



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

INFORME RELATIVO A LA DOCUMENTACION INCLUIDA EN EL SOBRE NÚMERO 2 “OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES” EN EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE TERRENOS INTEGRANTES DE REDES SUPRAMUNICIPALES TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID. (EXPEDIENTE CD-01/202).

1. ANTECEDENTES

Con fecha 29 de julio de 2022 se publicó en el BOCM la Orden 2094/2022, de 15 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se aprueba el inicio del procedimiento para el otorgamiento de la concesión demanial de parcelas de redes supramunicipales, titularidad de la Comunidad de Madrid, destinadas a la construcción de viviendas en alquiler a precios asequibles, acordándose la apertura del procedimiento de licitación y la aprobación de los Pliegos de Condiciones Particulares (en adelante PCP) y Prescripciones técnicas (en adelante PPT) que han de regir la misma (Expediente número CD-01/2022).

Con fecha 11 de enero de 2023 la Mesa procedió a la apertura del sobre nº 2 “Oferta Económica, Modelo Financiero e Informes” presentado por el único licitador SATURN HOLDCO S.A. Dicho sobre contenía a su vez los sobres 2-A, 2-B y 2-C.

2. OBJETO

De conformidad con lo dispuesto en el PCP, en sus cláusulas 13 (“Lugar y forma de presentación de las proposiciones”) y 14 (“Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones”) y en su Anexo I, el presente informe tiene como objeto analizar si la documentación presentada por el licitador en los sobres 2-A, 2-B y 2-C se ajusta a lo requerido por el PCP. Además, se determinará la puntuación que corresponda al licitador por la aplicación de los “criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas” (9.2 del Anexo I del PCP).

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL LICITADOR. SOBRES 2-A Y 2-C

En estos sobres el licitador presenta la información que se va a emplear para la aplicación de los criterios automáticos de puntuación que dependen de la aplicación de fórmulas: el descuento sobre el alquiler máximo (25 puntos) y la demostración de la disponibilidad de la financiación de la concesión (25 puntos).

Estos criterios están orientados a reducir el importe de la renta a pagar por los arrendatarios haciendo más asequible el alquiler a los inquilinos de las viviendas, y a asegurar la solvencia financiera de las propuestas presentadas para la construcción de las viviendas, demostrando el licitador que cuenta con la financiación requerida para hacer la inversión en la construcción.

A continuación, se reproduce la proposición económica, o descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler, que ha ofertado el licitador y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Proposición económica de SATURN HOLDCO S.A. Tabla de descuentos para el Lote (Anexo V).

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Edificación Máxima (m2)	Precio Máximo Módulo (€/m2)	Coeficiente Máximo Alquiler Pliego (%)	Producto de BxCxD	Coeficiente Máximo Ofertado (%)	Producto de BxCxF	Descuento sobre Coeficiente Máximo (€) Diferencia G
Boadilla del Monte	40.743	1.970,80	5,50%	4.416.297	5,49%	4.411.880	4.416
Pinto	27.540	1.576,64	5,50%	2.388.137	5,49%	2.385.748	2.388
Colmenar Viejo	14.340	1.576,64	5,50%	1.243.496	5,49%	1.242.252	1.243
Total	82.623			8.047.929		8.039.881	8.048

El descuento global ofertado es de ocho mil cuarenta y ocho euros (8.048 €). EL cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 0,10%.

El coeficiente máximo ofertado (5,4945%) se ha reflejado por el licitador con dos decimales (5,49%) en la tabla.

Para calcular la puntuación que corresponde al licitador se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax - Vmax \cdot \left(\left(Bmax - Bo \right) / Bmax \right)^3$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta que se está valorando

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Bmax: baja correspondiente a la oferta más baja, en %

Bo: baja correspondiente a la oferta que se está valorando, en %

Aplicada la fórmula a la oferta de SATURN HOLDCO S.A., ésta obtiene 25 puntos.

A continuación, se transcribe la demostración de la disponibilidad de financiación que ha ofertado el licitador y la puntuación obtenida tras la aplicación de la fórmula correspondiente.

Demostración de la disponibilidad de financiación de SATURN HOLDCO S.A. Tabla del Anexo VI.

Columna A	Columna B
Estructura de Financiación	Lote (€)
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	159,30
b. Fondos propios previstos durante la construcción	79,30
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	80,00
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	82,80
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	80,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	79,30
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c,e)	80,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	159,30
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	100,00%

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.1 establece cómo demostrar la disponibilidad de fondos propios de la concesión. De entre varias opciones el licitador ha escogido la primera:

“Mediante Informes (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos) de entidades financieras sobre los saldos de tesorería en cuentas corrientes u otros activos líquidos equivalentes del licitador a la fecha de emisión del informe.”

El licitador ha presentado quince documentos emitidos por entidades financieras (Banco de Sabadell, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., Banco Santander S.A., Caixabank S.A. y Unicaja Banco S.A.) que certifican un saldo total de 82.758.927,55 euros a favor de SATURN HOLDCO S.A.U. y su grupo de empresas. Todos los documentos tienen fecha de octubre de 2022. Con esto el licitador cumple con lo exigido por el PCP para demostrar la disponibilidad de fondos propios.

El PCP en el Anexo 1, apartado 9.2 letra B.2 establece cómo demostrar la disponibilidad de financiación ajena de la concesión: “La demostración de esta disponibilidad se realizará mediante cartas de compromiso de financiación en firme otorgadas por las entidades financieras para este proyecto (que tengan una fecha posterior a la publicación de los pliegos), en que se indique el importe máximo de financiación, porcentaje máximo de apalancamiento y las condiciones o Term Sheet de la financiación.

PLAN VIVE

La entidad financiera deberá indicar que tiene conocimiento de los pliegos de la licitación, y que ha evaluado positivamente la solvencia de la propuesta del licitador para otorgarle la financiación. Se podrán presentar Cartas de compromiso de financiación de varias entidades financieras”.

El licitador ha presentado dos documentos ambos fechados en octubre de 2022:

- Uno de financiación, emitido por CaixaBank S.A., que contiene las condiciones o Term Sheet para el otorgamiento de un préstamo por un importe máximo de 80.000.000,00 euros al concesionario.
- Otro en el que se hace constar que Caixabank S.A. tiene conocimiento del PCP de esta concesión y que ha evaluado positivamente la capacidad económico-financiera de la propuesta presentada por SATURN HOLDCO S.A.U.

Estos documentos cumplen con lo exigido por el PCP para demostrar la disponibilidad de financiación ajena.

Para calcular la puntuación que corresponde al licitador se aplica la fórmula siguiente:

$$Vo = Vmax \cdot Fo / Fmax$$

Donde,

Vo: valoración que corresponde a la oferta en cuestión

Vmax: valoración máxima (25 puntos)

Fmax: porcentaje de financiación de la oferta más alta

Fo: porcentaje de financiación de dicha oferta

Aplicada la fórmula a la oferta presentada por SATURN HOLDCO S.A., ésta obtiene 25,00 puntos.

4. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL LICITADOR. SOBRE 2-B

Plan Económico-Financiero presentado por SATURN HOLDCO S.A.

El PCP establece que el Plan presentado no debe incluir referencias circulares; éstas no se han encontrado.

En cuanto a los datos que debe incluir el Plan Económico-Financiero (las referencias entrecomilladas son pestañas del Plan Económico-Financiero):

- Hojas de inputs del modelo:

Calendario de la concesión-> “Base de cálculo”.

- Periodo de construcción-> “6.1 Plan Inversión Inicial” líneas 6 a 29.
- Hipótesis macroeconómicas-> “Inputs Generales” celdas U5 a V6.
- Inversiones-> “6.1 Plan Inversión Inicial” líneas 6 a 29.
- Ingresos-> “6.5 Ingresos”.
- Costes-> “Inputs Generales” líneas 23 a 30 y 39 a 46.
- Amortizaciones-> “6.7 Amortizaciones” líneas 4 a 11.

PLAN VIVE

- financiación-> “Inputs Generales” líneas 12 a 17.
- Plan de inversión inicial:
 - Presupuesto de Ejecución Material-> “6.1 Plan Inversión Inicial” línea 8.
 - Presupuesto de Contrata-> “Base de cálculo” línea 11.
 - Presupuesto total-> “Base de cálculo” líneas 11 a 16.
- Inversiones de reposición: “6.4 Reinversiones” líneas 4 a 14.
- Plan de amortizaciones: “6.7 Amortizaciones” líneas 4 a 11.
- Ingresos de arrendamiento:
 - Superficie útil alquilada-> “6.5 Ingresos” líneas 8 y 9.
 - Nivel de ocupación media-> “6.5 Ingresos” celda C10
 - Renta media por m2-> “6.5 Ingresos” líneas 19 y 20.
- Ingresos:
 - Por la prestación de los servicios comunitarios-> “6.5 Ingresos” línea 12.
 - Por los costes del IBI repercutidos-> “6.5 Ingresos” línea 13.
- Otros ingresos:
 - alquiler de locales, alquiler de plazas de garaje no adscritas a viviendas, etc. ->
No se contemplan.
- Coste de los servicios comunitarios:
 - Coste de los Servicios Comunitarios. -> “6.6.1 Gastos Servicios Com.” Líneas 6 a 14.
 - IBI de las viviendas-> “6.6.1 Gastos Servicios Com.” Línea 15.
- Costes de estructura de la sociedad concesionaria durante la explotación:
 - Seguros-> “6.6.2 Costes de estructura” línea 9.
 - Auditorías-> “6.6.2 Costes de estructura” línea 10.
 - Costes de gestión de la sociedad concesionaria-> “6.6.2 Costes de estructura” línea 12.
 - Tributos-> “6.6.2 Costes de estructura” línea 8.
 - Costes de IVA de los gastos de estructura-> “6.6.2 Costes de estructura” línea 14.
- Estructura financiera de la sociedad concesionaria:

PLAN VIVE

- Nivel de apalancamiento-> “6.10 Fuentes de financiación” línea 19.
- Aportaciones de fondos propios por los accionistas -> “6.10 Fuentes de financiación” línea 9.
- Capital-> “6.10 Fuentes de financiación” línea 9.
- Financiación ajena:
 - Bancaria-> “6.10 Fuentes de financiación” líneas 10 a 17.
 - Características de la deuda-> “6.10 Fuentes de financiación” líneas 10 a 17.
 - Importe-> “6.10 Fuentes de financiación” celdas B10 a C10.
 - Calendario de disposiciones-> “6.10 Fuentes de financiación” línea 10.
 - Plazo máximo de devolución-> “6.10 Fuentes de financiación” celdas B11 a C11.
 - Tasas de interés-> “Inputs generales” celda D17.
 - Comisiones-> “6.10 Fuentes de Financiación” celdas C14 y C15.
 - Cuenta de reserva del servicio de la deuda y su mantenimiento-> “6.10 Fuentes de financiación” línea 18.
 - Sistema de amortización de deuda-> “6.10 Fuentes de financiación” línea 16.
 - Covenants (cash sweep...)-> “Inputs Generales” celdas D15 a J17.
- Gastos financieros en explotación: “6.10 Fuentes de financiación” línea 17.
- Tasa impositiva y estimación del impuesto de sociedades: “6.9 Tributos” líneas 8 a 11.
- IVA “6.9 Tributos” líneas 13 a 15.
- Estados financieros previsionales durante la concesión incluyendo:
 - Cuenta de pérdidas y ganancias-> “7.2 Cuenta de PyG”.
 - Balances de situación-> “7.3 Balance”

PLAN VIVE

- Estado de Origen y Aplicación de Fondos-> “7.4 Origen y Aplicación”.
- Flujos de caja:
 - de explotación-> “8.2 Cascada de Flujos de Caja” línea 12.
 - de inversión-> “Base de cálculo” línea 20.
 - del proyecto antes de impuestos-> “8.4 Flujos y retornos” línea 8.
 - del proyecto después de impuestos-> “8.4 Flujos y retornos” línea 9.
 - de fuentes de financiación-> “8.4 Flujos y retornos” línea 10.
 - disponibles para el servicio de la deuda-> “8.2 Cascada de Flujos de Caja” línea 26.
 - del servicio de la deuda-> “8.4 Flujos y retornos” línea 10.
 - disponibles para los accionistas-> “Base de cálculo” línea 85.
 - del capital (o flujos de caja distribuidos a los accionistas) -> “8.2 Cascada de Flujos de Caja” línea 35.
 - Cascada de Flujos de Caja -> “8.2 Cascada de Flujos de Caja”.
- Tasas de descuento:
 - Coste del capital o K_e -> “8.1 Cálculo de tasas de desc.” línea 8.
 - Coste de la deuda o K_d -> “8.1 Cálculo de tasas de desc.” línea 10.
 - WACC antes de impuestos-> “8.1 Cálculo de tasas de desc.” línea 11.

PLAN VIVE

- WACC después de impuestos-> “8.1 Cálculo de tasas de desc.” línea 13.
- VAN y TIR:
 - del flujo de caja del proyecto antes de impuestos-> “8.4 Flujos y retornos” celdas D18 a D19.
 - del flujo de caja del proyecto después de impuestos-> “8.4 Flujos y retornos” celdas E18 a E19.
 - del flujo de caja disponible accionistas-> “8.4 Flujos y retornos” celdas G8 a G19.
 - del flujo de caja del capital-> “8.4 Flujos y retornos” celdas G18 a G19.
- Periodo de recuperación de la inversión: “8.4 Flujos y retornos” línea 21.
- Ratio anual de cobertura del servicio de la deuda: “6.10 Fuentes de financiación” línea 21.
- Amortización anual de la deuda: “6.10 Fuentes de financiación” línea 16.
- Plazo de devolución de la deuda: “6.10 Fuentes de financiación” celda C11.
- Política de distribución de dividendos:
 - Cómo se distribuirán los beneficios-> “Base de cálculo” línea 83.
 - Límites para la distribución de dividendos-> “Base de cálculo” línea 83.
 - Primer año en que se espera distribuir dividendos-> “8.2 Cascada de flujos de caja” celda BM34 (año 2027).

PLAN VIVE

- Supuestos en los que se puede distribuir dividendos->
“Base de cálculo” línea 83.
- Sensibilidad a variaciones del nivel de inversión, ingresos, costes y tasa de interés:
 - de la TIR del flujo de caja del proyecto después de impuestos->
“8.5 Sensibilidades” celdas J12 a P12.
 - de la TIR del flujo de caja disponible accionistas-> “8.5
Sensibilidades” celdas R12 a X12.
 - de la TIR del flujo de caja del capital-> -> “8.5
Sensibilidades” celdas R12 a X12.
- Cuadro-resumen de las características de la oferta económica: “Cuadro resumen oferta”. No se ha incluido.

De los datos que el PCP dice que debe incluir el Plan Económico-Financiero, relacionados anteriormente, únicamente no se recoge el Cuadro-resumen de las características de la oferta económica. No se trata de una ausencia relevante, pues se refiere a los anexos V y VI ya presentados con el resto de documentación.

Memoria del Plan Económico-Financiero presentada por SATURN HOLDCO S.A.

El documento incluye, de conformidad con lo establecido en el PCP, explicaciones en cuanto a: inversiones, ingresos, gastos, amortizaciones, fuentes de financiación (propias y ajenas) y análisis de rentabilidad. El licitador no ha incluido un análisis de solvencia en un apartado separado, pero el punto VIII de la Memoria “Fuentes de financiación del proyecto”, incluye el análisis de solvencia, exigido en el PCP, en sus letras a y b.

CONCLUSIÓN:

Tanto el Plan Económico-Financiero como la Memoria del mismo presentados por SATURN HOLDCO S.A. cumplen con lo requerido por el PCP.

Madrid a fecha de firma

EL JEFE DE DIVISIÓN ECONÓMICA

Firmado digitalmente por: ALONSO UBEDA JUAN LUIS

Fecha: 2023.01.18 11:59