**CONTRATO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE
CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO
SUBTERRÁNEO EN EL HOSPITAL NIÑO JESÚS EN LA
CALLE DOCE DE OCTUBRE, 14 DE MADRID Y
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE USO HOSPITALARIO A
ENTREGAR COMO CANON EN ESPECIE DEL CONTRATO**

PLAN DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO

ENERO 2019

Cliente: Hospital Niño Jesús

Preparado por: Grant Thornton

TABLA DE CONTENIDOS

1. Introducción	5
2. Inversión	6
3. Ingresos	8
4. Gastos	10
5. Financiación	11
6. Resultados.....	11

TABLAS:

Tabla 1	Hipótesis generales	5
Tabla 2	Coste de Inversión del Edificio Nuevo.....	6
Tabla 3	Coste de Inversión total.....	7
Tabla 4	Coste de Inversión total.....	8
Tabla 5	Gastos de explotación	10

1. Introducción

- El objeto de este documento es realizar un análisis económico - financiero para la construcción y posterior explotación de un aparcamiento en el Hospital Infantil Universitario Niño de Jesús.
- Además de asumir el coste de construcción de dicho aparcamiento, se ha tomado en consideración el coste a asumir, por parte del concesionario, de la aportación de un “canon en obra” cuyo uso se cede al Hospital.
- Este Plan Económico Financiero parte de la base del estudio de demanda realizado por ROPARC: “Estudio de demanda y posterior análisis económico de la explotación del Aparcamiento del Hospital Infantil Universitario Niño Jesús en Madrid” (estudio de demanda).
- Además del estudio anterior mencionado, se han considerado los resultados de valoración del análisis técnico del anteproyecto respecto a los costes de construcción.
- A estas premisas se les ha añadido unas hipótesis de financiación.
- Todo ello, partiendo de la base de una concesión a 40 años a contar desde el momento de la adjudicación de la concesión.

Hipótesis generales:

En la siguiente tabla se incluyen las hipótesis generales estimadas para el modelo:

Tabla 1 Hipótesis generales

Input	Valor
Años de concesión	40 años
Duración construcción	2 años
Inflación (según estudio de demanda)	
Año 1 - 3	1.90%
Año 4	2.00%
Año 5	2.05%
Año 6	2.10%
Año 7 y sucesivos	2.20%
Nº de plazas	808
Valor de la construcción	21,097,640 €
Valor equipos	120,000 €
Ratio Financiación	70%

2. Inversión

2.1. Coste de inversión

Como ya se ha comentado previamente, el concesionario deberá asumir dos partidas de inversión. La primera es la construcción de un nuevo edificio cuyo uso se cederá al Hospital.

El segundo es la construcción del propio aparcamiento que será objeto de explotación por parte del concesionario.

Edificio nuevo:

El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) se ha valorado en 800 Euros por m², para una superficie estimada de 9.303 m².

Además, hay que ejecutar unas obras de reordenación de los espacios exteriores del Hospital, con un coste estimado de 100 Euros por m², siendo la superficie aproximada en este caso de 5.000 m², más 240 m² de conexión con el edificio actual.

El PEM se ve incrementado en un 13% de Gastos Generales y un 6% de Beneficio Industrial para obtener el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC).

Los honorarios de los servicios profesionales de arquitectura, ingeniería y seguridad y salud se han estimado en un 10% sobre el valor del PEM.

Las licencias y permisos de ejecución de las obras se estiman en un 6% sobre el PEM.

Los importes anteriores se ven incrementados en el IVA.

De esta manera, en la siguiente tabla se recoge el desglose de la construcción:

Tabla 2 Coste de Inversión del Edificio Nuevo

INVERSIÓN	m ² - Plazas	Valor
Obras del nuevo edificio:	9,303	800 €/m ²
Obras de reordenación de los espacios exteriores del Hospital:	5,000	100 €/m ²
Conexión con el edificio actual:	240	850 €/m ²
Total PEM:		8,146,400 €
13% Gastos generales		1,059,032 €
6% Beneficio industrial		488,784 €
Total PEC:		9,694,216 €
IVA construcción:		2,035,785 €

INVERSIÓN	m2 - Plazas	Valor
Honorarios arquitectura, ingeniería y seguridad y salud (10% s/ PEM):		814,640 €
IVA arquitectura e ingeniería:		171,074 €
Licencias y permisos (6% s/ PEM):		488,784 €
TOTAL COSTE CONSTRUCCIÓN SIN IVA:		10,997,640 €
TOTAL COSTE CONSTRUCCIÓN CON IVA:		13,204,500 €

Aparcamiento:

El coste de construcción del aparcamiento se ha valorado en función del número plazas (que ascienden a 808 según el anteproyecto de construcción), con un coste por plaza de 12.500 Euros, que incluye Gastos Generales, Beneficio Industrial, Honorarios y Licencias.

De este modo, el coste total de inversión por parte del nuevo concesionario sería de:

Tabla 3 Coste de Inversión total

INVERSIÓN	Subtotal (€)
Edificio nuevo	10,997,640
Aparcamiento	10,100,000
TOTAL (sin IVA)	21,097,640

3. Ingresos

Los ingresos a percibir por el concesionario son los que resulten de la explotación exclusiva del aparcamiento, que incluye 3 líneas diferenciadas:

- Ingresos por rotación
- Alquiler de abonos
- Otros ingresos

En los siguientes apartados se abordan cada uno de dichos ingresos

3.1. Ingresos por rotación

Son los ingresos resultantes de la gestión de las plazas alquiladas por minutos xxx.

Tal y como se indicó anteriormente, se ha partido de los resultados incluidos en el estudio de demanda, donde se observa una rotación de 12.97% para el primer año de explotación, siguiendo un crecimiento sucesivo hasta llegar al 18.89% en la maduración.

Al número de plazas contempladas en dicho estudio (660) se le han añadido las plazas resultantes del anteproyecto (808), estimándose que dichas nuevas plazas se dedicarán a rotación.

3.2. Ingresos por abonos

En el estudio de demanda se estiman 4 tipologías de plazas de abonados, que se corresponden con lo incluido en la siguiente tabla:

Tabla 4 Coste de Inversión total

Tipo de abono	Precio mensual (Euros)	Nº de plazas
Área influencia 24h	110	40
diurnos	85	10
nocturnos + fin de semana	75	10
Empleados del hospital	50	300

De igual manera que en los ingresos por rotación, se ha estimado un ramp-up para los primeros ejercicios.

3.3. Otros ingresos

Como se desprende del estudio de demanda, se ha estimado una tercera línea de ingresos, que englobaría publicidad, máquinas de vending, etc., siendo su peso relativo con respecto al resto de ingresos poco significativo.

4. Gastos

De igual manera que para las partidas de ingresos, se ha tomado como base los gastos contemplados en el estudio de demanda.

Se entiende que la mayoría de estas partidas no sufre variaciones a pesar del aumento de número de plazas, puesto que su gestión no acarrea nuevos esfuerzos, salvo el IBI, que va ligada al número de plazas.

4.1. Desglose de los gastos

Los gastos de explotación del aparcamiento suponen entorno a un 37% de los ingresos. Para el primer año completo de gestión del aparcamiento son:

Tabla 5 Gastos de explotación

Gastos	Importe (Euros/ año)
Personal propio	186,814
Subcontratas	66,339
Mantenimiento	62,824
Consumible	10,137
Consumo	94,297
Otros gastos y G. Generales	103,612
Impuestos y tasas	80,388
TOTAL	604,410

Dichos importes van aumentando progresivamente en los siguientes ejercicios ligados directamente al IPC.

5. Financiación

Se ha realizado una estimación de financiación del proyecto con un nivel de apalancamiento del 70% sobre el volumen total de inversión (incluyendo el edificio nuevo y el aparcamiento).

Asimismo, se ha supuesto un tipo de interés del 3.5%, con un plazo de vencimiento de 20 años y una carencia de pago de intereses y principal durante los dos años de construcción.

Las necesidades de caja necesarias se complementan con aportaciones de capital, que suman un importe total de 6,950,965 Euros.

6. Resultados

Con las hipótesis de partida se obtiene una rentabilidad de proyecto del 7.00% que, gracias al apalancamiento, se convierte en una rentabilidad del accionista del 9.11%.

Estos resultados se encuentran en línea con los de otras concesiones de aparcamientos similares en España.

La rentabilidad resultante tiene un valor que consideramos suficiente para atraer a posibles inversores y operadores del sector.

Dicha rentabilidad se encuentra en un punto de equilibrio entre lo requerido por un inversor y el interés general de la Administración, que no ve perjudicado su valor patrimonial.

Por otra parte, se ha estimado que una rentabilidad (TIR proyecto antes de impuestos) presentada por los posibles concesionarios de un valor igual o inferior al 3% debería considerarse baja temeraria.