planteadas en este estudio, tales como las inversiones, ingresos y gastos de explotación, junto con la estructura de gestión prevista y la transferencia de riesgos planteada, el plan económico-financiero que presentará el futuro adjudicatario de la concesión tendrá la solidez suficiente para llevar a cabo el negocio concesional y obtener las rentabilidades previstas.

Por lo tanto, expuesto el marco teórico en el que se ha desarrollado el estudio, se puede concluir que el desarrollo metodológico empleado permite obtener una imagen fiable desde el punto de vista económico y financiero de la iniciativa privada, quedando mostrado la justificación de la viabilidad económica de la contratación que se pretende realizar, mediante la fórmula elegida de concesión y conforme a las determinaciones económicas expuestas.

LA DIRECTORA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS JUDICIALES

Firmado digitalmente por: MARTIN GARCIA-MATOS MARIA DEL CARMEN
Fecha: 2021.11.11 18:14

14. ANEXOS.

14.1. ANEXO I. DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO – ECONÓMICO DEL CONTRATO.

14.2. ANEXO II. DIMENSIONAMIENTOS TÉCNICOS – ECONÓMICOS DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE LOS USOS ASOCIADOS.

14.2.1. ANEXO II.1. DTE CENTRO DE DEPORTE, OCIO Y SALUD.

14.2.2. ANEXO II. 2. DTE CAFETERÍA BOULEVARD.

14.2.3. ANEXO II. 3. DTE CAFETERÍA EDIFICIO USOS PROFESIONALES.

14.2.4. ANEXO II. 4. DTE ESCUELA INFANTIL PRIVADA.

14.2.5. ANEXO II. 5. DTE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS A TERCEROS.

ANEXO I.

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO – ECONÓMICO DEL CONTRATO

ÍNDICE

PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO	152
INVERSIÓN INICIAL A REALIZAR	154
AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL	156
AMORTIZACIÓN DE LAS REINVERSIONES A REALIZAR	156
FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL	157
DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO DEL PERSONAL NECESARIO	159
COSTES DE PERSONAL.....	164
PREVISIÓN DE INGRESOS EN MÁQUINAS DE VENDING	166
PREVISIÓN DE INGRESOS POR APARCAMIENTO PÚBLICO	167
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	168
FLUJO DE EXPLOTACIÓN	169
ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO.....	177

PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO

PARAMETRIZACIÓN
CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE MADRID
COMUNIDAD DE MADRID

LOTE ÚNICO

Contrato de concesión de obra

Concesión de obras para la construcción, conservación y explotación de la ciudad de la justicia de Madrid

Duración del Contrato	Total años:	40
Período de redacción de proyecto y ejecución de obra		4
Período de explotación		36

Inversión prevista	Importe (€)
Ejecución obra + Gastos	489.550.101,00 €
Equipamiento inicial	18.000.000,00 €

Estimación de ingresos	Importe (€)
Ingresos del contrato (IVA excluido)	2.373.322.222,89 €
Aportación Comunidad de Madrid	2.105.284.601,01 €
Otros Ingresos	268.037.621,88 €
IVA del contrato	56.287.900,59 €
Ingresos del contrato (IVA incluido)	2.429.610.123,48 €

Presupuesto Base de Licitación	Importe (€)
Presupuesto base (sin IVA)	2.105.284.601,01 €
IVA	0,00 €
Presupuesto Base de Licitación(IVA incluido)	2.105.284.601,01 €

Valor estimado del contrato	Importe (€)
Duración principal del contrato	2.373.322.222,89 €
Modificaciones del contrato	20,00% 474.664.444,58 €
Valor estimado total	2.847.986.667,47 €

Proyecciones Económicas	Porcentaje (%)
Beneficio Industrial	6,00%
Gastos Generales Obra	13,00%
Gastos Generales Explotación	10,00%
IVA aplicable Aportación Comunidad Madrid	0,00%
IVA aplicable Otros ingresos	21,00%

Impuesto sobre beneficios	25,00%
Tasa de actualización de gastos	1,00%
Tasa de actualización de ingresos	1,00%
Tasa de actualización de sueldos y salarios	1,00%
Porcentaje de seguridad social	32,00%
Absentismo	5,30%
Tasa de interés financiación	5,00%

INVERSIÓN INICIAL A REALIZAR

INVERSIÓN INICIAL	
Tipo de inversión	Importe
EJECUCIÓN DE OBRA (PEM)	378.574.035,00 €
SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE	273.409.248,00 €
SUMA USO JUDICIAL	273.409.248,00 €
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE	83.435.425,00 €
APARCAMIENTO PUBLICO	7.660.875,00 €
APARCAMIENTO RESTRINGIDO 1.150 PZ	14.485.680,00 €
DARSENA EXTERIOR	456.000,00 €
ZONA DETENIDOS Y FFSSEE	6.107.400,00 €
APARCAMIENTO FFSSEE	1.590.300,00 €
ARCHIVO Y DEPOSITO EFECTOS	6.562.545,00 €
OFICINAS ARCHIVEROS	1.184.000,00 €
NUCLEOS VERTC PENAL 6X140	1.008.000,00 €
INSTALACIONES GENERALES EXTERIORES	2.700.000,00 €
CONEXIÓN TUNEL APARC RESTRINGIDO	90.000,00 €
RAMPA SALIDA ESTE TUNEL	200.000,00 €
RAMPA ACCESO GALERIA INSTALACIONES	192.800,00 €
RAMPAS SUR APARC RESTRINGIDO	360.000,00 €
APARCAMIENTO PUBLICO	7.660.875,00 €
APARCAMIENTO RESTRINGIDO	23.136.075,00 €
ALMACENES 7X200+1X100	675.000,00 €
VESTUARIOS 31 UD, 8X100	480.000,00 €
INSTALACIONES 7X200+1X100	675.000,00 €
APARCAMIENTO PUBLICO	7.660.875,00 €
GALERÍA DE INSTALACIONES CONEXIÓN EDIFICIOS 550X2,5	550.000,00 €
OTRAS CONSTRUCCIONES	21.729.362,00 €
URBANIZACION - AJARD. PLAZA EXT. Y RECINTO	2.626.232,00 €
URBANIZACION JARDINERIA	869.890,00 €

VALLADO Y PASILLOS RODANTES / PERGOLA	2.000.000,00 €
TERMINACION TUNEL/GALERÍA	7.233.240,00 €
CENTRENERGIA -PRODUCCION CLIMA- E FOTOVOLTAICA	7.000.000,00 €
SUBESTACION ELECTRICA	2.000.000,00 €

GASTOS ADMINISTRATIVOS DE OBRA	%	39.046.999,35 €
Honorarios Ejecución Proyecto	3,57%	13.515.093,05 €
Dirección Facultativa (30% Honorarios ejecución)	1,53%	5.792.182,74 €
Honorario Coordinación Seguridad y Salud	0,90%	3.415.949,94 €
Estudio Geotécnico	0,04%	158.662,34 €
Licencias y Permisos	0,27%	1.022.149,89 €
ICIO	4,00%	15.142.961,40 €

MOBILIARIO, ARCHIVO Y OTROS EQUIPAMIENTOS	18.000.000,00 €
Mobiliario, archivo y otros equipamientos	18.000.000,00 €

Presupuesto Ejecución Material (PEM)	378.574.035,00 €
Gastos Generales	13,00% 49.214.624,55 €
Beneficio Industrial	6,00% 22.714.442,10 €
Presupuesto Ejecución por contrata (PEC)	450.503.101,65 €
Gastos Administrativos de Obra	39.046.999,35 €
Presupuesto Total de Obra	489.550.101,00 €

Equipamiento inicial	18.000.000,00 €
-----------------------------	------------------------

INVERSIÓN TOTAL	507.550.101,00 €
------------------------	-------------------------

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN			
Tipo de inversión	Importe	Coefficiente	Año 5 a 40
Ejecución obra + Gastos	489.550.101,00 €	2,78%	13.598.613,92 €
Equipamiento inicial	18.000.000,00 €	2,78%	500.000,00 €
Totales	507.550.101,00 €		14.098.613,92 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN			14.098.613,92 €

AMORTIZACIÓN DE LAS REINVERSIONES A REALIZAR

AMORTIZACIÓN DE LAS REINVERSIONES				
Tipo de inversión	Importe	Coefficiente	Año 15 a 34	Año 15 a 35
1º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	17.000.000,00 €	10,00%	1.700.000,00 €	
2º Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento	17.000.000,00 €	20,00%		3.400.000,00 €
Totales	34.000.000,00 €		1.700.000,00 €	3.400.000,00 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN			1.700.000,00 €	3.400.000,00 €

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

INVERSIÓN INICIAL

Importe a financiar 507.550.101,00 €

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0				507.550.101,00 €	
1	29.579.086,59 €	25.377.505,05 €	4.201.581,54 €	503.348.519,47 €	4.201.581,54 €
2	29.579.086,59 €	25.167.425,97 €	4.411.660,61 €	498.936.858,86 €	8.613.242,15 €
3	29.579.086,59 €	24.946.842,94 €	4.632.243,64 €	494.304.615,21 €	13.245.485,79 €
4	29.579.086,59 €	24.715.230,76 €	4.863.855,83 €	489.440.759,39 €	18.109.341,62 €
5	29.579.086,59 €	24.472.037,97 €	5.107.048,62 €	484.333.710,77 €	23.216.390,23 €
6	29.579.086,59 €	24.216.685,54 €	5.362.401,05 €	478.971.309,72 €	28.578.791,28 €
7	29.579.086,59 €	23.948.565,49 €	5.630.521,10 €	473.340.788,62 €	34.209.312,38 €
8	29.579.086,59 €	23.667.039,43 €	5.912.047,16 €	467.428.741,47 €	40.121.359,54 €
9	29.579.086,59 €	23.371.437,07 €	6.207.649,51 €	461.221.091,95 €	46.329.009,05 €
10	29.579.086,59 €	23.061.054,60 €	6.518.031,99 €	454.703.059,97 €	52.847.041,04 €
11	29.579.086,59 €	22.735.153,00 €	6.843.933,59 €	447.859.126,38 €	59.690.974,63 €
12	29.579.086,59 €	22.392.956,32 €	7.186.130,27 €	440.672.996,11 €	66.877.104,89 €
13	29.579.086,59 €	22.033.649,81 €	7.545.436,78 €	433.127.559,33 €	74.422.541,67 €
14	29.579.086,59 €	21.656.377,97 €	7.922.708,62 €	425.204.850,71 €	82.345.250,29 €
15	29.579.086,59 €	21.260.242,54 €	8.318.844,05 €	416.886.006,66 €	90.664.094,34 €
16	29.579.086,59 €	20.844.300,33 €	8.734.786,25 €	408.151.220,41 €	99.398.880,60 €
17	29.579.086,59 €	20.407.561,02 €	9.171.525,57 €	398.979.694,84 €	108.570.406,16 €
18	29.579.086,59 €	19.948.984,74 €	9.630.101,84 €	389.349.593,00 €	118.200.508,01 €
19	29.579.086,59 €	19.467.479,65 €	10.111.606,94 €	379.237.986,06 €	128.312.114,94 €
20	29.579.086,59 €	18.961.899,30 €	10.617.187,28 €	368.620.798,78 €	138.929.302,23 €
21	29.579.086,59 €	18.431.039,94 €	11.148.046,65 €	357.472.752,13 €	150.077.348,87 €
22	29.579.086,59 €	17.873.637,61 €	11.705.448,98 €	345.767.303,15 €	161.782.797,85 €
23	29.579.086,59 €	17.288.365,16 €	12.290.721,43 €	333.476.581,72 €	174.073.519,28 €
24	29.579.086,59 €	16.673.829,09 €	12.905.257,50 €	320.571.324,22 €	186.978.776,78 €
25	29.579.086,59 €	16.028.566,21 €	13.550.520,38 €	307.020.803,85 €	200.529.297,16 €
26	29.579.086,59 €	15.351.040,19 €	14.228.046,39 €	292.792.757,45 €	214.757.343,55 €
27	29.579.086,59 €	14.639.637,87 €	14.939.448,71 €	277.853.308,74 €	229.696.792,27 €
28	29.579.086,59 €	13.892.665,44 €	15.686.421,15 €	262.166.887,59 €	245.383.213,41 €
29	29.579.086,59 €	13.108.344,38 €	16.470.742,21 €	245.696.145,38 €	261.853.955,62 €
30	29.579.086,59 €	12.284.807,27 €	17.294.279,32 €	228.401.866,07 €	279.148.234,94 €
31	29.579.086,59 €	11.420.093,30 €	18.158.993,28 €	210.242.872,78 €	297.307.228,22 €
32	29.579.086,59 €	10.512.143,64 €	19.066.942,95 €	191.175.929,84 €	316.374.171,17 €
33	29.579.086,59 €	9.558.796,49 €	20.020.290,09 €	171.155.639,74 €	336.394.461,26 €
34	29.579.086,59 €	8.557.781,99 €	21.021.304,60 €	150.134.335,14 €	357.415.765,86 €

35	29.579.086,59 €	7.506.716,76 €	22.072.369,83 €	128.061.965,31 €	379.488.135,69 €
36	29.579.086,59 €	6.403.098,27 €	23.175.988,32 €	104.885.976,99 €	402.664.124,01 €
37	29.579.086,59 €	5.244.298,85 €	24.334.787,74 €	80.551.189,26 €	426.998.911,75 €
38	29.579.086,59 €	4.027.559,46 €	25.551.527,12 €	54.999.662,13 €	452.550.438,87 €
39	29.579.086,59 €	2.749.983,11 €	26.829.103,48 €	28.170.558,65 €	479.379.542,35 €
40	29.579.086,59 €	1.408.527,93 €	28.170.558,65 €	0,00 €	507.550.101,00 €

TOTAL INTERESES	675.613.362,44 €
------------------------	-------------------------

MEDIA ANUAL	16.890.334,06 €
--------------------	------------------------

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO DEL PERSONAL NECESARIO

CÁLCULO HORAS NECESARIAS PERSONAL

PERSONAL DE LIMPIEZA

Ámbito	m²	Rendimiento (m²/h)	Frecuencia semanal	Total horas/año
SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE				
SUMA USO JUDICIAL	227.841,04	288,68	5	205.205,32
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE				
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	3.608,50	1	237,41
APARCAMIENTO RESTRINGIDO 1.150 PZ	31.152,00	3.608,50	1	448,91
ZONA DETENIDOS Y FFSSEE	6.786,00	257,75	6	8.214,29
APARCAMIENTO FFSSEE	3.534,00	3.608,50	1	50,93
ARCHIVO Y DEPOSITO EFECTOS	14.113,00	309,30	5	11.863,50
OFICINAS ARCHIVEROS	1.184,00	309,30	5	995,28
NUCLEOS VERTC PENAL 6X140	840,00	515,50	1	84,73
INSTALACIONES GENERALES EXTERIORES	6.000,00	3.608,50	1	86,46
CONEXIÓN TUNEL APARC RESTRINGIDO	200,00	3.608,50	1	2,88
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	3.608,50	1	237,41
APARCAMIENTO RESTRINGIDO	49.755,00	3.608,50	1	716,99
ALMACENES 7X200+1X100	1.500,00	3.608,50	5	108,08
VESTUARIOS 31 UD, 8X100	800,00	309,30	7	941,48
INSTALACIONES 7X200+1X100	1.500,00	3.608,50	1	21,62
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	3.608,50	1	237,41
GALERÍA DE INSTALACIONES CONEXIÓN EDIFICIOS 550X2,5	1.375,00	3.608,50	1	19,81
OTRAS CONSTRUCCIONES				
URBANIZACION - AJARD. PLAZA EXT. Y RECINTO	28.546,00	257,75	5	28.795,19
URBANIZACION JARDINERIA	24.854,00	257,75	5	25.070,96
TOTAL HORAS PERSONAL LIMPIEZA:				283.338,66

PERSONAL DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

Ámbito	m²	Rendimiento (m²/h)	Frecuencia semanal	Total horas/año
SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE				

SUMA USO JUDICIAL	227.841,04	756,60	4	62.636,71
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE				
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	11.314,08	1	75,72
APARCAMIENTO RESTRINGIDO 1.150 PZ	31.152,00	11.314,08	1	143,18
ZONA DETENIDOS Y FFSSEE	6.786,00	1.164,00	4	1.212,62
APARCAMIENTO FFSSEE	3.534,00	11.314,08	1	16,24
ARCHIVO Y DEPOSITO EFECTOS	14.113,00	1.164,00	2	1.260,96
OFICINAS ARCHIVEROS	1.184,00	1.164,00	2	105,79
NUCLEOS VERTC PENAL 6X140	840,00	11.314,08	1	3,86
INSTALACIONES GENERALES EXTERIORES	6.000,00	11.314,08	2	55,15
CONEXIÓN TUNEL APARC RESTRINGIDO	200,00	11.314,08	1	0,92
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	1.164,00	1	736,00
APARCAMIENTO RESTRINGIDO	49.755,00	1.164,00	1	2.222,73
ALMACENES 7X200+1X100	1.500,00	1.164,00	2	134,02
VESTUARIOS 31 UD, 8X100	800,00	1.164,00	2	71,48
INSTALACIONES 7X200+1X100	1.500,00	1.164,00	2	134,02
APARCAMIENTO PUBLICO	16.475,00	11.314,08	1	75,72
GALERÍA DE INSTALACIONES CONEXIÓN EDIFICIOS 550X2,5	1.375,00	11.314,08	1	6,32
OTRAS CONSTRUCCIONES				
URBANIZACION - AJARD, PLAZA EXT. Y RECINTO	28.546,00	1.164,00	2	2.550,50
URBANIZACION JARDINERIA	24.854,00	1.164,00	2	2.220,63

TOTAL HORAS PERSONAL MANTENIMIENTO 73.662,56

PERSONAL JARDINERÍA

Ámbito	m²	Rendimiento (m²/h)	Frecuencia semanal	Total horas/año
URBANIZACION - AJARD, PLAZA EXT. Y RECINTO	28.546,00	162,00	2	18.325,83
URBANIZACION JARDINERIA	24.854,00	162,00	2	15.955,65

TOTAL HORAS PERSONAL JARDINERÍA 34.281,48

PERSONAL SOPORTE INFORMÁTICO

Ámbito	Personal refuerzo	Total personal	Horas/día	Frecuencia mensual	Total horas/año
BLOQUE PENAL					

Audiencia provincial penal	2	4	3	24,00
Menores	2	4	3	24,00
Fiscalía provincial	2	4	3	24,00
Violencia sobre la mujer	2	4	3	24,00
Instrucción penal	2	4	3	24,00
Instrucción penal	2	4	3	24,00
Decanato	2	4	3	24,00
Tribunal superior de justicia	2	4	3	24,00
BLOQUE CÍVIL				
Familia - Incapacidades	2	4	3	24,00
Audiencia provincial civil	2	4	3	24,00
Social	2	4	3	24,00
Mercantil - Contencioso Administrativo	2	4	3	24,00
Primera instancia general oeste	2	4	3	24,00
Primera instancia general este	2	4	3	24,00
Registro civil	2	4	3	24,00
OTRAS ZONAS				
Áreas lucrativas y exteriores	3	4	3	36,00
Áreas de mayor seguridad	3	4	3	36,00

TOTAL HORAS PERSONAL SOPORTE INFORMÁTICO 432,00

PERSONAL DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA

Ámbito	Plantas	Personal/planta	Persona | entrada	Persona | refuerzo	Total personal	Horas/día	Frecuencia semanal	Total horas/año
BLOQUE PENAL								
Audiencia provincial penal	6	2	2		14	6	5	21.840,00
Menores	5	2	2		12	6	5	18.720,00
Fiscalía provincial	6	2	2		14	6	5	21.840,00
Violencia sobre la mujer	8	2	2		18	6	5	28.080,00
Instrucción penal	8	2	2		18	6	5	28.080,00
Instrucción penal	8	2	2		18	6	5	28.080,00
Decanato	6	2	2		14	6	5	21.840,00
Tribunal superior de justicia	5	2	2		12	6	5	18.720,00
BLOQUE CÍVIL								

Familia - Incapacidades	6	2	2	14	6	5	21.840,00
Audiencia provincial civil	6	2	2	14	6	5	21.840,00
Social	9	2	2	20	6	5	31.200,00
Mercantil - Contencioso Administrativo	8	2	2	18	6	5	28.080,00
Primera instancia general oeste	6	2	2	14	6	5	21.840,00
Primera instancia general este	8	2	2	18	6	5	28.080,00
Registro civil	3	2	2	8	6	5	12.480,00
OTRAS ZONAS							
Áreas lucrativas y exteriores				3	5	7	5.460,00
Áreas de mayor seguridad				3	5	7	5.460,00
TOTAL HORAS PERSONAL SEGURIDAD Y VIGILANCIA							363.480,00

PERSONAL ADMINISTRATIVO Y DE DIRECCIÓN

Categoría	Cantidad de personal	Horas/día	Frecuencia semanal	Total horas/año
Director/a	1	8	5	2.080
Coordinador/a	1	8	5	2.080
Oficial de 1ª administrativo	2	8	5	4.160
Auxiliar Administrativo	5	8	5	10.400
Planificador de mantenimiento	1	8	5	2.080
Jefe/a de servicios generales	1	8	5	2.080
TOTAL HORAS PERSONAL ADMINISTRATIVO Y DE DIRECCIÓN:				22.880,00

PERSONAL EQUIVALENTE

PERSONAL	CATEGORÍA PROFESIONAL	HORAS DE SERVICIO	HORAS POR CONVENIO	PERSONAL EQUIVALENTE
LIMPIEZA	Limpiador/a	283.338,66	1.739	162,93
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	Oficial de 1ª electromecánica	73.662,56	1.754	42,00
JARDINERÍA	Jardinero/a	34.281,48	1.700	20,17
SOPORTE INFORMÁTICO	Informático/a	432,00	1.765	0,24
SEGURIDAD Y VIGILANCIA	Vigilante	363.480,00	1.768	205,59
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Director/a	2.080,00	1.765	1,18
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Coordinador/a	2.080,00	1.765	1,18
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Oficial de 1ª administrativo	4.160,00	1.765	2,36

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Auxiliar Administrativo	10.400,00	1.765	5,89
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Planificador de mantenimiento	2.080,00	1.765	1,18
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Jefe/a de servicios generales	2.080,00	1.765	1,18
TOTAL PERSONAL EQUIVALENTE:				443,90

COSTES DE PERSONAL

COSTE PERSONAL LIMPIEZA --- CC LIMPIEZA MADRID

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL								TOTAL		
		Salario base		Gratificaciones extraordinarias x3 Salario base	Plus convenio	Plus toxicidad, peligrosidad, penosidad	Salario bruto anual	Seguridad Social		Coste empresarial unitario	Coste Absentismo 5,3%	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual					32,00%				
37,13	Limpiador/a	710,00 €	8.520,00 €	2.130,00 €	1.419,46 €	1.243,39 €	13.312,84 €	4.260,11 €	17.572,95 €	931,37 €	687.031,22 €	

COSTE EMPRESARIAL PERSONAL LIMPIEZA SUSCEPTIBLE SUBROGACIÓN

Personal equivalente	Categoría	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste empresarial total por servicio
125,80	Limpiador/a	1.972.752,04 €	696.195,05 €	2.668.947,09 €	5,3%	2.810.401,28 €

TOTAL: 3.497.432,50 €

COSTE PERSONAL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN -CC SIDEROMETALURGIA

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL								TOTAL		
		Salario base		Gratificaciones extraordinarias x2 Salario base	Plus mejora productividad	Plus toxicidad, peligrosidad, penosidad	Salario bruto anual	Seguridad Social		Coste empresarial unitario	Coste Absentismo 5,3%	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual					32,00%				
42,00	Oficial de 1ª electromecánica	1.800,00 €	21.600,00 €	3.600,00 €	324,00 €	4.320,00 €	29.844,00 €	9.550,08 €	39.394,08 €	2.087,89 €	1.742.242,58 €	

TOTAL: 1.742.242,58 €

COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL										TOTAL
		Salario base		Gratificaciones extraordinarias x2 Salario base	Plus transporte	Plus conservación vestuario	Plus trabajos tóxicos, penosos o peligrosos	Salario bruto anual	Seguridad Social 32,00%	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo 5,3%	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual									
20,17	Jardinero/a	1.170,78 €	14.049,31 €	2.341,55 €	1.304,40 €	426,93 €	2.887,88 €	21.010,07 €	6.723,22 €	27.733,30 €	1.469,86 €	589.027,78 €

TOTAL: 589.027,78 €

COSTE PERSONAL SOPORTE INFORMÁTICO - CC OFICINAS Y DESPACHO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL						TOTAL	
		Salario base		Gratificaciones extraordinarias x2 Salario base	Salario bruto anual	Seguridad Social 32,00%	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo 5,3%	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual						
0,24	Informático/a	2.500,00 €	30.000,00 €	5.000,00 €	35.000,00 €	11.200,00 €	46.200,00 €	2.448,60 €	11.675,66 €

TOTAL: 11.675,66 €

COSTE PERSONAL SEGURIDAD Y VIGILANCIA - COSTE MEDIO PERSONAL SUSCEPTIBLE SUBROGACIÓN

Personal equivalente	Categoría	Salario Anual Medio (Salario base + plus transporte + plus vestuario + plus peligrosidad)	Antigüedad Media	Media en complementos (actividad, ayuda hijos, jefe de equipo; personales y puesto)	Salario bruto anual medio	Seguridad Social		Coste empresarial unitario	Coste Absentismo		TOTAL
						32,00%			5,3%		
205,59	Vigilante	17.210,52 €	1.013,96 €	835,36 €	19.059,84 €	6.099,15 €		25.158,99 €	1.333,43 €		5.446.574,90 €

TOTAL: 5.446.574,90 €

COSTES PERSONAL DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN - OFICINAS Y DESPACHO

Personal equivalente	Categoría	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO ANUAL						TOTAL	
		Salario base		Gratificaciones extraordinarias x2 Salario base	Salario bruto anual	Seguridad Social 32,00%	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo 5,3%	Coste empresarial total por servicio
		Mensual	Anual						
1,18	Director/a	4.000,00 €	48.000,00 €	8.000,00 €	56.000,00 €	17.920,00 €	73.920,00 €	3.917,76 €	91.848,56 €
1,18	Coordinador/a	2.500,00 €	30.000,00 €	5.000,00 €	35.000,00 €	11.200,00 €	46.200,00 €	2.448,60 €	57.405,35 €
2,36	Oficial de 1º administrativo	1.118,89 €	13.426,68 €	2.237,78 €	15.664,46 €	5.012,63 €	20.677,09 €	1.095,89 €	51.384,22 €
5,89	Auxiliar Administrativo	1.019,09 €	12.229,08 €	2.038,18 €	14.267,26 €	4.565,52 €	18.832,78 €	998,14 €	116.804,12 €
1,18	Planificador de mantenimiento	1.800,00 €	21.600,00 €	3.600,00 €	25.200,00 €	8.064,00 €	33.264,00 €	1.762,99 €	41.331,85 €
1,18	Jefe/a de servicios generales	2.280,00 €	27.360,00 €	4.560,00 €	31.920,00 €	10.214,40 €	42.134,40 €	2.233,12 €	52.353,68 €

TOTAL: 411.127,78 €

443,90 COSTES TOTALES 11.698.081,20 €

PREVISIÓN DE INGRESOS EN MÁQUINAS DE VENDING

PRODUCTO	COSTE ADQUISICIÓN	PVP	IVA 10%	BENEFICIO	PREVISIÓN VENTAS MENSUALES	COSTE ADQUISICIÓN MENSUAL	TOTAL INGRESOS MENSUALES	BENEFICIO MENSUAL
CAFÉ	0,40 €	1,50 €	0,15 €	0,95 €	52,00	20,80 €	78,00 €	49,40 €
REFRESCO	0,40 €	1,80 €	0,18 €	1,22 €	40,00	16,00 €	72,00 €	48,80 €
AGUA MINERAL	0,40 €	1,20 €	0,12 €	0,68 €	70,00	28,00 €	84,00 €	47,60 €
INFUSIONES	0,30 €	1,20 €	0,12 €	0,78 €	30,00	9,00 €	36,00 €	23,40 €
BATIDOS	0,50 €	1,50 €	0,15 €	0,85 €	38,00	19,00 €	57,00 €	32,30 €
SANDWICH/BOLLERÍA	1,50 €	2,50 €	0,25 €	0,75 €	60,00	90,00 €	150,00 €	45,00 €
SNACK VARIADOS	1,00 €	1,80 €	0,18 €	0,62 €	46,00	46,00 €	82,80 €	28,52 €
								275,02 €

N.º de máquinas	Facturación media/mes por máquina	Facturación media/año por máquina	Facturación media/año total
150	275,02 €	3.300,24 €	495.036,00 €

PREVISIÓN DE INGRESOS POR APARCAMIENTO PÚBLICO

PLAZAS

1.900

Suponemos que la estancia media en el parking es de 2 horas

También estimamos el siguiente precio:

De 0 a 30 minutos: 0,0351 € /minuto

De 31 a 90 minutos: 0,0316 € /minuto

De 91 a 660 minutos: 0,0420 € /minuto

De 661 minutos hasta un máximo de 24 horas: 26,86 €

INGRESOS POR ENTRADAS DIARIAS

Rotación/año	Rotación/día	Estancia media al día (minutos)	€/minuto	Total euros/día por rotación	Total euros/día	Total euros/año
		30	0,0351 €	1,05 €	2.104,78 €	768.244,46 €
729.079	1.997	59	0,0316 €	1,86 €	3.720,59 €	1.358.015,19 €
		31	0,0420 €	1,30 €	2.599,69 €	948.887,36 €
	Total :	120		4,22 €	8.425,06 €	3.075.147,01 €

INGRESOS POR ABONO

Cantidad de abonos año	Cantidad de abonos MES	Bono mensual	Total euros/mes	Meses	Total euros/año
4.609	384	75,00 €	28.806,95 €	12	345.683,35 €
				Total	345.683,35 €

TOTAL INGRESOS APARCAMIENTO: 3.420.830,36

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	
1. APROVISIONAMIENTOS.	503.535,00 €
Generales	116.535,00 €
Uniformes y EPI's para el personal	116.535,00 €
Limpieza y Mantenimiento general.	387.000,00 €
Productos para la limpieza.	107.000,00 €
Materiales para el mantenimiento de las instalaciones.	280.000,00 €
2. SERVICIOS EXTERIORES.	3.008.204,29 €
Reparación y conservación.	235.000,00 €
Mantenimiento de instalaciones de contraincendios (extintores, depósito, etc.)	70.000,00 €
Mantenimiento del sistema informático.	50.000,00 €
Mantenimiento del sistema de alarmas.	45.000,00 €
Mantenimiento del sistema de control de protección de datos.	70.000,00 €
Servicios de profesionales independientes.	716.985,33 €
Desratización y control de plagas.	35.000,00 €
Mantenimiento técnico - legal de las instalaciones	210.000,00 €
Archivo y gestión documental	180.000,00 €
Punto de Atención/Información	241.985,33 €
Asesoría jurídicas, laborales, controles de calidad, etc.	50.000,00 €
Seguros de explotación	536.538,96 €
Seguro de Responsabilidad Civil; Seguro Todo Riesgo de Daños Materiales; Seguro de Vehículos; Seguro Colectivo de Accidentes; etc.	536.538,96 €
Servicios bancarios y similares.	840,00 €
Comisiones, etc.	840,00 €
Publicidad, propaganda y r.públicas.	4.320,00 €
Suministros.	1.514.520,00 €
Electricidad.	1.350.000,00 €
Agua.	150.000,00 €
Combustible (gas)	0,00 €
Teléfonos / Comunicaciones / Internet.	14.520,00 €
3. TRIBUTOS	1.758.053,86 €
Tributos (IBI, IAE; etc.)	1.758.053,86 €
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3)	5.269.793,15 €

FLUJO DE EXPLOTACIÓN

FLUJO DE EXPLOTACIÓN

Tasa de actualización de gastos	1,00%
Tasa de actualización de ingresos	1,00%
Tasa de actualización de salarios	1,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	10,00%
Tasa de interés	5,00%

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
GASTOS										
I. Gastos de personal										
Limpiador/a					3.639.442,28 €	3.532.406,83 €	3.567.730,89 €	3.603.408,20 €	3.639.442,28 €	3.675.836,71 €
Oficial de 1ª electromecánica					1.812.984,62 €	1.759.665,01 €	1.777.261,66 €	1.795.034,27 €	1.812.984,62 €	1.831.114,46 €
Jardinero/a					612.944,67 €	594.918,06 €	600.867,24 €	606.875,91 €	612.944,67 €	619.074,12 €
Informático/a					12,149,74 €	11.792,42 €	11.910,34 €	12.029,44 €	12.149,74 €	12.271,24 €
Vigilante					5.667.727,68 €	5.501.040,65 €	5.556.051,06 €	5.611.611,57 €	5.667.727,68 €	5.724.404,96 €
Director/a					95.577,98 €	92.767,05 €	93.694,72 €	94.631,66 €	95.577,98 €	96.533,76 €
Coordinador/a					59.736,24 €	57.979,40 €	58.559,20 €	59.144,79 €	59.736,24 €	60.333,60 €
Oficial de 1º administrativo					53.470,63 €	51.898,06 €	52.417,04 €	52.941,21 €	53.470,63 €	54.005,33 €
Auxiliar Administrativo					121.546,84 €	117.972,16 €	119.151,88 €	120.343,40 €	121.546,84 €	122.762,30 €
Planificador de mantenimiento					43.010,09 €	41.745,17 €	42.162,62 €	42.584,25 €	43.010,09 €	43.440,19 €
Jefe/a de servicios generales					54.479,45 €	52.877,22 €	53.405,99 €	53.940,05 €	54.479,45 €	55.024,24 €
(I) Subtotal Gastos de personal										
					12.173.070,21 €	11.815.062,01 €	11.933.212,63 €	12.052.544,76 €	12.173.070,21 €	12.294.800,91 €

II. Gastos de explotación

1. Aprovisionamientos

Generales	116.535,00 €	117.700,35 €	118.877,35 €	120.066,12 €	121.266,78 €	122.479,45 €
Limpieza y Mantenimiento general.	387.000,00 €	390.870,00 €	394.778,70 €	398.726,49 €	402.713,75 €	406.740,89 €
2. Servicios exteriores						
Reparación y conservación.	235.000,00 €	237.350,00 €	239.723,50 €	242.120,74 €	244.541,95 €	246.987,37 €
Servicios de profesionales independientes.	716.985,33 €	724.155,19 €	731.396,74 €	738.710,71 €	746.097,82 €	753.558,80 €
Seguros de explotación	536.538,96 €	541.904,35 €	547.323,39 €	552.796,62 €	558.324,59 €	563.907,84 €
Servicios bancarios y similares.	840,00 €	848,40 €	856,88 €	865,45 €	874,10 €	882,84 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	4.320,00 €	4.363,20 €	4.406,83 €	4.450,90 €	4.495,41 €	4.540,36 €
Suministros.	1.514.520,00 €	1.529.665,20 €	1.544.961,85 €	1.560.411,47 €	1.576.015,58 €	1.591.775,74 €
Subtotal (1+2)	0,00 €	0,00 €	3.582.325,24 €	3.618.148,50 €	3.654.329,98 €	3.690.873,29 €
3. Tributos						
Tributos (IBI, IAE, etc.)	1.758.053,86 €	1.775.634,40 €	1.793.390,74 €	1.811.324,65 €	1.829.437,90 €	1.847.732,28 €
Subtotal (3)	0,00 €	0,00 €	1.793.390,74 €	1.811.324,65 €	1.829.437,90 €	1.847.732,28 €
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	0,00 €	0,00 €	5.375.715,98 €	5.429.473,15 €	5.483.767,88 €	5.538.605,57 €

III. Gastos generales										
Gastos generales (sobre I y II)										
(III) Subtotal G.G.		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.744.286,34 €	1.713.755,31 €	1.730.892,86 €	1.748.201,79 €	1.765.683,81 €
		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.744.286,34 €	1.713.755,31 €	1.730.892,86 €	1.748.201,79 €	1.765.683,81 €
IV. Amortización de la inversión										
Ejecución obra + Gastos Equipamiento Inicial Reinversiones										
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €
V. Financiación de la inversión										
Financiación										
(V) Subtotal Gastos financieros		16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
		16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
TOTAL GASTOS (I+II+III)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.187.149,70 €	18.851.308,41 €	19.039.821,47 €	19.230.219,70 €	19.422.521,90 €
		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.187.149,70 €	18.851.308,41 €	19.039.821,47 €	19.230.219,70 €	19.422.521,90 €
TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V)		16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	50.176.097,68 €	49.840.256,39 €	50.028.769,45 €	50.219.167,68 €	50.411.469,87 €
		16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	50.176.097,68 €	49.840.256,39 €	50.028.769,45 €	50.219.167,68 €	50.411.469,87 €
CONCEPTO										
Ingresos										
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid						49.350.000,00 €	49.350.000,00 €	49.843.500,00 €	50.341.935,00 €	50.845.354,35 €
Ingresos por alquiler de espacios a terceros		0,00 €	0,00 €	0,00 €	-464.956,91 €	1.081.726,94 €	1.099.091,81 €	1.116.630,32 €	1.134.344,21 €	1.152.235,25 €
Ingresos por gestión aparcamiento público						1.197.290,62 €	2.073.023,20 €	2.617.191,78 €	3.524.484,94 €	3.559.729,79 €
Ingresos por máquinas de vending						247.518,00 €	499.986,36 €	504.986,22 €	510.036,09 €	515.136,45 €
Ingresos por actividades económicas		0,00 €	0,00 €	-200.728,79 €	-507.835,95 €	-816.465,23 €	712.870,86 €	746.574,42 €	780.948,93 €	927.382,99 €
Subtotal Estimación Ingresos		0,00 €	0,00 €	-200.728,79 €	-972.792,86 €	51.060.070,34 €	53.734.972,22 €	54.828.882,74 €	56.291.749,16 €	56.999.838,83 €
		0,00 €	0,00 €	-200.728,79 €	-972.792,86 €	51.060.070,34 €	53.734.972,22 €	54.828.882,74 €	56.291.749,16 €	56.999.838,83 €
TOTAL INGRESOS		0,00 €	0,00 €	-200.728,79 €	-972.792,86 €	51.060.070,34 €	53.734.972,22 €	54.828.882,74 €	56.291.749,16 €	56.999.838,83 €
		0,00 €	0,00 €	-200.728,79 €	-972.792,86 €	51.060.070,34 €	53.734.972,22 €	54.828.882,74 €	56.291.749,16 €	56.999.838,83 €
EBITDA										
Resultado antes de amort. intereses e impuesto		0,00	0,00	-200.728,79	-972.792,86	31.872.920,64	34.883.663,81	35.789.061,27	37.061.529,46	37.577.316,93
		0,00	0,00	-200.728,79	-972.792,86	31.872.920,64	34.883.663,81	35.789.061,27	37.061.529,46	37.577.316,93
BAIT										
Resultado antes de intereses e impuestos		0,00	0,00	-200.728,79	-972.792,86	17.774.306,73	20.785.049,89	21.690.447,35	22.962.915,54	23.478.703,01
		0,00	0,00	-200.728,79	-972.792,86	17.774.306,73	20.785.049,89	21.690.447,35	22.962.915,54	23.478.703,01
BAT										
Resultado antes de impuestos		-16.890.334,06	-16.890.334,06	-17.091.042,85	-17.863.126,92	883.972,67	3.894.715,83	4.800.113,29	6.072.581,48	6.588.368,95
		-16.890.334,06	-16.890.334,06	-17.091.042,85	-17.863.126,92	883.972,67	3.894.715,83	4.800.113,29	6.072.581,48	6.588.368,95

Impuesto sobre beneficios											0,00	0,00	0,00	0,00	220.993,17	973.678,96	1.200.028,32	1.518.145,37	1.647.092,24	1.749.293,17
Resultado del Ejercicio											-16.890.334,06	-16.890.334,06	-17.091.062,85	-17.863.126,92	662.979,50	2.921.036,87	3.600.084,97	4.554.436,11	4.941.276,72	5.247.879,50

CONCEPTO	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

GASTOS

I. Gastos de personal										
Limpador/a	3.712.595,07 €	3.749.721,03 €	3.787.218,24 €	3.825.090,42 €	3.863.341,32 €	3.901.974,74 €	3.940.994,48 €	3.980.404,43 €	4.020.208,47 €	4.060.410,56 €
Oficial de 1º electromecánica	1.849.425,61 €	1.867.919,86 €	1.886.599,06 €	1.905.465,05 €	1.924.519,70 €	1.943.764,90 €	1.963.202,55 €	1.982.834,57 €	2.002.662,92 €	2.022.689,55 €
Jardnero/a	625.264,86 €	631.517,51 €	637.832,68 €	644.211,01 €	650.653,12 €	657.159,65 €	663.731,25 €	670.368,56 €	677.072,24 €	683.842,97 €
Informático/a	12.393,95 €	12.517,89 €	12.643,07 €	12.769,50 €	12.897,19 €	13.026,16 €	13.156,43 €	13.287,99 €	13.420,87 €	13.555,08 €
Vigilante	5.781.649,01 €	5.839.465,50 €	5.897.860,15 €	5.956.838,75 €	6.016.407,14 €	6.076.571,21 €	6.137.336,93 €	6.198.710,30 €	6.260.697,40 €	6.323.304,37 €
Director/a	97.499,10 €	98.474,09 €	99.458,83 €	100.453,42 €	101.457,95 €	102.472,53 €	103.497,26 €	104.532,23 €	105.577,55 €	106.633,33 €
Coordinador/a	60.936,94 €	61.546,31 €	62.161,77 €	62.783,39 €	63.411,22 €	64.045,33 €	64.685,79 €	65.332,64 €	65.985,97 €	66.645,83 €
Oficial de 1º administrativo	54.545,38 €	55.090,84 €	55.641,75 €	56.198,16 €	56.760,15 €	57.327,75 €	57.901,03 €	58.480,04 €	59.064,84 €	59.655,48 €
Auxiliar Administrativo	123.989,93 €	125.229,83 €	126.482,12 €	127.746,95 €	129.024,42 €	130.314,66 €	131.617,81 €	132.933,98 €	134.263,39 €	135.605,96 €
Planificador de mantenimiento	43.874,59 €	44.313,34 €	44.756,47 €	45.204,04 €	45.656,08 €	46.112,64 €	46.573,76 €	47.039,50 €	47.509,90 €	47.984,99 €
Jefe/a de servicios generales	55.574,49 €	56.130,23 €	56.691,53 €	57.258,45 €	57.831,03 €	58.409,34 €	58.993,44 €	59.583,37 €	60.179,21 €	60.781,00 €
(I) Subtotal Gastos de personal	12.417.748,92 €	12.541.926,41 €	12.667.345,67 €	12.794.019,13 €	12.921.959,32 €	13.051.178,91 €	13.181.690,70 €	13.313.507,61 €	13.446.642,68 €	13.581.109,11 €

II. Gastos de explotación										
1. Aprovisionamientos										
Generales	123.704,24 €	124.941,28 €	126.190,69 €	127.452,60 €	128.727,13 €	130.014,40 €	131.314,54 €	132.627,69 €	133.953,97 €	135.293,51 €
Limpieza y Mantenimiento general.	410.808,30 €	414.916,38 €	419.065,54 €	423.256,20 €	427.488,76 €	431.763,65 €	436.081,29 €	440.442,10 €	444.846,52 €	449.294,99 €
2. Servicios exteriores										
Reparación y conservación.	249.457,24 €	251.951,81 €	254.471,33 €	257.016,04 €	259.586,20 €	262.182,06 €	264.803,88 €	267.451,92 €	270.126,44 €	272.827,70 €
Servicios de profesionales independientes.	761.094,39 €	768.705,33 €	776.392,38 €	784.156,30 €	791.997,86 €	799.917,84 €	807.917,02 €	815.996,19 €	824.156,15 €	832.397,71 €
Seguros de explotación	569.546,92 €	575.242,39 €	580.994,81 €	586.804,76 €	592.672,81 €	598.599,54 €	604.585,54 €	610.631,40 €	616.737,71 €	622.905,09 €
Servicios bancarios y similares.	891,67 €	900,59 €	909,60 €	918,70 €	927,89 €	937,17 €	946,54 €	956,01 €	965,57 €	975,23 €
Publicidad, propaganda y r. públicos.	4.585,76 €	4.631,62 €	4.677,94 €	4.724,72 €	4.771,97 €	4.819,69 €	4.867,89 €	4.916,57 €	4.965,74 €	5.015,40 €
Suministros.	1.607.693,50 €	1.623.770,44 €	1.640.008,14 €	1.656.408,22 €	1.672.972,30 €	1.689.702,02 €	1.706.599,04 €	1.723.665,03 €	1.740.901,68 €	1.758.310,70 €
Subtotal (1+2)	3.727.782,02 €	3.765.059,84 €	3.802.710,43 €	3.840.737,54 €	3.879.144,92 €	3.917.936,37 €	3.957.115,74 €	3.996.686,91 €	4.036.653,78 €	4.077.020,33 €
3. Tributos										
Tributos (IBI, IAE; etc.)	1.866.209,60 €	1.884.871,70 €	1.903.720,42 €	1.922.757,62 €	1.941.985,20 €	1.961.405,05 €	1.981.019,10 €	2.000.829,29 €	2.020.837,58 €	2.041.045,96 €
Subtotal (3)	1.866.209,60 €	1.884.871,70 €	1.903.720,42 €	1.922.757,62 €	1.941.985,20 €	1.961.405,05 €	1.981.019,10 €	2.000.829,29 €	2.020.837,58 €	2.041.045,96 €
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	5.593.991,62 €	5.649.931,54 €	5.706.430,85 €	5.763.495,16 €	5.821.130,12 €	5.879.341,42 €	5.938.134,84 €	5.997.516,20 €	6.057.491,36 €	6.118.066,29 €

III. Gastos generales										
Gastos Generales (sobre I y II)	1.801.174,05 €	1.819.185,79 €	1.837.377,65 €	1.855.751,43 €	1.874.308,94 €	1.893.052,09 €	1.911.982,55 €	1.931.102,38 €	1.950.413,40 €	1.969.917,54 €

	(III) Subtotal G.G.	1.801.174,05 €	1.819.185,79 €	1.837.377,65 €	1.855.751,43 €	1.874.308,94 €	1.893.052,03 €	1.911.982,55 €	1.931.102,38 €	1.950.413,40 €	1.969.917,54 €
IV. Amortización de la inversión											
Ejecución obra + Gastos	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €
Equipamiento inicial	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €
Reinversiones						1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	14.098.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €	15.798.613,92 €
V. Financiación de la inversión											
Financiación	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
(V) Subtotal Gastos financieros	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €	16.890.334,06 €
TOTAL GASTOS (I+II+III)	19.812.914,59 €	20.011.043,74 €	20.211.154,17 €	20.413.265,72 €	20.617.398,38 €	20.823.572,36 €	21.031.808,09 €	21.242.126,19 €	21.454.547,44 €	21.669.092,94 €	
TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (I+II+III+IV+V)	50.801.862,56 €	50.999.991,71 €	51.200.102,15 €	51.402.213,69 €	53.306.346,36 €	53.512.520,34 €	53.720.756,07 €	53.931.074,17 €	54.143.495,42 €	54.358.040,92 €	
CONCEPTO											
Ingresos											
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid	51.867.345,97 €	52.386.019,43 €	52.909.879,63 €	53.438.978,42 €	53.973.368,21 €	54.513.101,89 €	55.058.232,91 €	55.608.815,24 €	56.164.903,39 €	56.726.552,42 €	
Ingresos por alquiler de espacios a terceros	1.188.555,84 €	1.206.988,99 €	1.225.606,47 €	1.216.573,65 €	1.250.565,35 €	1.269.746,96 €	1.289.120,39 €	1.308.687,56 €	1.328.450,39 €	1.348.410,86 €	
Ingresos por gestión aparcamiento público	3.631.280,35 €	3.667.593,16 €	3.704.269,09 €	3.741.311,78 €	3.778.724,90 €	3.816.512,15 €	3.854.677,27 €	3.893.224,04 €	3.932.156,28 €	3.971.477,85 €	
Ingresos por máquinas de vending	525.490,69 €	530.745,60 €	536.053,05 €	541.413,58 €	546.827,72 €	552.296,00 €	557.818,96 €	563.397,15 €	569.031,12 €	574.721,43 €	
Ingresos por actividades económicas	999.608,44 €	1.036.803,15 €	1.074.738,48 €	1.101.155,36 €	1.225.708,56 €	1.265.955,49 €	1.307.003,90 €	1.348.869,80 €	1.391.569,49 €	1.435.119,64 €	
Subtotal Estimación Ingresos	58.212.281,29 €	58.828.150,32 €	59.450.546,72 €	60.039.432,79 €	60.775.194,73 €	61.417.612,47 €	62.066.853,41 €	62.722.993,78 €	63.386.110,67 €	64.056.282,19 €	
TOTAL INGRESOS	58.212.281,29 €	58.828.150,32 €	59.450.546,72 €	60.039.432,79 €	60.775.194,73 €	61.417.612,47 €	62.066.853,41 €	62.722.993,78 €	63.386.110,67 €	64.056.282,19 €	
EBITDA											
Resultado antes de amort, intereses e impuesto	38.399.366,70	38.817.106,58	39.239.392,55	39.626.167,07	40.157.796,35	40.594.040,11	41.035.045,32	41.480.867,59	41.931.563,22	42.387.189,25	
BAIT											
Resultado antes de intereses e impuestos	24.300.752,79	24.718.492,67	25.140.778,63	25.527.553,16	24.359.182,43	24.795.426,19	25.236.431,41	25.682.253,67	26.132.949,31	26.588.575,34	
BAT											
Resultado antes de impuestos	7.410.418,73	7.828.158,61	8.250.444,57	8.637.219,10	7.468.848,37	7.905.092,13	8.346.097,35	8.791.919,61	9.242.615,25	9.698.241,28	
Impuesto sobre beneficios	1.852.604,68	1.957.039,65	2.062.611,14	2.159.304,77	1.867.212,09	1.976.273,03	2.086.524,34	2.197.979,90	2.310.653,81	2.424.560,32	
Resultado del Ejercicio	5.557.814,05	5.871.118,96	6.187.833,43	6.477.914,32	5.601.636,28	5.928.819,10	6.259.573,01	6.593.939,71	6.931.961,44	7.273.680,96	

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
GASTOS										
I. Gastos de personal										
Limpiador/a	4.101,01 €	4.142,04 €	4.183.445,06 €	4.225.279,51 €	4.267.532,30 €	4.310.207,63 €	4.353.309,70 €	4.396.842,80 €	4.440.811,23 €	4.485.219,34 €
Oficial de 1º electromecánica	2.042,91 €	2.063.345,61 €	2.083.979,06 €	2.104.818,85 €	2.125.867,04 €	2.147.125,71 €	2.168.596,97 €	2.190.282,94 €	2.212.185,77 €	2.234.307,63 €
Jardnero/a	690,681 €	697.588,21 €	704.564,09 €	711.609,73 €	718.725,83 €	725.913,09 €	733.172,22 €	740.503,94 €	747.908,98 €	755.388,07 €
Informático/a	13.690,63 €	13.827,54 €	13.965,81 €	14.105,47 €	14.246,52 €	14.388,99 €	14.532,88 €	14.678,21 €	14.824,99 €	14.973,24 €
Vigilante	6.386.537,42 €	6.450.402,79 €	6.514.906,82 €	6.580.055,89 €	6.645.856,44 €	6.712.315,01 €	6.779.438,16 €	6.847.232,54 €	6.915.704,87 €	6.984.861,92 €
Director/a	107.699,66 €	108.776,66 €	109.864,42 €	110.963,07 €	112.072,70 €	113.193,43 €	114.325,36 €	115.468,61 €	116.623,30 €	117.789,53 €
Coordinador/a	67.312,29 €	67.985,41 €	68.665,26 €	69.351,92 €	70.045,44 €	70.745,89 €	71.453,35 €	72.167,88 €	72.889,56 €	73.618,46 €
Oficial de 1º administrativo	60.252,04 €	60.854,56 €	61.463,11 €	62.077,74 €	62.698,51 €	63.325,50 €	63.958,75 €	64.598,34 €	65.244,32 €	65.896,77 €
Auxiliar Administrativo	136.962,02 €	138.331,64 €	139.714,95 €	141.112,10 €	142.523,22 €	143.948,46 €	145.387,94 €	146.841,82 €	148.310,24 €	149.793,34 €
Planificador de mantenimiento	48.464,84 €	48.949,49 €	49.438,99 €	49.933,38 €	50.432,71 €	50.937,04 €	51.446,41 €	51.960,87 €	52.480,48 €	53.005,29 €
Jefe/a de servicios generales	61.388,81 €	62.002,70 €	62.622,72 €	63.248,95 €	63.881,44 €	64.520,25 €	65.165,46 €	65.817,11 €	66.475,28 €	67.140,03 €
(I) Subtotal Gastos de personal	13.716.920,20 €	13.854.089,40 €	13.992.630,30 €	14.132.556,40 €	14.273.882,17 €	14.416.620,99 €	14.560.787,20 €	14.706.395,07 €	14.853.459,02 €	15.001.993,61 €
II. Gastos de explotación										
1. Aprovisionamientos										
Generales	136.646,45 €	138.012,91 €	139.393,04 €	140.786,97 €	142.194,84 €	143.616,79 €	145.052,96 €	146.503,49 €	147.968,52 €	149.448,21 €
Limpieza y Mantenimiento general.	453.787,94 €	458.325,82 €	462.909,08 €	467.538,17 €	472.213,55 €	476.935,69 €	481.705,05 €	486.522,10 €	491.387,32 €	496.301,19 €
2. Servicios exteriores										
Reparación y conservación.	275.555,98 €	278.311,54 €	281.094,66 €	283.905,61 €	286.744,67 €	289.612,12 €	292.508,24 €	295.433,32 €	298.387,65 €	301.371,53 €
Servicios de profesionales independientes.	840.721,69 €	849.128,91 €	857.620,20 €	866.196,40 €	874.858,36 €	883.606,94 €	892.443,01 €	901.367,44 €	910.381,11 €	919.484,92 €
Seguros de explotación	629.134,14 €	635.425,48 €	641.779,73 €	648.197,53 €	654.679,51 €	661.226,31 €	667.838,57 €	674.516,96 €	681.262,13 €	688.074,75 €
Servicios bancarios y similares.	984,98 €	994,83 €	1.004,78 €	1.014,83 €	1.024,98 €	1.035,23 €	1.045,58 €	1.056,04 €	1.066,60 €	1.077,27 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	5.065,55 €	5.116,21 €	5.167,37 €	5.219,04 €	5.271,23 €	5.323,94 €	5.377,18 €	5.430,95 €	5.485,26 €	5.540,11 €
Suministros.	1.775.893,81 €	1.793.652,75 €	1.811.589,28 €	1.829.705,17 €	1.848.002,22 €	1.866.482,24 €	1.885.147,06 €	1.903.998,53 €	1.923.038,52 €	1.942.268,91 €
Subtotal (1+2)	4.117.790,54 €	4.158.968,45 €	4.200.558,14 €	4.242.563,72 €	4.284.989,36 €	4.327.839,26 €	4.371.117,65 €	4.414.828,83 €	4.458.977,11 €	4.503.566,89 €
3. Tributos										
Tributos (IBI, IAE, etc.)	2.061.456,42 €	2.082.070,98 €	2.102.891,69 €	2.123.920,61 €	2.145.159,82 €	2.166.611,42 €	2.188.277,53 €	2.210.160,31 €	2.232.261,91 €	2.254.584,53 €
Subtotal (3)	2.061.456,42 €	2.082.070,98 €	2.102.891,69 €	2.123.920,61 €	2.145.159,82 €	2.166.611,42 €	2.188.277,53 €	2.210.160,31 €	2.232.261,91 €	2.254.584,53 €
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	6.179.246,96 €	6.241.039,43 €	6.303.449,83 €	6.366.484,33 €	6.430.149,18 €	6.494.450,68 €	6.559.395,18 €	6.624.989,14 €	6.691.239,02 €	6.758.151,42 €
III. Gastos generales										
Gastos generales (sobre I y II)	1.989.616,72 €	2.009.512,88 €	2.029.608,01 €	2.049.904,09 €	2.070.403,13 €	2.091.107,17 €	2.112.018,24 €	2.133.138,42 €	2.154.469,80 €	2.176.014,50 €
(III) Subtotal G.G.	1.989.616,72 €	2.009.512,88 €	2.029.608,01 €	2.049.904,09 €	2.070.403,13 €	2.091.107,17 €	2.112.018,24 €	2.133.138,42 €	2.154.469,80 €	2.176.014,50 €
IV. Amortización de la inversión										
Ejecución obra + Gastos	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €	13.598.613,92 €
Equipamiento inicial	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €

174

GASTOS											
I. Gastos de personal											
Limpiador/a	4.530,071,53 €	4.573,372,25 €	4.621,125,97 €	4.667,337,23 €	4.714,010,60 €	4.761,150,71 €	4.808,762,22 €	4.856,849,84 €	4.905,418,34 €	4.954,472,52 €	150.800,484,18 €
Oficial de 1ª electromecánica	2.256,650,70 €	2.279,217,21 €	2.302,009,38 €	2.325,029,48 €	2.348,279,77 €	2.371,762,57 €	2.395,480,20 €	2.419,435,00 €	2.443,629,35 €	2.468,065,64 €	75.121,113,73 €
Jardinero/a	762,941,95 €	770,571,37 €	778,277,08 €	786,059,86 €	793,920,45 €	801,859,66 €	809,878,26 €	817,977,04 €	826,156,81 €	834,418,38 €	25.397,394,92 €
Informático/a	15,122,97 €	15,274,20 €	15,426,94 €	15,581,21 €	15,737,03 €	15,894,40 €	16,053,34 €	16,213,87 €	16,376,01 €	16,539,77 €	503,425,06 €
Vigilante	7,054,710,53 €	7,122,257,64 €	7,196,510,22 €	7,268,475,32 €	7,341,160,07 €	7,414,571,67 €	7,488,717,39 €	7,563,604,56 €	7,639,240,61 €	7,715,633,01 €	234,842,597,22 €
Director/a	118,967,43 €	120,157,10 €	121,358,67 €	122,572,26 €	123,797,98 €	125,035,96 €	126,286,32 €	127,549,18 €	128,824,68 €	130,112,92 €	3,960,278,67 €
Coordinador/a	74,354,64 €	75,098,19 €	75,849,17 €	76,607,66 €	77,373,74 €	78,147,48 €	78,928,95 €	79,718,24 €	80,515,42 €	81,320,58 €	2,475,174,17 €
Oficial de 1º administrativo	66,555,74 €	67,221,29 €	67,893,51 €	68,572,44 €	69,258,17 €	69,950,75 €	70,650,25 €	71,356,76 €	72,070,32 €	72,791,03 €	2,215,558,20 €
Auxiliar Administrativo	151,291,27 €	152,804,19 €	154,332,23 €	155,875,55 €	157,434,31 €	159,008,65 €	160,598,74 €	162,204,72 €	163,826,77 €	165,465,04 €	5,036,299,58 €
Planificador de mantenimiento	53,535,34 €	54,070,69 €	54,611,40 €	55,157,51 €	55,709,09 €	56,266,18 €	56,828,84 €	57,397,13 €	57,971,10 €	58,550,81 €	1,782,125,31 €
Jefe/a de servicios generales	67,811,43 €	68,489,55 €	69,174,44 €	69,866,19 €	70,564,85 €	71,270,50 €	71,983,20 €	72,703,04 €	73,430,07 €	74,164,37 €	2,257,358,87 €
(I) Subtotal Gastos de personal	15.152,013,55 €	15.303,533,68 €	15.456,569,02 €	15.611,134,71 €	15.767,246,06 €	15.924,918,52 €	16.084,167,70 €	16.245,009,38 €	16.407,459,47 €	16.571,534,07 €	504.391,809,92 €
II. Gastos de explotación											
1. Aprovisionamientos											
Generales	150,942,69 €	152,452,12 €	153,976,64 €	155,516,41 €	157,071,57 €	158,642,29 €	160,228,71 €	161,831,00 €	163,449,31 €	165,083,80 €	5,019,963,82 €
Limpieza y Mantenimiento general.	501,264,20 €	506,276,84 €	511,339,61 €	516,453,01 €	521,617,54 €	526,833,72 €	532,102,06 €	537,423,08 €	542,797,31 €	548,225,28 €	16,670,752,12 €
2. Servicios exteriores											
Reparación y conservación.	304,385,25 €	307,429,10 €	310,503,39 €	313,608,42 €	316,744,50 €	319,911,95 €	323,111,07 €	326,342,18 €	329,605,60 €	332,901,66 €	10,123,066,62 €
Servicios de profesionales independientes.	928,679,77 €	937,966,57 €	947,346,24 €	956,819,70 €	966,387,90 €	976,051,78 €	985,812,30 €	995,670,42 €	1,005,627,12 €	1,015,683,39 €	30,885,489,93 €
Seguros de explotación	694,955,50 €	701,905,06 €	708,974,11 €	716,013,35 €	723,173,48 €	730,405,21 €	737,709,26 €	745,086,35 €	752,537,21 €	760,062,58 €	23,112,423,94 €
Servicios bancarios y similares.	1,088,04 €	1,098,92 €	1,109,91 €	1,121,01 €	1,132,22 €	1,143,54 €	1,154,98 €	1,166,53 €	1,178,20 €	1,189,98 €	36,185,09 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	5,595,51 €	5,651,47 €	5,707,98 €	5,765,06 €	5,822,71 €	5,880,94 €	5,939,75 €	5,999,15 €	6,059,14 €	6,119,73 €	186,092,28 €
Suministros.	1,961,691,60 €	1,981,308,52 €	2,001,121,61 €	2,021,132,83 €	2,041,344,16 €	2,061,757,60 €	2,082,375,18 €	2,103,198,93 €	2,124,230,92 €	2,145,473,23 €	65,240,793,98 €
Subtotal (1+2)	4.548,602,56 €	4.594,088,60 €	4.640,029,49 €	4.686,429,79 €	4.733,294,08 €	4.780,627,03 €	4.828,433,31 €	4.876,717,64 €	4.925,484,81 €	4.974,739,65 €	151.274,767,78 €
3. Tributos											
Tributos (IBI, IAE, etc.)	2,277,130,38 €	2,299,901,68 €	2,322,900,70 €	2,346,129,71 €	2,369,591,01 €	2,393,286,92 €	2,417,219,79 €	2,441,391,99 €	2,465,805,91 €	2,490,463,97 €	75,731,472,63 €
Subtotal (3)	2.277,130,38 €	2.299,901,68 €	2.322,900,70 €	2.346,129,71 €	2.369,591,01 €	2.393,286,92 €	2.417,219,79 €	2.441,391,99 €	2.465,805,91 €	2.490,463,97 €	75.731,472,63 €
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	6.825,732,94 €	6.893,990,28 €	6.962,930,19 €	7.032,559,50 €	7.102,885,09 €	7.173,913,95 €	7.245,653,10 €	7.318,109,63 €	7.391,290,72 €	7.465,203,62 €	227.006,240,41 €
III. Gastos generales											
Gastos generales (sobre I y II)	2,197,774,65 €	2,219,752,40 €	2,241,949,92 €	2,264,369,42 €	2,287,013,11 €	2,309,883,25 €	2,332,982,08 €	2,356,311,90 €	2,379,875,02 €	2,403,673,77 €	73,139,805,00 €
(III) Subtotal G. G.	2.197,774,65 €	2.219,752,40 €	2.241,949,92 €	2.264,369,42 €	2.287,013,11 €	2.309,883,25 €	2.332,982,08 €	2.356,311,90 €	2.379,875,02 €	2.403,673,77 €	73.139,805,00 €
IV. Amortización de la inversión											
Ejecución obra + Gastos	13,598,613,92 €	13,598,613,92 €	13,598,613,92 €	13,598,613,92 €	13,598,613,92 €	13,598,613,92 €	13,598,613,92 €	13,598,613,92 €	13,598,613,92 €	13,598,613,92 €	489,550,101,00 €
Equipamiento inicial	500,000,00 €	500,000,00 €	500,000,00 €	500,000,00 €	500,000,00 €	500,000,00 €	500,000,00 €	500,000,00 €	500,000,00 €	500,000,00 €	18,000,000,00 €
Reinversiones	1,700,000,00 €	1,700,000,00 €	1,700,000,00 €	1,700,000,00 €	1,700,000,00 €	1,700,000,00 €	1,700,000,00 €	1,700,000,00 €	1,700,000,00 €	1,700,000,00 €	54,400,000,00 €
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	15.798,613,92 €	15.798,613,92 €	15.798,613,92 €	15.798,613,92 €	15.798,613,92 €	15.798,613,92 €	15.798,613,92 €	15.798,613,92 €	15.798,613,92 €	15.798,613,92 €	561.950,101,00 €
V. Financiación de la inversión											

[illegible]

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO

VAN	19.778.686,11
TIR del Proyecto	5,22%
TIR del accionista	2,35%

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Valoración del contrato										
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)	Inversión									
	0,00	0,00	-200.728,79	-972.792,86	31.651.927,48	33.909.984,85	34.589.032,95	35.543.384,09	35.930.224,69	36.236.827,48
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)	-16.890.334,06	-16.890.334,06	-17.091.062,85	-17.863.126,92	662.979,50	2.921.036,87	3.600.084,97	4.554.436,11	4.941.276,72	5.247.879,50
Retorno de la Inversión										
	0,00%	0,00%	-0,04%	-0,19%	3,50%	4,10%	4,27%	4,52%	4,63%	4,71%
Ratio Cobertura de la deuda										
	0,00	0,00	-0,01	-0,06	1,02	1,09	1,12	1,15	1,16	1,17
Eficiencia Operativa										
			0,00%	0,00%	37,58%	35,08%	34,73%	34,16%	34,07%	34,06%

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Valoración del contrato										
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)	Inversión									
	36.546.762,02	36.860.066,93	37.176.781,41	37.466.862,30	38.290.584,26	38.617.767,08	38.948.520,99	39.282.887,69	39.620.909,41	39.962.628,93
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)	5.557.814,05	5.871.118,96	6.187.833,43	6.477.914,32	5.601.636,28	5.928.819,10	6.259.573,01	6.593.939,71	6.931.961,44	7.273.680,96
Retorno de la Inversión										
	4,79%	4,87%	4,95%	5,03%	4,80%	4,89%	4,97%	5,06%	5,15%	5,24%
Ratio Cobertura de la deuda										
	1,18	1,19	1,20	1,21	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22
Eficiencia Operativa										
	34,04%	34,02%	34,00%	34,00%	33,92%	33,90%	33,89%	33,87%	33,85%	33,83%

		Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
Valoración del contrato											
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)		40.308.089,57	40.657.335,26	41.013.713,12	41.364.581,46	41.723.794,38	42.088.630,49	42.457.479,82	42.830.389,72	43.207.408,25	43.588.584,08
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)		7.619,141,59	7.968.387,28	8.324.765,14	8.675.633,48	9.034.846,40	9.399.682,51	9.768.531,84	10.141.441,75	10.518.460,27	10.899.636,11
Retorno de la Inversión		5,33%	5,42%	5,51%	5,61%	5,70%	5,80%	5,89%	5,99%	6,09%	6,19%
Ratio Cobertura de la deuda		1,23	1,24	1,25	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33
Eficiencia Operativa		33,81%	33,79%	33,77%	33,75%	33,73%	33,72%	33,70%	33,68%	33,66%	33,64%

		Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
Valoración del contrato											
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)		43.973.966,56	44.363.380,95	44.757.327,26	45.125.657,78	45.945.772,77	46.352.951,17	46.764.646,05	47.180.911,49	47.601.802,21	48.027.373,76
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)		11.285.018,58	11.674.432,97	12.068.379,29	12.436.709,81	11.556.824,80	11.964.003,19	12.375.698,07	12.791.963,51	13.212.854,23	13.638.425,78
Retorno de la Inversión		6,29%	6,39%	6,50%	6,59%	6,36%	6,47%	6,58%	6,69%	6,80%	6,91%
Ratio Cobertura de la deuda		1,35	1,36	1,37	1,38	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,40
Eficiencia Operativa		33,62%	33,60%	33,58%	33,58%	33,56%	33,54%	33,52%	33,50%	33,48%	33,46%

ANEXO II.

DIMENSIONAMIENTOS TÉCNICOS – ECONÓMICOS DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE LOS USOS ASOCIADOS

ANEXO II.1.

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO – ECONÓMICO DEL CENTRO DE DEPROTE, OCIO Y SALUD

ÍNDICE

PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO	182
DATOS DE PARTIDA.	183
DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO DEL SERVICIO.	185
TARIFAS PROPUESTAS	192
DIMENSIONAMIENTO DEL PERSONAL NECESARIO	195
DIMENSIONAMIENTO ECONÓMICO DEL CONTRATO.	196
INVERSIONES A REALIZAR.....	196
AMORTIZACIONES.	198
FINANCIACIÓN.	201
GASTOS DE PERSONAL.....	203
GASTOS DE EXPLOTACIÓN.	206
GASTOS GENERALES.....	208
PREVISIÓN DE INGRESOS.	209
PROYECCIÓN DEL FLUJO DE EXPLOTACIÓN.	213
VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN	218

PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO

PARAMETRIZACIÓN
CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID
COMUNIDAD DE MADRID

Duración del Contrato	Total años:	38,00
Redacción del proyecto y construcción del centro		2
Explotación de un centro deportivo, de ocio y salud		36

Inversión	Importe (€)
Inversión inicial prevista	7.029.015,62 €

Estimación de Ingresos	Importe (€)
Ingresos medios anuales del contrato (IVA excluido)	3.305.085,63 €
IVA (anual del contrato)	694.067,98 €
Ingresos medios anuales del contrato (IVA incluido)	3.999.153,61 €
	años
Ingresos totales del contrato (IVA excluido)	36 112.372.911,52 €
Ingresos totales del contrato (IVA incluido)	135.971.222,94 €

Valor estimado del contrato	Importe (€)
Ingresos estimados	112.372.911,52 €

Proyecciones Económicas	Porcentaje (%)
Tipo de interés	5,00%
Seguridad Social	34,10%
Absentismo	6,00%
IVA aplicable	21,00%
Tasa actualización de gastos	1,00%
Tasa de actualización de ingresos	2,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	4,00%

DATOS DE PARTIDA.

Para llevar a cabo el correspondiente dimensionamiento, se ha tenido en cuenta los siguientes características de servicio:

SUPERFICIES ÚTILES - CENTRO DEPORTIVO

ESPACIO DEPORTIVO	
SALA MUSCULACIÓN	838,07
ZONA ENTRENAMIENTO FUNCIONAL	209,52
SALA ACTIVIDADES 1	251,42
SALA ACTIVIDADES 2	209,52
SALA CICLO INDOOR	100,57
SALA INDOOR WALKING	83,81
PISCINA DEPORTIVA (LÁMINA DE AGUA)	261,90
PISCINA ENSEÑANZA (LÁMINA DE AGUA)	101,41
PLAYA PISCINA	419,03
	2.475,24

VESTUARIOS	
VESTUARIO 1 (VESTUARIO PISCINA MASCULINO)	150,85
VESTUARIO 2 (VESTUARIO FEMENINO PISCINA)	150,85
VESTUARIO 3 (VESTUARIO 2 PISCINA)	100,57
VESTUARIO 4 (VESTUARIO 3 PISCINA)	100,57
VESTUARIO 5 (VESTUARIO 5)	83,81
VESTUARIO 6 (VESTUARIO 6)	83,81
VESTUARIO DISCAPACITADO	8,38
VESTUARIO DISCAPACITADO	8,38
ASEO 1	8,38
ASEO 2	8,38
ASEO 3	6,70
ASEO 4	6,70
	717,39

ZONAS COMUNES

DESPACHOS	16,76
OFICINAS	33,52
BOTIQUÍN	8,38
VESTÍBULOS	92,19
RECEPCIÓN	41,90
PASILLOS	83,81
PATIOS	419,03
SALA MÁQUINAS	167,61
ALMACENES	67,05
OTROS	377,13
	1.307,39

SUPERFICIE TOTAL CENTRO DEPORTIVO	4.500,01
--	-----------------

Horario de apertura

Lunes a viernes	07:00 a 22:00
Sábado	08:00 a 20:00
Domingo	09:00 a 15:00

Días de NO apertura

Días festivos de lunes a viernes	10
Días festivos sábados	1
Días festivos domingos	3
Días especiales (24 y 31)	2

Total **349**

Horas y días de apertura	Horas diarias	Días
Lunes a viernes	15	260
Sábado	12	53
Domingo	6	52

- Duración de la construcción del centro: 2 años.
- Duración de la explotación del centro: 36 años.

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO DEL SERVICIO.

En primer lugar, se ha procedido a realizar el diseño técnico del centro y del servicio, realizando las siguientes tareas:

- Realización del diseño en planta del centro, obteniendo el respectivo cuadro de superficies, partiendo para ello del prototipo ideal de este tipo de infraestructuras, que consistiría en:

ESPACIOS

SALA FITNESS.

- Sala amplia con una superficie de 800 a 1000 m², con techos altos, diáfana y con espacios bien diferenciados.
- Con buena iluminación, buscando el aprovechamiento de la luz natural.
- Con sistema de ventilación y depuración del aire.

CLASES COLECTIVAS

- 3 o 4 salas, amplias y diáfanas, con dos de, al menos 200 a 300 m².
- Las dos salas grandes, para actividades dirigidas (ideal una para actividades de alto impacto y otra para actividades suaves, con mayor aislamiento acústico), una para ciclo Indoor y otra para una actividad novedosa como Indoor Walking.

ZONA DE AGUA

- 2 vasos, deportivo y de aprendizaje
- El vaso deportivo de 25 por 12,5, al menos y poca profundidad (ideal entre los 1,50 y 1,70 m.
- Un vaso de 11 por 11 con una profundidad entre 1,20 y 1,40 metros para actividades infantiles (niveles básicos, aquagym, aquaerobic, natación para bebés)

ESPACIOS DEPORTIVOS COMPLEMENTARIOS

- Área de entrenamiento funcional integrada en sala fitness y separada.
- Zona deportiva exterior.
- Sala para actividades infantiles.

ESPACIOS AUXILIARES

- Al menos 6 vestuarios, lo más amplios con taquillas y duchas individuales. Dos de los vestuarios, con salida directa a la zona de piscina.

- Disponibilidad de aparcamiento de vehículos y aparcamiento específico de bicicletas.
- Espacios de distensión e interacción social.

MATERIALES

SALA FITNESS

- Conectividad 360°. El equipamiento tiene que poder ofrecer la oportunidad al cliente de registrar todo el entrenamiento a la vez que integrarse con el resto de gestión de la instalación.
- Material apto para todos los públicos. La sala fitness debe resultar un entorno amable para cualquier usuario.

CLASES COLECTIVAS

- Ciclo indoor con material de seguimiento de los clientes.
- Suelo específico y sonido envolvente. Espejos y pantallas de proyección.
- Fácilmente almacenable y manejable.

ZONA DE AGUA

- Piscinas con desinfección del agua por rayos ultravioleta.
- Ventilación para condensación aire.

VESTUARIOS

- Taquillas conectadas con torno.
- Zona de secado específico.

DETALLES CONSTRUCTIVOS

- Material reciclado.
 - Control energético y búsqueda de eficiencia energética.
 - Generación y aprovechamiento de energía.
 - Aprovechamiento de luz natural
- Conocida la distribución, se procede al diseño del plan de actividades y servicios que debe proporcionar el centro, atendiendo a:

SERVICIOS

DIGITAL

- Capacidad de monitorización de entrenamientos para el cliente.
- Pantallas para monitorización en las diferentes salas.
- Clases virtuales en el centro.
- Entrenamientos outdoor conectados (carreras...).
- Tótems para acceder al centro y pagar entradas. Reservas.
- Reconocimiento facial.
- Seguimiento de los usuarios (accesos, entrenamientos...)

ACTIVIDADES

- Cuerpo mente para todos los niveles.
- Sesiones de motricidad y sociabilización.
- Sesiones tradicionales de centro fitness.
- Sesiones de alto impacto para favorecer la incorporación del público más jóvenes.
- Cursos de actividades puntuales que favorezcan la interacción entre abonados.
- Escuelas deportivas para niños y jóvenes.

SOCIAL

- Cafetería.
 - Clubes de actividades outdoor (running, ski, petanca...).
 - Hall amplio para sociabilización y esperas.
-
- Análisis y determinación de las tarifas del centro, en base a los precios establecidos en el mercado por los posibles competidores.
 - Dimensionamiento del personal necesario.

A continuación se muestra el plan de actividades y tarifas propuestas, así como la relación de personas para, por un lado, ejecutar dichas actividades y, por otro, la limpieza y mantenimiento del centro.

PLAN DE ACTIVIDADES

	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado
6:30	CICLO INDOOR		CICLO INDOOR		CICLO INDOOR	
6:30	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	
7:00		INDOOR WALKING		INDOOR WALKING		
7:00		TOTAL TRAINING		TONIFICACIÓN-GAP		
8:00						
8:30	INDOOR WALKING	CICLO INDOOR	INDOOR WALKING	CICLO INDOOR	INDOOR WALKING	
8:45	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	
9:00	MANTENIMIENTO		TONIFICACIÓN-GAP		MANTENIMIENTO	
9:30		GLÚTEOS-ABDOMEN		STRETCHING-ABDOMEN		
10:00	PIATES	INDOOR WALKING	TOTAL TRAINING	INDOOR WALKING		
10:15	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	
10:30		ZUMBA		ZUMBA		CICLO INDOOR
11:00		INDOOR WALKING		INDOOR WALKING	PIATES	
11:15	CICLO INDOOR		CICLO INDOOR			
11:30	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	
12:00		TOTAL TRAINING		TONIFICACIÓN-GAP		TOTAL TRAINING
12:30	TOTAL TRAINING		PIATES		CICLO INDOOR	
12:45	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	
13:00	INDOOR WALKING		INDOOR WALKING		INDOOR WALKING	
13:30					TONIFICACIÓN-GAP	
14:00		TONIFICACIÓN-GAP		TOTAL TRAINING		
14:30	CICLO INDOOR		CICLO INDOOR		CICLO INDOOR	
15:00						
16:00						

ESTUDIO DE VIABILIDAD

	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado
16:30	TONIFICACIÓN-GAP		CORE		GLÚTEOS-ABDOMEN	
17:00		CICLO INDOOR		HIP-HOP		
17:00		INDOOR WALKING		INDOOR WALKING		
17:00	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	
17:15	CICLO INDOOR	TONIFICACIÓN-GAP		CORE		
17:30	INDOOR WALKING		INDOOR WALKING		INDOOR WALKING	
17:30	PILATES		GLÚTEOS-ABDOMEN		PILATES	
17:45			CICLO INDOOR	CICLO INDOOR	CICLO INDOOR	
18:00		CICLO INDOOR			AEROBIC-STEP	
18:15	CICLO INDOOR	PILATES			TONIFICACIÓN-GAP	
18:15	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	
18:30		INDOOR WALKING		INDOOR WALKING		
18:30	AEROBIC-STEP		AEROBIC-STEP	PILATES	CICLO INDOOR	
18:45	TONIFICACIÓN-GAP		TONIFICACIÓN-GAP	CICLO INDOOR		
19:00	INDOOR WALKING		INDOOR WALKING		INDOOR WALKING	
19:00		GLÚTEOS-ABDOMEN	CICLO INDOOR			
19:15	CICLO INDOOR	CICLO INDOOR		TOTAL TRAINING		
19:30		TOTAL TRAINING		TONIFICACIÓN-GAP	CICLO INDOOR	
19:30	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	
19:45				CICLO INDOOR		
20:00	CORE	INDOOR WALKING	GLÚTEOS-ABDOMEN	INDOOR WALKING	GLÚTEOS-ABDOMEN	
20:15	CICLO INDOOR		CICLO INDOOR	BAILES O SIMILAR		

	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado
20:30	INDOOR WALKING		INDOOR WALKING		INDOOR WALKING	
20:30	BAILES O SIMILAR	CICLO INDOOR	BAILES O SIMILAR	STRETCHING		
20:30	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	FUNCIONAL	
20:45		BAILES O SIMILAR		CICLO INDOOR		
21:00						

DE LUNES A VIERNES

VASO DEPORTIVO						
	CALLE 1	CALLE 2	CALLE 3	CALLE 4	CALLE 5	CALLE 6
6:15-7:00	ADULTOS	ADULTOS				
7:0-7:45	ADULTOS	ADULTOS				
7:45-8:30	ADULTOS	ADULTOS				
8:30-9:15	ADULTOS	ADULTOS				
9:15-10:00	ADULTOS	ADULTOS				
10:00-10:45	ADULTOS	ADULTOS				
10:45-11:30	ADULTOS	ADULTOS				
11:30-12:15	ADULTOS	ADULTOS				
12:15-13:00	ADULTOS	ADULTOS	EMBARAZADAS			
13:00-13:45	ADULTOS	ADULTOS				
13:45-14:30	ADULTOS	ADULTOS				
14:30-15:15	ADULTOS	ADULTOS				
15:15-16:00	ADULTOS	ADULTOS	BLANCO 2	BLANCO 2	AMARILLO	AZUL
16:00-16:45				BLANCO 2	AMARILLO	AZUL
16:45-17:30				BLANCO 2	AMARILLO	AZUL

VASO RECREATIVO						
6:15-7:00						
7:0-7:45						
7:45-8:30						
8:30-9:15	AQUAGYM					
9:15-10:00	TERAPEUTICA					
10:00-10:45	AQUAGYM	EMBARAZADAS				
10:45-11:30	TERAPEUTICA					
11:30-12:15	AQUAGYM	BEBES				
12:15-13:00	TERAPEUTICA	BEBES				
13:00-13:45						
13:45-14:30						
14:30-15:15						
15:15-16:00						BL1
16:00-16:45						BL1
16:45-17:30						BL1

VASO DEPORTIVO						
	CALLE 1	CALLE 2	CALLE 3	CALLE 4	CALLE 5	CALLE 6
17:30-18:15				BLANCO 2	AMARILLO	AZUL
17:45- 18:30	ADULTOS	ADULTOS				
18:15-19:00				BLANCO 2	AMARILLO	AZUL
18:30-19:15	ADULTOS	ADULTOS				
19:00-19:45			EMBARAZADAS	BLANCO 2	AMARILLO	AZUL
19:15-20:00	ADULTOS	ADULTOS				
19:45-20:30	ADULTOS	ADULTOS				
20:30-21:15	ADULTOS	ADULTOS				
21:15-22:00	ADULTOS	ADULTOS				

VASO RECREATIVO			
17:30-18:15		BEBES	BL1
17:45- 18:30			
18:15-19:00		BEBES	BL1
18:30-19:15			
19:00-19:45	AQUAGYM		
19:15-20:00			
19:45-20:30	TERAPEUTICA		
20:30-21:15	AQUAGYM		
21:15-22:00			

SÁBADOS

	CALLE 1	CALLE 2	CALLE 3	CALLE 4	CALLE 5	CALLE 6
8:00-8:30						
8:30-9:15	ADULTOS					
9:15-10:00	ADULTOS					
10:00-10:45				BLANCO 2	AMARILLO	AZUL
10:45-11:30		BEBES	BL1	BLANCO 2	AMARILLO	AZUL
11:30-12:15		BEBES	BL1	BLANCO 2	AMARILLO	AZUL
12:15-13:00		BEBES	BL1	BLANCO 2	AMARILLO	AZUL
13:00-13:45	ADULTOS		BL1	BLANCO 2	AMARILLO	AZUL
13:45-14:30	ADULTOS					
14:30-15:15	ADULTOS					
15:15- 16:00	ADULTOS					
16:00 A 20:00						MANTENI + SOCORRISTA

TARIFAS PROPUESTAS

1 ENTRADAS PUNTUALES

ENTRADAS PUNTUALES	
No usuarios ni abonados	6,00 €
ENTRADAS PUNTUALES GRUPOS (MÁS DE 10-20)	
Entrada puntual por persona y grupo (más de 6 personas)	3,00 €
Exclusividad de uso de espacio (calle libre o sala)	20,00 €
Cesión de monitor	15,00 €

2 CURSILLOS

Cursillo (acceso exclusivo a la actividad contratada)

			Estudiante	
	2 DÍAS	3 DÍAS	2 DÍAS	3 DÍAS
MUSCULACIÓN				
Musculación	18,00 €	22,00 €	-10%	-10%
ACTIVIDADES DIRIGIDAS				
ACTIVIDADES NIVEL 1 (Aeróbic/step, mantenimiento físico, Tonificación, Actividades para mayores)	18,00 €	22,00 €	-10%	-10%
ACTIVIDADES NIVEL 2 (Total Training o similar, Ciclo Indoor o similar, Bailes o similar)	20,00 €	24,00 €	-10%	-10%
ACTIVIDADES NIVEL 3 (Yoga, Pilates, Tai Chi, Psicomotricidad)	24,00 €	26,00 €	-10%	-10%

	NO ABONADO			
	2 DÍAS	3 DÍAS		
NATACIÓN				
Natación Bebés, infantil, adolescente (menos 16 años), pre-parto, adultos (desde 16 años)	24,00 €	32,00 €	-10%	-10%
Aquagym	25,00 €	34,00 €	-10%	-10%
Natación Adultos	25,00 €	34,00 €	-10%	-10%
Natación Adaptada	7,00 €	7,00 €		

		ABONADOS			
NATACIÓN		2 DÍAS	3 DÍAS		
Natación Bebés, infantil, adolescente (menos 16 años), pre-parto, adultos (desde 16 años)		11,00 €	17,00 €		
Aquagym		12,00 €	18,00 €		
Natación Adultos		12,00 €	18,00 €		
				DESEMPLEADO/ESTUDIANTE	
Cursillo fin de semana		sábado	domingo	sábado	domingo
Infantil		14,00 €	18,00 €		
Adulto		16,00 €	18,00 €	-15%	-15%
Adulto Abonado		4,00 €	6,00 €		

3 ABONOS

BÁSICO (ACCESO A MUSCULACIÓN, CALLE LIBRE NATACIÓN Y DESCUENTO EN CURSILLOS)			
Acceso a musculación y calle libre natación y descuento en cursillo acuáticas	MENSUA L	TRIMESTRA L	ANUAL
ADULTO	39,00 €	105,30 €	374,40 €
JOVEN (de 16 a 19 años)	32,00 €	86,40 €	307,20 €
ESPECIAL (Discpac./Penc.)	25,00 €	67,50 €	240,00 €
FAMILIAR 2	70,00 €	189,00 €	672,00 €
FAMILIAR 3	99,00 €	267,30 €	950,40 €
FAMILIAR 4	117,00 €	315,90 €	1.123,20 €

ABONO TOTAL DIRIGIDAS			
Acceso a musculación, calle libre natación y la totalidad del plan de actividades dirigidas no acuáticas. Descuento en cursillo acuáticas	MENSUA L	TRIMESTRA L	ANUAL
ADULTO	44,00 €	118,80 €	422,40 €
JOVEN (de 16 a 19 años)	35,84 €	96,77 €	344,06 €
ESPECIAL (Discpac./Penc.)	28,00 €	75,60 €	268,80 €
FAMILIAR 2	78,00 €	210,60 €	748,80 €
FAMILIAR 3	111,00 €	299,70 €	1.065,60 €
FAMILIAR 4	131,00 €	353,70 €	1.257,60 €

4 OTRAS ACTIVIDADES Y SERVICIOS

CURSILLOS INTENSIVOS	
* Cursillo de una actividad, de duración mínima de 5 días consecutivos	SEMANA
INFANTIL	20,00 €
ADULTO	25,00 €

CAMPUS Y CAMPAMENTOS	
* Cursillo de varias actividades de duración mínima de 5 días consecutivos y con, al menos, 5 horas cada día	CUOTA
DÍA	15,00 €
SEMANA	88,00 €
MES	350,00 €

CAMPUS Y CAMPAMENTOS CON COMEDOR	
DÍA	21,00 €
SEMANA	118,00 €
MES	476,00 €

ENTRENAMIENTOS PERSONALES	
ABONADOS Y CURSILLISTAS	
HORA ENTRENAMIENTO PERSONAL	24,00 €
2 SESIONES SEMANA (pago mensual)	173,00 €
3 SESIONES SEMANA (pago mensual)	234,00 €
NO USUARIOS	

HORA ENTRENAMIENTO PERSONAL	28,80 €
2 SESIONES SEMANA (pago mensual)	208,00 €
3 SESIONES SEMANA (pago mensual)	281,00 €
BONOS	
5 ENTRENAMIENTOS	119,00 €
10 ENTRENAMIENTOS	225,00 €
15 ENTRENAMIENTOS	281,00 €

DIMENSIONAMIENTO DEL PERSONAL NECESARIO

RELACIÓN DE PERSONAL NECESARIO				
Categoría	Cantidad	Horas anuales	Personal equivalente	Observaciones
DIRECTOR/A	1	1.752,00	1,00	
COORDINADOR/A	1	1.752,00	1,00	
ATENCIÓN AL CLIENTE	1	4.848,00	2,77	1 persona en recepción durante el horario de apertura
MONITOR/A MUSCULACIÓN	2	9.696,00	5,53	2 personas en la sala durante todo el horario de apertura
MONITOR/A SALA DE ACTIVIDADES	8	8.848,00	5,05	8 monitores con una media de 20 clases a la semana
PERSONAL ACUÁTICO	21	20.616,00	11,77	4 horas al día 2 monitores; 4 horas al día 3 monitores; 3 horas al día 4 monitores; 5 horas al día 8 monitores; 12 horas los sábados, 2 monitores; 6 horas los domingos 2 monitores
PERSONAL LIMPIEZA	3	9.384,00	5,36	2 personas de lunes a viernes; 1 personas los fin de semana
OFICIAL DE 1º MANTENIMIENTO	2	9.696,00	5,53	2 personas durante todo el horario de apertura
			38,01	

DIMENSIONAMIENTO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

COSTES DEL SERVICIO.

A lo largo de este epígrafe se establece una previsión de todos los conceptos de gastos en los que habitualmente se incurre en el ejercicio de la actividad económica que nos ocupa. Además, tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta los precios de mercado como la normativa legal vigente, especialmente en lo que se refiere a los costes del personal.

Todos los cálculos se consideran a euros corrientes de cada anualidad, aplicando la previsión de actualización de los gastos, partiendo del ejercicio 2022, siendo este el año base de cálculo.

Inversiones a realizar.

Las inversiones iniciales a realizar será la construcción del centro y dotación del equipamiento necesario para la prestación del servicio, resultando:

Datos de partida

€/m2 construcción	1.100,00 €
€/ m2 equipamiento	165,00 €
Reposición equipamiento (cada 5 años)	10,00%
Reformas edificio (cada 10 años)	10,00%
Importe construcción	4.950.011,00 €
Importe equipamiento	742.501,65 €

INVERSIÓN INICIAL

Tipo de inversión	Importe
OBRAS DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO	
Edificio e instalaciones	4.950.011,00 €
PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	4.950.011,00 €
Gastos generales (13%)	643.501,43 €
Beneficio industrial (6%)	297.000,66 €
PRECIO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)	5.890.513,09 €

GASTOS ADMINISTRATIVOS

1. Gastos por proyectos, licencias, permisos, dirección facultativa, seguridad y salud, etc.	4,00%	198.000,44 €
2. ICIO (Impuesto sobre instalaciones Construcciones y Obras)	4,00%	198.000,44 €
3. ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)	4,00%	0,00 €

TOTAL GASTOS ADM	396.000,88 €
OTRAS INVERSIONES	
Equipamiento	742.501,65 €
TOTAL OTRAS INVERSIONES	742.501,65 €

TOTAL INVERSIÓN	7.029.015,62 €
------------------------	-----------------------

No obstante, durante la vida del contrato, se requerirá que se realicen obras de mejora y conservación de las instalaciones, así como la renovación del equipamiento y mobiliario, al objeto de mantener el centro en condiciones adecuadas para una gestión viable, eficiente y adaptada a los cambios que se vayan produciendo. Dichas inversiones comprenderán:

REINVERSIONES DURANTE EL CONTRATO		
Tipo de inversión	Año	Importe
Equipamiento		
1 Renovación 10 % del importe actualizado	9	78.818,06 €
2 Renovación 10 % del importe actualizado	14	82.838,56 €
3 Renovación 10 % del importe actualizado	19	87.064,17 €
4 Renovación 10 % del importe actualizado	24	91.505,31 €
5 Renovación 10 % del importe actualizado	29	96.173,00 €
6 Renovación 10 % del importe actualizado	34	101.078,79 €
7 Renovación 10 % del importe actualizado	39	106.234,83 €
TOTAL REINVERSIÓN Equipamiento		643.712,72 €
Instalaciones		
1 Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 10% del importe actualizado	14	552.257,05 €
2 Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 10% del importe actualizado	24	610.035,35 €
3 Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 10% del importe actualizado	34	673.858,54 €
TOTAL REINVERSIÓN Instalaciones		1.836.150,94 €
TOTAL REINVERSIONES		2.479.863,66 €

Para el cálculo de los importes en concepto de reinversión, se ha tenido en cuenta una tasa de actualización de un 1,00% a partir del importe del presupuesto inicial. Esta tasa refleja la variación de los precios de mercado anualmente, el cual ha sido estimado en base el Índice de Precios de Consumo, en concreto la variación anual desde 2019 hasta 2020 a nivel nacional, utilizando los datos que el INE publica en su página web.

Amortizaciones.

El cálculo para la estimación de la dotación para amortización del inmovilizado se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Inversión inicial. Atendiendo a una duración inicial de 40 años y que la duración de la construcción del palacio de la justicia se prevé en cuatro años, se limita el periodo de explotación de la actividad a 36 años.
- Inversiones a lo largo del contrato. Se ha previsto reinversiones en equipamiento cada 5 años, así como reformas y reparaciones de las instalaciones cada 10 años.

En virtud de lo anterior, los costes por amortizaciones serán:

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL						
Elemento	Importe	Años	Coefficiente	Año 1 a 4	Año 5 a 8	Año 9 a 40
OBRAS DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO						
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	6.286.513,97 €	36	2,78%		174.625,39 €	174.625,39 €
OTRAS INVERSIONES						
Equipamiento	742.501,65 €	5	20,00%		148.500,33 €	
Subtotales	7.029.015,62 €				323.125,72 €	174.625,39 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN						497.751,11 €

AMORTIZACIÓN DE LAS REINVERSIONES												
Tipo de inversión	Importe	Años	Coeficiente	Cuotas Anuales								
				Año 1 a 8	Año 9 a 13	Año 14 a 18	Año 19 a 23	Año 24 a 28	Año 29 a 33	Año 34 a 38	Año 39 a 40	
				Equipamiento								
1 Renovación 10 % del importe actualizado	78.818,06 €	5	20,00%		15.763,61 €							
2 Renovación 10 % del importe actualizado	82.838,56 €	5	20,00%			16.567,71 €						
3 Renovación 10 % del importe actualizado	87.064,17 €	5	20,00%				17.412,83 €					
4 Renovación 10 % del importe actualizado	91.505,31 €	5	20,00%					18.301,06 €				
5 Renovación 10 % del importe actualizado	96.173,00 €	5	20,00%						19.234,60 €			
6 Renovación 10 % del importe actualizado	101.078,79 €	5	20,00%							20.215,76 €		
7 Renovación 10 % del importe actualizado	106.234,83 €	2	50,00%								53.117,42 €	
Total Amortización Equipamiento				0,00 €	15.763,61 €	16.567,71 €	17.412,83 €	18.301,06 €	19.234,60 €	20.215,76 €	53.117,42 €	
Instalaciones												
1 Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 10% del importe actualizado	552.257,05 €	10	10,00%			55.225,71 €						
2 Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 10% del importe actualizado	610.035,35 €	10	10,00%					61.003,54 €				

AMORTIZACIÓN DE LAS REINVERSIONES											
Tipo de inversión	Importe	Años	Coeficiente	Cuotas Anuales							
				Año 1 a 8	Año 9 a 13	Año 14 a 18	Año 19 a 23	Año 24 a 28	Año 29 a 33	Año 34 a 38	Año 39 a 40
3 Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 10% del importe actualizado	673.838,54 €	9	11,11%							74.873,17 €	74.873,17 €
	Total Amortización Instalaciones			0,00 €	0,00 €	55.225,71 €	55.225,71 €	61.003,54 €	61.003,54 €	74.873,17 €	74.873,17 €
	Subtotales Amortización			0,00 €	15.763,61 €	71.793,42 €	72.638,54 €	79.304,60 €	80.238,14 €	95.088,93 €	127.990,59 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN											542.817,83 €

Financiación.

Los gastos financieros corresponden a la inversión inicial, los cuales se derivan del planteamiento de financiación a través de un préstamo a largo plazo con las siguientes características:

DATOS DE PARTIDA

Cuantía	6.088.513,53
Tipo de interés	5,00%
Tipo de interés efectivo	0,05
Duración (en años)	38,00
Frecuencia de pago	Anual
Sistema de pago elegido	Frances
Número de pagos	38

En cuanto a las inversiones a realizar a lo largo de la vida del contrato, se prevén que se financien con los recursos generados por la explotación del servicio, por lo que no supone coste financiero adicional.

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL

OBRAS Y EQUIPAMIENTO DEL CENTRO DEPORTIVO

Importe a financiar 6.088.513,53 €

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.088.513,53 €	0,00 €
1	360.952,83 €	304.425,68 €	56.527,15 €	6.031.986,38 €	56.527,15 €
2	360.952,83 €	301.599,32 €	59.353,51 €	5.972.632,87 €	115.880,66 €
3	360.952,83 €	298.631,64 €	62.321,18 €	5.910.311,69 €	178.201,84 €
4	360.952,83 €	295.515,58 €	65.437,24 €	5.844.874,45 €	243.639,08 €
5	360.952,83 €	292.243,72 €	68.709,10 €	5.776.165,35 €	312.348,18 €
6	360.952,83 €	288.808,27 €	72.144,56 €	5.704.020,79 €	384.492,74 €
7	360.952,83 €	285.201,04 €	75.751,79 €	5.628.269,01 €	460.244,52 €
8	360.952,83 €	281.413,45 €	79.539,38 €	5.548.729,63 €	539.783,90 €
9	360.952,83 €	277.436,48 €	83.516,34 €	5.465.213,29 €	623.300,24 €
10	360.952,83 €	273.260,66 €	87.692,16 €	5.377.521,13 €	710.992,40 €
11	360.952,83 €	268.876,06 €	92.076,77 €	5.285.444,36 €	803.069,17 €
12	360.952,83 €	264.272,22 €	96.680,61 €	5.188.763,75 €	899.749,78 €
13	360.952,83 €	259.438,19 €	101.514,64 €	5.087.249,11 €	1.001.264,42 €
14	360.952,83 €	254.362,46 €	106.590,37 €	4.980.658,74 €	1.107.854,79 €
15	360.952,83 €	249.032,94 €	111.919,89 €	4.868.738,85 €	1.219.774,68 €
16	360.952,83 €	243.436,94 €	117.515,88 €	4.751.222,97 €	1.337.290,56 €
17	360.952,83 €	237.561,15 €	123.391,68 €	4.627.831,29 €	1.460.682,24 €
18	360.952,83 €	231.391,56 €	129.561,26 €	4.498.270,03 €	1.590.243,50 €
19	360.952,83 €	224.913,50 €	136.039,32 €	4.362.230,71 €	1.726.282,82 €
20	360.952,83 €	218.111,54 €	142.841,29 €	4.219.389,42 €	1.869.124,11 €

21	360.952,83 €	210.969,47 €	149.983,35 €	4.069.406,07 €	2.019.107,46 €
22	360.952,83 €	203.470,30 €	157.482,52 €	3.911.923,54 €	2.176.589,99 €
23	360.952,83 €	195.596,18 €	165.356,65 €	3.746.566,90 €	2.341.946,63 €
24	360.952,83 €	187.328,34 €	173.624,48 €	3.572.942,41 €	2.515.571,12 €
25	360.952,83 €	178.647,12 €	182.305,70 €	3.390.636,71 €	2.697.876,82 €
26	360.952,83 €	169.531,84 €	191.420,99 €	3.199.215,72 €	2.889.297,81 €
27	360.952,83 €	159.960,79 €	200.992,04 €	2.998.223,68 €	3.090.289,85 €
28	360.952,83 €	149.911,18 €	211.041,64 €	2.787.182,04 €	3.301.331,49 €
29	360.952,83 €	139.359,10 €	221.593,72 €	2.565.588,32 €	3.522.925,21 €
30	360.952,83 €	128.279,42 €	232.673,41 €	2.332.914,91 €	3.755.598,62 €
31	360.952,83 €	116.645,75 €	244.307,08 €	2.088.607,83 €	3.999.905,70 €
32	360.952,83 €	104.430,39 €	256.522,43 €	1.832.085,39 €	4.256.428,14 €
33	360.952,83 €	91.604,27 €	269.348,56 €	1.562.736,84 €	4.525.776,69 €
34	360.952,83 €	78.136,84 €	282.815,98 €	1.279.920,85 €	4.808.592,68 €
35	360.952,83 €	63.996,04 €	296.956,78 €	982.964,07 €	5.105.549,46 €
36	360.952,83 €	49.148,20 €	311.804,62 €	671.159,45 €	5.417.354,08 €
37	360.952,83 €	33.557,97 €	327.394,85 €	343.764,60 €	5.744.748,93 €
38	360.952,83 €	17.188,23 €	343.764,60 €	0,00 €	6.088.513,53 €

TOTAL INTERESES 7.627.693,83 €

MEDIA ANUAL 200.728,79 €

Gastos de personal.

Comprende el gasto por la disposición del personal dimensionado en el apartado anterior, en base a las horas necesarias totales que se dedicarán al servicio, atendiendo a las siguientes consideraciones:

- Convenio colectivo de aplicación. Resolución de 29 de mayo de 2018, de la Dirección General de Empleo, por la que se registra y publica el IV Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios. Resolución de 11 de febrero de 2019, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registran y publican las tablas salariales para el año 2019 del IV Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios.

**Se ha llevado a cabo la respectiva actualización salarial de las tablas del año 2019, en base al artículo 36 del citado convenio (Las tablas salariales de aplicación desde el uno de enero de 2018 quedan reflejadas en el anexo 1 de este Convenio. Las tablas salariales de aplicación durante el año 2019 serán las que resulten de aplicar el IPC más el 1% a las establecidas para el año 2018. No obstante, se garantiza que el incremento, antes señalado, nunca podrá ser inferior al 2,2% ni superior al 3%, con independencia del resultado de aplicar la fórmula del cálculo del incremento pactado. Los efectos económicos resultantes tendrán vigencia a partir del uno de enero de 2019. La comisión negociadora se emplaza a reunirse en el mes de enero del año 2019 al objeto de establecer las tablas salariales para ese año.*

Para cada uno de los siguientes años de vigencia del presente convenio o de sus prórrogas se establece, con fecha de efectos del 1 de enero de cada año, un incremento del régimen retributivo tanto salarial como extrasalarial, igual al IPC real del año inmediatamente anterior más un 0,50%. Se exceptúan de este incremento las dietas y kilometraje. El citado incremento salarial se aplicará con efecto de 1 de enero. A tal fin, la comisión negociadora se reunirá anualmente en el mes de enero, para proceder al cálculo y publicación de las tablas salariales anuales. Si transcurridos tres meses dichas tablas no hubiesen sido publicadas las subidas redactadas en el presente artículo serán de aplicación inmediata.)

TABLA SALARIAL 2019

	GRUPO PROFESIONAL	NIVEL	SALARIO BASE ANUAL (14 PAGAS)	PLUS TRANSPORTE	PLUS HORA NOCTURNA €/HORA
DIRECTOR/A	1		16.183,89 €	2,63 €	
COORDINADOR/A	2	1	14.835,25 €	2,63 €	
MONITOR/A MUSCULACIÓN	3	2	12.600,00 €	2,63 €	
MONITOR/A SALA DE ACTIVIDADES	3	2	12.600,00 €	2,63 €	
PERSONAL ACUÁTICO	3	2	12.600,00 €	2,63 €	
PERSONAL LIMPIEZA	5		12.600,00 €	2,63 €	1,08 €
OFICIAL DE 1º MANTENIMIENTO	3	1	13.036,95 €	2,63 €	
ATENCIÓN AL CLIENTE	4	1	12.600,00 €	2,63 €	

IPC real del año inmediatamente anterior más un 0,50%

INCREMENTO DIC 2018 A DIC 2019	0,80%	1,30%
INCREMENTO DIC 2019 A DIC 2020	-0,50%	0,00%
		1,30%

TABLA SALARIAL AÑO 2022	GRUPO PROFESIONAL	NIVEL	SALARIO BASE ANUAL (14 PAGAS)	PLUS TRANSPORTE	PLUS HORA NOCTURNA €/HORA
DIRECTOR/A	1		16.823,30 €	2,73 €	
COORDINADOR/A	2	1	15.421,38 €	2,73 €	
MONITOR/A MUSCULACIÓN	3	2	13.097,82 €	2,73 €	
MONITOR/A SALA DE ACTIVIDADES	3	2	13.097,82 €	2,73 €	
PERSONAL ACUÁTICO	3	2	13.097,82 €	2,73 €	
PERSONAL LIMPIEZA	5		13.097,82 €	2,73 €	1,11 €
OFICIAL DE 1º MANTENIMIENTO	3	1	13.552,03 €	2,73 €	
ATENCIÓN AL CLIENTE	4	1	13.097,82 €	2,73 €	

- Porcentaje de seguridad social.

23,60% contingencias comunes
3,00% accidentes y enfermedades
6,70% desempleo
0,60% formación profesional
0,20% FOGASA

34,10%

- Porcentaje de absentismo, según la encuesta trimestral de absentismo laboral, de julio de 2021, publicada por Randstad Research.



CÁLCULO COSTE DE PERSONAL											
RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO											
Personal equivalente	Puesto	Categoría Profesional	Grupo	COSTE UNITARIO		COSTE UNITARIO TOTAL					
				Salario base (14 pagas)	Plus transporte	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste total por servicio	
				Anual				34,10%		6,00%	
1,00	DIRECTOR/A	1		16.823,30 €	958,23 €	17.781,53 €	6.063,50 €		23.845,03 €	1.430,70 €	25.275,73 €
1,00	COORDINADOR/A	2	1	15.421,38 €	958,23 €	16.379,61 €	5.585,45 €		21.965,06 €	1.317,90 €	23.282,96 €
2,77	ATENCIÓN AL CLIENTE	4	1	13.097,82 €	958,23 €	14.056,05 €	4.793,11 €		18.849,16 €	1.130,95 €	55.344,90 €
5,53	MONITOR/A MUSCULACIÓN	3	2	13.097,82 €	958,23 €	14.056,05 €	4.793,11 €		18.849,16 €	1.130,95 €	110.490,01 €
5,05	MONITOR/A SALA DE ACTIVIDADES	3	2	13.097,82 €	958,23 €	14.056,05 €	4.793,11 €		18.849,16 €	1.130,95 €	100.899,56 €
11,77	PERSONAL ACUÁTICO	3	2	13.097,82 €	958,23 €	14.056,05 €	4.793,11 €		18.849,16 €	1.130,95 €	235.165,89 €
5,36	PERSONAL LIMPIEZA	5		13.097,82 €	958,23 €	14.056,05 €	4.793,11 €		18.849,16 €	1.130,95 €	107.093,39 €
5,53	OFICIAL DE 1º MANTENIMIENTO	3	1	13.552,03 €	958,23 €	14.510,26 €	4.948,00 €		19.458,26 €	1.167,50 €	114.060,45 €
38,01											
COSTE PERSONAL TOTAL										771.612,89 €	

Gastos de explotación.

Los gastos de explotación comprenden los gastos directos necesarios para realizar las prestaciones objeto del contrato. Tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta los precios de mercado y experiencia conocedora de gastos de otro tipo de instalaciones de características similares.

Se han desagregado en diferentes capítulos los gastos en los que incurrirá la empresa adjudicataria para el desarrollo de los diferentes servicios, proveyéndose los siguientes:

- Gastos de aprovisionamientos, que comprende todas aquellas compras generales para una correcta gestión de las actividades deportivas y de las instalaciones, derivados de la actividad ordinaria del Centro Deportivo, y los gastos relacionados con el mantenimiento y conservación de las instalaciones en buen estado de uso y limpieza.
- Gastos por servicios exteriores: incluye todos los gastos necesarios para la óptima prestación de los servicios principales, cuyos servicios son realizados por personal externo y ajeno a la adjudicataria, como son gastos por reparaciones y conservación específicas de las instalaciones, mantenimientos específicos, técnicos-legales de las mismas, tratamientos y controles de la piscina, etc., así como los gastos identificados con la energía eléctrica, combustibles, agua potable, telefonía, etc.
- Tributos: incluye todos aquellos gastos relativos a impuestos, tasas, etc., que tenga el concesionario por el uso y explotación de las instalaciones y por la realización de los servicios deportivos.

Dichas partidas se imputan desde el comienzo de la explotación de la actividad, siendo las siguientes:

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	
1. APROVISIONAMIENTOS.	75.000,00 €
Generales	30.600,00 €
Material deportivo varios.	14.400,00 €
Material fungible de oficina.	1.800,00 €
Uniformes y EPI's para el personal	14.400,00 €
Limpieza y Mantenimiento general.	44.400,00 €
Productos para la limpieza.	7.800,00 €
Productos químicos para tratamiento del agua.	15.000,00 €
Materiales para el mantenimiento de las instalaciones.	3.600,00 €
Materiales para el mantenimiento de la piscina.	16.800,00 €

Materiales para el sistema del control de accesos (tarjetas, etc.) 1.200,00 €

2. SERVICIOS EXTERIORES. 260.980,00 €

Reparación y conservación. 9.960,00 €

Mantenimiento de instalaciones de contraincendios (extintores, depósito, etc.) 3.600,00 €
Mantenimiento del sistema informático. 2.760,00 €
Mantenimiento del sistema de alarmas. 2.400,00 €
Mantenimiento del sistema de control de protección de datos. 1.200,00 €

Servicios de profesionales independientes. 15.960,00 €

Analíticas y control físico-químico y microbiológico del agua. 9.600,00 €
Control de Legionella. 600,00 €
Desratización y control de plagas. 960,00 €
Mantenimiento técnico - legal de las instalaciones 1.800,00 €
Asesoría jurídicas, laborales, controles de calidad, etc. 3.000,00 €

Primas de seguros 14.500,00 €

Servicios bancarios y similares. 1.200,00 €

Comisiones, etc. 1.200,00 €

Publicidad, propaganda y r.públicas. 10.800,00 €

Suministros. 208.560,00 €

Electricidad. 105.600,00 €
Agua. 30.000,00 €
Combustibles (gasoil, gas) 70.800,00 €
Teléfonos / Comunicaciones / Internet. 2.160,00 €

3. TRIBUTOS 24.287,78 €

SGAE 7.680,00 €
IBI (parte proporcional al complejo deportivo) 14.107,78 €
Tasas locales 2.500,00 €

TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3) 360.267,78 €

Gastos generales.

Son gastos generales aquellos referentes al propio personal de control de calidad, administración, etc., perteneciente a la entidad adjudicataria, así como los correspondientes cargas de estructuras, que quedan englobados en los gastos generales.

Los gastos generales de estructura que deban tenerse en cuenta a la hora de determinar el precio del contrato, deducidos de los conceptos que integran el presupuesto base de licitación, son aquéllos que no guardan una relación directa con la ejecución de contrato ni con las obligaciones derivadas del mismo. En consecuencia, tales gastos están incluidos en el porcentaje del 4,00% sobre el importe resultante de la suma de los costes de personal y de explotación correspondientes al ejercicio en cuestión.

Previsión De Ingresos.

La retribución que se recibirá por la explotación de las instalaciones provendrá de:

- Ingresos de las tarifas a cobrar a los/as usuarios/as.
- Otros ingresos que puedan recibir por publicidad, alquileres de zonas, máquinas vending, etc.

Para la previsión de ingresos, se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones de partida:

ESTIMACIÓN DE USUARIOS	5200
ESTIMACIÓN NÚMERO ABONADOS	3189
<i>Cursillistas Abonados</i> 797	
<i>Cursillistas Externos</i> 416	
TOTAL ESTIMACIÓN NÚMERO CURSILLISTAS	1213

- Cursillistas
 - o Proveniente de abonados (25,00% de los mismos), por cuotas familiares que inscriban hijos, abonados que contraten cursillos, etc.
 - o Un 8,00% directo sobre usuarios potenciales del estudio que no contratarían abono.
- Abonados
 - o Coeficiente reductor de 1,5 sobre usuarios potenciales, dado que muchos de ellos pueden agruparse en cuotas familiares.

En virtud de lo anterior, y atendiendo a un porcentaje de penetración de usuarios en base a los tipos de tarifas, se obtiene la siguiente previsión de ingresos para el año base:

1 ENTRADAS PUNTUALES			
ENTRADAS PUNTUALES			
No usuarios ni abonados			
Mensual			
360			
ENTRADAS PUNTUALES GRUPOS (MÁS DE 10-20)			
Entrada puntual por persona y grupo (más de 6 personas)			
Exclusividad de uso de espacio (calle libre o sala)			
Cesión de monitor			
2 CURSILLOS			
		PORCENTAJE DEL TOTAL DE CURSILLISTAS	PRECIO MEDIO
			INGRESOS
MUSCULACIÓN			
Musculación		15,00%	20,00 € 3.639,00 €
ACTIVIDADES DIRIGIDAS			
ACTIVIDADES NIVEL 1 (Aeróbic/step, mantenimiento físico, Tonificación, Actividades para mayores)		10,00%	20,00 € 2.426,00 €
ACTIVIDADES NIVEL 2 (Total Training o similar, Ciclo Indoor o similar, Bailes o similar)		10,00%	22,00 € 2.668,60 €
ACTIVIDADES NIVEL 3 (Yoga, Pilates, Tai Chi, Psicomotricidad)		5,00%	25,00 € 1.516,25 €
NATACIÓN - NO ABONADOS			
Natación Bebés, infantil, adolescente (menos 16 años), pre-parto, adultos (desde 16 años)		35,00%	28,00 € 11.887,40 €
Aquagym		10,00%	29,50 € 3.578,35 €
Natación Adultos		15,00%	29,50 € 5.367,53 €
Natación Adaptada			
		INGRESOS MENSUALES	31.083,13 €
NATACIÓN - ABONADOS			
Natación Bebés, infantil, adolescente (menos 16 años), pre-parto, adultos (desde 16 años)		5,00%	14,00 € 2.232,30 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Aquagym	8,00%	15,00 €	3.826,80 €
Natación Adultos	15,00%	15,00 €	7.175,25 €
		INGRESOS MENSUALES	13.234,35 €

3 ABONOS			
BÁSICO (ACCESO A MUSCULACIÓN, CALLE LIBRE NATACIÓN Y DESCUENTO EN CURSILLOS)			
Acceso a musculación y calle libre natación y descuento en cursillo acuáticas			
ADULTO	30,00%	33,15 €	31.714,61 €
JOVEN (de 16 a 19 años)	10,00%	27,20 €	8.674,08 €
ESPECIAL (Discpac./Penc.)	3,00%	21,25 €	2.032,99 €
FAMILIAR 2	3,00%	59,50 €	5.692,37 €
FAMILIAR 3	1,00%	84,15 €	2.683,54 €
FAMILIAR 4	1,00%	99,45 €	3.171,46 €

ABONO TOTAL DIRIGIDAS				
Acceso a musculación, calle libre natación y la totalidad del plan de actividades dirigidas no acuáticas. Descuento en cursillo acuáticas				
ADULTO	40,00%	44,00 €	56.126,40 €	
JOVEN (de 16 a 19 años)	4,00%	35,84 €	4.571,75 €	
ESPECIAL (Discpac./Penc.)	3,00%	28,00 €	2.678,76 €	
FAMILIAR 2	3,00%	78,00 €	7.462,26 €	
FAMILIAR 3	1,00%	111,00 €	3.539,79 €	
FAMILIAR 4	1,00%	131,00 €	4.177,59 €	
		INGRESOS MENSUALES	132.525,60 €	

INGRESOS AÑO BASE	
INGRESOS POR ABONADOS	1.590.307,20 €
INGRESOS CURSILLOS ABONADOS	158.812,20 €
INGRESOS POR CURSILLISTAS	372.997,56 €
INGRESOS ENTRADAS PUNTUALES	25.920,00 €
OTROS INGRESOS (CAMPUS, CAMAPAÑA, ENTRENAMIENTOS PERSONALES)	34.200,00 €
TOTAL INGRESOS	2.182.236,96 €

A partir de este cálculo, dado que se trata de un centro nuevo que requerirá un tiempo de adaptación para atraer al mayor número de usuarios/as, se estima los siguientes porcentajes de ocupación:

- Año 1 de la explotación: 50%.
- A partir del año 2 de la explotación: 100%.

PROYECCIÓN DEL FLUJO DE EXPLOTACIÓN.

La cuenta de explotación que se presenta a continuación recoge la evolución de los gastos e ingresos del contrato para los 40 años de la concesión.

En la cuenta de explotación quedan reflejados ordenadamente el conjunto de los gastos y los ingresos generados por la actividad propia de cada una de las prestaciones a llevar a cabo y de esta forma se evidencia la manera en que se ha llegado a obtener rentabilidad a lo largo del período de la concesión para la empresa adjudicataria de la explotación.

Las variables económicas empleadas se presumen sin el IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

Flujo de explotación																				
Concepto	Años																			
	Año 1																			
	Año 2																			
	Año 3																			
	Año 4																			
Tasa de actualización de gastos																				
Tasa de actualización de ingresos																				
Impuesto sobre beneficios																				
Gastos generales																				
Tasa de interés																				
Gastos																				
I. Gastos de personal																				
Personal	401.471,74 €	810.972,90 €	819.082,63 €	827.273,46 €	835.546,19 €	843.901,65 €	852.340,67 €	860.864,08 €	869.472,72 €	878.167,45 €	886.949,12 €	895.818,61 €	904.776,80 €	913.824,57 €	922.962,82 €	932.192,45 €				
(I) Subtotal Gastos de personal	0,00 €	802.943,47 €	810.972,90 €	819.082,63 €	827.273,46 €	835.546,19 €	843.901,65 €	852.340,67 €	860.864,08 €	869.472,72 €	878.167,45 €	886.949,12 €	895.818,61 €	904.776,80 €	913.824,57 €	922.962,82 €	932.192,45 €			
II. Gastos de explotación																				
1. Aprovisionamientos																				
Generales	31.842,48 €	32.160,90 €	32.482,51 €	32.807,34 €	33.135,41 €	33.466,76 €	33.801,43 €	34.139,44 €	34.480,83 €	34.825,64 €	35.173,90 €	35.525,64 €	35.880,90 €	36.239,71 €	36.602,11 €	36.968,13 €				
Limpieza y Mantenimiento general.	46.202,82 €	46.664,85 €	47.131,50 €	47.602,82 €	48.078,85 €	48.559,64 €	49.045,24 €	49.535,69 €	50.031,05 €	50.531,36 €	51.036,67 €	51.547,04 €	52.062,51 €	52.583,14 €	53.108,97 €	53.640,06 €				
2. Servicios exteriores																				
Reparación y conservación.	10.364,42 €	10.468,06 €	10.572,74 €	10.678,47 €	10.785,25 €	10.893,10 €	11.002,03 €	11.112,05 €	11.223,17 €	11.335,40 €	11.448,75 €	11.563,24 €	11.678,87 €	11.795,66 €	11.913,62 €	12.032,76 €				
Servicios de profesionales independientes.	16.608,04 €	16.774,12 €	16.941,86 €	17.111,28 €	17.282,39 €	17.455,21 €	17.629,76 €	17.806,06 €	17.984,12 €	18.163,96 €	18.345,60 €	18.529,06 €	18.714,35 €	18.901,49 €	19.090,50 €	19.281,41 €				
Primas de seguros	15.088,76 €	15.239,65 €	15.392,05 €	15.545,97 €	15.701,43 €	15.858,44 €	16.017,02 €	16.177,19 €	16.338,96 €	16.502,35 €	16.667,37 €	16.834,04 €	17.002,38 €	17.172,40 €	17.344,12 €	17.517,56 €				
Servicios bancarios y similares.	1.248,72 €	1.261,21 €	1.273,82 €	1.286,56 €	1.299,43 €	1.312,42 €	1.325,54 €	1.338,80 €	1.352,19 €	1.365,71 €	1.379,37 €	1.393,16 €	1.407,09 €	1.421,16 €	1.435,37 €	1.449,72 €				
Publicidad, propaganda y ripúblicas.	11.238,52 €	11.350,91 €	11.464,42 €	11.579,06 €	11.694,85 €	11.811,80 €	11.929,92 €	12.049,22 €	12.169,71 €	12.291,41 €	12.414,32 €	12.538,46 €	12.663,84 €	12.790,48 €	12.918,38 €	13.047,56 €				
Suministros.	217.028,37 €	219.198,65 €	221.390,64 €	223.604,55 €	225.840,60 €	228.099,01 €	230.380,00 €	232.683,80 €	235.010,64 €	237.360,75 €	239.734,36 €	242.131,70 €	244.553,02 €	246.998,55 €	249.468,54 €	251.963,23 €				
Subtotal (1+2)	0,00 €	349.622,13 €	353.118,35 €	356.649,54 €	360.216,05 €	363.818,21 €	367.456,38 €	371.130,94 €	374.842,25 €	378.590,67 €	382.376,58 €	386.200,34 €	390.062,34 €	393.962,96 €	397.902,59 €	401.881,61 €	405.900,43 €			
3. Tributos																				
Impuestos y tasas locales	25.273,96 €	25.526,70 €	25.781,97 €	26.039,79 €	26.300,19 €	26.563,19 €	26.828,82 €	27.097,11 €	27.368,08 €	27.641,76 €	27.918,18 €	28.197,36 €	28.479,33 €	28.764,12 €	29.051,76 €	29.342,28 €				
Subtotal (3)	0,00 €	25.273,96 €	25.526,70 €	26.039,79 €	26.300,19 €	26.563,19 €	26.828,82 €	27.097,11 €	27.368,08 €	27.641,76 €	27.918,18 €	28.197,36 €	28.479,33 €	28.764,12 €	29.051,76 €	29.342,28 €				
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	0,00 €	374.896,09 €	378.645,05 €	382.431,51 €	386.255,84 €	390.118,40 €	397.959,76 €	401.939,36 €	405.958,75 €	410.018,34 €	414.118,52 €	418.259,70 €	422.442,29 €	426.666,71 €	430.933,37 €	435.242,71 €				
III. Gastos generales																				
Gastos generales (sobre I y II)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	48.060,57 €	48.541,17 €	49.026,58 €	49.516,85 €	50.012,02 €	50.512,14 €	51.017,26 €	51.527,43 €	52.042,71 €	52.563,13 €	53.088,76 €	53.619,65 €	54.155,85 €				
(III) Subtotal G.G.	0,00 €	47.113,58 €	47.584,72 €	48.060,57 €	48.541,17 €	49.026,58 €	49.516,85 €	50.012,02 €	50.512,14 €	51.017,26 €	51.527,43 €	52.042,71 €	52.563,13 €	53.088,76 €	53.619,65 €	54.155,85 €				
IV. Amortización de la inversión																				
Inversión inicial																				

[illegible]

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40	TOTAL LICITACIÓN	
GASTOS																						
I. Gastos de personal																						
Personal	941.514,37 €	950.929,51 €	960.438,81 €	970.043,20 €	979.743,63 €	989.541,07 €	999.434,48 €	1.009.430,84 €	1.019.525,15 €	1.029.720,40 €	1.040.017,60 €	1.050.417,78 €	1.060.921,94 €	1.071.531,18 €	1.082.246,49 €	1.093.068,95 €	1.103.999,44 €	1.115.039,44 €	1.126.190,04 €	1.137.451,94 €	34.186.826,54 €	
(I) Subtotal Gastos de personal	941.514,37 €	950.929,51 €	960.438,81 €	970.043,20 €	979.743,63 €	989.541,07 €	999.434,48 €	1.009.430,84 €	1.019.525,15 €	1.029.720,40 €	1.040.017,60 €	1.050.417,78 €	1.060.921,94 €	1.071.531,18 €	1.082.246,49 €	1.093.068,95 €	1.103.999,44 €	1.115.039,44 €	1.126.190,04 €	1.137.451,94 €	34.588.298,27 €	
II. Gastos de explotación																						
1. Aprovechamientos																						
Generales	37.337,81 €	37.711,19 €	38.088,30 €	38.469,18 €	38.853,87 €	39.242,41 €	39.634,83 €	40.031,18 €	40.431,49 €	40.835,80 €	41.244,16 €	41.656,40 €	42.073,17 €	42.493,90 €	42.918,84 €	43.348,03 €	43.781,51 €	44.219,33 €	44.661,52 €	45.108,14 €	1.371.674,39 €	
Limpieza y Mantenimiento general.	54.176,46 €	54.718,22 €	55.265,40 €	55.818,05 €	56.376,23 €	56.939,99 €	57.509,39 €	58.084,48 €	58.663,32 €	59.251,97 €	59.844,49 €	60.442,93 €	61.047,36 €	61.657,83 €	62.274,41 €	62.897,15 €	63.526,12 €	64.161,38 €	64.802,99 €	65.451,02 €	1.990.279,40 €	
2. Servicios exteriores																						
Reparación y conservación.	12.153,09 €	12.274,62 €	12.397,37 €	12.521,34 €	12.646,55 €	12.773,02 €	12.900,75 €	13.029,76 €	13.160,06 €	13.291,66 €	13.424,58 €	13.558,83 €	13.694,42 €	13.831,34 €	13.969,67 €	14.109,37 €	14.250,46 €	14.392,96 €	14.536,89 €	14.682,26 €	444.466,61 €	
Servicios de profesionales independientes.	19.474,22 €	19.648,96 €	19.845,65 €	20.044,31 €	20.246,49 €	20.467,60 €	20.672,28 €	20.879,00 €	21.087,79 €	21.298,67 €	21.511,66 €	21.726,78 €	21.944,05 €	22.163,49 €	22.385,12 €	22.608,97 €	22.835,06 €	23.063,41 €	23.294,04 €	23.526,98 €	715.422,20 €	
Primas de seguros	17.692,74 €	17.869,67 €	18.048,37 €	18.229,85 €	18.411,14 €	18.595,25 €	18.781,20 €	18.969,01 €	19.158,70 €	19.350,29 €	19.543,79 €	19.739,23 €	19.936,62 €	20.135,99 €	20.337,38 €	20.540,72 €	20.746,13 €	20.953,59 €	21.163,13 €	21.374,74 €	649.976,22 €	
Servicios bancarios y similares.	1.444,22 €	1.478,86 €	1.493,65 €	1.508,59 €	1.523,68 €	1.538,92 €	1.554,31 €	1.569,85 €	1.585,55 €	1.601,41 €	1.617,42 €	1.633,59 €	1.649,93 €	1.666,43 €	1.683,09 €	1.699,92 €	1.716,92 €	1.734,09 €	1.751,43 €	1.768,94 €	53.791,07 €	
Publicidad, propaganda y p.blicas.	13.178,04 €	13.309,82 €	13.442,92 €	13.577,35 €	13.713,12 €	13.850,25 €	13.988,75 €	14.128,64 €	14.269,93 €	14.412,63 €	14.556,76 €	14.702,33 €	14.849,35 €	14.997,84 €	15.147,82 €	15.299,30 €	15.452,29 €	15.606,81 €	15.762,88 €	15.920,51 €	484.120,20 €	
Suministros.	25.448,28 €	25.702,69 €	25.959,97 €	26.219,95 €	26.481,69 €	26.746,40 €	27.013,86 €	27.284,08 €	27.556,48 €	27.832,16 €	28.110,40 €	28.391,47 €	28.675,45 €	28.962,33 €	29.252,18 €	29.544,69 €	29.839,51 €	30.136,17 €	30.435,92 €	30.743,01 €	9.346.905,51 €	
Subtotal (1+2)	409.959,44 €	414.059,03 €	418.199,63 €	422.381,62 €	426.406,43 €	430.871,49 €	435.180,20 €	439.532,00 €	443.927,32 €	448.364,59 €	452.850,26 €	457.278,76 €	461.952,55 €	466.572,07 €	471.237,78 €	475.950,15 €	480.709,65 €	485.516,74 €	490.371,90 €	495.275,62 €	15.046.629,60 €	
3. Tributos																						
Impuestos y tasas locales	29.635,70 €	29.932,06 €	30.231,38 €	30.533,67 €	30.839,03 €	31.147,42 €	31.458,89 €	31.773,48 €	32.091,21 €	32.412,12 €	32.736,24 €	33.063,60 €	33.394,24 €	33.728,16 €	34.065,46 €	34.406,11 €	34.750,17 €	35.097,67 €	35.448,65 €	35.803,14 €	1.086.723,04 €	
Subtotal (3)	29.635,70 €	29.932,06 €	30.231,38 €	30.533,67 €	30.839,03 €	31.147,42 €	31.458,89 €	31.773,48 €	32.091,21 €	32.412,12 €	32.736,24 €	33.063,60 €	33.394,24 €	33.728,16 €	34.065,46 €	34.406,11 €	34.750,17 €	35.097,67 €	35.448,65 €	35.803,14 €	1.086.723,04 €	
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	439.595,14 €	443.991,09 €	448.431,01 €	452.915,31 €	457.444,46 €	462.018,91 €	466.639,09 €	471.305,48 €	476.018,53 €	480.778,71 €	485.586,50 €	490.442,36 €	495.346,79 €	500.300,35 €	505.303,24 €	510.354,26 €	515.459,82 €	520,614,41 €	525.820,55 €	531.078,74 €	16.149.352,64 €	
III. Gastos generales:																						
Gastos generales (sobre I y II)	55.244,38 €	55.796,82 €	56.354,79 €	56.918,34 €	57.487,52 €	58.062,40 €	58.643,02 €	59.229,45 €	59.821,75 €	60.419,96 €	61.024,16 €	61.634,41 €	62.250,75 €	62.873,16 €	63.501,99 €	64.137,01 €	64.778,38 €	65.426,16 €	66.080,42 €	66.741,23 €	2.027.500,03 €	
(III) Subtotal G.G.	55.244,38 €	55.796,82 €	56.354,79 €	56.918,34 €	57.487,52 €	58.062,40 €	58.643,02 €	59.229,45 €	59.821,75 €	60.419,96 €	61.024,16 €	61.634,41 €	62.250,75 €	62.873,16 €	63.501,99 €	64.137,01 €	64.778,38 €	65.426,16 €	66.080,42 €	66.741,23 €	2.027.500,03 €	
IV. Amortización de la inversión																						
Inversión inicial																						
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	17.425,39 €	6.286,514,04 €	
Equipamiento																					594.001,32 €	
Reinversiones																						
Edificio e instalaciones	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	55.225,71 €	1.686.404,69 €	
Equipamiento																					0,00 €	
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	229.851,10 €	8.544.920,05 €	
V. Financiación de la inversión																						

TOTAL GASTOS - AMORT. - FINANC. (H+HH+HV)	1.846.933,78 €	1.881.297,31 €	1.935.804,50 €	1.976.254,37 €	1.931.033,33 €	1.945.980,10 €	1.961.274,31 €	1.976.323,49 €	1.991.723,15 €	2.007.271,79 €	2.022.965,98 €	2.038.852,27 €	2.054.877,22 €	2.070.924,04 €	2.101.279,37 €	2.117.789,37 €	2.134.464,19 €	2.151.307,56 €	2.168.476,28 €	2.185.497,36 €
---	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

TOTAL INGRESOS	2.945.743,71 €	3.055.685,58 €	3.118.771,75 €	3.179.107,19 €	3.242.689,33 €	3.307.543,12 €	3.373.893,98 €	3.441.167,06 €	3.509.991,22 €	3.580.191,04 €	3.651.794,86 €	3.724.830,76 €	3.799.527,08 €	3.876.513,93 €	3.952.800,21 €	4.031.876,61 €	4.112.514,14 €	4.194.744,42 €	4.278.659,71 €	4.364.233,90 €	4.451.367,15 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Resultado del Ejercicio	846.607,45	880.770,95	915.725,44	947.154,47	983.742,00	1.021.172,27	1.059.463,25	1.096.633,28	1.138.701,05	1.179.685,69	1.221.604,66	1.244.483,87	1.308.337,62	1.342.766,42	1.388.655,86	1.435.545,28	1.483.536,71	1.532.572,45	1.582.756,01	1.634.050,22	32.293.548,70
-------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN

Valoración del contrato	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
	Inversión																			
(FCU) Flujo de caja libre (EBITDA-imp)	0,00	0,00	0,00	0,00	-133.834,66	872.472,90	894.582,09	921.266,27	909.412,77	935.284,45	961.769,15	988.880,11	1.016.630,81	1.038.841,45	1.087.913,23	1.117.666,93	1.148.117,18	1.179.278,93	1.211.167,44	1.243.798,28
(FCA) Flujo libre del accionista (BA+Imp)	0,00	0,00	-200.728,79	-200.728,79	-657.689,17	348.618,39	372.727,58	397.411,76	534.058,59	559.930,27	586.414,97	613.525,93	641.276,63	628.261,56	657.333,34	687.087,04	717.537,29	748.699,04	780.587,55	813.218,39
VAN 8.550.694,29																				
TIR del Proyecto 9,52%																				
TIR del accionista 14,79%																				
Retorno de la Inversión					-6,50%	9,47%	9,93%	10,39%	12,99%	13,48%	13,98%	14,49%	15,02%	14,77%	15,32%	15,89%	16,47%	17,06%	17,66%	18,28%
Ratio Cobertura de la deuda					-0,26	1,67	1,71	1,76	2,42	2,49	2,56	2,63	2,71	2,46	2,53	2,60	2,67	2,74	2,81	2,89
Eficiencia Operativa					112,27%	55,58%	55,04%	54,50%	53,96%	53,43%	52,91%	52,39%	51,88%	51,37%	50,87%	50,37%	49,87%	49,38%	48,90%	48,42%

Valoración del contrato	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
(FCU) Flujo de caja libre (EBITDA-imp)	1.277.187,34	1.311.130,84	1.346.305,33	1.383.512,19	1.420.099,72	1.457.229,99	1.495.820,97	1.534.991,00	1.575.038,77	1.616.043,41	1.657.964,38	1.700.841,59	1.744.695,34	1.793.013,77	1.838.883,21	1.885.792,63	1.933.764,06	1.982.820,00	2.032.983,36	2.084.277,57
(FCA) Flujo libre del accionista (BA+Imp)	846.607,45	880.770,95	915.725,44	947.154,47	983.742,00	1.021.172,27	1.059.463,25	1.098.633,28	1.138.701,05	1.179.685,69	1.221.606,66	1.264.483,87	1.308.337,62	1.342.786,42	1.388.655,86	1.435.565,28	1.483.536,71	1.532.592,65	1.582.756,01	1.634.050,22
VAN																				
TIR del Proyecto																				
TIR del accionista																				
Retorno de la Inversión	18,92%	19,54%	20,23%	20,82%	21,52%	22,23%	22,95%	23,70%	24,46%	25,23%	26,03%	26,84%	27,67%	28,33%	29,20%	30,09%	31,00%	31,93%	32,88%	33,85%
Ratio Cobertura de la deuda	2,97	3,05	3,13	3,17	3,25	3,34	3,43	3,52	3,61	3,70	3,80	3,90	4,00	3,98	4,08	4,19	4,30	4,40	4,52	4,63
Eficiencia Operativa	47,95%	47,48%	47,01%	46,55%	46,09%	45,64%	45,19%	44,75%	44,31%	43,88%	43,45%	43,02%	42,60%	42,18%	41,77%	41,36%	40,95%	40,55%	40,15%	39,76%

ANEXO II. 2.

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO – ECONÓMICO DE LA EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA DEL BOULEVARD.

ÍNDICE

PARAMETRIZACIÓN.....	221
DATOS DE PARTIDA.....	222
INVERSIÓN DEL SERVICIO.....	223
AMORTIZACIÓN.....	224
FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN.....	225
REINVERSIONES.....	227
DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO DEL SERVICIO.....	229
DIMENSIONAMIENTO ECONÓMICO DEL CONTRATO.....	229
GASTOS DE PERSONAL.....	229
GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	231
PREVISIÓN DE INGRESOS.....	233
FLUJO ECONÓMICO DE LA EXPLOTACIÓN.....	235
VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN.....	240

PARAMETRIZACIÓN.

PARAMETRIZACIÓN

CONCESIÓN DE OBRAS PARA PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID

COMUNIDAD DE MADRID

Duración del Contrato	Total años:	37,00
Redacción del proyecto y construcción		1
Explotación		36

Inversión	Importe (€)
Inversión inicial prevista	4.373.600,00 €

Canon Base	Importe (€)
Canon anual medio del contrato (IVA excluido)	0,00 €
IVA (anual del contrato)	0,00 €
Canon anual medio del contrato (IVA incluido)	- €
	años
Canon total del contrato (IVA excluido)	36 0,00 €

Estimación de ingresos	Importe (€)
Ingresos medios anuales del contrato (IVA excluido)	2.791.790,90 €
IVA (anual del contrato)	586.276,09 €
Ingresos medios anuales del contrato (IVA incluido)	3.378.066,99 €
	años
Ingresos totales del contrato (IVA excluido)	36 100.504.472,46 €
Ingresos totales del contrato (IVA incluido)	121.610.411,68 €

Valor estimado del contrato	Importe (€)
Ingresos estimados	100.504.472,46 €

Proyecciones Económicas	Porcentaje (%)
Tipo de interés	5,00%
Seguridad Social	32,60%
Absentismo	4,80%
IVA aplicable	21,00%
Tasa actualización de gastos	1,00%
Tasa de actualización de ingresos	1,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	4,00%

DATOS DE PARTIDA.

Para llevar a cabo el correspondiente dimensionamiento, se ha tenido en cuenta los siguientes características de servicio:

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA DEL BOULEVAR

Horario de apertura	Días de apertura	*Cierra los días especiales
Lunes a domingo 07:00 - 23:00	Días especiales (24 y 31)	2
	Total	2

Horas y días de apertura	Horas diarias	Días
Lunes a viernes	16	363

Afluencia

Aforo máximo: 2.000

Estimación variación de afluencia

Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo max.)	Usuarios	Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo max.)	Usuarios
07:00 - 08:00	15%	300	15:00 - 16:00	30%	600
08:00 - 09:00	2%	40	16:00 - 17:00	35%	700
09:00 - 10:00	25%	500	17:00 - 18:00	15%	300
10:00 - 11:00	22%	440	18:00 - 19:00	20%	400
11:00 - 12:00	15%	300	19:00 - 20:00	25%	500
12:00 - 13:00	10%	200	20:00 - 21:00	26%	520
13:00 - 14:00	12%	240	21:00 - 22:00	25%	500
14:00 - 15:00	20%	400	22:00 - 23:00	15%	300

INVERSIÓN DEL SERVICIO.

La gestión del restaurante-cafetería implica la inversión inicial en la construcción de la instalación y el equipamiento de esta, incluyendo su amortización y financiación:

Datos de partida	
€/m2 construcción	1.100,00 €
€/ m2 equipamiento	165,00 €
Reposición equipamiento (cada 8 años)	5,00%
Reformas edificio (cada 10 años)	5,00%
Importe construcción	3.080.000,00 €
Importe equipamiento	462.000,00 €

INVERSIÓN INICIAL	
Tipo de inversión	Importe
OBRAS DE EJECUCIÓN	
Edificio e instalaciones	3.080.000,00 €
PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	3.080.000,00 €
Gastos generales (13%)	400.400,00 €
Beneficio industrial (6%)	184.800,00 €
PRECIO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)	3.665.200,00 €
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
1. Gastos por proyectos, licencias, permisos, dirección facultativa, seguridad y salud, etc.	4,00% 123.200,00 €
2. ICIO (Impuesto sobre instalaciones Construcciones y Obras)	4,00% 123.200,00 €
TOTAL GASTOS ADM	246.400,00 €
OTRAS INVERSIONES	
Equipamiento	462.000,00 €
TOTAL OTRAS INVERSIONES	462.000,00 €
TOTAL INVERSIÓN	4.373.600,00 €

AMORTIZACIÓN

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN						
Elemento	Importe	Años	Coeficiente	Cuotas Anuales		
				Año 1 a 4	Año 5 a 13	Año 14 a 40
OBRAS DE EJECUCIÓN						
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	3.326.400,00 €	36	2,78%		92.400,00 €	92.400,00 €
OTRAS INVERSIONES						
Equipamiento	462.000,00 €	9	11,11%		51.333,33 €	
Subtotales	3.788.400,00 €				143.733,33 €	92.400,00 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN						236.133,33 €

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN.

DATOS DE PARTIDA

Cuantía	3.788.400,00
Tipo de interés	5,00%
Tipo de interés efectivo	0,05
Duración (en años)	37,00
Frecuencia de pago	Anual
Sistema de pago elegido	Frances
Número de pagos	37

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL

OBRAS Y EQUIPAMIENTO

Importe a financiar 3.788.400,00 €

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0				3.788.400,00 €	
1	226.697,08 €	189.420,00 €	37.277,08 €	3.751.122,92 €	37.277,08 €
2	226.697,08 €	187.556,15 €	39.140,93 €	3.711.981,99 €	76.418,01 €
3	226.697,08 €	185.599,10 €	41.097,98 €	3.670.884,01 €	117.515,99 €
4	226.697,08 €	183.544,20 €	43.152,88 €	3.627.731,14 €	160.668,86 €
5	226.697,08 €	181.386,56 €	45.310,52 €	3.582.420,62 €	205.979,38 €
6	226.697,08 €	179.121,03 €	47.576,05 €	3.534.844,57 €	253.555,43 €
7	226.697,08 €	176.742,23 €	49.954,85 €	3.484.889,72 €	303.510,28 €
8	226.697,08 €	174.244,49 €	52.452,59 €	3.432.437,13 €	355.962,87 €
9	226.697,08 €	171.621,86 €	55.075,22 €	3.377.361,91 €	411.038,09 €
10	226.697,08 €	168.868,10 €	57.828,98 €	3.319.532,93 €	468.867,07 €
11	226.697,08 €	165.976,65 €	60.720,43 €	3.258.812,50 €	529.587,50 €
12	226.697,08 €	162.940,62 €	63.756,45 €	3.195.056,04 €	593.343,96 €
13	226.697,08 €	159.752,80 €	66.944,28 €	3.128.111,77 €	660.288,23 €
14	226.697,08 €	156.405,59 €	70.291,49 €	3.057.820,28 €	730.579,72 €
15	226.697,08 €	152.891,01 €	73.806,06 €	2.984.014,21 €	804.385,79 €
16	226.697,08 €	149.200,71 €	77.496,37 €	2.906.517,85 €	881.882,15 €
17	226.697,08 €	145.325,89 €	81.371,19 €	2.825.146,66 €	963.253,34 €
18	226.697,08 €	141.257,33 €	85.439,74 €	2.739.706,92 €	1.048.693,08 €
19	226.697,08 €	136.985,35 €	89.711,73 €	2.649.995,19 €	1.138.404,81 €
20	226.697,08 €	132.499,76 €	94.197,32 €	2.555.797,87 €	1.232.602,13 €
21	226.697,08 €	127.789,89 €	98.907,18 €	2.456.890,69 €	1.331.509,31 €
22	226.697,08 €	122.844,53 €	103.852,54 €	2.353.038,14 €	1.435.361,86 €
23	226.697,08 €	117.651,91 €	109.045,17 €	2.243.992,97 €	1.544.407,03 €
24	226.697,08 €	112.199,65 €	114.497,43 €	2.129.495,54 €	1.658.904,46 €
25	226.697,08 €	106.474,78 €	120.222,30 €	2.009.273,24 €	1.779.126,76 €
26	226.697,08 €	100.463,66 €	126.233,42 €	1.883.039,83 €	1.905.360,17 €
27	226.697,08 €	94.151,99 €	132.545,09 €	1.750.494,74 €	2.037.905,26 €
28	226.697,08 €	87.524,74 €	139.172,34 €	1.611.322,40 €	2.177.077,60 €

29	226.697,08 €	80.566,12 €	146.130,96 €	1.465.191,44 €	2.323.208,56 €
30	226.697,08 €	73.259,57 €	153.437,51 €	1.311.753,94 €	2.476.646,06 €
31	226.697,08 €	65.587,70 €	161.109,38 €	1.150.644,56 €	2.637.755,44 €
32	226.697,08 €	57.532,23 €	169.164,85 €	981.479,71 €	2.806.920,29 €
33	226.697,08 €	49.073,99 €	177.623,09 €	803.856,62 €	2.984.543,38 €
34	226.697,08 €	40.192,83 €	186.504,25 €	617.352,37 €	3.171.047,63 €
35	226.697,08 €	30.867,62 €	195.829,46 €	421.522,91 €	3.366.877,09 €
36	226.697,08 €	21.076,15 €	205.620,93 €	215.901,98 €	3.572.498,02 €
37	226.697,08 €	10.795,10 €	215.901,98 €	0,00 €	3.788.400,00 €

TOTAL INTERESES 4.599.391,86 €

MEDIA ANUAL 124.307,89 €

REINVERSIONES.

De igual forma, se estima una reinversión cada cinco años en equipamiento y cada diez años en reformas de las instalaciones, obteniendo que:

REINVERSIONES DURANTE EL CONTRATO			
Tipo de inversión		Año	Importe
Equipamiento			
1	Renovación 5 % del importe actualizado	14	25.516,76 €
2	Renovación 5 % del importe actualizado	23	27.907,31 €
3	Renovación 5 % del importe actualizado	32	30.521,80 €
TOTAL REINVERSIÓN Equipamiento			83.945,87 €
Instalaciones			
1	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	14	170.111,81 €
2	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	24	187.909,27 €
3	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	34	207.568,73 €
TOTAL REINVERSIÓN Instalaciones			565.589,81 €
TOTAL REINVERSIONES			649.535,68 €

AMORTIZACIÓN DE LAS REINVERSIONES										
Tipo de inversión		Importe	Años	Coeficiente	Cuotas Anuales					
					Año 1 a 13	Año 14 a 22	Año 23	Año 24 a 31	Año 32 a 33	Año 34 a 40
Equipamiento										
1	Renovación 5 % del importe actualizado	25.516,76 €	8	12,50%		3.189,60 €				
2	Renovación 5 % del importe actualizado	27.907,31 €	8	12,50%			3.488,41 €	3.488,41 €		
3	Renovación 5 % del importe actualizado	30.521,80 €	8	12,50%					3.815,23 €	
Total Amortización Equipamiento					0,00 €	3.189,60 €	3.488,41 €	3.488,41 €	3.815,23 €	
Instalaciones										
1	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	170.111,81 €	10	10,00%		17.011,18 €	17.011,18 €			
2	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	187.909,27 €	10	10,00%			18.790,93 €	18.790,93 €		
3	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	207.568,73 €	7	14,29%					29.661,57 €	
Total Amortización Instalaciones					0,00 €	17.011,18 €	17.011,18 €	18.790,93 €	29.661,57 €	
Subtotales Amortización					0,00 €	20.200,78 €	20.499,59 €	22.279,34 €	33.476,80 €	
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN								119.062,66 €		

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO DEL SERVICIO.

Para poder proceder al dimensionamiento técnico del servicio se ha de tener en cuenta que la apertura anual establecida en las características, así como el horario determinado para el restaurante-cafetería.

De esta forma se obtiene el siguiente personal:

RELACIÓN DE PERSONAL NECESARIO

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA DEL BOULEVAR

<i>Categoría</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Horas anuales</i>	<i>Horas según Convenio</i>	<i>Personal equivalente</i>
GERENTE	1	1.800	1.800	1,00
PERSONAL ADMINISTRATIVO	1	1.800	1.800	1,00
RESPONSABLE DE COMPRAS	0	1.800	1.800	0,00
JEFE DE COCINA	1	5.808	1.800	3,23
COCINERO	2	5.808	1.800	6,45
CAMARERO	6	5.808	1.800	19,36
AUXILIAR DE LIMPIEZA	1	1.800	1.800	1,00
				32,04

DIMENSIONAMIENTO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

A lo largo de este epígrafe se establece una previsión de todos los conceptos de gastos en los que habitualmente se incurre en el ejercicio de la actividad económica que nos ocupa. Además, tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta los precios de mercado como la normativa legal vigente, especialmente en lo que se refiere a los costes del personal.

Todos los cálculos se consideran a euros corrientes de cada anualidad, aplicando la previsión de actualización de los gastos, partiendo del ejercicio 2022, siendo este el año base de cálculo.

Gastos de personal.

En base a lo dimensionado con anterioridad, obtenido el personal equivalente de aplicación para una anualidad de explotación, y atendiendo a los convenios colectivos de aplicación vigentes, se logra el dimensionamiento de los recursos humanos.

Esta partida es la más importante a nivel cuantitativo de la cuenta de explotación puesto que supone el mayor gasto en el desarrollo del servicio, correspondiendo a:

CÁLCULO COSTE DE PERSONAL

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA DEL BOULEVAR

Personal equivalente			Puesto	Categoría Profesional	Nivel	COSTE UNITARIO					COSTE UNITARIO TOTAL			
						Salario base (14 pagas)	Manutención	Plus convenio	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste total por servicio	
						Anual				32,60%		4,80%		
1,00			GERENTE	GERENTE	I	15.391,60 €	609,84 €	1.848,64 €	17.850,08 €	5.819,13 €	23.669,21 €	1.136,12 €	24.805,33 €	
1,00			PERSONAL ADMINISTRATIVO	PERSONAL ADMINISTRATIVO	III	14.277,48 €	609,84 €	1.848,64 €	16.735,96 €	5.455,92 €	22.191,88 €	1.065,21 €	23.257,09 €	
0,00			RESPONSABLE DE COMPRAS	RESPONSABLE DE COMPRAS	III	14.277,48 €	609,84 €	1.848,64 €	16.735,96 €	5.455,92 €	22.191,88 €	1.065,21 €	0,00 €	
3,23			JEFE DE COCINA	JEFE DE COCINA	I	15.391,60 €	609,84 €	1.848,64 €	17.850,08 €	5.819,13 €	23.669,21 €	1.136,12 €	80.121,22 €	
6,45			COCINERO	COCINERO	III	14.277,48 €	609,84 €	1.848,64 €	16.735,96 €	5.455,92 €	22.191,88 €	1.065,21 €	150.008,23 €	
19,36			CAMARERO	CAMARERO	III	14.277,48 €	609,84 €	1.848,64 €	16.735,96 €	5.455,92 €	22.191,88 €	1.065,21 €	450.257,26 €	
1,00			AUXILIAR DE LIMPIEZA	AUXILIAR DE LIMPIEZA	IV	13.872,32 €	609,84 €	1.848,64 €	16.330,80 €	5.323,84 €	21.654,64 €	1.039,42 €	22.694,06 €	
32,04														

COSTE PERSONAL TOTAL	751.143,19 €
----------------------	--------------

Gastos de explotación.

El dimensionamiento de las distintas partidas que componen otros gastos de explotación se ha calculado en base a los servicios que normalmente son prestados para la tipología de actividad económica desarrollada. Dichas partidas se imputan desde el inicio de la explotación.

Los gastos que se han contemplado son los siguientes:

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	
1. APROVISIONAMIENTOS.	516.083,41 €
Generales	511.837,20 €
Útiles y menaje cafetería	1.200,00 €
Uniformes y EPI's para el personal	4.806,00 €
Aprovisionamiento cafetería	505.831,20 €
Limpieza y Mantenimiento general.	4.246,21 €
Productos para la limpieza.	2.905,30 €
Materiales para el mantenimiento de las instalaciones.	1.340,91 €
2. SERVICIOS EXTERIORES.	99.515,90 €
Reparación y conservación.	3.262,88 €
Mantenimiento de instalaciones de contraincendios (extintores, depósito, etc.)	1.340,91 €
Mantenimiento del sistema informático.	1.028,03 €
Mantenimiento del sistema de alarmas.	893,94 €
Servicios de profesionales independientes.	2.145,45 €
Desratización y control de plagas.	357,58 €
Mantenimiento técnico - legal de las instalaciones	670,45 €
Asesoría jurídicas, laborales, controles de calidad, etc.	1.117,42 €
Primas de seguros	5.400,88 €
Servicios bancarios y similares.	446,97 €
Comisiones, etc.	446,97 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	10.800,00 €
Suministros.	77.459,72 €
Electricidad.	39.109,79 €
Agua.	11.174,22 €
Combustibles (gasoil, gas)	26.371,17 €
Teléfonos / Comunicaciones / Internet.	804,54 €
3. TRIBUTOS	20.056,31 €
IBI (parte proporcional a la cafetería)	17.556,31 €
Tasas locales	2.500,00 €

TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3) 635.655,62 €

Además, se debe tener en cuenta que, para la explotación del restaurante-cafetería se estima un aprovisionamiento calculado de la siguiente forma:

PROVISIONES ANUALES RESTAURANTE-CAFETERÍA

Concepto	Importe diario	Importe semanal	Importe mensual	Importe anual
Provisiones necesarias para el Restaurante-Cafetería	2.107,63 €	10.538,15 €	42.152,60 €	505.831,20 €
TOTAL GASTO ANUAL POR PROVISIONES DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA:				505.831,20 €

Previsión de ingresos.

La previsión de ingresos desde el comienzo de la explotación sobre la que se realiza el presente análisis se basa en el supuesto de apertura de las instalaciones 7 días a la semana.

Los precios estimados de los productos y servicios, así como las cantidades estimadas para la obtención de los ingresos son los siguientes:

ESTIMACIÓN DE INGRESOS ANUALES

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA DEL BOULEVARD

Previsión de ventas diarias del restaurante-cafetería del Boulevard:

Concepto	Cantidad	Precio	Importe total
Desayunos/meriendas			
Tostadas	61	3,57 €	217,62 €
Pan/mollete	40	1,57 €	62,81 €
Sándwiches	60	1,57 €	94,21 €
Huevos/tortilla	20	5,95 €	119,01 €
Yogurt	41	3,72 €	152,48 €
Croissant	61	2,07 €	126,03 €
Dulcería	122	2,00 €	244,00 €
Almuerzos/cenas			
Platos para compartir	72	10,27 €	739,17 €
Pescados y productos de mar	36	13,22 €	476,03 €
Carnes	72	15,61 €	1.123,97 €
Arroces	54	11,49 €	620,33 €
Pastas	90	7,44 €	669,42 €
Ensaladas	72	10,85 €	780,99 €
Platos vegetarianos	36	8,88 €	319,68 €
Postres			
Tartas, coulant, flan, brownie, ...	108	3,98 €	429,55 €
Bebidas			
Tés	59	1,65 €	97,52 €
Cafés	78	1,99 €	155,52 €
Zumos y batidos naturales	39	3,29 €	128,39 €
Agua mineral	38	1,82 €	69,09 €
Agua mineral con gas	20	2,23 €	44,63 €
Refrescos	59	2,23 €	131,65 €
Copa de vino	20	2,30 €	46,05 €
Cerveza	78	2,27 €	177,27 €
Total ventas diarias:			7.025,42 €

Previsión de ventas anuales del restaurante-cafetería del Boulevard:

Concepto	Importe diario	Importe semanal	Importe mensual	Importe anual
----------	----------------	-----------------	-----------------	---------------

Ingresos cafetería	7.025,42 €	49.177,94 €	196.711,76 €	2.360.541,12 €
BOULEVAR				2.360.541,12 €
TOTAL INGRESOS ANUALES:				2.360.541,12 €

FLUJO ECONÓMICO DE LA EXPLOTACIÓN.

Atendiendo a que la rentabilidad del servicio se obtiene de la diferencia entre los gastos de explotación y los ingresos recibidos, se obtiene el siguiente flujo económico.

Las variables económicas empleadas se presumen sin IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

FLUJO DE EXPLOTACIÓN

Tasa actualización de gastos	1,00%
Tasa de actualización de ingresos	1,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	4,00%
Tasa de interés	5,00%

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
GASTOS																				
I. Gastos de personal																				
Personal																				
(I) Subtotal Gastos de personal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	789.459,05 €	797.353,64 €	805.327,18 €	813.380,45 €	821.514,25 €	829.729,39 €	838.026,68 €	846.406,95 €	854.871,02 €	863.419,73 €	872.053,93 €	880.774,47 €	889.582,21 €	898.478,03 €	907.462,81 €	916.535,11 €
II. Gastos de explotación																				
1. Aprovisionamientos																				
Generales																				
Limpieza y Mantenimiento general.																				
2. Servicios exteriores																				
Reparación y conservación.																				
Servicios de profesionales independientes.																				
Primas de seguros																				
Servicios bancarios y similares.																				
Publicidad, propaganda y r. públicas.																				
Suministros.																				
Subtotal (1+2)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	647.001,08 €	653.471,09 €	660.005,79 €	666.605,84 €	673.271,89 €	680.004,62 €	686.804,67 €	693.672,72 €	700.609,47 €	707.615,56 €	714.691,72 €	721.838,63 €	729.057,02 €	736.347,58 €	743.711,05 €	751.155,11 €
3. Tributos																				
Impuestos y tasas locales																				
Subtotal (3)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.870,67 €	21.079,38 €	21.503,07 €	21.718,10 €	21.935,28 €	22.154,63 €	22.376,18 €	22.599,94 €	22.825,94 €	23.054,20 €	23.284,74 €	23.517,59 €	23.752,77 €	23.990,30 €	24.230,20 €	24.472,44 €
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	354.853,42 €	668.080,41 €	681.508,86 €	688.323,94 €	695.207,17 €	702.159,25 €	709.180,85 €	716.272,66 €	723.435,41 €	730.669,76 €	737.976,46 €	745.356,22 €	752.809,79 €	760.337,88 €	767.941,25 €	775.627,55 €
III. Gastos generales																				
Gastos generales (sobre II y I)																				
(III) Subtotal G. G.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	29.804,99 €	58.884,60 €	59.473,44 €	60.068,18 €	60.668,86 €	61.275,55 €	61.886,30 €	62.507,18 €	63.132,26 €	63.763,58 €	64.401,22 €	65.045,23 €	65.695,68 €	66.352,64 €	67.016,16 €	67.686,44 €
IV. Amortización de la Inversión																				
Inversión Inicial																				
Edificio e instalaciones + gastos administrativos																				
	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €	92.400,00 €

I. Gasto de personal																					
Personal	916.537,44	925.702,81	934.959,84	944.309,44	953.752,53	963.290,06	972.922,96	982.652,19	992.478,71	1.002.403,50	1.012.427,54	1.022.551,82	1.032.777,34	1.043.105,11	1.053.536,16	1.064.071,52	1.074.712,24	1.085.459,36	1.096.313,95	1.107.277,09	33.279.902,71
(1) Subtotal Gastos de personal	916.537,44	925.702,81	934.959,84	944.309,44	953.752,53	963.290,06	972.922,96	982.652,19	992.478,71	1.002.403,50	1.012.427,54	1.022.551,82	1.032.777,34	1.043.105,11	1.053.536,16	1.064.071,52	1.074.712,24	1.085.459,36	1.096.313,95	1.107.277,09	33.279.902,71

238

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40	TOTAL LICITACIÓN
Ingresos																					
Ingresos restaurante-café/terrá	2.767.920,12	2.795.599,32	2.823.555,31	2.851.790,86	2.880.308,77	2.909.111,86	2.938.202,98	2.967.585,01	2.997.260,86	3.027.233,47	3.057.505,80	3.088.080,86	3.118.961,67	3.150.151,29	3.181.652,80	3.213.469,33	3.245.604,02	3.278.040,06	3.310.840,66	3.343.949,07	€
Subtotal Estimación Ingresos	2.767.920,12	2.795.599,32	2.823.555,31	2.851.790,86	2.880.308,77	2.909.111,86	2.938.202,98	2.967.585,01	2.997.260,86	3.027.233,47	3.057.505,80	3.088.080,86	3.118.961,67	3.150.151,29	3.181.652,80	3.213.469,33	3.245.604,02	3.278.040,06	3.310.840,66	3.343.949,07	€
Ingresos																					
TOTAL INGRESOS	2.767.920,12	2.795.599,32	2.823.555,31	2.851.790,86	2.880.308,77	2.909.111,86	2.938.202,98	2.967.585,01	2.997.260,86	3.027.233,47	3.057.505,80	3.088.080,86	3.118.961,67	3.150.151,29	3.181.652,80	3.213.469,33	3.245.604,02	3.278.040,06	3.310.840,66	3.343.949,07	€
Ingresos																					
EBITDA																					
Resultado antes de amort, intereses e impuesto	1.008.075,69	1.018.156,44	1.028.338,00	1.038.621,39	1.049.007,61	1.059.497,68	1.070.092,68	1.080.793,61	1.091.601,53	1.102.517,54	1.113.542,71	1.124.678,13	1.135.924,93	1.147.284,18	1.158.757,02	1.170.344,59	1.182.048,03	1.193.868,52	1.206.807,20	1.217.865,29	€
Ingresos																					
BAIT																					
Resultado antes de intereses e impuestos	895.474,91	905.555,66	915.638,41	925.942,05	934.328,27	944.818,34	955.413,34	966.114,27	976.922,19	987.838,20	998.863,37	1.009.971,98	1.020.918,78	1.021.407,38	1.032.880,22	1.044.467,79	1.056.171,23	1.067.991,72	1.079.930,40	1.091.988,49	€
Ingresos																					
BAT																					
Resultado antes de impuestos	771.167,02	781.247,77	791.130,52	799.634,16	810.020,38	820.510,45	831.105,45	841.806,38	852.614,30	863.530,31	874.555,48	885.634,09	896.610,89	897.099,49	908.572,33	920.159,90	931.863,34	943.683,83	955.622,51	967.680,40	€
Impuesto sobre beneficios	192.791,76	195.311,94	197.782,63	199.908,54	202.505,09	205.127,61	207.776,36	210.451,59	213.153,57	215.882,58	218.638,87	221.341,02	224.152,72	224.274,87	227.143,08	230.039,98	232.965,84	235.920,96	238.905,63	241.920,15	€
Resultado del Ejercicio	578.375,27	585.935,83	593.347,89	599.725,62	607.515,28	615.382,84	623.329,09	631.354,78	639.460,72	647.647,73	655.916,61	664.023,07	672.458,17	672.824,62	681.429,25	690.119,93	698.897,51	707.762,88	716.716,89	725.760,45	€

VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN

Valoración del contrato		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
		Inversión																			
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)		0,00	0,00	0,00	0,00	370.586,94	718.239,39	724.751,68	731.329,11	737.972,30	744.681,93	751.458,64	758.303,13	765.216,06	764.414,95	771.466,83	778.589,22	785.782,85	793.048,41	800.386,62	807.798,23
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)		0,00	0,00	0,00	-124.307,89	102.545,72	450.198,17	456.710,46	463.387,89	469.931,08	476.640,71	483.417,42	490.261,91	497.174,84	527.506,29	534.558,17	541.680,56	548.874,18	556.139,74	563.477,96	570.889,56
VAN		6.201.573,74																			
TIR del Proyecto		10,83%																			
TIR del accionista		21,01%																			
Retorno de la Inversión		0,00%																			
		#DIV/0!																			
		#DIV/0!																			
Ratio Cobertura de la deuda		5,97%																			
		1,38																			
		64%																			
Eficiencia Operativa		16,77%																			
		2,70																			
		64%																			
Retorno de la Inversión		17,17%																			
		2,73																			
		64%																			
Ratio Cobertura de la deuda		16,57%																			
		2,68																			
		64%																			
Eficiencia Operativa		17,37%																			
		2,78																			
		64%																			
Retorno de la Inversión		18,92%																			
		3,23																			
		64%																			
Ratio Cobertura de la deuda		19,14%																			
		3,26																			
		64%																			
Eficiencia Operativa		19,36%																			
		3,29																			
		64%																			
Retorno de la Inversión		19,58%																			
		3,32																			
		64%																			
Ratio Cobertura de la deuda		19,80%																			
		3,35																			
		64%																			
Eficiencia Operativa		20,02%																			
		3,38																			
		64%																			
Retorno de la Inversión		20,25%																			
		3,41																			
		64%																			
Valoración del contrato		Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
		Inversión																			
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)		815.283,93	822.844,50	830.555,37	838.712,85	846.502,52	854.370,07	862.316,32	870.342,02	878.447,96	886.634,96	894.903,84	903.337,11	911.772,21	923.009,31	931.613,94	940.304,61	949.082,19	957.947,56	966.901,57	975.945,14
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)		578.375,27	585.935,83	593.347,89	599.725,62	607.515,28	615.382,84	623.329,09	631.354,78	639.460,72	647.647,73	655.916,61	664.023,07	672.458,17	672.824,62	681.429,25	690.119,93	698.897,51	707.762,88	716.716,89	725.760,45
Retorno de la Inversión		20,47%	20,71%	20,93%	21,13%	21,36%	21,60%	21,85%	22,09%	22,34%	22,59%	22,84%	23,09%	23,34%	23,35%	23,62%	23,88%	24,15%	24,42%	24,69%	24,97%
		3,44	3,47	3,50	3,51	3,54	3,57	3,61	3,64	3,68	3,71	3,74	3,77	3,81	3,69	3,72	3,76	3,79	3,83	3,86	3,90
		64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%
Ratio Cobertura de la deuda																					
Eficiencia Operativa		64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%

ANEXO II. 3.

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO – ECONÓMICO DE LA EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA DE EDIFICIO DE USOS PROFESIONALES.

ÍNDICE

PARAMETRIZACIÓN.....	243
DATOS DE PARTIDA.....	244
INVERSIÓN DEL SERVICIO.....	245
AMORTIZACIÓN.....	246
FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL.....	247
REINVERSIONES.....	249
DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO DEL SERVICIO.....	251
DIMENSIONAMIENTO ECONÓMICO DEL CONTRATO.....	251
GASTOS DE PERSONAL.....	251
GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	253
PREVISIÓN DE INGRESOS.....	255
FLUJO ECONÓMICO DE LA EXPLOTACIÓN.....	257
VALORACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.....	262

PARAMETRIZACIÓN.

PARAMETRIZACIÓN		
CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID		
COMUNIDAD DE MADRID		

Duración del Contrato	Total años:	37,00
Redacción y construcción		1
Explotación		36

Inversión	Importe (€)
Inversión inicial prevista	1.952.500,00 €

Canon Base	Importe (€)
Canon anual medio del contrato (IVA excluido)	0,00 €
IVA (anual del contrato)	0,00 €
Canon anual medio del contrato (IVA incluido)	- €
	años
Canon total del contrato (IVA excluido)	36 0,00 €

Estimación de ingresos	Importe (€)
Ingresos medios anuales del contrato (IVA excluido)	998.169,50 €
IVA (anual del contrato)	209.615,60 €
Ingresos medios anuales del contrato (IVA incluido)	1.207.785,10 €
	años
Ingresos totales del contrato (IVA excluido)	36 35.934.102,14 €
Ingresos totales del contrato (IVA incluido)	43.480.263,59 €

Valor estimado del contrato	Importe (€)
Ingresos estimados	35.934.102,14 €

Proyecciones Económicas	Porcentaje (%)
Tipo de interés	5,00%
Seguridad Social	32,60%
Absentismo	4,80%
IVA aplicable	21,00%
Tasa actualización de gastos	1,00%
Tasa de actualización de ingresos	1,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	4,00%

DATOS DE PARTIDA.

Para llevar a cabo el correspondiente dimensionamiento, se ha tenido en cuenta los siguientes características de servicio:

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA EDIFICIO USOS PROFESIONALES

Horario de apertura	Días de apertura	*Cierra los días especiales, sábados y domingos.
Lunes a viernes 08:00 - 20:00	Días festivos de lunes a viernes	10
	Días especiales (24 y 31)	2
	Total	12

Horas y días de apertura	Horas diarias	Días
Lunes a viernes	12	248

Afluencia

Aforo máximo: 892
Estimación variación de afluencia

Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo max.)	Usuarios	Tramo horario	% Afluencia (sobre aforo max.)	Usuarios
08:00 - 09:00	20%	178	15:00 - 16:00	23%	205
09:00 - 10:00	25%	223	16:00 - 17:00	36%	321
10:00 - 11:00	30%	268	17:00 - 18:00	32%	285
11:00 - 12:00	25%	223	18:00 - 19:00	25%	223
12:00 - 13:00	18%	161	19:00 - 20:00	20%	178
13:00 - 14:00	15%	134			
14:00 - 15:00	18%	161			

Afluencia media: 213
Afluencia horario desayuno/merienda: 243
Afluencia en horario almuerzo/cena: 171

INVERSIÓN DEL SERVICIO.

La gestión del restaurante-cafetería implica la inversión inicial en la construcción de la instalación y el equipamiento de esta:

Datos de partida	
€/m2 construcción	1.100,00 €
€/ m2 equipamiento	165,00 €
Reposición equipamiento (cada 8 años)	5,00%
Reformas edificio (cada 10 años)	5,00%
Importe construcción	1.375.000,00 €
Importe equipamiento	206.250,00 €

INVERSIÓN INICIAL	
Tipo de inversión	Importe
OBRAS DE EJECUCIÓN	
Edificio e instalaciones	1.375.000,00 €
PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	1.375.000,00 €
Gastos generales (13%)	178.750,00 €
Beneficio industrial (6%)	82.500,00 €
PRECIO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)	1.636.250,00 €
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
1. Gastos por proyectos, licencias, permisos, dirección facultativa, seguridad y salud, etc.	4,00% 55.000,00 €
2. ICIO (Impuesto sobre instalaciones Construcciones y Obras)	4,00% 55.000,00 €
TOTAL GASTOS ADM	110.000,00 €
OTRAS INVERSIONES	
Equipamiento	206.250,00 €
TOTAL OTRAS INVERSIONES	206.250,00 €
TOTAL INVERSIÓN	1.952.500,00 €

AMORTIZACIÓN.

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN						
Elemento	Importe	Años	Coeficiente	Cuotas Anuales		
				Año 1 a 4	Año 5 a 13	Año 14 a 40
OBRAS DE EJECUCIÓN						
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	1.485.000,00 €	36	2,78%		41.250,00 €	41.250,00 €
OTRAS INVERSIONES						
Equipamiento	206.250,00 €	9	11,11%		22.916,67 €	
Subtotales	1.691.250,00 €				64.166,67 €	41.250,00 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN						105.416,67 €

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL.

DATOS DE PARTIDA

Cuantía	1.691.250,00
Tipo de interés	5,00%
Tipo de interés efectivo	0,05
Duración (en años)	37,00
Frecuencia de pago	Anual
Sistema de pago elegido	Frances
Número de pagos	37

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL

OBRAS Y EQUIPAMIENTO

Importe a financiar 1.691.250,00 €

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0				1.691.250,00 €	
1	101.204,05 €	84.562,50 €	16.641,55 €	1.674.608,45 €	16.641,55 €
2	101.204,05 €	83.730,42 €	17.473,63 €	1.657.134,82 €	34.115,18 €
3	101.204,05 €	82.856,74 €	18.347,31 €	1.638.787,51 €	52.462,49 €
4	101.204,05 €	81.939,38 €	19.264,68 €	1.619.522,83 €	71.727,17 €
5	101.204,05 €	80.976,14 €	20.227,91 €	1.599.294,92 €	91.955,08 €
6	101.204,05 €	79.964,75 €	21.239,31 €	1.578.055,61 €	113.194,39 €
7	101.204,05 €	78.902,78 €	22.301,27 €	1.555.754,34 €	135.495,66 €
8	101.204,05 €	77.787,72 €	23.416,34 €	1.532.338,00 €	158.912,00 €
9	101.204,05 €	76.616,90 €	24.587,15 €	1.507.750,85 €	183.499,15 €
10	101.204,05 €	75.387,54 €	25.816,51 €	1.481.934,34 €	209.315,66 €
11	101.204,05 €	74.096,72 €	27.107,34 €	1.454.827,01 €	236.422,99 €
12	101.204,05 €	72.741,35 €	28.462,70 €	1.426.364,30 €	264.885,70 €
13	101.204,05 €	71.318,22 €	29.885,84 €	1.396.478,47 €	294.771,53 €
14	101.204,05 €	69.823,92 €	31.380,13 €	1.365.098,34 €	326.151,66 €
15	101.204,05 €	68.254,92 €	32.949,14 €	1.332.149,20 €	359.100,80 €
16	101.204,05 €	66.607,46 €	34.596,59 €	1.297.552,61 €	393.697,39 €
17	101.204,05 €	64.877,63 €	36.326,42 €	1.261.226,19 €	430.023,81 €
18	101.204,05 €	63.061,31 €	38.142,74 €	1.223.083,45 €	468.166,55 €
19	101.204,05 €	61.154,17 €	40.049,88 €	1.183.033,57 €	508.216,43 €
20	101.204,05 €	59.151,68 €	42.052,37 €	1.140.981,19 €	550.268,81 €
21	101.204,05 €	57.049,06 €	44.154,99 €	1.096.826,20 €	594.423,80 €
22	101.204,05 €	54.841,31 €	46.362,74 €	1.050.463,46 €	640.786,54 €
23	101.204,05 €	52.523,17 €	48.680,88 €	1.001.782,58 €	689.467,42 €
24	101.204,05 €	50.089,13 €	51.114,92 €	950.667,65 €	740.582,35 €
25	101.204,05 €	47.533,38 €	53.670,67 €	896.996,98 €	794.253,02 €
26	101.204,05 €	44.849,85 €	56.354,20 €	840.642,78 €	850.607,22 €
27	101.204,05 €	42.032,14 €	59.171,91 €	781.470,87 €	909.779,13 €
28	101.204,05 €	39.073,54 €	62.130,51 €	719.340,36 €	971.909,64 €

29	101.204,05 €	35.967,02 €	65.237,03 €	654.103,32 €	1.037.146,68 €
30	101.204,05 €	32.705,17 €	68.498,89 €	585.604,44 €	1.105.645,56 €
31	101.204,05 €	29.280,22 €	71.923,83 €	513.680,61 €	1.177.569,39 €
32	101.204,05 €	25.684,03 €	75.520,02 €	438.160,58 €	1.253.089,42 €
33	101.204,05 €	21.908,03 €	79.296,02 €	358.864,56 €	1.332.385,44 €
34	101.204,05 €	17.943,23 €	83.260,82 €	275.603,74 €	1.415.646,26 €
35	101.204,05 €	13.780,19 €	87.423,87 €	188.179,87 €	1.503.070,13 €
36	101.204,05 €	9.408,99 €	91.795,06 €	96.384,81 €	1.594.865,19 €
37	101.204,05 €	4.819,24 €	96.384,81 €	0,00 €	1.691.250,00 €

TOTAL INTERESES 2.053.299,94 €

MEDIA ANUAL 55.494,59 €

REINVERSIONES.

De igual forma, se estima una reinversión cada cinco años en equipamiento y cada diez años en reformas de las instalaciones, obteniendo que:

REINVERSIONES DURANTE EL CONTRATO			
	Tipo de inversión	Año	Importe
Equipamiento			
1	Renovación 5 % del importe actualizado	14	10.838,55 €
2	Renovación 5 % del importe actualizado	23	11.391,43 €
3	Renovación 5 % del importe actualizado	32	11.972,50 €
TOTAL REINVERSIÓN Equipamiento			34.202,48 €
Instalaciones			
1	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	14	75.942,78 €
2	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	24	83.888,08 €
3	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	34	92.664,62 €
TOTAL REINVERSIÓN Instalaciones			252.495,48 €
TOTAL REINVERSIONES			286.697,96 €

AMORTIZACIÓN DE LAS REINVERSIONES										
Tipo de inversión		Importe	Años	Coeficiente	Cuotas Anuales					
					Año 1 a 13	Año 14 a 22	Año 23	Año 24 a 31	Año 32 a 33	Año 34 a 40
Equipamiento										
1	Renovación 5 % del importe actualizado	10.838,55 €	8	12,50%		1.354,82 €				
2	Renovación 5 % del importe actualizado	11.391,43 €	8	12,50%			1.423,93 €			
3	Renovación 5 % del importe actualizado	11.972,50 €	8	12,50%				1.496,56 €	1.496,56 €	
Total Amortización Equipamiento		0,00 €			1.354,82 €	1.423,93 €	1.423,93 €	1.496,56 €	1.496,56 €	
Instalaciones										
1	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	75.942,78 €	10	10,00%		7.594,28 €	7.594,28 €			
2	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	83.888,08 €	10	10,00%			8.388,81 €	8.388,81 €		
3	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 5% del importe actualizado	92.664,62 €	7	14,29%					13.237,80 €	
Total Amortización Instalaciones		0,00 €			7.594,28 €	7.594,28 €	8.388,81 €	8.388,81 €	13.237,80 €	
Subtotales Amortización					0,00 €	8.949,10 €	9.018,21 €	9.812,74 €	9.885,37 €	14.734,36 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN									52.399,78 €	

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO DEL SERVICIO.

Para poder proceder al dimensionamiento técnico del servicio se ha de tener en cuenta que la apertura anual establecida en las características, así como el horario determinado para el restaurante-cafetería.

De esta forma se obtiene el siguiente personal:

RELACIÓN DE PERSONAL NECESARIO

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA EDIFICIO USOS PROFESIONALES

<i>Categoría</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Horas anuales</i>	<i>Horas según Convenio</i>	<i>Personal equivalente</i>
GERENTE	1	1.800	1.800	1,00
PERSONAL ADMINISTRATIVO	1	1.800	1.800	1,00
RESPONSABLE DE COMPRAS	0	1.800	1.800	0,00
JEFE DE COCINA	1	2.976	1.800	1,65
COCINERO	1	2.976	1.800	1,65
CAMARERO	2	2.976	1.800	3,31
AUXILIAR DE LIMPIEZA	1	1.800	1.800	1,00
				9,61

DIMENSIONAMIENTO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

A lo largo de este epígrafe se establece una previsión de todos los conceptos de gastos en los que habitualmente se incurre en el ejercicio de la actividad económica que nos ocupa. Además, tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta los precios de mercado como la normativa legal vigente, especialmente en lo que se refiere a los costes del personal.

Todos los cálculos se consideran a euros corrientes de cada anualidad, aplicando la previsión de actualización de los gastos, partiendo del ejercicio 2022, siendo este el año base de cálculo.

Gastos de personal.

En base a lo dimensionado con anterioridad, obtenido el personal equivalente de aplicación para una anualidad de explotación, y atendiendo a los convenios colectivos de aplicación vigentes, se logra el dimensionamiento de los recursos humanos.

Esta partida es la más importante a nivel cuantitativo de la cuenta de explotación puesto que supone el mayor gasto en el desarrollo del servicio.

Por tanto, el personal mínimo que deberá prestar sus servicios será:

CÁLCULO COSTE DE PERSONAL

RELACIÓN ORIENTATIVA MÍNIMA DEL PERSONAL NECESARIO

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA EDIFICIO USOS PROFESIONALES

COSTE UNITARIO											
COSTE UNITARIO					COSTE UNITARIO TOTAL						
Personal equivalente	Puesto	Categoría Profesional	Nivel	Salario base (14 pagas)	Manutención	Plus convenio	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo	Coste total por servicio
				Anual				32,60%		4,80%	
1,00	GERENTE	GERENTE	I	15.391,60 €	609,84 €	1.848,64 €	17.850,08 €	5.819,13 €	23.669,21 €	1.136,12 €	24.805,33 €
1,00	PERSONAL ADMINISTRATIVO	PERSONAL ADMINISTRATIVO	III	14.277,48 €	609,84 €	1.848,64 €	16.735,96 €	5.455,92 €	22.191,88 €	1.065,21 €	23.257,09 €
0,00	RESPONSABLE DE COMPRAS	RESPONSABLE DE COMPRAS	III	14.277,48 €	609,84 €	1.848,64 €	16.735,96 €	5.455,92 €	22.191,88 €	1.065,21 €	0,00 €
1,65	JEFE DE COCINA	JEFE DE COCINA	I	15.391,60 €	609,84 €	1.848,64 €	17.850,08 €	5.819,13 €	23.669,21 €	1.136,12 €	40.928,79 €
1,65	COCINERO	COCINERO	III	14.277,48 €	609,84 €	1.848,64 €	16.735,96 €	5.455,92 €	22.191,88 €	1.065,21 €	38.374,20 €
3,31	CAMARERO	CAMARERO	III	14.277,48 €	609,84 €	1.848,64 €	16.735,96 €	5.455,92 €	22.191,88 €	1.065,21 €	76.980,97 €
1,00	AUXILIAR DE LIMPIEZA	AUXILIAR DE LIMPIEZA	IV	13.872,32 €	609,84 €	1.848,64 €	16.330,80 €	5.323,84 €	21.654,64 €	1.039,42 €	22.694,06 €
9,61											
COSTE PERSONAL TOTAL										227.040,44 €	

Gastos de explotación.

El dimensionamiento de las distintas partidas que componen otros gastos de explotación se ha calculado en base a los servicios que normalmente son prestados para la tipología de actividad económica desarrollada. Dichas partidas se imputan desde el inicio de la explotación.

Los gastos que se han contemplado son los siguientes:

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	
1. APROVISIONAMIENTOS.	257.370,50 €
Generales	255.476,70 €
Útiles y menaje cafetería	840,00 €
Uniformes y EPI's para el personal	1.441,50 €
Aprovisionamiento cafetería	253.195,20 €
Limpieza y Mantenimiento general.	1.893,80 €
Productos para la limpieza.	1.295,76 €
Materiales para el mantenimiento de las instalaciones.	598,04 €
2. SERVICIOS EXTERIORES.	50.367,28 €
Reparación y conservación.	1.455,24 €
Mantenimiento de instalaciones de contraincendios (extintores, depósito, etc.)	598,04 €
Mantenimiento del sistema informático.	458,50 €
Mantenimiento del sistema de alarmas.	398,70 €
Servicios de profesionales independientes.	956,87 €
Desratización y control de plagas.	159,48 €
Mantenimiento técnico - legal de las instalaciones	299,02 €
Asesoría jurídicas, laborales, controles de calidad, etc.	498,37 €
Primas de seguros	2.408,79 €
Servicios bancarios y similares.	199,35 €
Comisiones, etc.	199,35 €
Publicidad, propaganda y r.públicas.	10.800,00 €
Suministros.	34.547,03 €
Electricidad.	17.442,96 €
Agua.	4.983,70 €
Combustibles (gasoil, gas)	11.761,54 €
Teléfonos / Comunicaciones / Internet.	358,83 €
3. TRIBUTOS	9.637,64 €

IBI (parte proporcional a la cafetería)	7.837,64 €
Tasas locales	1.800,00 €

TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3) 317.375,42 €

Además, se debe tener en cuenta que, para la explotación del restaurante-cafetería se estima un aprovisionamiento calculado de la siguiente forma:

PROVISIONES ANUALES RESTAURANTE-CAFETERÍA

Concepto	Importe diario	Importe semanal	Importe mensual	Importe anual
Provisiones necesarias para el Restaurante-Cafetería	1.054,98 €	5.274,90 €	21.099,60 €	253.195,20 €
TOTAL GASTO ANUAL POR PROVISIONES DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA:				253.195,20 €

Previsión de ingresos.

La previsión de ingresos desde el comienzo de la explotación sobre la que se realiza el presente análisis se basa en el supuesto de apertura de las instalaciones 5 días a la semana.

Los precios estimados de los productos y servicios, así como las cantidades estimadas para la obtención de los ingresos son los siguientes:

ESTIMACIÓN DE INGRESOS ANUALES

GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA EDIFICIO USOS PROFESIONALES

Previsión de ventas diarias del restaurante-cafetería Edificio Usos Profesionales:

Concepto	Cantidad	Precio	Importe total
Desayunos/meriendas			
Tostadas	37	3,57 €	132,00 €
Pan/mollete	23	1,57 €	36,12 €
Sándwiches	36	1,57 €	56,53 €
Huevos/tortilla	12	5,95 €	71,40 €
Yogurt	24	3,72 €	89,26 €
Croissant	37	2,07 €	76,45 €
Dulcería	73	2,00 €	146,00 €
Almuerzos/cenas			
Platos para compartir	34	10,27 €	349,05 €
Pescados y productos de mar	17	13,22 €	224,79 €
Carnes	34	15,61 €	530,76 €
Arroces	26	11,49 €	298,68 €
Pastas	43	7,44 €	319,83 €
Ensaladas	34	10,85 €	368,80 €
Platos vegetarianos	17	8,88 €	150,96 €
Postres			
Tartas, coulant, flan, brownie, ...	51	3,98 €	202,84 €
Bebidas			
Tés	32	1,65 €	52,89 €
Cafés	43	1,99 €	85,73 €
Zumos y batidos naturales	21	3,29 €	69,13 €
Agua mineral	20	1,82 €	36,36 €
Agua mineral con gas	11	2,23 €	24,55 €
Refrescos	32	2,23 €	71,40 €
Copa de vino	11	2,30 €	25,33 €
Cerveza	43	2,27 €	97,73 €
Total ventas diarias:			3.516,59 €

Previsión de ventas anuales del restaurante-cafetería Edificio Usos Profesionales:

Concepto	Importe diario	Importe semanal	Importe mensual	Importe anual
Ingresos cafetería	3.516,59 €	17.582,95 €	70.331,80 €	843.981,60 €
Total ventas anuales:				843.981,60 €
TOTAL INGRESOS ANUALES:				843.981,60 €

FLUJO ECONÓMICO DE LA EXPLOTACIÓN.

Atendiendo a que la rentabilidad del servicio se obtiene de la diferencia entre los gastos de explotación y los ingresos recibidos, se obtiene el siguiente flujo económico.

Las variables económicas empleadas se presumen sin IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

FLUJO DE EXPLOTACIÓN

Tasa actualización de gastos	1,00%
Tasa de actualización de ingresos	1,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	4,00%
Tasa de interés	5,00%

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
GASTOS																				
I. Gastos de personal																				
Personal					118.129,59 €	238.621,77 €	241.007,99 €	243.418,07 €	245.852,25 €	248.310,77 €	250.793,88 €	253.301,82 €	255.834,84 €	258.393,19 €	260.977,12 €	263.586,89 €	266.222,76 €	268.884,99 €	271.573,84 €	274.289,58 €
(I) Subtotal Gastos de personal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	238.621,77 €	241.007,99 €	243.418,07 €	245.852,25 €	248.310,77 €	250.793,88 €	253.301,82 €	255.834,84 €	258.393,19 €	260.977,12 €	263.586,89 €	266.222,76 €	268.884,99 €	271.573,84 €	274.289,58 €
II. Gastos de explotación																				
1. Aprovisionamientos																				
Generales					132.925,04 €	268.508,38 €	271.193,67 €	273.905,61 €	276.644,67 €	279.411,12 €	282.205,23 €	285.027,28 €	287.877,55 €	290.756,33 €	293.663,89 €	296.600,53 €	299.566,54 €	302.562,21 €	305.587,83 €	308.643,71 €
Limpieza y Mantenimiento general.					1.970,70 €	1.990,41 €	2.010,31 €	2.030,41 €	2.050,71 €	2.071,22 €	2.091,93 €	2.112,85 €	2.133,98 €	2.155,39 €	2.176,87 €	2.198,44 €	2.220,63 €	2.242,84 €	2.265,27 €	2.287,92 €
2. Servicios exteriores																				
Reparación y conservación.					1.514,32 €	1.529,46 €	1.544,75 €	1.560,20 €	1.575,80 €	1.591,56 €	1.607,48 €	1.623,55 €	1.639,79 €	1.656,19 €	1.672,75 €	1.689,48 €	1.706,37 €	1.723,43 €	1.740,66 €	1.758,07 €
Servicios de profesionales independientes.					995,79 €	1.005,68 €	1.015,74 €	1.025,90 €	1.036,16 €	1.046,52 €	1.056,99 €	1.067,56 €	1.078,24 €	1.089,02 €	1.099,91 €	1.110,91 €	1.122,02 €	1.133,24 €	1.144,57 €	1.156,02 €
Pólizas de seguros					2.506,60 €	2.531,67 €	2.556,99 €	2.582,56 €	2.608,39 €	2.634,47 €	2.660,81 €	2.687,42 €	2.714,29 €	2.741,43 €	2.768,84 €	2.796,53 €	2.824,50 €	2.852,75 €	2.881,28 €	2.910,09 €
Servicios bancarios y similares.					207,43 €	209,50 €	211,60 €	213,72 €	215,86 €	218,02 €	220,20 €	222,40 €	224,62 €	226,87 €	229,14 €	231,43 €	233,74 €	236,08 €	238,44 €	240,82 €
Publicidad, propaganda y ripublicas.					11.238,52 €	11.350,91 €	11.464,42 €	11.579,06 €	11.694,85 €	11.811,80 €	11.929,92 €	12.049,22 €	12.169,71 €	12.291,41 €	12.414,32 €	12.538,46 €	12.663,84 €	12.790,48 €	12.918,38 €	13.047,56 €
Suministros.					17.974,89 €	36.309,28 €	36.672,37 €	37.039,09 €	37.409,48 €	37.783,57 €	38.161,41 €	38.543,02 €	38.928,45 €	39.317,73 €	39.710,91 €	40.108,02 €	40.509,10 €	40.914,19 €	41.323,33 €	41.736,56 €
Subtotal (1+2)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	169.333,22 €	323.435,49 €	324.669,85 €	329.936,55 €	333.235,92 €	336.568,28 €	339.933,97 €	343.333,30 €	346.766,63 €	350.234,30 €	353.736,63 €	357.274,00 €	360.846,74 €	364.455,22 €	368.099,76 €	371.780,75 €
3. Tributos																				
Impuestos y tasas locales					10.028,96 €	10.129,25 €	10.230,54 €	10.332,85 €	10.436,18 €	10.540,54 €	10.645,95 €	10.752,41 €	10.859,93 €	10.968,53 €	11.078,22 €	11.189,00 €	11.300,89 €	11.413,90 €	11.528,04 €	11.643,32 €
Subtotal (3)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.028,96 €	10.129,25 €	10.230,54 €	10.332,85 €	10.436,18 €	10.540,54 €	10.645,95 €	10.752,41 €	10.859,93 €	10.968,53 €	11.078,22 €	11.189,00 €	11.300,89 €	11.413,90 €	11.528,04 €	11.643,32 €
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	179.362,18 €	333.564,74 €	334.900,39 €	340.269,40 €	345.672,10 €	347.108,82 €	350.579,92 €	354.085,71 €	357.628,56 €	361.202,83 €	364.814,85 €	368.463,00 €	372.147,63 €	375.869,12 €	379.627,80 €	383.424,07 €
III. Gastos generales																				
Gastos generales (sobre II y III)					11.899,67 €	22.887,46 €	23.116,34 €	23.347,50 €	23.580,97 €	23.816,78 €	24.054,95 €	24.295,50 €	24.538,46 €	24.783,84 €	25.031,68 €	25.282,00 €	25.534,82 €	25.790,16 €	26.048,07 €	26.308,55 €
(III) Subtotal G. G.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11.899,67 €	22.887,46 €	23.116,34 €	23.347,50 €	23.580,97 €	23.816,78 €	24.054,95 €	24.295,50 €	24.538,46 €	24.783,84 €	25.031,68 €	25.282,00 €	25.534,82 €	25.790,16 €	26.048,07 €	26.308,55 €
IV. Amortización de la inversión																				
Inversión inicial																				
Edificio e instalaciones + gastos administrativos					41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 (50%)	Año 6 (100%)	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Ingresos																				
Ingresos restaurante-cafetería				421.990,80 €	852.421,42 €	860.945,63 €	869.555,09 €	878.250,64 €	887.033,15 €	895.903,48 €	904.862,51 €	913.911,14 €	923.050,25 €	932.280,75 €	941.603,56 €	951.019,60 €	960.529,80 €	970.135,10 €	979.836,45 €	
Subtotal Estimación Ingresos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	852.421,42 €	860.945,63 €	869.555,09 €	878.250,64 €	887.033,15 €	895.903,48 €	904.862,51 €	913.911,14 €	923.050,25 €	932.280,75 €	941.603,56 €	951.019,60 €	960.529,80 €	970.135,10 €	979.836,45 €	

EBITDA																		
Resultado antes de amort, intereses e impuesto																		
0.00	0.00	0.00	112,599.36	257,347.45	259,920.91	262,520.12	265,145.32	267,796.78	270,474.73	273,179.48	275,911.28	278,620.39	281,457.10	284,271.67	287,114.39	289,985.53	292,885.39	295,814.25

BAT																				
Resultado antes de impuestos		0,00	0,00	-55.494,59	-7.061,90	137.686,19	140.259,65	142.858,86	145.484,06	148.135,52	150.813,47	153.518,22	156.250,02	166.737,24	169.523,95	172.338,52	175.181,24	178.052,38	180.952,24	183.881,10
Impuesto sobre beneficios		0,00	0,00	0,00	0,00	34.421,55	35.064,91	35.714,72	36.371,02	37.033,88	37.703,37	38.379,56	39.062,51	41.484,31	42.380,99	43.084,63	43.795,31	44.513,10	45.238,06	45.970,27
Resultado del Ejercicio		0,00	0,00	-55.494,59	-7.061,90	103.264,64	105.194,74	107.144,15	109.113,05	111.101,64	113.110,10	115.138,67	117.187,52	125.052,93	127.142,96	129.253,89	131.385,93	133.539,29	135.714,18	137.910,83

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40	TOTAL LICITACIÓN
GASTOS																					
I. Gastos de personal																					
Personal	277.032,48 €	279.802,80 €	282.600,83 €	285.426,84 €	288.281,11 €	291.163,92 €	294.075,56 €	297.016,32 €	299.986,48 €	302.986,34 €	306.016,20 €	309.076,36 €	312.167,12 €	315.288,79 €	318.441,68 €	321.626,10 €	324.842,36 €	328.090,78 €	331.371,69 €	334.685,41 €	10.059.785,52 €
(I) Subtotal Gastos de personal	277.032,48 €	279.802,80 €	282.600,83 €	285.426,84 €	288.281,11 €	291.163,92 €	294.075,56 €	297.016,32 €	299.986,48 €	302.986,34 €	306.016,20 €	309.076,36 €	312.167,12 €	315.288,79 €	318.441,68 €	321.626,10 €	324.842,36 €	328.090,78 €	331.371,69 €	334.685,41 €	10.059.785,52 €
II. Gastos de explotación																					
1. Aprovisionamientos																					
Generales	31.730,15 €	314.847,45 €	317.995,92 €	321.176,88 €	324.387,64 €	327.631,59 €	330.907,84 €	334.216,92 €	337.559,09 €	340.934,68 €	344.344,03 €	347.787,47 €	351.265,34 €	354.777,99 €	358.325,77 €	361.909,03 €	365.528,12 €	369.183,40 €	372.875,23 €	376.603,98 €	11.319.067,24 €
Limpieza y Mantenimiento general.	2.310,80 €	2.333,91 €	2.357,25 €	2.380,82 €	2.404,63 €	2.428,68 €	2.452,97 €	2.477,59 €	2.502,28 €	2.527,30 €	2.552,57 €	2.578,10 €	2.603,88 €	2.629,92 €	2.656,22 €	2.682,78 €	2.709,61 €	2.736,71 €	2.764,08 €	2.791,72 €	84.891,74 €
2. Servicios exteriores																					
Reparación y conservación.	1.775,65 €	1.793,41 €	1.811,34 €	1.829,45 €	1.847,74 €	1.866,22 €	1.884,88 €	1.903,73 €	1.922,77 €	1.942,00 €	1.961,42 €	1.981,03 €	2.000,84 €	2.020,85 €	2.041,06 €	2.061,47 €	2.082,08 €	2.102,90 €	2.123,93 €	2.145,17 €	65.231,80 €
Servicios de profesionales independientes.	1.167,58 €	1.179,26 €	1.191,05 €	1.202,96 €	1.214,99 €	1.227,14 €	1.239,41 €	1.251,80 €	1.264,32 €	1.276,96 €	1.289,73 €	1.302,63 €	1.315,66 €	1.328,82 €	1.342,11 €	1.355,53 €	1.369,09 €	1.382,78 €	1.396,61 €	1.410,58 €	42.893,21 €
Primas de seguros	2.899,19 €	2.968,38 €	2.998,27 €	3.028,25 €	3.058,33 €	3.089,12 €	3.120,01 €	3.151,21 €	3.182,72 €	3.214,55 €	3.246,70 €	3.279,17 €	3.311,96 €	3.345,08 €	3.378,53 €	3.412,32 €	3.446,44 €	3.480,90 €	3.515,71 €	3.550,87 €	107.976,73 €
Servicios bancarios y similares.	243,23 €	245,66 €	248,12 €	250,60 €	253,11 €	255,64 €	258,20 €	260,78 €	263,39 €	266,02 €	268,68 €	271,37 €	274,08 €	276,82 €	279,59 €	282,39 €	285,21 €	288,06 €	290,94 €	293,85 €	8.935,61 €
Publicidad, propaganda y públicos.	13.178,04 €	13.309,82 €	13.442,92 €	13.577,35 €	13.713,12 €	13.850,25 €	13.988,75 €	14.128,64 €	14.269,93 €	14.412,63 €	14.556,76 €	14.702,33 €	14.849,35 €	14.997,84 €	15.147,82 €	15.299,30 €	15.452,29 €	15.606,81 €	15.762,88 €	15.920,51 €	484.120,20 €
Suministros.	42.153,93 €	42.575,47 €	43.001,22 €	43.431,23 €	43.865,54 €	44.304,20 €	44.747,24 €	45.194,71 €	45.646,66 €	46.103,13 €	46.564,16 €	47.029,80 €	47.500,10 €	47.975,10 €	48.454,85 €	48.939,40 €	49.428,79 €	49.923,08 €	50.422,31 €	50.926,53 €	1.530.628,85 €
Subtotal (1+2)	375.498,57 €	379.253,56 €	383.046,09 €	386.876,54 €	390.745,30 €	394.652,77 €	398.599,30 €	402.585,29 €	406.611,16 €	410.677,27 €	414.784,05 €	418.931,90 €	423.121,21 €	427.352,42 €	431.625,95 €	435.942,22 €	440.301,63 €	444.704,64 €	449.151,69 €	453.643,21 €	13.643.745,38 €
3. Tributos																					
Impuestos y tasas locales	11.759,75 €	11.877,35 €	11.996,12 €	12.116,08 €	12.237,24 €	12.359,61 €	12.483,21 €	12.608,04 €	12.734,12 €	12.861,46 €	12.990,07 €	13.119,97 €	13.251,17 €	13.383,68 €	13.517,52 €	13.652,70 €	13.789,23 €	13.927,12 €	14.066,39 €	14.207,05 €	432.016,39 €
Subtotal (3)	11.759,75 €	11.877,35 €	11.996,12 €	12.116,08 €	12.237,24 €	12.359,61 €	12.483,21 €	12.608,04 €	12.734,12 €	12.861,46 €	12.990,07 €	13.119,97 €	13.251,17 €	13.383,68 €	13.517,52 €	13.652,70 €	13.789,23 €	13.927,12 €	14.066,39 €	14.207,05 €	432.016,39 €
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	387.258,32 €	391.130,91 €	395.042,21 €	398.992,62 €	402.982,54 €	407.012,38 €	411.082,51 €	415.193,33 €	419.345,28 €	423.538,73 €	427.774,12 €	432.051,87 €	436.372,38 €	440.736,10 €	445.143,47 €	449.594,92 €	454.090,86 €	458.631,76 €	463.218,08 €	467.850,26 €	14.075.761,77 €
III. Gastos generales																					
Gastos generales (sobre I y II)	26.571,63 €	26.837,35 €	27.105,72 €	27.376,78 €	27.650,55 €	27.927,05 €	28.206,32 €	28.488,39 €	28.773,27 €	29.061,00 €	29.351,61 €	29.645,13 €	29.941,58 €	30.241,00 €	30.543,41 €	30.848,84 €	31.157,33 €	31.468,90 €	31.783,59 €	32.101,43 €	965.997,63 €
(III) Subtotal G.G.	26.571,63 €	26.837,35 €	27.105,72 €	27.376,78 €	27.650,55 €	27.927,05 €	28.206,32 €	28.488,39 €	28.773,27 €	29.061,00 €	29.351,61 €	29.645,13 €	29.941,58 €	30.241,00 €	30.543,41 €	30.848,84 €	31.157,33 €	31.468,90 €	31.783,59 €	32.101,43 €	965.997,63 €
IV. Amortización de la inversión																					
Inversión inicial																					
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	41.250,00 €	1.485.000,00 €
Equipamiento	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	206.250,03 €
Reinversiones																					
Edificio e instalaciones	7.594,28 €	7.594,28 €	7.594,28 €	8.388,81 €	8.388,81 €	8.388,81 €	8.388,81 €	8.388,81 €	8.388,81 €	8.388,81 €	8.388,81 €	8.388,81 €	8.388,81 €	13.237,80 €	13.237,80 €	13.237,80 €	13.237,80 €	13.237,80 €	13.237,80 €	13.237,80 €	252.495,50 €
Equipamiento	7.594,28 €	7.594,28 €	1.423,93 €	1.423,93 €	1.423,93 €	1.423,93 €	1.423,93 €	1.423,93 €	1.423,93 €	1.423,93 €	1.423,93 €	1.496,56 €	1.496,56 €	1.496,56 €	1.496,56 €	1.496,56 €	1.496,56 €	1.496,56 €	1.496,56 €	1.496,56 €	94.637,93 €
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	56.438,56 €	56.438,56 €	50.248,21 €	49.638,81 €	51.062,74 €	51.062,74 €	51.062,74 €	51.062,74 €	51.062,74 €	51.062,74 €	51.062,74 €	51.135,37 €	51.135,37 €	55.984,36 €	55.984,36 €	55.984,36 €	55.984,36 €	55.984,36 €	55.984,36 €	55.984,36 €	2.036.754,53 €
V. Financiación de la inversión																					
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	55.494,59 €	2.033.299,83 €

Resultado del Ejercicio	140.129,42	142.370,21	149.241,18	152.019,07	153.299,62	155.591,39	157.946,48	160.325,32	162.727,74	165.154,21	167.604,93	170.025,48	172.525,67	171.413,91	173.964,14	176.539,86	179.141,36	181.768,98	184.422,65	187.102,97	5.041.993,27
-------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

VALORACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.

Valoración del contrato																				
Inversión																				
(FCL) Flujo de caja libre (EBITDA-imp)																				
Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	
0,00	0,00	0,00	0,00	112.599,36	222.925,90	224.856,00	226.805,41	228.774,31	230.762,90	232.771,36	234.799,93	236.848,78	236.986,08	239.076,11	241.187,04	243.319,08	245.472,44	247.647,33	249.843,98	
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)																				
0,00	0,00	0,00	-55.494,59	-7.061,90	103.264,64	105.194,74	107.144,15	109.113,05	111.101,64	113.110,10	115.138,67	117.187,52	125.052,93	127.142,96	129.253,89	131.385,93	133.539,29	135.714,18	137.910,83	
VAN 1.310.178,09																				
TIR del Proyecto 8,16%																				
TIR del accionista 14,24%																				
Retorno de la Inversión 0,00% 0,00% 2,48% 9,89% 10,03% 10,16% 10,29% 10,43% 10,57% 10,70% 10,84% 11,38% 11,52% 11,67% 11,81% 11,96% 12,11% 12,26%																				
Ratio Cobertura de la deuda 0,00 0,94 1,86 1,88 1,90 1,91 1,93 1,95 1,96 1,98 2,12 2,14 2,15 2,17 2,19 2,21 2,23 2,25 2,27 2,29																				
Eficiencia Operativa 73% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70% 70%																				
Valoración del contrato																				
(FCL) Flujo de caja libre (EBITDA-imp)																				
Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40	
252.062,57	254.303,36	255.023,98	257.152,47	259.817,15	262.148,92	264.504,01	266.882,65	269.285,07	271.711,54	274.162,26	276.635,64	279.155,63	282.892,86	285.443,09	288.018,81	290.620,31	293.247,83	295.901,60	298.581,92	
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)																				
1.40.129,42	1.42.370,21	1.49.261,18	152.019,07	153.259,82	155.591,59	157.946,68	160.325,32	162.727,74	165.154,21	167.604,93	170.025,68	172.525,67	171.413,91	173.964,14	176.539,86	179.141,36	181.768,88	184.422,65	187.102,97	
Retorno de la Inversión 12,41% 12,56% 13,04% 13,22% 13,31% 13,47% 13,63% 13,79% 13,95% 14,12% 14,29% 14,45% 14,62% 14,72% 14,90% 15,08% 15,25% 15,44% 15,62%																				
Ratio Cobertura de la deuda 2,25 2,27 2,41 2,45 2,44 2,46 2,48 2,50 2,53 2,55 2,57 2,59 2,62 2,54 2,56 2,58 2,61 2,63 2,65 2,68																				
Eficiencia Operativa 70%																				

Valoración del contrato	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
(FCL) Flujo de caja libre (EBITDA-imp)	252.062,57	254.303,36	255.023,98	257.152,47	259.817,15	262.148,92	264.504,01	266.882,65	269.285,07	271.711,54	274.162,26	276.655,64	279.155,63	282.892,86	285.443,09	288.018,81	290.620,31	293.247,83	295.901,60	298.581,92
(FCA) Flujo libre del accionista (BAF-imp)	140.129,42	142.370,21	149.261,18	152.019,07	153.259,82	155.591,59	157.946,68	160.325,32	162.727,74	165.154,21	167.604,93	170.025,68	172.525,67	171.413,91	173.964,14	176.539,86	179.141,36	181.768,88	184.422,65	187.102,97

Retorno de la Inversión	12,41%			13,04%			13,22%			13,31%			13,47%			13,63%			13,79%		
Ratio Cobertura de la deuda	2,25			2,27			2,41			2,45			2,46			2,48			2,50		
Eficiencia Operativa	70%			70%			70%			70%			70%			70%			70%		

ANEXO II. 4.

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO – ECONÓMICO DE LA EXPLOTACIÓN DE LA ESCUELA INFANTIL PRIVADA.

ÍNDICE

PARAMETRIZACIÓN.	265
DATOS DE PARTIDA.	266
DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO DEL SERVICIO.	267
DIMENSIONAMIENTO ECONÓMICO DEL CONTRATO.	268
GASTOS DE PERSONAL.	268
GASTOS DE EXPLOTACIÓN.	270
PREVISIÓN DE INGRESOS.	272
FLUJO ECONÓMICO DE LA EXPLOTACIÓN.	273
VALORACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.	278

PARAMETRIZACIÓN.

PARAMETRIZACIÓN

CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID

COMUNIDAD DE MADRID

Duración del Contrato	Total años:	37,00
Redacción del proyecto y construcción de la Escuela Infantil Privada		1
Explotación de Escuela Infantil Privada		36

Estimación de ingresos		Importe (€)
Ingresos medios anuales del contrato (IVA excluido)		609.558,96 €
IVA (anual del contrato)		128.007,38 €
Ingresos medios anuales del contrato (IVA incluido)		737.566,34 €
	años	
Ingresos totales del contrato (IVA excluido)	36	21.944.122,55 €
Ingresos totales del contrato (IVA incluido)		26.552.388,29 €

Valor estimado del contrato	Importe (€)
Ingresos estimados	21.944.122,55 €

Proyecciones Económicas	Porcentaje (%)
Seguridad Social	32,60%
Absentismo	5,70%
IVA aplicable	21,00%
Tasa actualización de gastos	1,00%
Tasa de actualización de ingresos	1,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	4,00%

DATOS DE PARTIDA.

Para llevar a cabo el correspondiente dimensionamiento, se ha tenido en cuenta los siguientes características de servicio:

SUPERFICIES ÚTILES	
	m² totales
AULA TIPO	1.200,00
PATIO DE JUEGOS	275,00
ASEO PERSONAL	65,00
DESPACHOS (DIRECCIÓN, SECRETARIA)	25,00
RECEPCIÓN	65,00
PASILLOS Y CIRCULACIONES	360,00
ALMACÉN- INSTALACIONES	100,00
SUPERFICIE TOTAL	2.090,00

Horario de apertura

Lunes a viernes

08:00 - 17:00

Horas diarias

9

Días de apertura

Cierra festivos, 24 y 31 de diciembre

	Días	Días de no apertura	Días de apertura
Lunes	52	5	47
Martes	52	2	50
Miércoles	52	2	50
Jueves	52	3	49
Viernes	52	1	51
Sábado	53	53	0
Domingo	52	52	0
			247

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO DEL SERVICIO.

Para poder proceder al dimensionamiento técnico del servicio se ha de tener en cuenta que partimos de una apertura anual del centro, de 247 días, durante 9 horas diarias.

Además, se estima la siguiente repartición de aulas:

- ✓ Aulas para alumnos de 0 a 1 años: 3 aulas.
- ✓ Aulas para alumnos de 1 a 2 años: 3 aulas.
- ✓ Aulas para alumnos de 2 a 3 años: 3 aulas.

En base a la normativa vigente de aplicación, como máximo puede haber los siguientes alumnos por aula:

- ✓ Aulas para alumnos de 0 a 1 años: 8 alumnos.
- ✓ Aulas para alumnos de 1 a 2 años: 14 alumnos.
- ✓ Aulas para alumnos de 2 a 3 años: 20 alumnos.

Con lo que se cumplirían las 126 plazas estimadas:

Estimación aulas	Cantidad aulas	Niños/aula	Total niños
De 0-1 años	3	8	24
De 1-2 años	3	14	42
De 2-3 años	3	20	60
Total niños			126

En cuanto a los maestros necesarios, el Decreto 17/2008, de 6 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se desarrollan para la Comunidad de Madrid las enseñanzas de la Educación Infantil, establece que deberá existir igual número de maestros que de aulas más uno.

De esta forma se obtiene el siguiente personal:

Personal necesario/ratio	Ratio alumno/profesor	Profesor por tipo de aula
Aulas de 0-1 años	8	3
Aulas de 1-2 años	14	3
Aulas de 2-3 años	20	3
Total profesores		9
Según normativa debe haber igual número de profesores que aulas + 1:		10

DIMENSIONAMIENTO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

A lo largo de este epígrafe se establece una previsión de todos los conceptos de gastos en los que habitualmente se incurre en el ejercicio de la actividad económica que nos ocupa. Además, tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta los precios de mercado como la normativa legal vigente, especialmente en lo que se refiere a los costes del personal.

Todos los cálculos se consideran a euros corrientes de cada anualidad, aplicando la previsión de actualización de los gastos, partiendo del ejercicio 2022, siendo este el año base de cálculo.

Gastos de personal.

En base a lo dimensionado con anterioridad, obtenido el personal equivalente de aplicación para una anualidad de explotación, y atendiendo a los convenios colectivos de aplicación vigentes, se logra el dimensionamiento de los recursos humanos.

Esta partida es la más importante a nivel cuantitativo de la cuenta de explotación puesto que supone el mayor gasto en el desarrollo del servicio.

Por tanto, el personal mínimo que deberá prestar sus servicios será:

<i>Categoría</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Horas anuales</i>	<i>Horas según Convenio</i>	<i>Personal equivalente</i>
DIRECTOR/A PEDAGÓGICO	1	852	1.704	0,50
MAESTRO/A, ESPECIALIDAD EDUCACIÓN INFANTIL	1	2.223	1.398	1,59
TÉCNICO/A SUPERIOR EN EDUCACIÓN INFANTIL	9	2.223	1.661	12,05
				14,14

Con estos datos de partida se establece el siguiente coste:

CÁLCULO COSTE DE PERSONAL

Personal equivalente	Puesto	Categoría Profesional	Grupo	COSTE UNITARIO					COSTE UNITARIO TOTAL				
				Salario base		Gratificaciones extraordinarias x2 Salario base	CPP	Salario bruto anual	Seguridad Social 32,40%	Coste empresarial unitario	Coste Absentismo 5,70%	Coste total por servicio	
				Mensual	Anual								
0.50	DIRECTOR/A PEDAGÓGICO	DIRECTOR/A PEDAGÓGICO	I	1.508,66 €	18.103,92 €	3.017,32 €	0,00 €	21.121,24 €	6.885,52 €	28.006,76 €	1.596,39 €	14.801,58 €	
1.59	MAESTRO/A, ESPECIALIDAD EDUCACIÓN INFANTIL	MAESTRO/A	I	1.489,32 €	17.871,84 €	2.978,64 €	423,22 €	21.273,70 €	6.935,23 €	28.208,93 €	1.607,91 €	47.408,78 €	
12.05	TÉCNICO/A SUPERIOR EN EDUCACIÓN INFANTIL	EDUCADOR/A INFANTIL	I	1.122,00 €	13.464,00 €	2.244,00 €	312,62 €	16.020,62 €	5.222,72 €	21.243,34 €	1.210,87 €	270.573,23 €	
14,14													
											COSTE PERSONAL TOTAL		332.783,59 €

Gastos de explotación.

El dimensionamiento de las distintas partidas que componen otros gastos de explotación se ha calculado en base a los servicios que normalmente son prestados para la tipología de actividad económica desarrollada. Dichas partidas se imputan desde el inicio de la explotación.

Los gastos que se han contemplado son los siguientes:

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	
1. APROVISIONAMIENTOS.	17.129,80 €
Generales	16.349,80 €
Material lúdico	15.120,00 €
Material fungible de oficina.	240,00 €
Uniformes y EPI's para el personal	989,80 €
Limpieza y Mantenimiento general.	780,00 €
Productos para la limpieza.	180,00 €
Materiales para el mantenimiento de las instalaciones.	600,00 €
2. SERVICIOS EXTERIORES.	18.435,03 €
Reparación y conservación.	4.229,21 €
Mantenimiento de instalaciones de contraincendios (extintores, depósito, etc.)	1.528,63 €
Mantenimiento del sistema informático.	1.171,95 €
Mantenimiento del sistema de alarmas.	1.019,09 €
Mantenimiento del sistema de control de protección de datos.	509,54 €
Servicios de profesionales independientes.	2.445,82 €
Desratización y control de plagas.	407,64 €
Mantenimiento técnico - legal de las instalaciones	764,32 €
Asesoría jurídicas, laborales, controles de calidad, etc.	1.273,86 €
Primas de seguros	1.200,00 €
Servicios bancarios y similares.	360,00 €
Comisiones, etc.	360,00 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	1.200,00 €
Suministros.	9.000,00 €
Electricidad.	4.800,00 €
Agua.	3.000,00 €
Teléfonos / Comunicaciones / Internet.	1.200,00 €
3. TRIBUTOS	2.500,00 €

Tasas locales

2.500,00 €

TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3) 38.064,83 €

Previsión de ingresos.

La previsión de ingresos desde el comienzo de la explotación sobre la que se realiza el presente análisis se basa en el supuesto de apertura de las instalaciones 5 días a la semana.

Los precios estimados de los productos y servicios, así como las cantidades estimadas para la obtención de los ingresos son los siguientes:

ESTIMACIÓN DE INGRESOS ANUALES

Concepto	Total plazas	Meses de funcionamiento	Precio	Total ingreso anual
Matrícula	126		100,00 €	12.600,00 €
Plaza (sin comedor)	44	12	300,00 €	158.400,00 €
Plaza (con comedor)	82	12	350,00 €	344.400,00 €
TOTAL INGRESOS ANUALES POR GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN:				515.400,00 €

TOTAL INGRESOS ANUALES: 515.400,00 €

FLUJO ECONÓMICO DE LA EXPLOTACIÓN.

Atendiendo a que la rentabilidad del servicio se obtiene de la diferencia entre los gastos de explotación y los ingresos recibidos, se obtiene el siguiente flujo económico.

Las variables económicas empleadas se presumen sin IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

Tasa actualización de gastos	1.00%
Tasa de actualización de ingresos	1.00%
Impuesto sobre beneficios	25.00%
Gastos generales	4.00%
Tipo de interés	5.00%

CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	
GASTOS																					
I. Gastos de personal																					
Personal	173.147,97 €	349.738,90 €	353.256,49 €	356.789,05 €	360.356,94 €	363.960,51 €	367.600,12 €	371.276,12 €	374.988,88 €	378.738,77 €	382.526,16 €	386.351,42 €	390.214,93 €	394.117,08 €	398.038,25 €	402.038,83 €					
(I) Subtotal Gastos de personal	0,00 €	173.147,97 €	349.738,90 €	353.256,49 €	360.356,94 €	363.960,51 €	367.600,12 €	371.276,12 €	374.988,88 €	378.738,77 €	382.526,16 €	386.351,42 €	390.214,93 €	394.117,08 €	398.038,25 €	402.038,83 €					
II. Gastos de explotación																					
1. Aprovechamientos																					
Generales	8.506,83 €	17.183,80 €	17.355,64 €	17.529,20 €	17.704,49 €	17.881,53 €	18.060,35 €	18.240,95 €	18.423,36 €	18.607,59 €	18.793,67 €	18.981,61 €	19.171,43 €	19.363,14 €	19.556,77 €	19.752,34 €					
Limpieza y Mantenimiento general.	811,68 €	819,80 €	828,00 €	836,28 €	844,64 €	853,09 €	861,62 €	870,24 €	878,94 €	887,73 €	896,61 €	905,58 €	914,64 €	923,79 €	933,03 €	942,36 €					
2. Servicios exteriores																					
Reparación y conservación.	4.400,93 €	4.444,94 €	4.489,39 €	4.534,28 €	4.579,62 €	4.625,42 €	4.671,67 €	4.718,39 €	4.765,57 €	4.813,23 €	4.861,36 €	4.909,97 €	4.959,07 €	5.008,66 €	5.058,75 €	5.109,34 €					
Servicios de profesionales independientes.	2.545,13 €	2.570,38 €	2.596,29 €	2.622,25 €	2.648,47 €	2.674,95 €	2.701,70 €	2.728,72 €	2.756,01 €	2.783,57 €	2.811,41 €	2.839,52 €	2.867,92 €	2.896,60 €	2.925,57 €	2.954,83 €					
Primas de seguros	1.248,72 €	1.261,21 €	1.273,82 €	1.286,56 €	1.299,43 €	1.312,42 €	1.325,54 €	1.338,80 €	1.352,19 €	1.365,71 €	1.379,37 €	1.393,16 €	1.407,09 €	1.421,16 €	1.435,37 €	1.449,72 €					
Servicios bancarios y similares.	374,62 €	378,37 €	382,15 €	385,97 €	389,83 €	393,73 €	397,67 €	401,65 €	405,67 €	409,73 €	413,83 €	417,97 €	422,15 €	426,37 €	430,63 €	434,94 €					
Publicidad, propaganda y r. públicas.	1.248,72 €	1.261,21 €	1.273,82 €	1.286,56 €	1.299,43 €	1.312,42 €	1.325,54 €	1.338,80 €	1.352,19 €	1.365,71 €	1.379,37 €	1.393,16 €	1.407,09 €	1.421,16 €	1.435,37 €	1.449,72 €					
Suministros.	4.682,72 €	9.459,09 €	9.553,68 €	9.649,22 €	9.745,71 €	9.843,17 €	9.941,60 €	10.041,02 €	10.141,43 €	10.242,84 €	10.345,27 €	10.448,72 €	10.553,21 €	10.658,74 €	10.765,33 €	10.872,98 €					
Subtotal (1+2)	0,00 €	23.819,35 €	37.379,00 €	37.752,79 €	38.511,62 €	38.896,73 €	39.285,69 €	39.678,57 €	40.075,36 €	40.476,11 €	40.880,89 €	41.289,69 €	41.702,60 €	42.119,62 €	42.540,82 €	42.966,23 €					
3. Tributos																					
Impuestos y tasas locales	2.601,51 €	2.627,53 €	2.653,81 €	2.680,35 €	2.707,15 €	2.734,22 €	2.761,56 €	2.789,18 €	2.817,07 €	2.845,24 €	2.873,69 €	2.902,43 €	2.931,45 €	2.960,76 €	2.990,37 €	3.020,27 €					
Subtotal (3)	0,00 €	2.601,51 €	2.627,53 €	2.653,81 €	2.707,15 €	2.734,22 €	2.761,56 €	2.789,18 €	2.817,07 €	2.845,24 €	2.873,69 €	2.902,43 €	2.931,45 €	2.960,76 €	2.990,37 €	3.020,27 €					
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	0,00 €	26.420,86 €	40.006,53 €	40.810,67 €	41.218,77 €	41.630,95 €	42.047,25 €	42.467,75 €	42.892,43 €	43.321,35 €	43.754,58 €	44.192,12 €	44.634,05 €	45.080,38 €	45.531,19 €	45.986,50 €					
III. Gastos generales																					
Gastos generales (sobre II y I)	7.982,75 €	15.590,62 €	15.746,52 €	15.903,99 €	16.063,03 €	16.223,66 €	16.385,89 €	16.549,75 €	16.715,25 €	16.882,40 €	17.051,23 €	17.221,74 €	17.393,96 €	17.567,90 €	17.743,58 €	17.921,01 €					
(III) Subtotal G.G.	0,00 €	7.982,75 €	15.590,62 €	15.746,52 €	16.063,03 €	16.223,66 €	16.385,89 €	16.549,75 €	16.715,25 €	16.882,40 €	17.051,23 €	17.221,74 €	17.393,96 €	17.567,90 €	17.743,58 €	17.921,01 €					

Reinversiones																					
Equipamiento				3.213,13 €			3.213,13 €			3.213,13 €			3.213,13 €			3.213,13 €			3.213,13 €		
Instalaciones				7.694,76 €			7.694,76 €			7.694,76 €			7.694,76 €			7.694,76 €			7.694,76 €		
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	0,00 €	0,00 €	0,00 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €	177.103,61 €		
V. Financiación de la inversión																					
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	127.304,68 €			127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €		
(V) Subtotal Gastos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €	127.304,68 €		
TOTAL GASTOS (+III+III)																					
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	207.551,58 €	405.356,05 €	409.409,61 €	413.503,71 €	417.638,74 €	421.815,12 €	426.033,26 €	430.293,62 €	434.596,56 €	438.942,52 €	443.331,97 €	447.765,28 €	452.240,94 €	456.765,36 €	461.333,02 €	465.946,34 €		
TOTAL GASTOS + AMORT. + FINANC. (+III+III+IV+V)																					
0,00 €	127.304,68 €	511.959,87 €	709.764,34 €	713.817,90 €	717.912,00 €	722.047,03 €	726.223,41 €	730.441,55 €	734.701,91 €	739.004,85 €	743.350,81 €	747.685,39 €	752.074,99 €	756.485,39 €	760.914,46 €	765.359,12 €	769.811,54 €	774.280,20 €	778.763,52 €		
Ingresos																					
Ingreso explotación Escuela Infantil Privada																					
Subtotal Estimación Ingresos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	257.700,00 €	520.554,00 €	525.759,54 €	531.017,14 €	536.327,31 €	541.690,58 €	547.107,49 €	552.578,56 €	558.104,35 €	563.685,39 €	569.322,24 €	575.015,46 €	580.765,61 €	586.573,27 €	592.439,00 €	598.363,39 €		
TOTAL INGRESOS																					
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	257.700,00 €	520.554,00 €	525.759,54 €	531.017,14 €	536.327,31 €	541.690,58 €	547.107,49 €	552.578,56 €	558.104,35 €	563.685,39 €	569.322,24 €	575.015,46 €	580.765,61 €	586.573,27 €	592.439,00 €	598.363,39 €		
EBITDA																					
Resultado antes de amort. intereses e impuesto	0,00	0,00	0,00	50.148,42	115.197,95	116.349,93	117.513,43	118.688,17	119.875,46	121.074,23	122.284,94	123.507,79	124.742,87	125.990,27	127.250,18	128.522,67	129.807,91	131.105,98	132.417,05		
BAIT																					
Resultado antes de intereses e impuestos	0,00	0,00	0,00	-126.955,19	-61.905,66	-60.753,68	-59.590,18	-58.415,04	-57.228,15	-56.029,38	-54.818,67	-53.596,82	-52.340,74	-51.078,77	-49.811,17	-48.543,48	-47.296,41	-46.068,48	-44.855,55		
BAT																					
Resultado antes de impuestos	0,00	0,00	0,00	-127.304,68	-254.259,87	-189.210,34	-188.050,36	-186.894,86	-185.719,72	-184.532,83	-183.334,06	-182.123,35	-180.900,50	-179.645,42	-93.325,91	-92.064,00	-90.793,51	-89.508,27	-88.210,20		
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Resultado del Ejercicio	0,00	0,00	0,00	-127.304,68	-254.259,87	-189.210,34	-188.050,36	-186.894,86	-185.719,72	-184.532,83	-183.334,06	-182.123,35	-180.900,50	-179.645,42	-93.325,91	-92.064,00	-90.793,51	-89.508,27	-88.210,20		

CONCEPTO	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40	TOTAL LICITACIÓN
GASTOS																					
I. Gastos de personal																					
Personal	406.059,22 €	410.119,81 €	414.221,01 €	418.363,22 €	422.544,85 €	426.773,23 €	431.040,04 €	435.350,44 €	439.703,94 €	444.100,98 €	448.541,99 €	453.027,41 €	457.557,68 €	462.133,26 €	466.754,59 €	471.422,14 €	476.136,36 €	480.897,72 €	485.706,70 €	490.563,77 €	1.424.199,87 €
(I) Subtotal Gastos de personal	406.059,22 €	410.119,81 €	414.221,01 €	418.363,22 €	422.544,85 €	426.773,23 €	431.040,04 €	435.350,44 €	439.703,94 €	444.100,98 €	448.541,99 €	453.027,41 €	457.557,68 €	462.133,26 €	466.754,59 €	471.422,14 €	476.136,36 €	480.897,72 €	485.706,70 €	490.563,77 €	14.744.199,87 €
II. Gastos de explotación																					
1. Aprovisionamientos																					
Generales	19.949,86 €	20.149,36 €	20.350,85 €	20.554,36 €	20.759,90 €	20.967,50 €	21.177,18 €	21.388,95 €	21.602,84 €	21.818,87 €	22.037,04 €	22.257,43 €	22.480.000 €	22.704.800 €	22.931.850 €	23.161.170 €	23.392.780 €	23.626.710 €	23.862.980 €	24.101.610 €	724.388,76 €
Limpieza y Mantenimiento general.	951,78 €	961,20 €	970,91 €	980,62 €	990,43 €	1.000,33 €	1.010,33 €	1.020,43 €	1.030,56 €	1.040,94 €	1.051,35 €	1.061,86 €	1.072,48 €	1.083,20 €	1.094,03 €	1.104,97 €	1.116,02 €	1.127,18 €	1.138,45 €	1.149,83 €	34.865,10 €
2. Servicios exteriores																					
Reparación y conservación.	51.604,43 €	5.212,03 €	5.264,15 €	5.316,79 €	5.369,96 €	5.423,66 €	5.477,90 €	5.532,68 €	5.588,01 €	5.643,89 €	5.700,33 €	5.757,33 €	5.814,90 €	5.873,05 €	5.931,78 €	5.991,10 €	6.051,01 €	6.111,52 €	6.172,64 €	6.234,37 €	189.578,12 €
Servicio de profesiones independientes.	2.984,38 €	3.014,22 €	3.044,36 €	3.074,80 €	3.105,55 €	3.136,61 €	3.167,98 €	3.199,66 €	3.231,66 €	3.263,98 €	3.296,62 €	3.329,59 €	3.362,89 €	3.396,52 €	3.430,49 €	3.464,79 €	3.499,44 €	3.534,43 €	3.569,77 €	3.605,47 €	109.636,73 €
Primas de seguros	1.464,22 €	1.478,86 €	1.493,65 €	1.508,59 €	1.523,68 €	1.538,92 €	1.554,31 €	1.569,85 €	1.585,55 €	1.601,41 €	1.617,42 €	1.633,59 €	1.649,93 €	1.666,43 €	1.683,09 €	1.699,92 €	1.716,92 €	1.734,09 €	1.751,43 €	1.768,94 €	53.791,07 €
Servicio bancarios y similares.	459,29 €	443,68 €	448,12 €	452,60 €	457,13 €	461,70 €	466,32 €	470,98 €	475,69 €	480,45 €	485,25 €	490,10 €	495,00 €	499,95 €	504,95 €	510,00 €	515,10 €	520,25 €	525,45 €	530,70 €	16.137,99 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	1.464,22 €	1.478,86 €	1.493,65 €	1.508,59 €	1.523,68 €	1.538,92 €	1.554,31 €	1.569,85 €	1.585,55 €	1.601,41 €	1.617,42 €	1.633,59 €	1.649,93 €	1.666,43 €	1.683,09 €	1.699,92 €	1.716,92 €	1.734,09 €	1.751,43 €	1.768,94 €	53.791,07 €
Suministros.	10.981,71 €	11.091,53 €	11.202,45 €	11.314,47 €	11.427,61 €	11.541,89 €	11.657,31 €	11.773,88 €	11.891,62 €	12.010,54 €	12.130,65 €	12.251,96 €	12.374,48 €	12.498,22 €	12.623,20 €	12.749,43 €	12.876,92 €	13.005,69 €	13.135,75 €	13.267,11 €	398.751,15 €
Subtotal (1+2)	43.359,59 €	43.829,84 €	44.368,14 €	44.710,82 €	45.157,94 €	45.609,53 €	46.065,44 €	46.526,28 €	46.991,55 €	47.461,49 €	47.936,10 €	48.415,45 €	48.899,61 €	49.388,60 €	49.882,48 €	50.381,38 €	50.885,11 €	51.393,96 €	51.907,90 €	52.426,97 €	1.581.039,99 €
3. Tributos																					
Impuestos y tasas locales	3.050,47 €	3.080,97 €	3.111,78 €	3.142,90 €	3.174,33 €	3.206,07 €	3.238,13 €	3.270,51 €	3.303,22 €	3.336,25 €	3.369,61 €	3.403,31 €	3.437,34 €	3.471,71 €	3.506,43 €	3.541,49 €	3.576,90 €	3.612,67 €	3.648,80 €	3.685,29 €	112.044,77 €
Subtotal (3)	3.050,47 €	3.080,97 €	3.111,78 €	3.142,90 €	3.174,33 €	3.206,07 €	3.238,13 €	3.270,51 €	3.303,22 €	3.336,25 €	3.369,61 €	3.403,31 €	3.437,34 €	3.471,71 €	3.506,43 €	3.541,49 €	3.576,90 €	3.612,67 €	3.648,80 €	3.685,29 €	112.044,77 €
III. Gastos generales																					
Gastos generales (sobre IV)	18.100,22 €	18.281,22 €	18.464,04 €	18.648,68 €	18.835,16 €	19.023,52 €	19.213,75 €	19.405,89 €	19.599,95 €	19.795,95 €	19.993,91 €	20.193,85 €	20.395,79 €	20.599,74 €	20.805,74 €	21.013,80 €	21.223,93 €	21.436,17 €	21.650,54 €	21.867,04 €	657.492,17 €
(III) Subtotal G.G.	18.100,22 €	18.281,22 €	18.464,04 €	18.648,68 €	18.835,16 €	19.023,52 €	19.213,75 €	19.405,89 €	19.599,95 €	19.795,95 €	19.993,91 €	20.193,85 €	20.395,79 €	20.599,74 €	20.805,74 €	21.013,80 €	21.223,93 €	21.436,17 €	21.650,54 €	21.867,04 €	657.492,17 €
IV. Amortización de la Inversión																					
Inversión inicial																					
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	81.103,61 €	23.919.729,96 €
Equipo																					960.000,00 €
Reinversiones																					
Equipo	3.213,13 €	3.213,13 €	3.213,13 €	3.213,13 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	3.549,29 €	106.830,42 €
Instalaciones	7.694,76 €	7.694,76 €	7.694,76 €	7.694,76 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	8.499,81 €	255.836,46 €
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	92.011,50 €	92.011,50 €	92.011,50 €	92.011,50 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	93.152,71 €	4.242.316,84 €
V. Financiación de la Inversión																					

277

VALORACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.

Valoración del contrato		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Inversión																					
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)		0,00	0,00	0,00	0,00	50.148,42	115.197,95	116.349,93	117.513,43	118.688,57	119.875,46	121.074,23	122.284,94	123.507,79	124.742,87	125.990,27	127.250,18	128.522,67	129.807,91	131.105,98	132.417,05
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)		0,00	0,00	0,00	-127.304,68	-254.259,87	-189.210,34	-188.058,36	-186.894,86	-185.719,72	-184.532,83	-183.334,06	-182.123,35	-180.900,50	-179.665,42	-93.325,91	-92.066,00	-90.793,51	-89.508,27	-88.210,20	-86.899,13
VAN -1.800.765,59																					
TIR del Proyecto 1,40%																					
TIR del accionista #NUM!																					
Retorno de la Inversión		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-3,61%	-1,76%	-1,73%	-1,69%	-1,66%	-1,63%	-1,59%	-1,56%	-1,52%	-1,49%	0,97%	1,00%	1,04%	1,07%	1,11%	1,15%
Ratio Cobertura de la deuda		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	0,00	0,16	0,38	0,38	0,39	0,39	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,57	0,58	0,59	0,59	0,60	0,60
Eficiencia Operativa		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	80,54%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%

Valoración del contrato		Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
Inversión																					
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)		133.741,22	135.078,65	136.429,42	137.793,71	139.171,64	140.563,34	141.968,97	143.388,68	144.822,56	146.270,76	147.733,47	149.210,81	150.702,92	152.209,96	153.732,06	155.269,38	156.822,09	158.390,31	159.974,20	161.573,95
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)		-85.574,96	-84.237,53	-82.886,76	-81.522,47	-81.285,75	-79.894,05	-78.488,42	-77.068,71	-75.634,83	-74.186,63	-72.723,92	-71.246,58	-69.754,47	-68.247,43	-73.769,03	-75.321,74	-73.769,03	-72.200,81	-70.616,92	-69.017,17
Retorno de la Inversión		1,19%	1,22%	1,26%	1,30%	1,31%	1,35%	1,39%	1,43%	1,47%	1,51%	1,55%	1,59%	1,64%	1,68%	1,43%	1,48%	1,52%	1,57%	1,61%	1,66%
Ratio Cobertura de la deuda		0,61	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,65	0,66	0,66	0,67	0,68	0,68	0,69	0,67	0,67	0,68	0,69	0,69	0,70
Eficiencia Operativa		77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%	77,87%

ANEXO II.5.

DIMENSIONAMIENTO TÉCNICO – ECONÓMICO DEL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS A TERCEROS

ÍNDICE

PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO	281
DATOS DE PARTIDA.	282
DIMENSIONAMIENTO ECONÓMICO DEL CONTRATO.	282
INVERSIONES A REALIZAR.....	282
AMORTIZACIONES.	285
FINANCIACIÓN.	287
GASTOS DE EXPLOTACIÓN.	289
GASTOS GENERALES.....	290
PREVISIÓN DE INGRESOS.	291
PROYECCIÓN DEL FLUJO DE EXPLOTACIÓN.	293
VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN	297

PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO

PARAMETRIZACIÓN

CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID

COMUNIDAD DE MADRID

Duración del Contrato	Total años:	37,00
Redacción del proyecto y construcción del edificio de usos asociados		1
Explotación del edificio		36

Inversión	Importe (€)
Inversión inicial prevista	14.170.000,00 €

Estimación de ingresos	Importe (€)
Ingresos medios anuales del contrato (IVA excluido)	3.040.720,82 €
IVA (anual del contrato)	638.551,37 €
Ingresos medios anuales del contrato (IVA incluido)	3.679.272,19 €
	años
Ingresos totales del contrato (IVA excluido)	36 103.384.507,84 €
Ingresos totales del contrato (IVA incluido)	125.095.254,49 €

Valor estimado del contrato	Importe (€)
Ingresos estimados	103.384.507,84 €

Proyecciones Económicas	Porcentaje (%)
Tipo de interés	5,00%
IVA aplicable	21,00%
Tasa actualización de gastos	1,00%
Tasa de actualización de ingresos	1,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Gastos generales	4,00%

DATOS DE PARTIDA.

La superficie objeto de construcción y posterior arrendamiento supone una superficie aproximada de 10.000 metros cuadrados.

DIMENSIONAMIENTO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

COSTES DEL SERVICIO.

A lo largo de este epígrafe se establece una previsión de todos los conceptos de gastos en los que habitualmente se incurre en el ejercicio de la actividad económica que nos ocupa. Además, tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta los precios de mercado como la normativa legal vigente, especialmente en lo que se refiere a los costes del personal.

Todos los cálculos se consideran a euros corrientes de cada anualidad, aplicando la previsión de actualización de los gastos, partiendo del ejercicio 2022, siendo este el año base de cálculo.

Inversiones a realizar.

Las inversiones iniciales a realizar será la construcción y dotación de equipamiento necesario del edificio destinado a espacios a tercios, resultando:

Datos de partida

€/m2 construcción	1.100,00 €
€/ m2 equipamiento	20,00 €
Reposición equipamiento (cada 10 años)	3,00%
Reformas edificio (cada 10 años)	3,00%

Importe construcción	11.000.000,00 €
Importe equipamiento	200.000,00 €

INVERSIÓN INICIAL	
Tipo de inversión	Importe
OBRAS DE EJECUCIÓN	
Edificio e instalaciones	11.000.000,00 €
PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	11.000.000,00 €

Gastos generales (13%)		1.430.000,00 €
Beneficio industrial (6%)		660.000,00 €
PRECIO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)		13.090.000,00 €
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
1. Gastos por proyectos, licencias, permisos, dirección facultativa, seguridad y salud, etc.	4,00%	440.000,00 €
2. ICIO (Impuesto sobre instalaciones Construcciones y Obras)	4,00%	440.000,00 €
TOTAL GASTOS ADM		880.000,00 €
OTRAS INVERSIONES		
Equipamiento		200.000,00 €
TOTAL OTRAS INVERSIONES		200.000,00 €
TOTAL INVERSIÓN		14.170.000,00 €

No obstante, durante la vida del contrato, se requerirá que se realicen obras de mejora y conservación de las instalaciones, así como la renovación del equipamiento, al objeto de mantener los espacios en condiciones adecuadas para una gestión viable, eficiente y adaptada a los cambios que se vayan produciendo. Dichas inversiones comprenderán:

REINVERSIONES DURANTE EL CONTRATO			
	Tipo de inversión	Año	Importe
Equipamiento			
1	Renovación 3 % del importe actualizado	14	6.627,74 €
2	Renovación 3% del importe actualizado	24	7.321,16 €
3	Renovación 3 % del importe actualizado	34	8.087,11 €
TOTAL REINVERSIÓN Equipamiento			22.036,01 €
Instalaciones			
1	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 3% del importe actualizado	14	364.525,30 €
2	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 3% del importe actualizado	24	402.662,71 €
3	Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 3% del importe actualizado	34	444.790,14 €
TOTAL REINVERSIÓN Instalaciones			1.211.978,15 €
TOTAL REINVERSIONES			1.234.014,16 €

Para el cálculo de los importes en concepto de reinversión, se ha tenido en cuenta una tasa de actualización de un 1,00% a partir del importe del presupuesto inicial. Esta tasa

refleja la variación de los precios de mercado anualmente, el cual ha sido estimado en base el Índice de Precios de Consumo, en concreto la variación anual desde 2019 hasta 2020 a nivel nacional, utilizando los datos que el INE publica en su página web.

Amortizaciones.

El cálculo para la estimación de la dotación para amortización del inmovilizado se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Inversión inicial. Atendiendo a una duración inicial de 40 años y que la duración de la construcción del palacio de la justicia se prevé en cuatro años, se limita el periodo de explotación de la actividad a 36 años.
- Inversiones a lo largo del contrato. Se ha previsto reinversiones en equipamiento cada 10 años, así como reformas y reparaciones de las instalaciones cada 10 años.

En virtud de lo anterior, los costes por amortizaciones serán:

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL					
Elemento	Importe	Años	Coefficiente	Año 1 a 4	Cuotas Anuales Año 5 a 14 Año 15 a 40
OBRAS DE EJECUCIÓN					
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	13.970.000,00 €	36	2,78%		388.055,56 € 388.055,56 €
OTRAS INVERSIONES					
Equipamiento	200.000,00 €	10	10,00%		20.000,00 €
Subtotales	14.170.000,00 €				408.055,56 € 388.055,56 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN					796.111,12 €

AMORTIZACIÓN DE LAS REINVERSIONES					
Tipo de inversión	Importe	Años	Coefficiente	Cuotas Anuales	
				Año 1 a 13	Año 14 a 23 Año 24 a 33 Año 34 a 40
Equipamiento					
1 Renovación 3 % del importe actualizado	6.627,74 €	10	10,00%		662,77 €
2 Renovación 3% del importe actualizado	7.321,16 €	10	10,00%		732,12 €
3 Renovación 3 % del importe actualizado	8.087,11 €	7	14,29%		1.155,30 €
Total Amortización Equipamiento	0,00 €			662,77 €	732,12 € 1.155,30 €
Instalaciones					
1 Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 3% del importe actualizado	364.525,30 €	10	10,00%		36.452,53 €
2 Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 3% del importe actualizado	402.662,71 €	10	10,00%		40.266,27 €
3 Reformas, reparaciones y renovación de instalaciones 3% del importe actualizado	444.790,14 €	7	14,29%		63.541,45 €
Total Amortización Instalaciones	0,00 €			36.452,53 €	40.266,27 € 63.541,45 €
Subtotales Amortización	0,00 €			37.115,30 €	40.998,39 € 64.696,75 €
TOTAL CUOTA DE AMORTIZACIÓN					142.810,44 €

Financiación.

Los gastos financieros corresponden a la inversión inicial, los cuales se derivan del planteamiento de financiación a través de un préstamo a largo plazo con las siguientes características:

DATOS DE PARTIDA

Cuantía	14.170.000,00
Tipo de interés	5,00%
Tipo de interés efectivo	0,05
Duración (en años)	37,00
Frecuencia de pago	Anual
Sistema de pago elegido	Frances
Número de pagos	37

En cuanto a las inversiones a realizar a lo largo de la vida del contrato, se prevén que se financien con los recursos generados por la explotación del servicio, por lo que no supone coste financiero adicional.

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL

OBRAS Y EQUIPAMIENTO

Importe a financiar 14.170.000,00 €

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14.170.000,00 €	0,00 €
1	847.929,89 €	708.500,00 €	139.429,89 €	14.030.570,11 €	139.429,89 €
2	847.929,89 €	701.528,51 €	146.401,38 €	13.884.168,73 €	285.831,27 €
3	847.929,89 €	694.208,44 €	153.721,45 €	13.730.447,28 €	439.552,72 €
4	847.929,89 €	686.522,36 €	161.407,52 €	13.569.039,75 €	600.960,25 €
5	847.929,89 €	678.451,99 €	169.477,90 €	13.399.561,85 €	770.438,15 €
6	847.929,89 €	669.978,09 €	177.951,80 €	13.221.610,06 €	948.389,94 €
7	847.929,89 €	661.080,50 €	186.849,38 €	13.034.760,67 €	1.135.239,33 €
8	847.929,89 €	651.738,03 €	196.191,85 €	12.838.568,82 €	1.331.431,18 €
9	847.929,89 €	641.928,44 €	206.001,45 €	12.632.567,37 €	1.537.432,63 €
10	847.929,89 €	631.628,37 €	216.301,52 €	12.416.265,85 €	1.753.734,15 €
11	847.929,89 €	620.813,29 €	227.116,60 €	12.189.149,26 €	1.980.850,74 €
12	847.929,89 €	609.457,46 €	238.472,42 €	11.950.676,83 €	2.219.323,17 €
13	847.929,89 €	597.533,84 €	250.396,05 €	11.700.280,79 €	2.469.719,21 €
14	847.929,89 €	585.014,04 €	262.915,85 €	11.437.364,94 €	2.732.635,06 €
15	847.929,89 €	571.868,25 €	276.061,64 €	11.161.303,30 €	3.008.696,70 €
16	847.929,89 €	558.065,16 €	289.864,72 €	10.871.438,58 €	3.298.561,42 €
17	847.929,89 €	543.571,93 €	304.357,96 €	10.567.080,62 €	3.602.919,38 €
18	847.929,89 €	528.354,03 €	319.575,86 €	10.247.504,76 €	3.922.495,24 €

19	847.929,89 €	512.375,24 €	335.554,65 €	9.911.950,11 €	4.258.049,89 €
20	847.929,89 €	495.597,51 €	352.332,38 €	9.559.617,73 €	4.610.382,27 €
21	847.929,89 €	477.980,89 €	369.949,00 €	9.189.668,73 €	4.980.331,27 €
22	847.929,89 €	459.483,44 €	388.446,45 €	8.801.222,28 €	5.368.777,72 €
23	847.929,89 €	440.061,11 €	407.868,77 €	8.393.353,50 €	5.776.646,50 €
24	847.929,89 €	419.667,68 €	428.262,21 €	7.965.091,29 €	6.204.908,71 €
25	847.929,89 €	398.254,56 €	449.675,32 €	7.515.415,97 €	6.654.584,03 €
26	847.929,89 €	375.770,80 €	472.159,09 €	7.043.256,88 €	7.126.743,12 €
27	847.929,89 €	352.162,84 €	495.767,04 €	6.547.489,83 €	7.622.510,17 €
28	847.929,89 €	327.374,49 €	520.555,40 €	6.026.934,44 €	8.143.065,56 €
29	847.929,89 €	301.346,72 €	546.583,17 €	5.480.351,27 €	8.689.648,73 €
30	847.929,89 €	274.017,56 €	573.912,32 €	4.906.438,95 €	9.263.561,05 €
31	847.929,89 €	245.321,95 €	602.607,94 €	4.303.831,01 €	9.866.168,99 €
32	847.929,89 €	215.191,55 €	632.738,34 €	3.671.092,67 €	10.498.907,33 €
33	847.929,89 €	183.554,63 €	664.375,25 €	3.006.717,41 €	11.163.282,59 €
34	847.929,89 €	150.335,87 €	697.594,02 €	2.309.123,40 €	11.860.876,60 €
35	847.929,89 €	115.456,17 €	732.473,72 €	1.576.649,68 €	12.593.350,32 €
36	847.929,89 €	78.832,48 €	769.097,40 €	807.552,27 €	13.362.447,73 €
37	847.929,89 €	40.377,61 €	807.552,27 €	0,00 €	14.170.000,00 €

TOTAL INTERESES 17.203.405,85 €

MEDIA ANUAL 464.956,91 €

Gastos de explotación.

Los gastos de explotación comprenden los gastos directos necesarios para realizar las prestaciones objeto del contrato. Tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta los precios de mercado y experiencia conocedora de gastos de otro tipo de instalaciones de características similares.

GASTOS DE EXPLOTACIÓN

1. SERVICIOS EXTERIORES.	44.640,00 €
Primas de seguros	6.000,00 €
Servicios bancarios y similares.	240,00 €
Comisiones, etc.	240,00 €
Publicidad, propaganda y r. públicas.	0,00 €
Suministros.	38.400,00 €
Electricidad.	36.000,00 €
Agua.	600,00 €
Teléfonos / Comunicaciones / Internet.	1.800,00 €
3. TRIBUTOS	33.850,55 €
IBI	31.350,55 €
Tasas locales	2.500,00 €
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3)	78.490,55 €

Gastos generales.


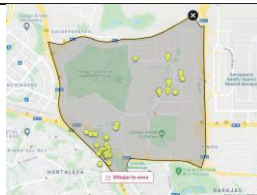
Son gastos generales aquellos referentes al propio personal de control de calidad, administración, etc., perteneciente a la entidad adjudicataria, así como los correspondientes cargas de estructuras, que quedan englobados en los gastos generales.

Los gastos generales de estructura que deban tenerse en cuenta a la hora de determinar el precio del contrato, deducidos de los conceptos que integran el presupuesto base de licitación, son aquéllos que no guardan una relación directa con la ejecución de contrato ni con las obligaciones derivadas del mismo. En consecuencia, tales gastos están incluidos en el porcentaje del 4,00% sobre el importe resultante de la suma de los costes de personal y de explotación correspondientes al ejercicio en cuestión.

Previsión De Ingresos.

Se ha previsto destinar una parte de su espacio al objeto de arrendamientos a terceros, concretamente alrededor de 10.000 metros cuadrados, en aras de que en los mismos se ofrezcan multitud de servicios, tales como estancos, farmacias, etc., haciendo la Ciudad más atractiva al público y, a su vez, permitir que la entidad concesionaria obtenga rentabilidad para cubrir los gastos por la explotación de la misma. Por lo tanto, ésta percibirá los ingresos en concepto de alquiler de los mismos a terceros.

Para estudiar el precio por metro cuadrado que correspondería por dicho arrendamiento, se ha realizado un análisis de mercado de los precios de alquiler de locales en la Comunidad de Madrid y, especialmente, en la zona en la cual se ubicará la Ciudad. De dicho análisis se extrae y concluye el precio medio estimado por metro cuadrado, resultando:

UBICACIÓN	PRECIO MEDIO	
Madrid	20,42 eur/m ²	
Valdebebas	15,65 eur/m ²	

Por tanto, en virtud de lo anterior, y dado las características y condiciones que requerirá por su envergadura la Ciudad de la Justicia, se ha estimado el precio medio de 20,00 €/m² en concepto de alquiler para establecer los ingresos que obtendrá la entidad concesionaria por esta fuente, ascendiendo para los dos primeros años de contrato un total de:

CONCEPTO	Año 5 (100%)	Año 6 (100%)
Ingresos		
Ingresos por arrendamiento	2.400.000,00 €	2.424.000,00 €
Subtotal Estimación Ingresos	2.400.000,00 €	2.424.000,00 €

Respecto a la previsión de demanda, eso es, de ocupación, se ha estimado del 100% debido a que por la excepcional localización comercial que se tendrá, es previsible que siempre existan comerciantes de diferentes sectores interesados en implantarse en los mismos, motivado también por la disponibilidad de aparcamientos en la propia Ciudad de la Justicia, la envergadura que supondrá las nuevas infraestructuras, y las sinergias y complementaciones creadas con el resto de actividades que coexistirán.

PROYECCIÓN DEL FLUJO DE EXPLOTACIÓN.

La cuenta de explotación que se presenta a continuación recoge la evolución de los gastos e ingresos del contrato para los 40 años de la concesión.

En la cuenta de explotación quedan reflejados ordenadamente el conjunto de los gastos y los ingresos generados por la actividad propia de cada una de las prestaciones a llevar a cabo y de esta forma se evidencia la manera en que se ha llegado a obtener rentabilidad a lo largo del período de la concesión para la empresa adjudicataria de la explotación.

Las variables económicas empleadas se presumen sin el IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

FLUJO DE EXPLOTACIÓN																				
	Tasa actualización de gastos		1,00%																	
	Tasa de actualización de ingresos		1,00%																	
	Impuesto sobre beneficios		25,00 %																	
	Gastos generales		4,00%																	
	Tipo de interés		5,00%																	
CONCEPTO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
GASTOS																				
I. Gastos de explotación																				
1. Servicios exteriores																				
Primas de seguros	6.243,62 €	6.306,06 €	6.369,12 €	6.432,81 €	6.497,14 €	6.562,11 €	6.627,73 €	6.694,01 €	6.760,95 €	6.828,56 €	6.896,85 €	6.965,82 €	7.035,48 €	7.105,83 €	7.176,89 €	7.248,66 €				
Suministros.	39.959,19 €	40.388,78 €	40.762,37 €	41.169,99 €	41.581,69 €	41.997,51 €	42.417,49 €	42.841,66 €	43.270,08 €	43.702,78 €	44.139,81 €	44.581,21 €	45.027,02 €	45.477,29 €	45.932,06 €	46.391,38 €				
Subtotal (1+2)	0,00 €	46.202,81 €	46.664,84 €	47.131,49 €	47.602,80 €	48.078,83 €	48.559,62 €	49.045,22 €	49.535,67 €	50.031,03 €	50.531,34 €	51.036,66 €	51.547,03 €	52.062,50 €	52.583,12 €	53.108,95 €	53.640,04 €			
3. Tributos																				
Impuestos y tasas locales	35.225,02 €	35.577,27 €	35.933,04 €	36.292,37 €	36.655,29 €	37.021,84 €	37.392,06 €	37.765,98 €	38.143,64 €	38.525,08 €	38.910,33 €	39.299,43 €	39.692,42 €	40.089,34 €	40.490,23 €	40.895,13 €				
Subtotal (3)	0,00 €	35.225,02 €	35.933,04 €	36.292,37 €	36.655,29 €	37.021,84 €	37.392,06 €	37.765,98 €	38.143,64 €	38.525,08 €	38.910,33 €	39.299,43 €	39.692,42 €	40.089,34 €	40.490,23 €	40.895,13 €				
(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)	0,00 €	81.427,83 €	82.242,11 €	83.064,53 €	83.895,17 €	84.734,12 €	85.581,46 €	86.437,28 €	87.301,65 €	88.174,67 €	89.056,42 €	90.846,46 €	91.754,92 €	92.727,46 €	93.599,18 €	94.535,17 €				
III. Gastos generales																				
Gastos generales (sobre II y III)	0,00 €	3.257,11 €	3.289,68 €	3.322,58 €	3.355,81 €	3.389,36 €	3.423,26 €	3.457,49 €	3.492,07 €	3.526,99 €	3.562,26 €	3.597,88 €	3.633,86 €	3.670,20 €	3.706,90 €	3.743,97 €	3.781,41 €			
(III) Subtotal G.G.	0,00 €	3.257,11 €	3.289,68 €	3.322,58 €	3.355,81 €	3.389,36 €	3.423,26 €	3.457,49 €	3.492,07 €	3.526,99 €	3.562,26 €	3.597,88 €	3.633,86 €	3.670,20 €	3.706,90 €	3.743,97 €	3.781,41 €			
IV. Amortización de la inversión																				
Inversión inicial																				
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €	388.055,56 €			
Equipamiento	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 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €			
Reinversiones																				
Edificio e instalaciones																				
Equipamiento																				
(IV) Subtotal Gastos amortizaciones	0,00 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	408.055,56 €	425.170,86 €	425.170,86 €	425.170,86 €
V. Financiación de la inversión																				
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €
(V) Subtotal Gastos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €	464.956,91 €

TOTAL GASTOS + AMORT.	986.507,13 €
+ FINANCI.	985.552,89 €
(+I+II+III+IV)	986.408,09 €
	983.472,44 €
	964.714,13 €
	1.002.746,46

[illegible]

EBITDA																			
Resultado antes de emol. Intereses e impuesto	0.00	0.00	0.00	2,315,315.06	2,338,468.21	2,341,852.89	2,385,471.42	2,409,326.14	2,433,419.40	2,457,753.59	2,482,331.12	2,507,154.43	2,532,225.97	2,557,548.23	2,583,123.71	2,608,954.95	2,635,044.51	2,661,394.96	2,688,008.91

BAT																			
Resultado antes de impuestos																			
0.00	0.00	0.00	-444,956.91	1,442,302.59	1,465,455.74	1,488,840.42	1,512,458.95	1,536,313.67	1,560,406.93	1,584,741.12	1,609,318.65	1,634,141.96	1,622,098.20	1,667,420.46	1,692,995.94	1,718,827.18	1,744,915.74	1,771,267.19	1,797,881.14

I. Gastos de explotación

3. Tributos	
Impuestos y tasas locales	1.517.383,12 €
	49.899,83 €
	49.405,77 €
	48.432,28 €
	47.952,5 €
	47.477,97 €
	47.007,89 €
	46.542,01 €
	46.081,65 €
	45.625,40 €
	45.173,66 €
	44.726,40 €
	44.283,56 €
	43.845,11 €
	43.411,00 €
	42.981,19 €
	42.555,63 €
	42.134,29 €
	41.717,12 €
	41.304,08 €

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN

Valoración del contrato	Año 1Año 2Año 3Año 4Año 5Año 6Año 7Año 8Año 9Año 10Año 11Año 12Año 13Año 14Año 15Año 16Año 17Año 18Año 19Año 20																			
	Inversión																			
(FCU) Flujo de caja libre (EBITDA-imp)	0.00	0.00	0.00	0.00	1.954.739,41	1.972.104,28	1.989.442,79	2.007.356,68	2.025.247,72	2.043.317,67	2.061.568,31	2.080.001,46	2.098.618,94	2.126.701,42	2.140.693,12	2.159.874,73	2.179.248,16	2.198.815,33	2.218.578,16	2.238.538,63
(FCA) Flujo libre del accionista (BA+Imp)	0.00	0.00	0.00	-464.956,91	1.081.726,94	1.099.091,81	1.116.630,32	1.134.344,21	1.152.235,25	1.170.305,20	1.188.555,84	1.206.988,99	1.225.606,47	1.216.573,65	1.250.565,35	1.269.746,96	1.289.120,39	1.308.687,56	1.328.450,39	1.348.410,86
VAN15.739.717,20																				
TIR del Proyecto9.92%																				
TIR del accionista19.03%																				
Retorno de la inversión	13.46%																			
	14.29%																			
	15.41%																			
Ratio Cobertura de la deuda	2.24																			
	2.34																			
	2.45																			
Eficiencia Operativa	3.53%																			
	3.53%																			
	3.53%																			
Valoración del contrato	Año 21Año 22Año 23Año 24Año 25Año 26Año 27Año 28Año 29Año 30Año 31Año 32Año 33Año 34Año 35Año 36Año 37Año 38Año 39Año 40																			
	Inversión																			
(FCU) Flujo de caja libre (EBITDA-imp)	22.58.698,69	2.279.060,37	2.299.625,65	2.321.367,37	2.342.346,01	2.363.534,45	2.384.934,77	2.406.549,08	2.428.379,54	2.450.428,31	2.472.697,56	2.495.189,52	2.517.906,38	2.546.775,00	2.569.948,47	2.593.353,69	2.616.992,94	2.640.868,60	2.664.983,01	2.689.338,57
(FCA) Flujo libre del accionista (BA+Imp)	1.348.570,92	1.388.932,60	1.409.497,88	1.427.356,51	1.448.335,15	1.469.523,59	1.490.923,91	1.512.538,22	1.534.368,68	1.556.417,45	1.578.686,70	1.601.178,66	1.623.895,52	1.629.065,78	1.652.239,25	1.675.644,47	1.699.283,72	1.723.159,38	1.747.273,79	1.771.629,35
Retorno de la inversión	16.38%																			
	16.91%																			
	17.22%																			
Ratio Cobertura de la deuda	2.54																			
	2.64																			
	2.85																			
Eficiencia Operativa	3.53%																			
	3.53%																			
	3.53%																			