

M^a Isabel Domingo Martí
LDA. CIÈNCIES ECONÒMIQUES
CENSOR JURAT DE COMPTES
Nº577

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

**ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCION DE DOS PLANTAS
DE APARCAMIENTO DENTRO DEL PROYECTO DE MEJORA DE LA
REMODELACIÓN DEL MERCADO CENTRAL DE TARRAGONA**

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

1. RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

El objetivo de este análisis es la elaboración de un modelo económico financiero que muestre la rentabilidad estimada de la concesión de obra pública para la construcción y explotación durante un período de 40 años de dos plantas de aparcamiento en Tarragona dentro del Proyecto de mejora de la Remodelación del Mercado central.

Este estudio se ha realizado mediante la determinación de los flujos de caja operativos ajustados que generará la explotación de la concesión en el período propuesto. Dichos flujos de caja representan la liquidez, cuando son positivos, y las necesidades de financiación, cuando son negativos, de la explotación tras atender todas las necesidades de fondos del negocio. Es pues, el remanente que se genera en términos monetarios.

La determinación de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) del negocio a través del descuento de los flujos de caja operativos es la forma más adecuada de determinar la rentabilidad esperada del negocio, al tener en cuenta su capacidad de generar remanentes de tesorería con independencia de la forma de financiación que se adopte. La rentabilidad final del accionista, como es de esperar, vendrá determinada por la combinación de fondos propios/ajenos que finalmente tenga el negocio, no obstante, en el desarrollo del modelo se presenta una posible alternativa de financiación y su rentabilidad.

La Tasa Interna de Rentabilidad, ó tasa de retorno, se define como aquel valor de la tasa de actualización que anula el VAN (Valor actual neto).

Para la determinación de los flujos de caja del negocio se han realizado proyecciones de la cuenta de explotación y de los flujos de caja estimados del proyecto para el período de concesión, analizando la estructura de costes del negocio y sus necesidades de financiación. Estas proyecciones están basadas en hipótesis y previsiones que se han determinado de acuerdo a información obtenida de aparcamientos similares en funcionamiento. Asimismo, se ha tomado como base para realizar las proyecciones la información sobre previsiones de la demanda, coste de la inversión, etc.,

**Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010**

El concesionario será retribuido directamente mediante el precio que abone el usuario por la utilización de la obra y servicios complementarios, por los rendimientos procedentes de la explotación, debiendo respetarse el principio de asunción del riesgo por el concesionario.

2. COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA.

2.1. Coste de la inversión a realizar

El importe estimado de la actuación para la construcción del aparcamiento asciende a (IVA no incluido) 6.498.207,40 euros.

Estos costes se han obtenido a partir de los importes del Proyecto de Ejecución Material (PEM) correspondiente a este estudio de viabilidad incrementado por el beneficio industrial y gastos generales. A este importe, hay que añadir un importe estimado por imprevistos que pudieran surgir durante la construcción, que se ha estimado en 100.000 euros.

2.2. Sistema de financiación propuesto

El estudio se ha realizado considerando la existencia de una empresa ofertante constituida que resultará titular de la concesión y se subrogará en todos sus derechos y obligaciones, caso de resultar adjudicataria.

La citada sociedad podrá contar con la participación de otros socios que se encuentren en condiciones de aportar, tanto los recursos financieros propios como experiencia y gestión del proyecto (socios tecnológicos). Dicha cesión estará condicionada a la autorización preceptiva correspondiente.

**Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona**
4 de agosto de 2010

Los Recursos Propios para la realización y financiación de las actuaciones descritas anteriormente se aportan de forma escalonada durante el transcurso de las obras y supondrán un porcentaje suficiente del total de la inversión.

Para los importes restantes no cubiertos con financiación propia se obtendrán mediante un préstamo hipotecario sobre la concesión.

Este préstamo se conseguirá en las mejores condiciones del mercado por un número suficiente de años y a un tipo de interés razonable.

La necesidad de contar con financiación ajena por parte de la sociedad concesionaria, como elemento fundamental de soporte de la inversión total a realizar, obliga al establecimiento de una garantía hipotecaria sobre la concesión. Dada la naturaleza constitutiva de la inscripción registral de dicha hipoteca, resultará imprescindible la elevación del contrato concesional a escritura pública notarial. A tal fin, la empresa concesionaria designará el Fedatario Público ante el que se otorgará la escritura y correrá con todos los gastos que se deriven de dicha elevación a público.

3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

3.1. Bases de partida

El presente estudio tiene por objeto la comprobación de la viabilidad de la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro del proyecto de mejora de la Remodelación del Mercado central de Tarragona, desde el punto de vista financiero.

Para ello, se ha partido de la estimación más probable en cuanto a dimensionamiento del aparcamiento, reflejada en el proyecto básico que acompaña a este estudio, y que cifra la capacidad del mismo en 326 plazas. Asimismo se parte de una valoración de la inversión, obtenida como suma del presupuesto de la obra y otros gastos a tener en cuenta en la hipótesis de estudio.

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

Como tercer parámetro a considerar, se ha considerado que la explotación del aparcamiento se circunscribirá a la rotación de vehículos debido a su emplazamiento en el subsuelo del Mercado Central de Tarragona. En cualquier caso podría ampliarse

su explotación a dar el servicio de abonos nocturnos. Se han estimado unos ingresos de explotación por rotación basados en el histórico del último año y medio de aparcamientos similares en cuanto a área de influencia y emplazamiento, ya que esto incide directamente en la rentabilidad de la operación. Se ha estimado la rotación por plaza y se ha proyectado desde el año de inicio de explotación hasta el final de la concesión tomando como base los ingresos por plaza de así estimados y considerando la variación de tarifas mediante la aplicación del incremento anual del IPC. Este IPC se ha estimado en un 2% anual para todo el periodo de la explotación al objeto de no introducir más variables en el estudio de viabilidad.

Se ha estimado una ocupación por abonos nocturnos del 15% de las plazas a un precio de mercado actual y con una revisión anual del 2%.

De esta forma se estudia la viabilidad de actuación, estimando los ingresos por rotación de vehículos y por abonos nocturnos, y los costes de la explotación durante el período de concesión en el escenario planteado.

Finalmente, se analiza los flujos de fondos, como consecuencia de la explotación del aparcamiento durante el período de concesión.

Para la evaluación de la viabilidad del proyecto en las diferentes situaciones contempladas se han aplicado dos criterios:

- Valor actual neto (V.A.N.), criterio financiero para el análisis de inversiones que consiste en determinar el valor actual de los flujos de caja que se esperan en el transcurso de la inversión. Para la actualización del valor de los flujos de caja a lo largo de la vida del proyecto se aplicará una tasa de descuento del 6%, que se acepta como la rentabilidad media de un proyecto de inversión inmobiliaria. Según este criterio, se recomienda realizar aquellas inversiones cuyo valor actual neto sea positivo.
- Tasa interna de retorno (T.I.R.), este método se basa en calcular la tasa de descuento a la que el valor presente neto de todos los flujos de caja a lo largo de la vida del proyecto es igual a cero. Dado que en este caso la tasa de descuento adoptada ha sido del 6%, para que la inversión sea rentable deberemos tener un valor de la TIR superior al 6%.

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

3.2. Estudio de Ingresos y Costes

Para la obtención de los flujos de caja a lo largo del proyecto y explotación del aparcamiento, se procederá inicialmente a la realización del balance año a año de gastos frente a ingresos.

A continuación se detalla cómo se han obtenido los ingresos y los costes, tanto su valor total, como su distribución a lo largo del tiempo, tanto durante el período de ejecución de obra como durante el período de explotación del aparcamiento.

Se han analizado los diferentes elementos que componen el Proyecto de la obra y su vida útil estimada. Todos los elementos se ha calculado que estarán totalmente amortizados al final de la concesión y se han estimado los importes de las inversiones en reposición de los elementos cuya vida útil acaba antes de la finalización de la concesión, considerándose su sustitución.

3.2.1. Ingresos por rotación de vehículos.

Los ingresos obtenidos de la ejecución del aparcamiento objeto de proyecto, se obtendrán como consecuencia de los ingresos por rotación de vehículos que se prevé obtener en la explotación de la concesión y que viene determinada por la demanda existente en la zona y área de influencia por la proximidad del Mercado Central de Tarragona y por la construcción de un centro comercial en el mismo edificio.

Con el fin de obtener una estimación de los ingresos por rotación de vehículos, se han revisado los datos sobre los ingresos por rotación y ocupación del aparcamiento existente en el edificio del Mercado Central. También se ha considerado que se producirá un incremento de ocupación por el hecho de la existencia de un nuevo centro comercial en una de las plantas sótano del mismo edificio.

Para la cuantificación de los ingresos por rotación ya se han descontado los importes correspondientes a las promociones que se realizan de tickets gratuitos y de descuentos para los comercios adheridos del Mercat Central y de su entorno.

Se ha considerado todo a valores del año 2014, año de inicio de explotación, una vez finalizada la obra.

**Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010**

Para los ejercicios futuros y hasta el final de la concesión se ha considerado como razonable un incremento del IPC anual del 2%.

A efectos de cálculo de los ingresos por rotación para el ejercicio 2010 se ha tenido en cuenta el ingreso medio anual obtenido por rotación de vehículos en el aparcamiento. Para la obtención de los ingresos estimados para 2014 se han considerado como base de cálculo los ingresos medios por plaza según datos del aparcamiento existente en la Plaça Corsini más un aumento del índice de ocupación del 15% justificada por la nueva área comercial que se va a construir. La tarifa horaria aplicada de 2010 es de 2,17 euros (sin IVA) y para el ejercicio 2014 se ha incrementado por el IPC anual estimado del 2%.

El importe de ingresos por rotación anual por plaza estimado para el primer año de explotación es de 2.300 euros.

3.2.2. Ingresos por abonos nocturnos

Se considera en este estudio como fuente de ingresos complementaria la existencia de abonos nocturnos que puede ser totalmente compatible con la explotación del aparcamiento mediante el sistema de ingresos por rotación de vehículos.

Se ha estimado un 15% del total de las plazas como abonos fijos nocturnos. El importe de los ingresos anuales por este concepto para 2014 se fija en 21.000 euros.

3.2.3. Costes durante el período de construcción

Los costes de la actuación se pueden separar en 2 grupos:

- 1.- Costes de ejecución de obra
- 2.- Otros costes

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

Estos costes se analizan a continuación:

1.- Costes de ejecución de la obra

Consisten en los costes propios de la ejecución que incluyen la totalidad de la obra: movimiento de tierras, estructura, albañilería, instalaciones, desvío de servicios, Asciede, según el Presupuesto de Contrata, incluido en el Proyecto para 326 plazas, 6.498.207,40 euros (IVA no incluido) Este coste se ha estimado que se reparte de manera uniforme a lo largo de los 30 meses que dura la obra.

El calendario así estimado es el siguiente:

CALENDARIO	
duración obra	30 meses a partir del mes 5
inicio de la obra	01/07/2011 (mes 5)
fin de la obra	31/12/2013
inicio explotación	01/01/2014
calendario de inversiones	Repartido en 34 meses
duración de la concesión	40 años
INVERSIÓN	IMPORTE EUROS
Año 2011	1.299.641,48
Año 2012	2.599.282,96
Año 2013	2.599.282,96

2.- Otros costes

Se incluyen aquí todos los demás costes imputables al proyecto. Son los siguientes:

- Otros imprevistos:

Se estima que se pueden producir durante todo el período de construcción unos costes imprevistos cuya estimación es de 100.000 euros.

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

El resumen total de los costes de construcción será el siguiente:

COSTES SIN IVA		Total Coste
Proyecto de Ejecución material (PEM)		5.460.678,49
Presupuesto ejecución contrata		6.498.207,40
Otros imprevistos		100.000,00
TOTAL COSTES		6.598.207,40

3.2.4. Gastos de explotación

Hacen referencia a todos los costes necesarios para realizar la vigilancia, mantenimiento, conservación y explotación del aparcamiento así como los gastos necesarios para la administración del mismo.

Se contemplan los siguientes conceptos:

Vigilancia
Administración
Electricidad
Teléfono
Mantenimientos
Canon
Reparación
Limpieza
Consumibles
Seguros
IBI/Tasas/IAE
Agua
Servicios bancarios
Servicios profesionales

En este caso se ha considerado un presupuesto anual para el primer año de explotación (2014) de 305.920 euros.

Dicho presupuesto se va incrementando año a año en el IPC correspondiente hasta la finalización del período de concesión de 40 años (IPC anual estimado 2%).

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

Existen elementos que son comunes al aparcamiento a construir y a otras plantas dedicadas a otros servicios o también a aparcamiento. Elementos como los ascensores, ventilación, instalaciones contra incendio, rampas y otros. En un principio estos costes de mantenimiento de elementos comunes se han estimado parcialmente y con posterioridad, una vez valorados todos se distribuirán o ampliarán entre los diferentes centros.

Gastos de vigilancia

Se estima como personal de la empresa un Encargado general para las dos plantas y dos agentes de aparcamiento. Sus horarios son de 8 horas /día. Se subcontrata personal para las noches y los días festivos para completar las 24 diarias.

Se ha previsto un coste anual por este servicio, a precios estimados para 2014, de 124.000 euros. Este importe se ha obtenido mediante la aplicación del Convenio colectivo vigente proyectado para el resto de los años con un incremento del 2% anual hasta el final de la concesión, junto con los costes sociales y el precio de mercado de la subcontrata de personal.

Para los gastos de subcontratación se considera que los precios crecen con la inflación prevista año a año.

Gastos de Administración

Se considera la necesidad de un trabajador a nivel de auxiliar administrativo. Su coste se ha estimado en 2001 euros al año (en 2014). Este importe se ha obtenido a partir del Convenio colectivo vigente. Se ha considerado un incremento anual del gasto de un 2% (IPC estimado) para el resto de los años hasta el final de la concesión, junto con los costes sociales.

Consumos y gastos de mantenimiento

Esta partida corresponde al mantenimiento propio del aparcamiento incluyéndose en la misma los consumos de energía eléctrica, teléfono, mantenimiento de ascensores y sistemas de incendios, reparaciones, limpieza, consumibles, agua.

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

Se estima que tanto para mantenimiento como para limpieza es suficiente un trabajador a media jornada. El coste de dicho trabajador a media jornada asciende a 11.730 euros al años y se ha estimado otros gastos dentro de dicho concepto que se estima suman 4.550 euros.

Gastos de Limpieza

Se considera necesario un trabajador a media jornada con un coste estimado de 11.730 euros al año. Se ha estimado que el material de limpieza asciende a 5.000 euros al año.

Se han considerado los siguientes costes estimados anuales:

	Euros/año
Electricidad	29.000
Teléfono	3.200
Mantenimientos	16.280
Reparación	17.000
Limpieza	16.730
Consumibles	5.000
Agua	1.200

En sucesivos años, los gastos se estima crecen según la inflación prevista.

Costes por canon anual de la concesión:

El canon municipal anual de la concesión se ha estimado en 10.000 euros iniciales en el primer año de la explotación con una revisión anual del 2%.

Seguros, IBI, tasas, IAE

Se han considerado para una capacidad de 326 plazas un importe anual del seguro, IBI y tasas municipales, IAE del siguiente tenor:

Seguros	7.500 euros/año
IBI/ tasas/IAE/Otros tributos	48.000 euros/año

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

Servicios diversos

Se ha estimado un importe por servicios bancarios y un importe por Servicios profesionales diversos por un total de 8.000 euros /año

En sucesivos años, los gastos se estima crecen según la inflación prevista.

RESUMEN DE GASTOS

En resumen, para el aparcamiento proyectado, los gastos de explotación anuales se han estimado en 295.920 euros para el año 2.014.

Los gastos se han obtenido utilizando como base información sobre los gastos reales incurridos por otros aparcamientos de similares características.

PRIMER AÑO (2014)

Gastos explotación	(euros)
Vigilancia	124.000
Administración	20.010
Electricidad	29.000
Telefono	3.200
Mantenimientos	16.280
Reparacion	17.000
Limpieza	16.730
Consumibles	5.000
Canon municipal	10.000
Seguros	7.500
IBI/Tasas/IAE	48.000
Agua	1.200
Servicios bancarios	7.000
Servicios profesionales	1.000
TOTAL	305.920

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

3.3. Análisis Económico-Financiero del Escenario Previsto

A continuación se incluyen en el análisis del escenario previsto a lo largo del tiempo. Dicho análisis se ha estudiado durante todo el período de concesión de 40 años. Se ha considerado la existencia de un periodo inicial de 4 meses antes del inicio de las obras en los cuales se ha considerado la existencia de unos gastos iniciales y se han especificando en los 30 siguientes meses los costes totales de construcción del aparcamiento: En los siguientes y hasta la conclusión de la concesión, se especifican los ingresos por rotación de vehículos y los costes totales de explotación.

Se considera que el concesionario financiará los costes incurridos mediante recursos propios por valor de aproximadamente el 30% del coste total de la obra que representa un importe aproximado de 2.000.000 euros y el resto, mediante recursos ajenos (créditos hipotecarios) que se desembolsarán en función de las necesidades de financiación de cada momento relacionadas con el avance de las obras. El tipo de interés de dicho crédito se calcula del 3,50% anual. (Se ha tomado como tipo de referencia el tipo medio a más de tres años de Bancos de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre del mes de junio de 2010 más un 1%, aproximadamente). La duración del préstamo se estima de 20 años y el método de amortización el de anualidades constantes. Se estima también un período de carencia de 3 años, hasta el inicio de la explotación, siendo el período de amortización de 17 años. Para los saldos positivos, se ha considerado un interés del 0%.

INGRESOS POR ROTACIÓN DE VEHÍCULOS Y POR ABONOS NOCTURNOS

ESTIMACIÓN INGRESO ANUAL / PLAZA (AÑO 2014).....2.300,00 EUROS

TOTAL PLAZAS..... 326

PLAZAS	
Sótano 2	158,00
Sótano 3	168,00
	326,00

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

ESTIMACIÓN INGRESO ANUAL / ABONO (AÑO 2014).....420 EUROS

TOTAL ABONOS NOCTURNOS (15% DE LAS PLAZAS) 50

En base a este escenario, se han determinado el VAN y el TIR y se ha llegado a los siguientes valores:

PERFIL DEL VAN	
Tasa de descuento	VAN
4,00%	2.555.472 €
5,00%	1.298.778 €
6,00%	332.434 €
7,00%	-416.576 €
TIR	6,41%

TIR PROYECTO	6,41%
VAN 6,0%	332.434 €

El Valor Actual Neto del negocio descontado al 6 % (rentabilidad exigida a la inversión inmobiliaria) es positivo (>0) en la hipótesis contemplada, y por tanto, según este criterio sería recomendable el negocio a partir del escenario descrito.

Pero atendiendo al criterio del T.I.R., el negocio no sería recomendable para tasas por debajo del 6%.

Por tanto, la inversión es aceptable para los ingresos por rotación y por los ingresos por abonos nocturnos descritos y tasas de ocupación superiores a las previstas, obteniéndose una T.I.R. del 6,41%.

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de
la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

Se adjuntan a continuación las tablas correspondientes a los cálculos realizados al desarrollo de la inversión tanto en la fase de construcción como a lo largo de todo el período de la concesión.

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la Remodelación del Mercado Central de
Tarragona
4 de agosto de 2010

MES		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		mar-11	abr-11	may-11	jun-11	jul-11	ago-11	sep-11	oct-11	nov-11	dic-11	ene-12
COSTES												
Ejecucion obra		0	0	0	0	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607
Otros imprevistos		2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941
TOTAL COSTES		2.941	2.941	2.941	2.941	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548
INGRESOS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INGRESOS MENOS COSTES		-2.941	-2.941	-2.941	-2.941	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548
CAPITAL	-2.000.000	-2.941	-2.941	-2.941	-2.941	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548
CAPITAL ACUMULADO		-2.941	-5.882	-8.824	-11.765	-231.313	-450.861	-670.409	-889.957	-1.109.505	-1.329.053	-1.548.601
PRESTAMO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRESTAMO DISPUESTO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES	3,50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
												0
TOTAL FINANCIACIÓN		-2.941	-5.882	-8.824	-11.765	-231.313	-450.861	-670.409	-889.957	-1.109.505	-1.329.053	-1.548.601

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la Remodelación del Mercado Central de
Tarragona
4 de agosto de 2010

PRESUPUESTO DE INVERSIÓN

(euros)

MES	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	feb-12	mar-12	abr-12	may-12	jun-12	jul-12	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12	ene-13
COSTES												
Ejecucion obra	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607
Otros imprevistos	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941
TOTAL COSTES	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548
INGRESOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INGRESOS MENOS COSTES	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548
CAPITAL	-219.548	-219.548	-12.302									
CAPITAL ACUMULADO	-1.768.149	-1.987.698	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
PRESTAMO	0	0	-207.246	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548
PRESTAMO DISPUESTO	0	0	-207.246	-426.794	-646.342	-865.890	-1.085.438	-1.304.986	-1.524.534	-1.744.082	-1.963.630	-2.183.178
INTERESES	0	0	-604	-1.245	-1.885	-2.526	-3.166	-3.806	-4.447	-5.087	-5.727	-6.368
TOTAL FINANCIACIÓN	-1.768.149	-1.987.698	-2.207.246	-2.426.794	-2.646.342	-2.865.890	-3.085.438	-3.304.986	-3.524.534	-3.744.082	-3.963.630	-4.183.178

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la Remodelación del Mercado Central de
Tarragona
4 de agosto de 2010

PRESUPUESTO DE INVERSIÓN

(euros)

MES	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
	feb-13	mar-13	abr-13	may-13	jun-13	jul-13	ago-13	sep-13	oct-13	nov-13	dic-13	total
COSTES												
Ejecucion obra	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	216.607	6.498.207
Otros imprevistos	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	100.000
TOTAL COSTES	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	219.548	6.598.207
INGRESOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INGRESOS MENOS COSTES	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-6.598.207
CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.000.000
CAPITAL ACUMULADO	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	0
PRESTAMO	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-219.548	-4.598.207
PRESTAMO DISPUESTO	-2.402.727	-2.622.275	-2.841.823	-3.061.371	-3.280.919	-3.500.467	-3.720.015	-3.939.563	-4.159.111	-4.378.659	-4.598.207	0
INTERESES	-7.008	-7.648	-8.289	-8.929	-9.569	-10.210	-10.850	-11.490	-12.131	-12.771	-13.411	-147.167
TOTAL FINANCIACIÓN	-4.402.727	-4.622.275	-4.841.823	-5.061.371	-5.280.919	-5.500.467	-5.720.015	-5.939.563	-6.159.111	-6.378.659	-6.598.207	

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

CUENTAS DE EXPLOTACIÓN Y RESULTADOS PREVISIONALES (EUROS)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS											
Ingresos rotacion	0	0	0	749.800	764.796	780.092	795.694	811.608	827.840	844.397	
Ingresos abonos nocturnos	0	0	0	21.000	21.420	21.848	22.285	22.731	23.186	23.649	
TOTAL INGRESOS	0	0	0	770.800	786.216	801.940	817.979	834.339	851.025	868.046	
GASTOS											
Vigilancia	0	0	0	124.000	127.515	131.137	134.868	138.713	142.675	146.758	
Administración	0	0	0	20.010	20.410	20.818	21.235	21.659	22.093	22.535	
Electricidad	0	0	0	29.000	29.580	30.172	30.775	31.391	32.018	32.659	
Telefono	0	0	0	3.200	3.264	3.329	3.396	3.464	3.533	3.604	
Mantenimientos	0	0	0	16.280	16.375	16.703	17.037	17.378	17.725	18.080	
Canon	0	0	0	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824	20.000	25.500	
Reparacion	0	0	0	17.000	17.340	17.687	18.041	18.401	20.000	25.500	
Limpieza	0	0	0	16.730	17.065	17.406	17.754	18.109	18.471	18.841	
Consumibles	0	0	0	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	
Seguros	0	0	0	7.500	7.650	7.803	7.959	8.118	8.281	8.446	
IBI/Tasas/IAE	0	0	0	48.000	48.960	49.939	50.938	51.957	52.996	54.056	
Agua	0	0	0	1.200	1.224	1.248	1.273	1.299	1.325	1.351	
Servicios bancarios	0	0	0	7.000	7.140	7.283	7.428	7.577	7.729	7.883	
Servicios profesionales	0	0	0	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082	1.104	1.126	
Total coste mantenimiento	0	0	0	305.920	312.843	320.171	327.683	335.385	353.470	371.968	
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION	0	0	0	464.880	473.373	481.769	490.296	498.954	497.556	496.078	
Amortizacion inmovilizado	0	0	0	226.364	226.364	226.364	226.364	227.381	227.381	227.381	
RESULTADO NETO DE EXPLOTACION (B.A.I.I.)	0	0	0	238.516	247.009	255.405	263.932	271.573	270.174	268.696	
INTERESES (RESULTADO FINANCIERO)	3,50%	0	28.493	118.674	157.725	150.556	143.133	135.446	127.485	119.241	110.704
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (B.A.I)	0	-28.493	-118.674	80.792	96.453	112.272	128.486	144.088	150.933	157.992	
IMPUESTO DE SOCIEDADES	30,00%	0	-8.548	-35.602	24.238	28.936	33.682	38.546	43.226	45.280	47.398
RESULTADO DEL EJERCICIO (B.D.I.)	0	-19.945	-83.072	56.554	67.517	78.591	89.940	100.861	105.653	110.594	

Los ingresos y gastos son netos (Sin IVA)

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

CUENTAS DE EXPLOTACIÓN Y RESULTADOS PREVISIONALES (EUROS)	año	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
INGRESOS											
Ingresos rotacion		861.285	878.510	896.080	914.002	932.282	950.928	969.946	989.345	1.009.132	1.029.315
Ingresos abonos nocturnos		24.122	24.605	25.097	25.599	26.111	26.633	27.166	27.709	28.263	28.828
TOTAL INGRESOS		885.407	903.115	921.177	939.601	958.393	977.561	997.112	1.017.054	1.037.395	1.058.143
GASTOS											
Vigilancia		150.965	155.301	159.770	164.376	169.123	174.017	179.061	184.261	189.622	195.148
Administración		22.985	23.445	23.914	24.392	24.880	25.378	25.885	26.403	26.931	27.469
Electricidad		33.312	33.978	34.658	35.351	36.058	36.779	37.515	38.265	39.030	39.811
Telefono		3.676	3.749	3.824	3.901	3.979	4.058	4.140	4.222	4.307	4.393
Mantenimientos		18.441	18.810	19.186	19.570	19.961	20.361	20.768	21.183	21.607	22.039
Canon		26.010	26.530	27.061	27.602	28.154	28.717	29.291	29.877	30.475	31.084
Reparacion		26.010	26.530	27.061	27.602	28.154	28.717	29.291	29.877	30.475	31.084
Limpieza		19.218	19.602	19.994	20.394	20.802	21.218	21.642	22.075	22.516	22.967
Consumibles		5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597	6.729	6.864
Seguros		8.615	8.787	8.963	9.142	9.325	9.512	9.702	9.896	10.094	10.296
IBI/Tasas/IAE		55.137	56.240	57.364	58.512	59.682	60.876	62.093	63.335	64.602	65.894
Agua		1.378	1.406	1.434	1.463	1.492	1.522	1.552	1.583	1.615	1.647
Servicios bancarios		8.041	8.202	8.366	8.533	8.704	8.878	9.055	9.236	9.421	9.609
Servicios profesionales		1.149	1.172	1.195	1.219	1.243	1.268	1.294	1.319	1.346	1.373
Total coste mantenimiento		380.680	389.610	398.766	408.151	417.774	427.641	437.758	448.132	458.770	469.679
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION		504.727	513.505	522.412	531.449	540.618	549.920	559.354	568.923	578.626	588.464
Amortizacion inmovilizado		227.381	228.029	228.029	232.806	232.806	233.507	233.507	233.507	233.507	234.266
RESULTADO NETO DE EXPLOTACION (B.A.I.I.)		277.346	285.475	294.382	298.644	307.813	316.413	325.847	335.416	345.119	354.198
INTERESES (RESULTADO FINANCIERO)	3,50%	101.864	92.709	83.228	73.410	63.243	52.714	41.811	30.520	18.828	6.719
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (B.A.I)		175.482	192.766	211.154	225.234	244.570	263.698	284.036	304.895	326.291	347.478
IMPUESTO DE SOCIEDADES	30,00%	52.645	57.830	63.346	67.570	73.371	79.109	85.211	91.469	97.887	104.244
RESULTADO DEL EJERCICIO (B.D.I.)		122.837	134.937	147.808	157.664	171.199	184.589	198.825	213.427	228.404	243.235

Los ingresos y gastos son netos (Sin IVA)

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la Remodelación del Mercado Central de

Tarragona

4 de agosto de 2010

CUENTAS DE EXPLOTACIÓN Y RESULTADOS PREVISIONALES (EUROS)		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
año		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
INGRESOS											
Ingresos rotacion		1.049.901	1.070.899	1.092.317	1.114.163	1.136.447	1.159.176	1.182.359	1.206.006	1.230.126	1.254.729
Ingresos abonos nocturnos		29.405	29.993	30.593	31.205	31.829	32.466	33.115	33.777	34.453	35.142
TOTAL INGRESOS		1.079.306	1.100.892	1.122.910	1.145.368	1.168.276	1.191.641	1.215.474	1.239.783	1.264.579	1.289.871
GASTOS											
Vigilancia		200.846	206.720	212.777	219.023	225.462	232.103	238.951	246.014	253.297	260.809
Administración		28.019	28.579	29.151	29.734	30.328	30.935	31.554	32.185	32.829	33.485
Electricidad		40.607	41.419	42.248	43.092	43.954	44.833	45.730	46.645	47.578	48.529
Telefono		4.481	4.570	4.662	4.755	4.850	4.947	5.046	5.147	5.250	5.355
Mantenimientos		22.480	22.929	23.388	23.856	24.333	24.820	25.316	25.822	26.339	26.865
Canon		31.706	32.340	32.987	33.647	34.320	35.006	35.706	36.420	37.149	37.892
Reparacion		31.706	32.340	32.987	33.647	34.320	35.006	35.706	36.420	37.149	37.892
Limpieza		23.426	23.895	24.372	24.860	25.357	25.864	26.382	26.909	27.447	27.996
Consumibles		7.001	7.141	7.284	7.430	7.578	7.730	7.884	8.042	8.203	8.367
Seguros		10.502	10.712	10.926	11.145	11.367	11.595	11.827	12.063	12.305	12.551
IBI/Tasas/IAE		67.212	68.556	69.927	71.325	72.752	74.207	75.691	77.205	78.749	80.324
Agua		1.680	1.714	1.748	1.783	1.819	1.855	1.892	1.930	1.969	2.008
Servicios bancarios		9.802	9.998	10.198	10.402	10.610	10.822	11.038	11.259	11.484	11.714
Servicios profesionales		1.400	1.428	1.457	1.486	1.516	1.546	1.577	1.608	1.641	1.673
Total coste mantenimiento		480.867	492.342	504.111	516.183	528.567	541.269	554.301	567.670	581.387	595.461
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION		598.439	608.550	618.799	629.185	639.709	650.372	661.173	672.113	683.192	694.410
Amortizacion inmovilizado		234.266	234.266	271.715	277.146	277.146	277.146	277.146	278.035	287.968	287.968
RESULTADO NETO DE EXPLOTACION (B.A.I.I.)		364.172	374.284	347.083	352.039	362.563	373.226	384.027	394.078	395.224	406.442
INTERESES (RESULTADO FINANCIERO)	3,50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (B.A.I)		364.172	374.284	347.083	352.039	362.563	373.226	384.027	394.078	395.224	406.442
IMPUESTO DE SOCIEDADES	30,00%	109.252	112.285	104.125	105.612	108.769	111.968	115.208	118.223	118.567	121.933
RESULTADO DEL EJERCICIO (B.D.I.)		254.921	261.999	242.958	246.427	253.794	261.258	268.819	275.855	276.657	284.509

Los ingresos y gastos son netos (Sin IVA)

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la Remodelación del Mercado Central de
Tarragona
4 de agosto de 2010

CUENTAS DE EXPLOTACIÓN Y RESULTADOS PREVISIONALES (EUROS)	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
año	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
INGRESOS										
Ingresos rotacion	1.279.823	1.305.420	1.331.528	1.358.159	1.385.322	1.413.029	1.441.289	1.470.115	1.499.517	1.529.508
Ingresos abonos nocturnos	35.845	36.562	37.293	38.039	38.799	39.575	40.367	41.174	41.998	42.838
TOTAL INGRESOS	1.315.668	1.341.981	1.368.821	1.396.198	1.424.121	1.452.604	1.481.656	1.511.289	1.541.515	1.572.345
GASTOS										
Vigilancia	268.557	276.548	284.791	293.294	302.065	311.113	320.447	330.077	340.012	350.262
Administración	34.155	34.838	35.535	36.245	36.970	37.710	38.464	39.233	40.018	40.818
Electricidad	49.500	50.490	51.499	52.529	53.580	54.652	55.745	56.860	57.997	59.157
Telefono	5.462	5.571	5.683	5.796	5.912	6.031	6.151	6.274	6.400	6.528
Mantenimientos	27.403	27.951	28.510	29.080	29.662	30.255	30.860	31.477	32.107	32.749
Canon	38.649	39.422	40.211	41.015	41.835	42.672	43.526	44.396	45.284	46.190
Reparacion	38.649	39.422	40.211	41.015	41.835	42.672	43.526	44.396	45.284	46.190
Limpieza	28.556	29.127	29.710	30.304	30.910	31.528	32.159	32.802	33.458	34.127
Consumibles	8.534	8.705	8.879	9.057	9.238	9.423	9.611	9.803	9.999	10.199
Seguros	12.802	13.058	13.319	13.585	13.857	14.134	14.417	14.705	14.999	15.299
IBI/Tasas/IAE	81.931	83.569	85.241	86.945	88.684	90.458	92.267	94.112	95.995	97.915
Agua	2.048	2.089	2.131	2.174	2.217	2.261	2.307	2.353	2.400	2.448
Servicios bancarios	11.948	12.187	12.431	12.680	12.933	13.192	13.456	13.725	13.999	14.279
Servicios profesionales	1.707	1.741	1.776	1.811	1.848	1.885	1.922	1.961	2.000	2.040
Total coste mantenimiento	609.901	624.720	639.926	655.531	671.547	687.984	704.856	722.174	739.951	758.200
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION	705.767	717.262	728.895	740.666	752.575	764.619	776.800	789.115	801.564	814.145
Amortizacion inmovilizado	287.968	288.931	288.931	307.950	307.950	308.992	308.992	308.992	308.992	354.567
RESULTADO NETO DE EXPLOTACION (B.A.I.I.)	417.799	428.331	439.964	432.716	444.625	455.627	467.807	480.123	492.571	459.578
INTERESES (RESULTADO FINANCIERO)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (B.A.I)	417.799	428.331	439.964	432.716	444.625	455.627	467.807	480.123	492.571	459.578
IMPUESTO DE SOCIEDADES	125.340	128.499	131.989	129.815	133.387	136.688	140.342	144.037	147.771	137.873
RESULTADO DEL EJERCICIO (B.D.I.)	292.459	299.832	307.975	302.901	311.237	318.939	327.465	336.086	344.800	321.704

Los ingresos y gastos son netos (Sin IVA)

TIR accionistas antes de IS	8,38%
VAN accta antes IS al 6%	1.008.614 €
TIR accionistas	6,38%
VAN accta al 6%	139.992 €

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

FLUJOS DE CAJA	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
MOVIMIENTOS DE CAJA QUE NO FORMAN PARTE DEL RESULTADO DEL EJERCICIO										
INVERSIONES INICIALES Y REPOSICIONES	-1.329.053	-2.634.577	-2.634.577	0	0	0	0	-31.446	0	0
CREDITOS A LARGO PLAZO (+Entrads -Devoluciones)	0	1.983.575	2.614.632	-201.543	-208.711	-216.134	-223.822	-231.782	-240.026	-248.563
RESULTADO DEL EJERCICIO	0	-19.945	-83.072	56.554	67.517	78.591	89.940	100.861	105.653	110.594
COMPONENTES DEL RESULTADO QUE NO GENERAN MOVIMIENTOS DE CAJA										
AMORTIZACIONES DEL INMOVILIZADO	0	0	0	226.364	226.364	226.364	226.364	227.381	227.381	227.381
FLUJOS DE CAJA FONDOS PROPIOS										
Fondos generados	-1.329.053	-670.947	-103.017	81.375	85.170	88.820	92.483	65.014	93.008	89.413
FLUJOS DE CAJA ACUMULADOS	-1.329.053	-2.000.000	-2.103.017	-2.021.642	-1.936.472	-1.847.652	-1.755.170	-1.690.155	-1.597.147	-1.507.734

FLUJOS DE CAJA	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
MOVIMIENTOS DE CAJA QUE NO FORMAN PARTE DEL RESULTADO DEL EJERCICIO										
INVERSIONES INICIALES Y REPOSICIONES	0	-34.039	0	-210.436	0	-36.844	0	0	0	-39.882
CREDITOS A LARGO PLAZO (+Entrads -Devoluciones)	-257.404	-266.559	-276.039	-285.857	-296.024	-306.553	-317.456	-328.747	-340.440	-352.548
RESULTADO DEL EJERCICIO	122.837	134.937	147.808	157.664	171.199	184.589	198.825	213.427	228.404	243.235
COMPONENTES DEL RESULTADO QUE NO GENERAN MOVIMIENTOS DE CAJA										
AMORTIZACIONES DEL INMOVILIZADO	227.381	228.029	228.029	232.806	232.806	233.507	233.507	233.507	233.507	234.266
FLUJOS DE CAJA FONDOS PROPIOS										
Fondos generados	92.815	62.369	99.798	-105.824	107.980	74.698	114.876	118.187	121.471	85.072
FLUJOS DE CAJA ACUMULADOS	-1.414.919	-1.352.551	-1.252.752	-1.358.577	-1.250.597	-1.175.898	-1.061.022	-942.836	-821.364	-736.293

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

FLUJOS DE CAJA	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
año	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
MOVIMIENTOS DE CAJA QUE NO FORMAN PARTE DEL RESULTADO DEL EJERCICIO										
INVERSIONES INICIALES Y REPOSICIONES	0	0	-1.740.889	-299.690	0	0	0	-46.728	-164.566	0
CREDITOS A LARGO PLAZO (+Entrads -Devoluciones)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	254.921	261.999	242.958	246.427	253.794	261.258	268.819	275.855	276.657	284.509
COMPONENTES DEL RESULTADO QUE NO GENERAN MOVIMIENTOS DE CAJA										
AMORTIZACIONES DEL INMOVILIZADO	234.266	234.266	271.715	277.146	277.146	277.146	277.146	278.035	287.968	287.968
FLUJOS DE CAJA FONDOS PROPIOS										
Fondos generados	489.187	496.265	-1.226.216	223.883	530.940	538.404	545.965	507.162	400.059	572.478
FLUJOS DE CAJA ACUMULADOS	-247.106	249.159	-977.056	-753.173	-222.233	316.171	862.135	1.369.298	1.769.357	2.341.835

FLUJOS DE CAJA	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
año	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
MOVIMIENTOS DE CAJA QUE NO FORMAN PARTE DEL RESULTADO DEL EJERCICIO										
INVERSIONES INICIALES Y REPOSICIONES	0	-50.579	0	-312.697	0	-54.749	0	0	0	-59.262
CREDITOS A LARGO PLAZO (+Entrads -Devoluciones)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	292.459	299.832	307.975	302.901	311.237	318.939	327.465	336.086	344.800	321.704
COMPONENTES DEL RESULTADO QUE NO GENERAN MOVIMIENTOS DE CAJA										
AMORTIZACIONES DEL INMOVILIZADO	287.968	288.931	288.931	307.950	307.950	308.992	308.992	308.992	308.992	354.567
FLUJOS DE CAJA FONDOS PROPIOS										
Fondos generados	580.427	538.183	596.906	298.154	619.187	573.182	636.458	645.078	653.792	617.010
FLUJOS DE CAJA ACUMULADOS	2.922.262	3.460.445	4.057.351	4.355.505	4.974.692	5.547.875	6.184.332	6.829.411	7.483.203	8.100.213

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

RESUMEN DEL PROYECTO	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PROYECTO DE INVERSION										
TOTAL INVERSION SIN IVA	-1.329.053	-2.634.577	-2.634.577	0	0	0	0	-31.446	0	0
ENTRADAS OPERACIONALES DE CAJA SIN FINANCIACION	0	0	0	770.800	786.216	801.940	817.979	834.339	851.025	868.046
SALIDAS OPERACIONALES DE CAJA SIN FINANCIACION	0	0	0	-305.920	-312.843	-320.171	-327.683	-335.385	-353.470	-371.968
FLUJOS DE CAJA ANTES DE FINANCIACION	-1.329.053	-2.634.577	-2.634.577	464.880	473.373	481.769	490.296	467.508	497.556	496.078
PROYECTO DE FINANCIACION										
FONDOS PROPIOS	1.329.053	670.947								
PRESTAMO	0	1.983.575	2.614.632	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES	0	-28.493	-118.674	-157.725	-150.556	-143.133	-135.446	-127.485	-119.241	-110.704
DEVOLUCION DE CREDITO				-201.543	-208.711	-216.134	-223.822	-231.782	-240.026	-248.563
FONDOS LIBERADOS	0	-8.548	-138.619	105.613	114.105	122.502	131.028	108.240	138.288	136.810

RESUMEN DEL PROYECTO	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PROYECTO DE INVERSION										
TOTAL INVERSION SIN IVA	0	-34.039	0	-210.436	0	-36.844	0	0	0	-39.882
ENTRADAS OPERACIONALES DE CAJA SIN FINANCIACION	885.407	903.115	921.177	939.601	958.393	977.561	997.112	1.017.054	1.037.395	1.058.143
SALIDAS OPERACIONALES DE CAJA SIN FINANCIACION	-380.680	-389.610	-398.766	-408.151	-417.774	-427.641	-437.758	-448.132	-458.770	-469.679
FLUJOS DE CAJA ANTES DE FINANCIACION	504.727	479.466	522.412	321.013	540.618	513.075	559.354	568.923	578.626	548.583
PROYECTO DE FINANCIACION										
FONDOS PROPIOS										
PRESTAMO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES	-101.864	-92.709	-83.228	-73.410	-63.243	-52.714	-41.811	-30.520	-18.828	-6.719
DEVOLUCION DE CREDITO	-257.404	-266.559	-276.039	-285.857	-296.024	-306.553	-317.456	-328.747	-340.440	-352.548
FONDOS LIBERADOS	145.459	120.199	163.144	-38.254	181.351	153.808	200.087	209.655	219.358	189.315

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

RESUMEN DEL PROYECTO	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
año	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
PROYECTO DE INVERSION										
TOTAL INVERSION SIN IVA	0	0	-1.740.889	-299.690	0	0	0	-46.728	-164.566	0
ENTRADAS OPERACIONALES DE CAJA SIN FINANCIACION	1.079.306	1.100.892	1.122.910	1.145.368	1.168.276	1.191.641	1.215.474	1.239.783	1.264.579	1.289.871
SALIDAS OPERACIONALES DE CAJA SIN FINANCIACION	-480.867	-492.342	-504.111	-516.183	-528.567	-541.269	-554.301	-567.670	-581.387	-595.461
FLUJOS DE CAJA ANTES DE FINANCIACION	598.439	608.550	-1.122.091	329.495	639.709	650.372	661.173	625.386	518.627	694.410
PROYECTO DE FINANCIACION										
FONDOS PROPIOS										
PRESTAMO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEVOLUCION DE CREDITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FONDOS LIBERADOS	598.439	608.550	-1.122.091	329.495	639.709	650.372	661.173	625.386	518.627	694.410

RESUMEN DEL PROYECTO	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
año	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
PROYECTO DE INVERSION										
TOTAL INVERSION SIN IVA	0	-50.579	0	-312.697	0	-54.749	0	0	0	-59.262
ENTRADAS OPERACIONALES DE CAJA SIN FINANCIACION	1.315.668	1.341.981	1.368.821	1.396.198	1.424.121	1.452.604	1.481.656	1.511.289	1.541.515	1.572.345
SALIDAS OPERACIONALES DE CAJA SIN FINANCIACION	-609.901	-624.720	-639.926	-655.531	-671.547	-687.984	-704.856	-722.174	-739.951	-758.200
FLUJOS DE CAJA ANTES DE FINANCIACION	705.767	666.682	728.895	427.969	752.575	709.871	776.800	789.115	801.564	754.883
PROYECTO DE FINANCIACION										
FONDOS PROPIOS										
PRESTAMO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEVOLUCION DE CREDITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FONDOS LIBERADOS	705.767	666.682	728.895	427.969	752.575	709.871	776.800	789.115	801.564	754.883

TIR PROYECTO		6,41%
VAN PROYECTO	6,00%	332.434 €

Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la
Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

4. CONCLUSIONES

Se considera necesaria la realización de este proyecto por los siguientes motivos:

- El aparcamiento paliará las necesidades de aparcamientos que se produzcan con motivo de la ejecución del proyecto de mejora del Mercant Central de Tarragona.
- También mejora la disponibilidad de aparcamiento para los residentes en la zona ya que se mejoran las condiciones de circulación y se evitarán ruidos y molestias
- También se prevé un incremento de necesidades debido a la construcción de un centro comercial en el mismo edificio
- La operación económica resultante permite su ejecución por terceros dentro de márgenes razonables, permitiendo al Ayuntamiento obviar la asunción de los riesgos de la operación.

Tarragona, 4 de agosto de 2010

M^a Isabel DOMINGO MARTÍ

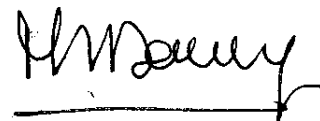
Estudio de viabilidad para la construcción de dos plantas de aparcamiento dentro de la
Remodelación del Mercado Central de Tarragona
4 de agosto de 2010

4. CONCLUSIONES

Se considera necesaria la realización de este proyecto por los siguientes motivos:

- El aparcamiento paliará las necesidades de aparcamientos que se produzcan con motivo de la ejecución del proyecto de mejora del Mercant Central de Tarragona.
- También mejora la disponibilidad de aparcamiento para los residentes en la zona ya que se mejoran las condiciones de circulación y se evitarán ruidos y molestias
- También se prevé un incremento de necesidades debido a la construcción de un centro comercial en el mismo edificio
- La operación económica resultante permite su ejecución por terceros dentro de márgenes razonables, permitiendo al Ayuntamiento obviar la asunción de los riesgos de la operación.

Tarragona, 4 de agosto de 2010



M^a Isabel DOMINGO MARTÍ