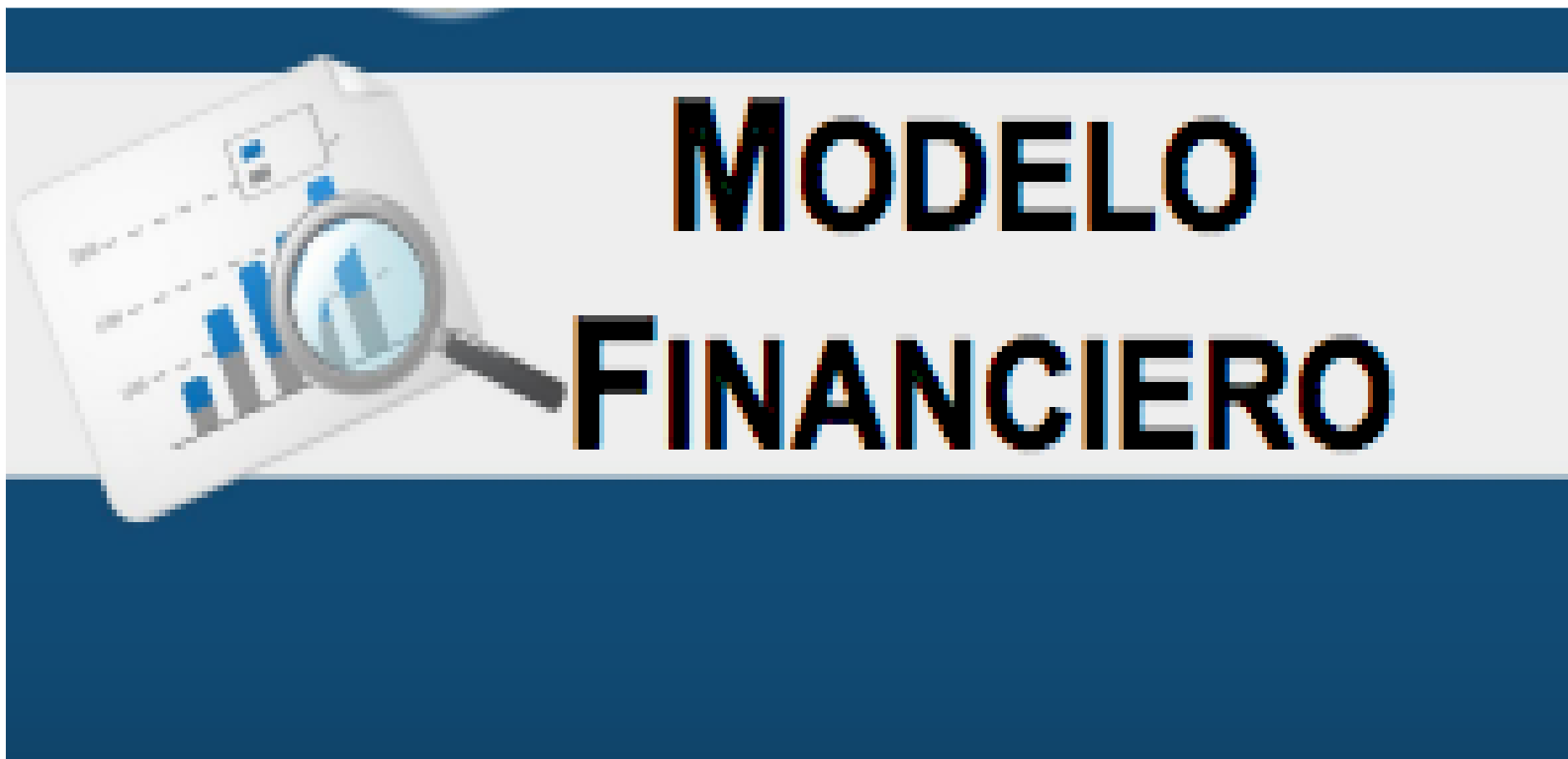


MODELO FINANCIERO ELECTROLINERA SITA EN PASEO DE LA CASTELLANA, nº 276, MADRID

Ref.:10/133114.9/21 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA
COMUNIDAD DE MADRID



Realizado por:
Javier del Amo
Diciembre 2022

PREMISAS MODELO FINANCIERO

Período análisis	30 años
IPC	3 escenarios de inflación: Banco de España, Bankinter y OCDE (asumimos la del BE)
Inversión	1.356.622 euros, amortizable en 20 años
Reinversión	5% inversión (excepto demoliciones), amortizable en 10 años
Financiación	Crédito: 70% (Euribor 12: 2,88% + 4,3%) Capital propio: 30%
Plazo crédito	15 años
Volúmenes venta año 0 (2023)	Se mantienen los volúmenes estimados en 2021 para 2023 que representan un incremento del 200% sobre los volúmenes proporcionados para 2022, de acuerdo con la previsión de % crecimiento vehículos eléctricos Madrid que se hizo en 2021 y no ha cambiado: a) Recarga: Instalaciones zona rápida: 86.795 Kwh/año Instalaciones zona standard: 9.225 Kwh/año b) Reservas: Instalaciones zona rápida: 248 unidades Instalaciones zona standard: 108 unidades c) Lavados: 30 lavados x 365 días = 10.950 lavados (fijo)
% crecimiento anual ventas	Se mantienen los % crecimiento estimados en 2021 a partir de la previsión de % crecimiento vehículos eléctricos Madrid que se hizo ese mismo año (% crecimiento vehículos eléctricos España x índice corrector estimado)
Precios venta año 0 (2023)	a) Recarga: Zona rápida: 0,690 euros/Kwh Zona standard: 0,450 euros/Kwh b) Reserva: Instalaciones zona rápida: 1,75 euros/unidad Instalaciones zona standard: 0,90 euros/unidad c) Lavados: 10 euros
Costes año 0 (2023)	Coste fijo: 14.228 Kwh. Coste variable: 0,359 euros/Kwh Lavado: 4,25 euros
Gastos	Mantenimiento y limpieza: 2% inversión en instalaciones y equipo de lavado Comisión ventas/APP (80% ingresos): 2,5% Comisión tarjetas (20% ingresos): 1,50% Personal: 1 Operaciones + 2 asistentes + 1 asistente (año 2) Gastos apertura: 5.000 euros (año 0) Seguros: 3.000 euros/año Ingresos/Royalty servicios adyacentes: 7% ingresos Gastos financieros: 1% gastos apertura + Capital/Intereses préstamo Canon: Escenarios Canon Ley de Tasas y Canon Mejorado Depreciación: calculada a partir de la inversión/reinversión y el período de amortización

P&L

input modelo		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2044		2053					
Euros		AÑO 0		AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4		AÑO 5		AÑO 6		AÑO 7		AÑO 8		AÑO 9		AÑO 10		AÑO 21		AÑO 30					
Excluido IVA		5,8%		1,9%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%					
IPC (BE)		1,058		1,078		1,100		1,122		1,144		1,167		1,190		1,214		1,238		1,263		1,288		1,602		1,915					
Índice Acumulado		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%					
% CRECIMIENTO ESCENARIO		Realista		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%		200%					
INVERSION INICIAL y REINVERSION		1.356.622 €																													
Demoliciones		125.368	125.368 €																												
Edificación y urbanización		725.369	725.369 €																					5%	36.268 €						
Equipo de lavado		87.985	87.985 €																					5%	4.399 €						
Acometida a red		145.000	145.000 €																					5%	7.250 €						
Instalaciones Zona Rápida		6	42.350	254.100 €																				5%	12.705 €						
Instalaciones Zona Standard		8	2.350	18.800 €																				5%	940 €						
																									61.563 €						
TOTAL INVERSION Y REINVERSION		1.356.622 €																													
INGRESOS																															
RECARGA		PVP	Unidades	Parcial	Unidades	Parcial	Unidades	Parcial	Unidades	Parcial	Unidades	Parcial	Unidades	Parcial	Unidades	Parcial	Unidades	Parcial	Unidades	Parcial	Unidades	Parcial	Unidades	Parcial	Unidades	Parcial	Promedio	% Ingresos			
Instalaciones Zona Rápida		0,690	86.795	59.889 €	187.043	136.545 €	363.799	270.627 €	577.713	438.350 €	868.880	672.464 €	1.233.810	973.997 €	1.648.370	1.327.286 €	2.063.759	1.694.997 €	2.224.733	1.863.751 €	2.358.217	2.015.087 €	2.471.411	2.154.048 €	3.921.000	4.249.218 €	4.685.958	6.068.930 €	3.040.774		
Instalaciones Zona Standard		0,450	9.225	4.151 €	19.880	9.465 €	38.666	18.759 €	61.402	30.385 €	92.349	46.613 €	131.135	67.514 €	175.197	92.002 €	219.347	117.491 €	236.456	129.188 €	250.643	139.678 €	262.674	149.311 €	416.743	294.540 €	498.047	420.676 €	210.775		
RESERVAS																															
Instalaciones Zona Rápida		1,75	248	434 €	534	990 €	1.039	1.961 €	1.651	3.177 €	2.483	4.873 €	3.525	7.058 €	4.710	9.619 €	5.897	12.283 €	6.357	13.506 €	6.738	14.603 €	7.062	15.610 €	11.204	30.793 €	13.389	43.980 €	22.036		
Instalaciones Zona Standard		0,90	108	97 €	233	222 €	453	439 €	719	711 €	1.081	1.091 €	1.535	1.581 €	2.051	2.154 €	2.568	2.751 €	2.768	3.025 €	2.934	3.271 €	3.075	3.496 €	4.879	6.897 €	5.831	9.850 €	4.935		
LAVADOS		10	10.950	109.500	10.950	115.851	10.950	118.052	10.950	120.413	10.950	122.821	10.950	125.278	10.950	127.783	10.950	130.339	10.950	132.946	10.950	135.605	10.950	138.317	10.950	171.980	10.950	205.532	154.995		
TOTAL INGRESOS		174.071 €		263.072 €		409.838 €		593.036 €		847.863 €		1.175.428 €		1.558.844 €		1.957.861 €		2.142.416 €		2.308.244 €		2.460.781 €		4.753.428 €		6.748.968 €		3.433.516			
COSTE DE PRODUCTO																															
Electricidad - TF		2.000	14.228	28.455 €	14.228	30.105 €	14.228	30.677 €	14.228	31.291 €	14.228	31.917 €	14.228	32.555 €	14.228	33.206 €	14.228	33.870 €	14.228	34.548 €	14.228	35.239 €	14.228	35.944 €	14.228	44.691 €	14.228	53.410 €	40.278		
Electricidad - TV		0,359	96.020	34.471 €	206.923	78.594 €	402.465	155.770 €	639.115	252.309 €	961.229	387.063 €	1.364.945	560.622 €	1.823.567	763.971 €	2.283.106	975.621 €	2.461.188	1.072.754 €	2.608.859	1.159.862 €	2.734.085	1.239.846 €	4.337.743	2.445.803 €	5.184.005	3.493.208 €	1.750.236		
Lavados (mantenimiento, líquidos y electricidad)		4,25	10.950	46.538	10.950	49.237	10.950	50.172	10.950	51.176	10.950	52.199	10.950	53.243	10.950	54.308	10.950	55.394	10.950	56.502	10.950	57.632	10.950	58.785	10.950	73.091	10.950	87.351	65.873		
TOTAL COSTES		109.464 €		157.936 €		236.619 €		334.776 €		471.179 €		646.420 €		851.485 €		1.064.886 €		1.163.804 €		1.252.732 €		1.334.574 €		2.563.585 €		3.633.970 €		1.856.386	54%		
MARGEN		64.607		105.136		173.219		258.260		376.684		529.008		707.359		892.975		978.612		1.055.511		1.126.207		2.189.843		3.114.998		1.577.129	46%		
GASTOS																															
MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA																															
Equipo de lavado		2,00%	1.760 €	2,00%	1.862 €	2,00%	1.897 €	2,00%	1.935 €	2,00%	1.974 €	2,00%	2.013 €	2,00%	2.054 €	2,00%	2.095 €	2,00%	2.136 €	2,00%	2.179 €	2,00%	2.223 €	2,00%	2.264 €	2,00%	3.303 €	2.491	0,1%		
Instalaciones Zona Rápida		2,00%	5.082 €	2,00%	5.377 €	2,00%	5.479 €	2,00%	5.588 €	2,00%	5.700 €	2,00%	5.814 €	2,00%	5.931 €	2,00%	6.049 €	2,00%	6.170 €	2,00%	6.294 €	2,00%	6.419 €	2,00%	7.982 €	2,00%	9.539 €	7.193	0,2%		
Instalaciones Zona Standard		2,00%	376 €	2,00%	398 €	2,00%	405 €	2,00%	413 €	2,00%	422 €	2,00%	430 €	2,00%	439 €	2,00%	448 €	2,00%	457 €	2,00%	466 €	2,00%	475 €	2,00%	591 €	2,00%	706 €	532	0,0%		
APLICACIONES INFORMATICAS																															
Comision ventas/APP		80%	2,50%	3.481 €	2,50%	5.261 €	2,50%	8.197 €	2,50%	11.861 €	2,50%	16.957 €	2,50%	23.509 €	2,50%	31.177 €	2,50%	39.157 €	2,50%	42.848 €	2,50%	46.165 €	2,50%	49.216 €	2,50%	95.069 €	2,50%	134.979 €	68.670	2%	
Comision tarjetas		20%	1,50%	522 €	1,50%	789 €	1,50%	1.230 €	1,50%	1.779 €	1,50%	2.544 €	1,50%	3.526 €	1,50%	4.677 €	1,50%	5.874 €	1,50%	6.427 €	1,50%	6.925 €	1,50%	7.382 €	1,50%	14.260 €	1,50%	20.247 €	10.301	0,3%	
PERSONAL																															
Costes de Personal		1	3	84.000 €	3	88.872 €	4	90.561 €	4	92.372 €	4	94.219 €	4	96.104 €	4	98.026 €	4	99.986 €	4	101.986 €	4	104.026 €	4	106.106 €	4	131.930 €	4	157.668 €	118.901	3%	
OTROS																															
Gastos de apertura			5.000 €																												
Seguros			3.000 €		3.174 €		3.234 €		3.299 €		3.365 €		3.432 €		3.501 €		3.571 €		3.642 €		3.715 €		3.790 €		4.712 €		5.631 €	4.246	0,1%		
Royalty servicios (Tienda Conveniencia, etc)		7%	-12.185 €	7%	-18.415 €	7%	-28.689 €	7%	-41.513 €	7%	-59.350 €	7%	-82.280 €	7%	-109.119 €	7%	-137.050 €	7%	-149.969 €	7%	-161.577 €	7%	-172.255 €	7%	-332.740	7%	-472.428 €	-240.346	-7%		
Cuota financiación				12	36.582 €	12	39.297 €	12	42.213 €	12	45.345 €	12	48.710 €	12	52.325 €	12	56.208 €	12	60.380 €	12	64.860 €	12	69.674 €					30.633	-1%		
Intereses financieros		1%	9.496 €	12	66.996 €	12	64.281 €	12	61.365 €	12	58.232 €	12	54.867 €	12	51.252 €	12	47.369 €	12	43.198 €	12	38.717 €	12	33.904 €					19.485	1%		
Canon				1		1		1	5.483 €	1	11.320 €	1	18.173 €	1	25.308 €	1	28.527 €	1	31.400 €	1	31.400 €	1	31.400 €	1	73.967 €	1	111.424 €	52.688	2%		
Depreciación				12	67.831 €	12	67.831 €	12	67.831 €	12	67.831 €	12	67.831 €	12	67.831 €	12	67.831 €	12	67.831 €	12	67.831 €	12	67.831 €	12	67.831 €	12	6.156 €	12	6.156 €	47.273	1%
TOTAL DE GASTOS		100.533 €		258.726 €		253.722 €		247.144 €		242.722 €		235.277 €		226.265 €		216.846 €		213.633 €		211.000 €		208.793 €		4.690 €		-22.775 €		121.010	4%		
BENEFICIO																															
BENEFICIO BRUTO			-35.925 €		-153.590 €		-80.504 €		11.117 €		133.963 €		293.731 €		481.094 €		676.129 €		764.979 €		844.511 €		917.414 €		2.185.153 €		3.137.773 €	1.456.120	42%		
Impuestos									2.779 €		33.491 €		73.433 €		120.273 €		169.032 €		191.245 €		211.128 €		229.354 €		546.288 €		784.443 €	366.208	11%		
BENEFICIO NETO		-35.925 €		-153.590 €		-80.504 €		8.338 €		100.472 €		220.299 €		360.820 €		507.097 €		573.734 €		633.383 €		688.061 €		1.638.865 €		2.353.330 €		1.089.912	32%		
FLUJO DE CAJA																															
FLUJO DE CAJA ANUAL		-1.356.622 €	-35.925 €	-85.759 €	-12.672 €		76.169 €		168.303 €		288.130 €		428.652 €		574.928 €		641.565 €		701.214 €		755.892 €		-61.563 €		1.583.458 €		2.359.486 €				
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-1.392.547 €	-1.478.307 €	-1.490.979 €	-1.414.810 €	-1.246.507 €	-958.378 €	-529.726 €	45.202 €	686.767 €		1.387.982 €		2.143.874 €		2.849.866 €		3.591.180 €		4.327.394 €		5.054.606 €		5.788.061 €		6.519.519 €		7.259.999 €			

ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO MODELO FINANCIERO

1. P&L

6. Cada vez que se actualizan las tablas dinámicas, se actualiza automáticamente la P&L

2 Selección escenario y (actualización automática) indicadores financieros

5. MUY IMPORTANTE: Cada vez que se altera un input en el modelo, se deben actualizar las tablas dinámicas en 2. Selección escenario y la table dinámica 3. Canon Anual hasta 5 veces seguidas

[illegible]

4. Escenarios canon (actualización automática)

[illegible]

3. Calculo canon Ley de Tasas

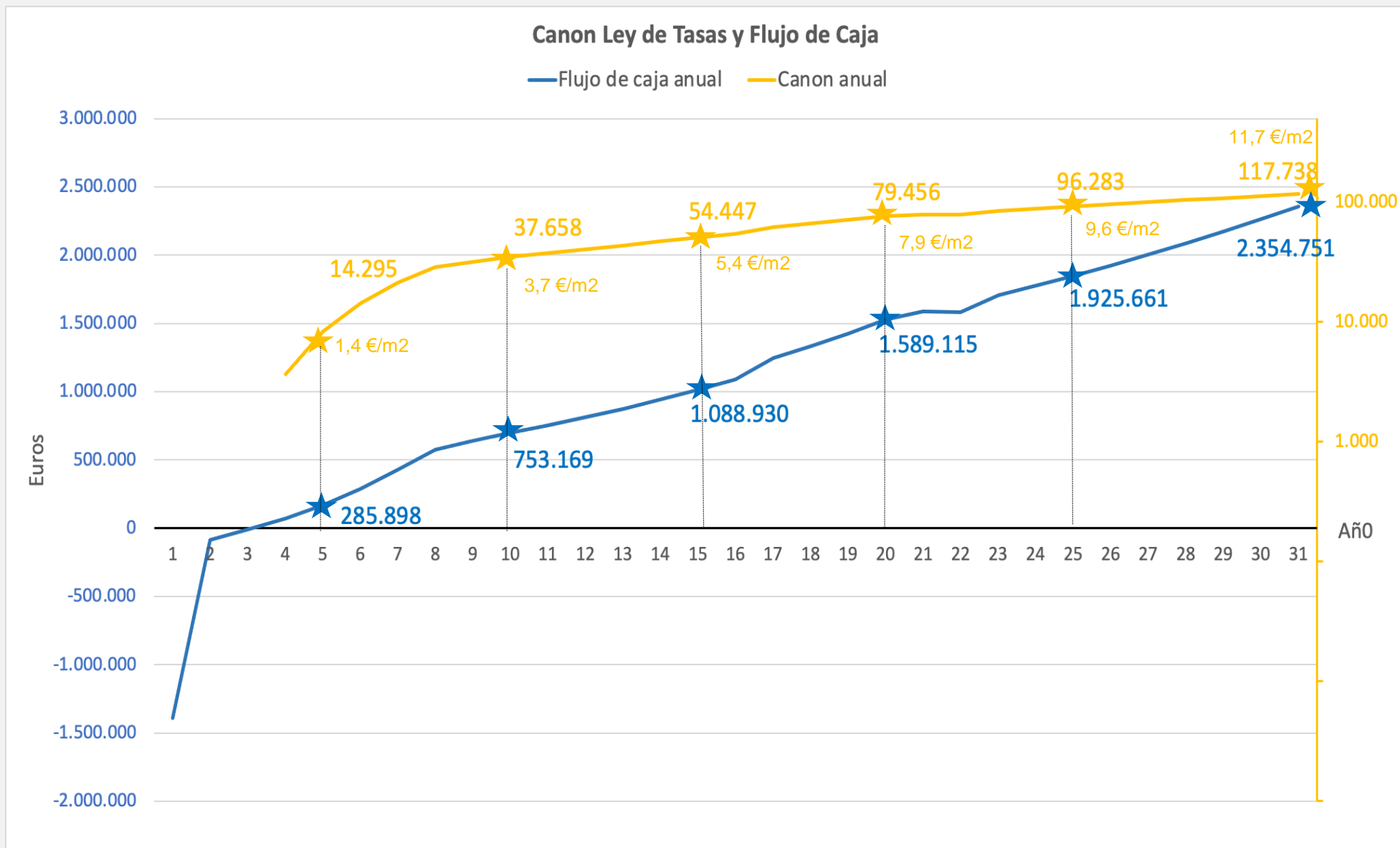
4. Simulador canon mejorado

[illegible][illegible]

CANON ANUAL SEGUN LEY DE TASAS Y PRECIOS PUBLICOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y ORDEN ECO/805/2003 SOBRE NORMAS DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES

- **Selección de escenarios:** % Crecimiento REALISTA u OPTIMISTA y Canon LEY DE TASAS Y PRECIOS PUBLICOS.
- **Base imponible:** Cuando se utilicen procedimientos de licitación pública la base de la tasa a que se refieren los apartados anteriores vendrá determinada por el valor económico de la proposición sobre la que recaiga la concesión, autorización o adjudicación.
Elegir un método de valoración es muy difícil ya que no existe el método por excelencia o el método infalible. Lo habitual es el flujo de caja anual.
- **Tipo de gravamen:** 5% anual.
- **Canon anual:** Aplicamos el tipo de gravamen del 5% o una cantidad fija (canon medio) al flujo de caja anual.
Los años con pérdidas no se paga Canon por anularse la utilización privativa del bien público (período de carencia).
- **Jurisprudencia:**
 - **Sentencia de TS 5181/2015 de 7 de Diciembre:** c) En cuanto al coeficiente aplicado para obtener el valor de la utilidad o aprovechamiento anual que permita fijar la cuota tributaria, esta Sala considera justificado y en modo alguno arbitrario la previsión del 5% que es el contemplado en la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público.
 - **Ley 6/2002, de 18 de octubre, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR nº131, de 29 de octubre de 2002):**
 - a) La cuota de las tasas podrá determinarse en función del tipo de gravamen aplicable sobre elementos cuantitativos que sirvan de base imponible, podrá consistir en una cantidad fija señalada al efecto (canon promedio) o establecerse conjuntamente por ambos procedimientos.
 - b) El importe de las tasas por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público tendrá como límite de coste total el valor de mercado correspondiente o el de la utilidad derivada de aquél.
 - c) El valor que se tome como base de la tasa en cada caso, se justificará mediante un informe técnico-económico o memoria económico-financiera en el que se pongan de manifiesto los criterios y parámetros adoptados para justificar las cuantías propuestas.
- **Valor de mercado:**
 - Asumimos que el parámetro que podríamos utilizar para la comparativa del importe de la tasa con el valor de mercado correspondiente sería la Renta mensual por el alquiler del terreno en el mercado (euros/m2).
- Hay otros criterios de valoración de la tasa de aprovechamientos especiales pero son muy cuestionables al haber sido recurridos con sentencias favorables para el apelante:
 1. Valor catastral del terreno x 2 (con el fin de equiparlo al valor de mercado) x tipo de gravamen del 5%.
 2. 1,5% Ingresos.

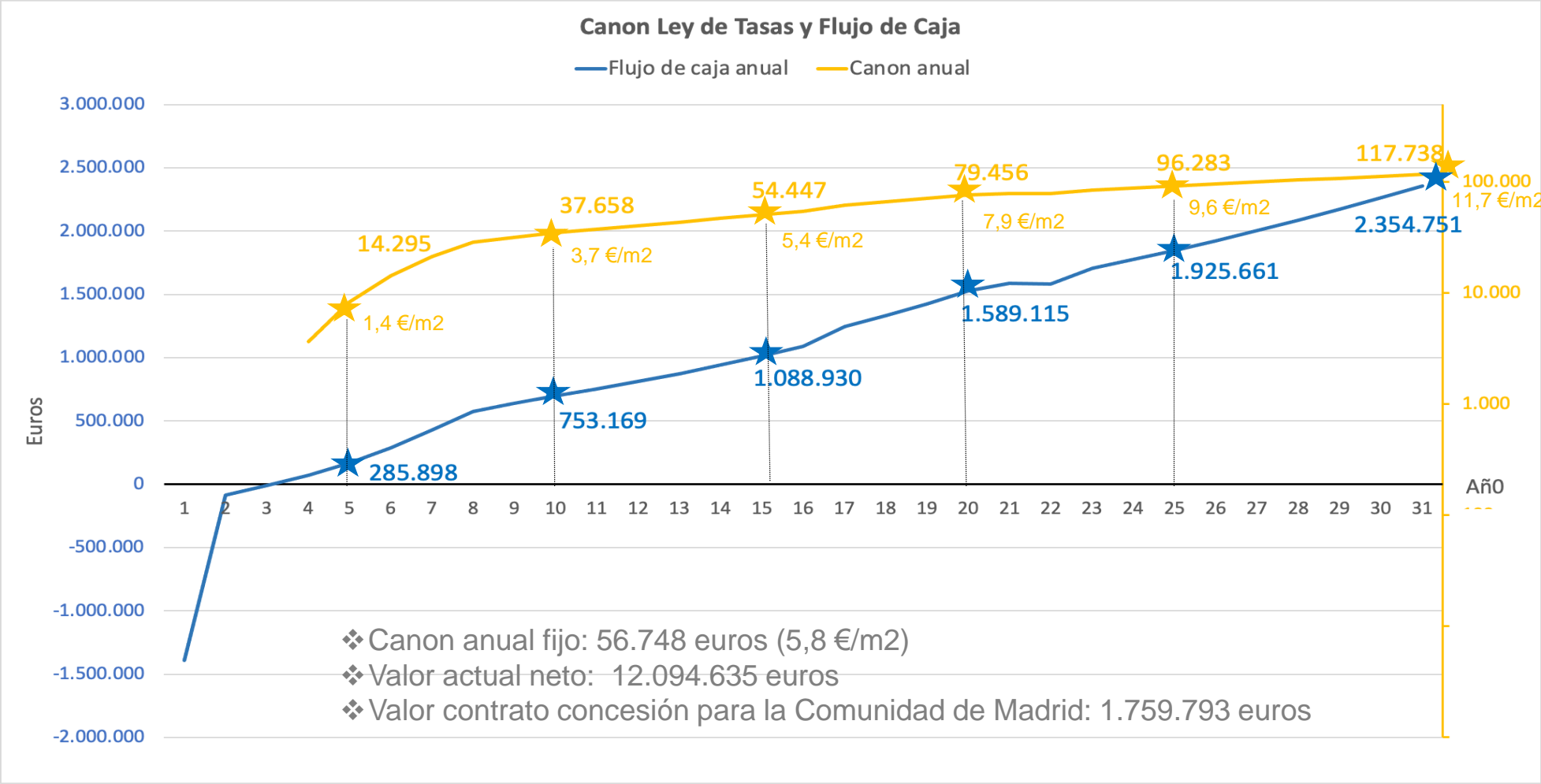
CALCULO CANON ANUAL SEGUN LEY DE TASAS Y PRECIOS PUBLICOS (ESCENARIO % CRECIMIENTO REALISTA)



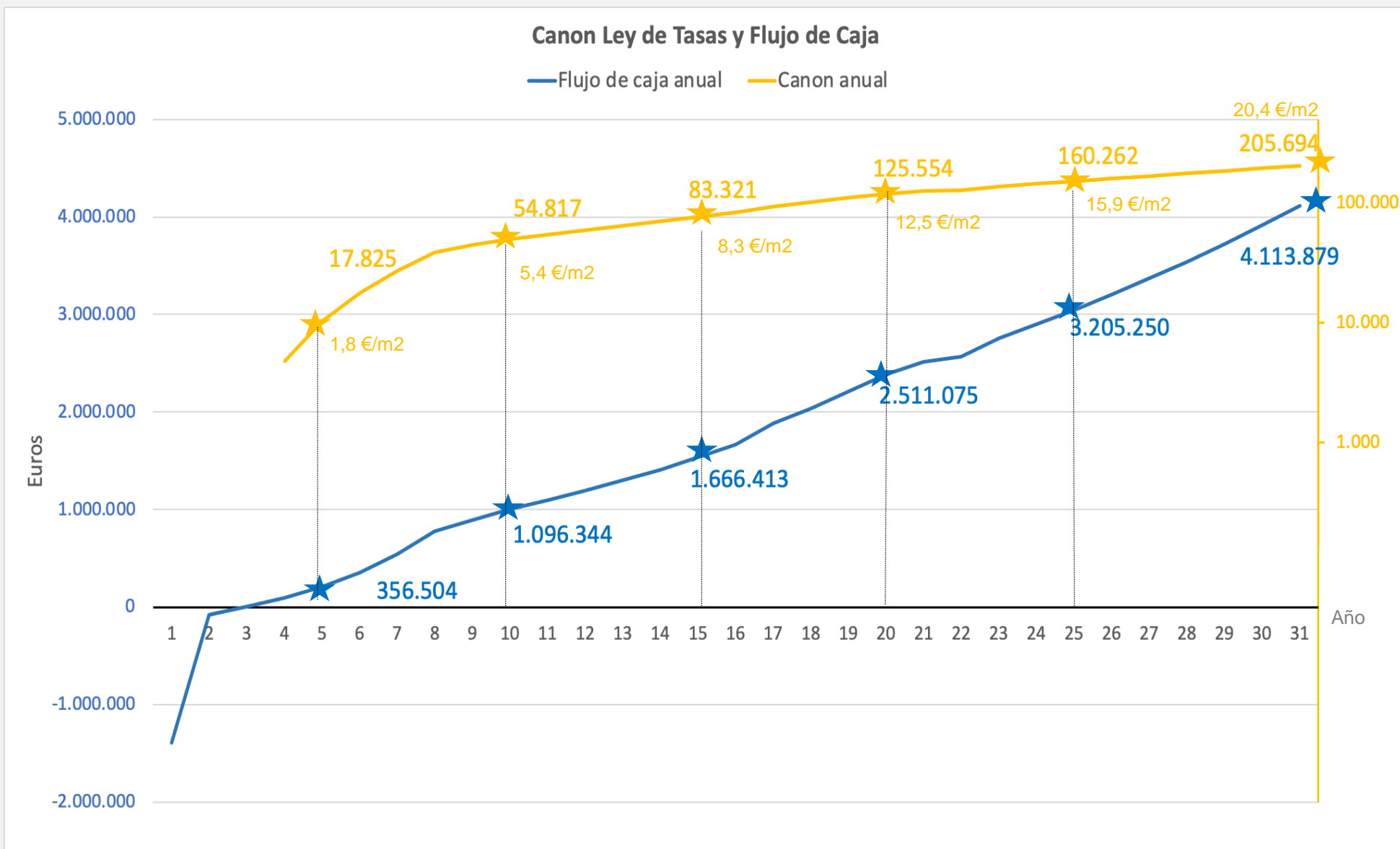
- ❖ Canon anual fijo: 56.748 euros (5,8 €/m2)
- ❖ Valor actual neto: 12.094.635 euros
- ❖ Valor contrato concesión para la Comunidad de Madrid: 1.759.793 euros

CALCULO CANON ANUAL SEGUN LEY DE TASAS Y PRECIOS PUBLICOS (ESCENARIO % CRECIMIENTO REALISTA)

Realista	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Beneficio neto	-35.925	-153.590	-80.504	5.584	98.352	218.067	358.464	504.612	571.167	630.737	685.338	743.752	806.243	873.094	944.605	1.021.099	1.177.797	1.265.315	1.358.924	1.459.044	1.521.284	1.635.101	1.700.297	1.770.467	1.843.497	1.919.504	1.998.609	2.080.937	2.166.619	2.255.791	2.348.594
Flujo de caja anual	-1.392.547	-85.759	-12.672	73.416	166.183	285.898	426.295	572.443	638.998	698.568	753.169	811.583	874.075	940.925	1.012.436	1.088.930	1.245.628	1.333.146	1.426.755	1.526.875	1.589.115	1.579.695	1.706.453	1.776.623	1.849.654	1.925.661	2.004.765	2.087.093	2.172.775	2.261.947	2.354.751
Canon anual	0	0	0	3.671	8.309	14.295	21.315	28.622	31.950	34.928	37.658	40.579	43.704	47.046	50.622	54.447	62.281	66.657	71.338	76.344	79.456	78.985	85.323	88.831	92.483	96.283	100.238	104.355	108.639	113.097	117.738
Canon mensual (euros/m2)	0	0	0	0	0,8	1,4	2,1	2,8	3,2	3,5	3,7	4,0	4,3	4,7	5,0	5,4	6,2	6,6	7,1	7,6	7,9	7,8	8,5	8,8	9,2	9,6	9,9	10,4	10,8	11,2	11,7



CALCULO CANON ANUAL SEGUN LEY DE TASAS Y PRECIOS PUBLICOS (ESCENARIO % CRECIMIENTO OPTIMISTA)



- ❖ Canon anual fijo: 90.745 euros (9,3 €/m²)
- ❖ Valor añadido neto: 19.712.687 euros
- ❖ Valor contrato concesión para la Comunidad de Madrid: 2.813.110 euros

CANON ANUAL MEJORADO

- **Jurisprudencia:**
 - **Concesión 2018/01 demanial para cesión del uso y explotación de la casa de la condesa de Ulea, por parte del Ayuntamiento de Ulea, Murcia:** los licitadores podrán mejorar el canon mínimo establecido del 5% ofertando una mayor porcentaje de gravamen aplicable sobre el valor de los bienes de la concesión.
- **Selección de escenarios:** % Crecimiento REALISTA u OPTIMISTA y Canon MEJORADO.
- **Base imponible:** Flujo de caja anual.
- **Tipo de gravamen:** Los tipos de gravamen se pueden modificar, manteniendo siempre como mínimo el 5% de la Ley de Tasas y Precios Públicos.
- **Canon anual:** Aplicamos el tipo de gravamen anual o una cantidad fija (canon medio) al flujo de caja anual. Los años con pérdidas no se paga Canon por anularse la utilización privativa del bien público (período de carencia).
- **Simulador:** Permite simular opciones de mejora del Canon anual aplicando tipos de gravamen superiores al 5%, que sería el mínimo posible, tanto tipo fijo como en escalado, y comparar el importe de la tasa resultante con el valor de mercado correspondiente, ver el impacto financiero de la Electrolinera y recalcular el valor del contrato para la Comunidad de Madrid.

SIMULADOR

Permite simular opciones de mejora del Canon anual aplicando tipos de gravamen superiores al 5%, que sería el mínimo posible, tanto tipo fijo como en escalado, y comparar el importe de la tasa resultante con el valor de mercado correspondiente, ver el impacto financiero de la Electrolinera y recalcular el valor del contrato para la Comunidad de Madrid.

1) Base imponible

Flujo caja anual

2) Tipo de gravamen

Igual o superior al 5%, fijo o escalado.

Los tipos de gravamen del simulador se puede modificar, manteniendo siempre como mínimo el 5% de la Ley de Tasas y Precios Públicos.

INOUT SIMULADOR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2044	2053
Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	21	30
Tipo de gravamen (ejemplo)		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	8%	10%	10%

3) Cálculo Canon mejorado

Premisas:

- Selección de escenarios: % Crecimiento REALISTA u OPTIMISTA y Canon MEJORADO.
- Aplicamos el tipo de gravamen anual o una cantidad fija (canon medio) al flujo de caja anual.
- Los años que dan pérdidas, no se paga Canon por anularse la utilización privativa del bien público (período de carencia).

OUTPUT SIMULADOR

Realista	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2044	2053		
Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	21	30	Promedio	Valor Contrato
Beneficio neto	-35.925	-153.590	-80.504	5.584	98.352	218.067	358.464	504.612	571.167	630.737	685.338	726.525	1.579.996	2.266.452		
Flujo de caja anual	-1.392.547	-85.759	-12.672	73.416	166.183	285.898	426.295	572.443	638.998	698.568	753.169	794.356	1.524.589	2.272.608		
Canon anual	0	0	0	3.671	8.309	14.295	21.315	28.622	31.950	34.928	37.658	63.549	152.459	227.261	97.153	3.011.737
Canon mensual (euros/m2)	0	0	0	0,4	0,8	1,4	2,1	2,8	3,2	3,5	3,7	6,3	15,1	22,5	10,0	

Ejemplo

Escenario Canon	Mejorado
Escenario % Crecimiento	Realista

INPUT SIMULADOR (ejemplo)

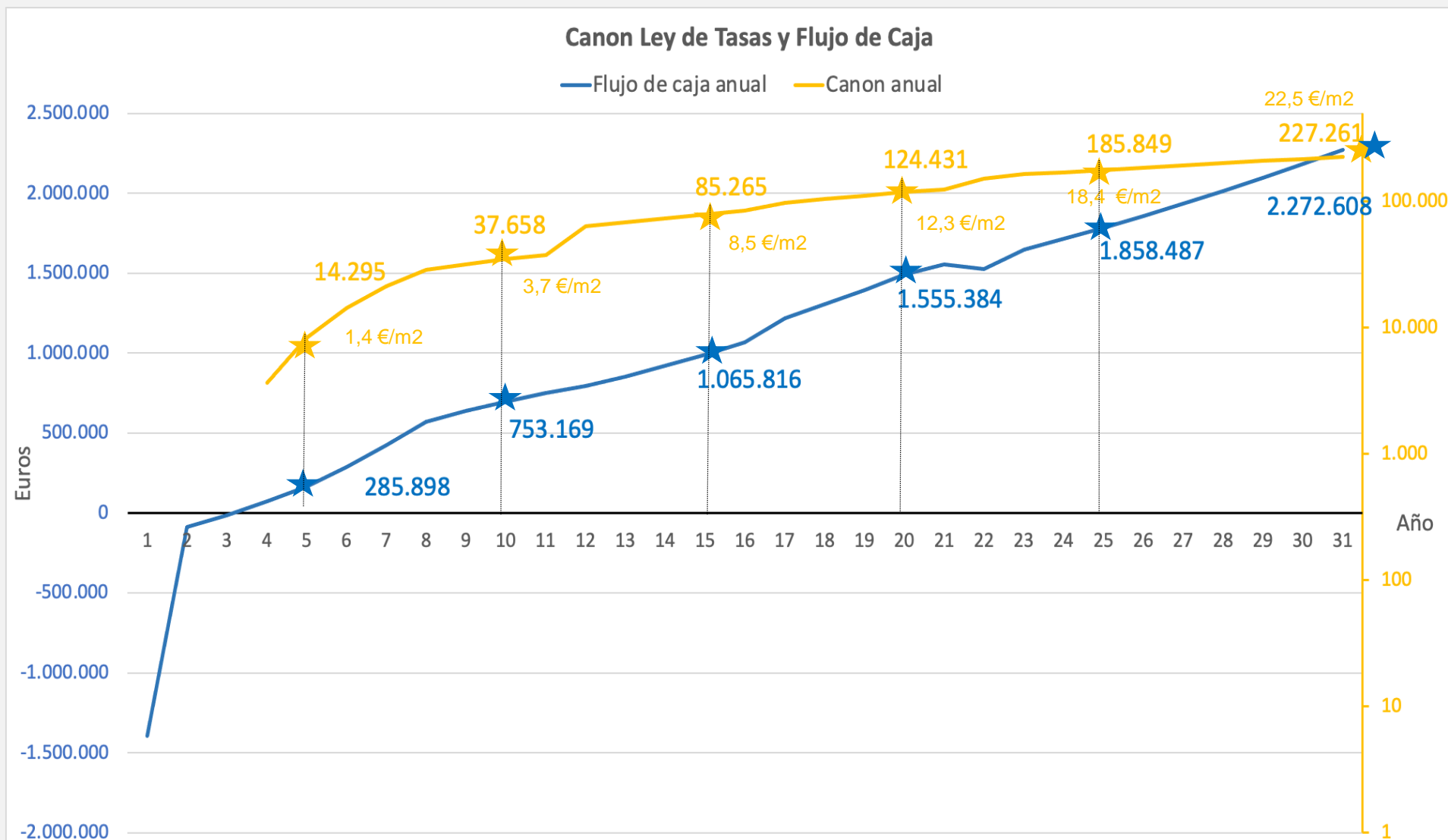
Años	1-10	11-20	21-30
Tipo de gravamen	5%	8%	10%

OUTPUT SIMULADOR (ejemplo)

Canon anual y medio: 97.153 euros (10 euros/m2)

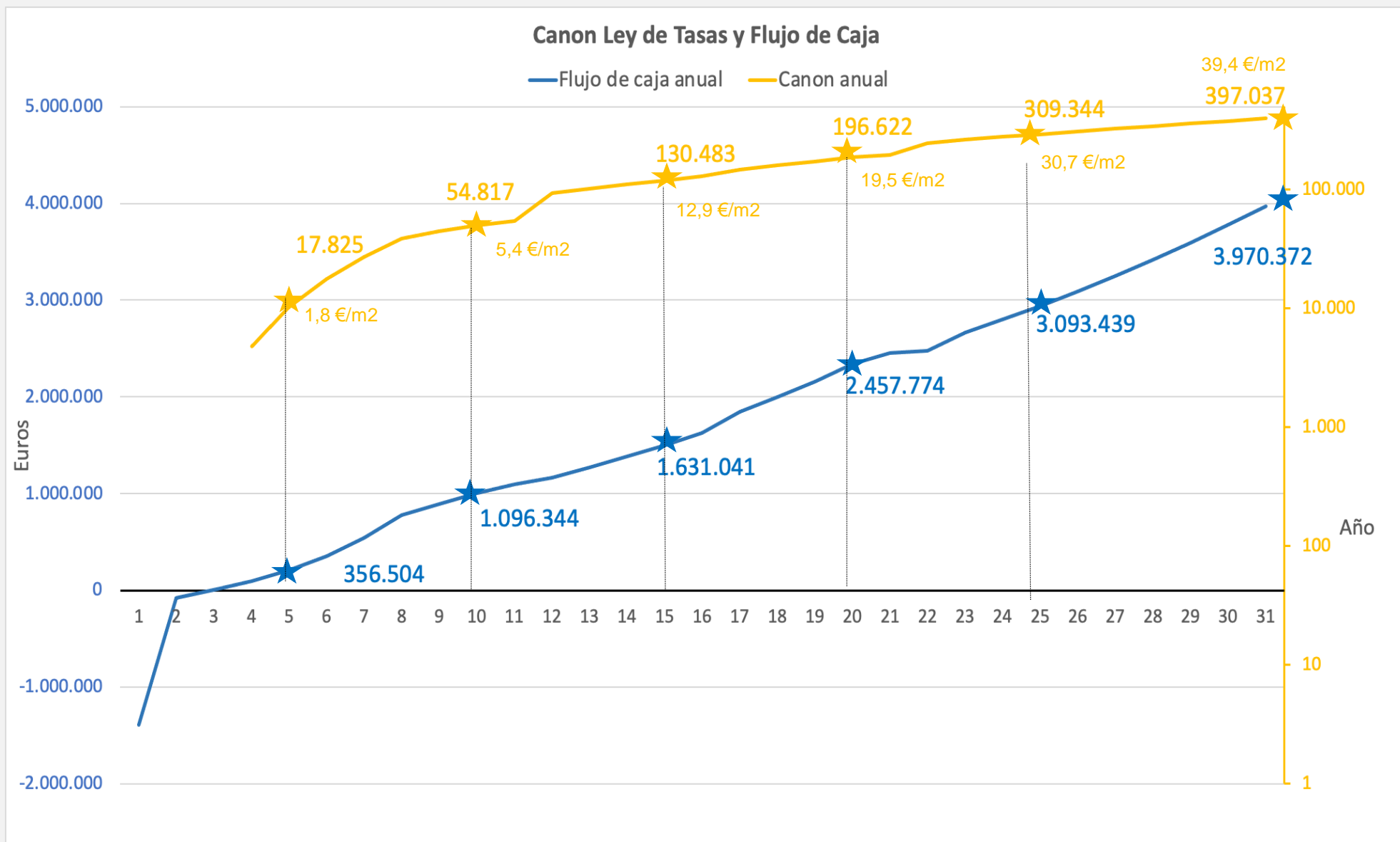
Valor contrato concesión para la CM: 3.011.737 euros

CALCULO CANON ANUAL MEJORADO (ESCENARIO % CRECIMIENTO REALISTA)



- ❖ Canon anual fijo: 97.153 euros (10,0 €/m2)
- ❖ Valor añadido neto: 11.782.257 euros
- ❖ Valor contrato concesión para la Comunidad de Madrid: 3.011.737 euros

CALCULO CANON ANUAL MEJORADO (ESCENARIO % CRECIMIENTO OPTIMISTA)



- ❖ Canon anual fijo: 157.026 euros (16.1 €/m2)
- ❖ Valor añadido neto: 19.206.738 euros
- ❖ Valor contrato concesión para la Comunidad de Madrid: 4.867.793 euros

PROPUESTA DE CALCULO DEL CANON ANUAL

- Seleccionar los escenarios % Crecimiento REALISTA y Canon LEY DE TASAS Y PRECIOS PUBLICOS y calcular el canon mínimo aplicando el **5% al flujo de caja anual**.
- Intentar mejorar el canon mínimo seleccionando los siguientes escenarios por este orden de prioridad, asegurando que el importe de la tasa no sea superior al valor de mercado correspondiente, en nuestro caso a la **Renta mensual por el alquiler del terreno** en el mercado (euros/m2).
 1. % Crecimiento OPTIMISTA y Canon LEY DE TASAS Y PRECIOS PUBLICOS.
 2. % Crecimiento REALISTA y Canon MEJORADO (aplicando un mayor porcentaje de gravamen, fijo o escalado).
 3. % Crecimiento OPTIMISTA y Canon MEJORADO (aplicando una mayor porcentaje de gravamen, fijo o escalado).