

**Estudio de viabilidad económica del proyecto
“Parking de la Plaza de Portugal”**

AYUNTAMIENTO DE VIGO

Francisco Xavier Martínez Cobas

Profesor titular de Economía financiera y Contabilidad de la Universidade de Vigo

Vigo, 22 de julio de 2014

CONTENIDO

- 1.- Resumen ejecutivo
- 2.- Objetivos, fundamentos del informe y fuentes de información
- 3.- Análisis de la viabilidad económica. Modelo de explotación
- 4.- Anexo I. Estimación de la cuenta de explotación y resultados de la concesionaria
- 5.- Anexo II. Justificantes mensuales de ingresos y gastos de explotación agregados en el ejercicio 2013

1.- RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe es la realización del estudio de viabilidad económica de explotación en régimen de concesión del parking de la Plaza de Portugal.

Para la determinación de los supuestos de explotación futura del estacionamiento, las principales fuentes de información han sido el acceso a todos y cada uno de los datos de ingresos y gastos del ejercicio 2013, de los informes mensuales de ingresos y gastos que obran en poder del Ayuntamiento de Vigo; el estudio de los niveles de uso y contratación de las plazas y de los locales; la oferta alternativa de aparcamiento en esa área central de la ciudad y los supuestos actuales de condiciones de financiación en las entidades bancarias para empresas solventes que se puedan presentar a concurso público. Partimos también de información derivada de la realización de estudios anteriores sobre otros estacionamientos para Vigo.

La propuesta que se presenta supone una concesión para la explotación a un plazo de 30 años, una inversión en mejoras del parking y del entorno de la plaza estimado en 1.147.327 € + IVA, y un ingreso municipal anual (canon más tributos) de 113.000 €.

La tasa neta de retorno del proyecto está estimada en el 8,17%, con base en los datos de explotación actual. Entre los principales supuestos están una reducción de los ingresos el primer año por obras de acondicionamiento y mejora, y un aumento del 10% de los ingresos de explotación sobre los datos actuales a partir del segundo, (excepto en alquiler de locales, que se reduce).

En los supuestos adicionales para la concesionaria, estimamos la capacidad de financiar un 70% de la inversión inicial a través de una operación de crédito, a un coste estimado del 4,5% anual. En estas condiciones la tasa neta de retorno de la concesionaria se podría elevar a un 10,29%.

2.- OBJETIVOS, FUNDAMENTOS DEL INFORME Y FUENTES DE INFORMACIÓN

El objetivo de este informe, como se ha indicado, es el de construir un estudio técnico de viabilidad de la concesión en régimen de explotación del estacionamiento de la Plaza de Portugal, propiedad del Ayuntamiento de Vigo.

Para la realización del informe, la primera de las fuentes utilizada son los datos de explotación reales durante todo el ejercicio 2013. Dado que el estado actual del parking es el de prórroga en la concesión de la explotación, el Ayuntamiento de Vigo recibe mensualmente todas y cada una de las facturas y de las partidas de gasto, así como toda la información derivada de los ingresos, incluidos los partes diarios de caja procedentes de los ingresos por rotación.

El conjunto de la información anterior ha permitido determinar una cuenta de explotación anual integra del parking, con datos mensualizados de ingresos y gastos, que sirvió de base para la construcción del modelo de explotación de la propuesta de nueva concesión. El resultado de ese modelo, excluido el ingreso que percibe la concesionaria y la tributación, se presenta resumido en el anexo de datos. Del total de documentación con la que se ha trabajado (apuntes de ingresos y gastos individualizados), se recogen también en los anexos los resúmenes mensuales de ingresos y gastos de explotación presentados por la concesionaria al Ayuntamiento de Vigo.

La segunda de las fuentes de información utilizadas son trabajos que realizamos con anterioridad, en particular estudios de viabilidad y de estimación de rentabilidad de otros estacionamientos de Vigo, ligados a estudios de inversión de empresas. En un primer caso, vinculados a una operación de venta de los derechos sobre tres parkings de la ciudad. En un segundo caso, vinculados a la complementariedad de explotación de instalaciones deportivas de Vigo con supuestos de incorporación de parkings a las instalaciones.

La tercera de las fuentes de información empleadas es el estudio comparativo del parking en su propio entorno espacial, en el que la principal competencia en las proximidades son dos grandes estacionamientos en régimen de concesión (Urzaiz y García Barbón-Policarpo Sanz), con oferta privada en la propia calle Uruguay (Eldorado) y, en un futuro próximo, con la explotación del estacionamiento previsto en la estación de ferrocarril de Vigo, ligada a la alta velocidad. A nuestro juicio, los otros parkings en concesión tienen ventajas competitivas sobre el de la Plaza de Portugal, (mayor tamaño, mejor accesibilidad de entrada y salida, ausencia de columnas, facilidades de pago con telepeaje...) pero su coste tarifario es mayor que el propuesto para la explotación de éste, que se corresponde con las tarifas actuales, por lo que sería más competitivo en precios.

La cuarta fuente de información para la realización del estudio es el Ayuntamiento de Vigo, tanto como propietario de las instalaciones para su modernización, como por el interés en revertir la concesión en una mejora del espacio social de la propia plaza y del entorno del parking.

Con la finalidad anterior, el propio ayuntamiento nos ha facilitado los datos técnicos y económicos estimativos de las mejoras y del acondicionamiento deseado para el área de actuación, tanto interno como externo de la Plaza de Portugal.

Por último, para los datos vinculados a una posible operación de crédito sobre la concesión de los concesionarios, estimamos el coste del dinero en la situación actual para una empresa considerada “solvente” en términos financieros. Nuestras estimaciones proceden del asesoramiento realizado en operaciones crediticias de empresas de diversa condición en el mercado financiero gallego.

Entendemos que para una empresa solvente, y en una operación que consideramos de bajo riesgo (la explotación en régimen de concesión del parking) actualmente sería posible conseguir fondos por un máximo estimado del setenta por ciento de la inversión, con costes del dinero en el entorno de Euribor más cuatro puntos, que situamos en un valor promedio para la vida del préstamo del 4,50%. Queremos hacer constar que estas condiciones son variables en el tiempo. En nuestras expectativas está a medio plazo la reducción del margen (o spread) por debajo de los cuatro puntos, así como el alza del propio Euribor como referencia de los préstamos.

En estas condiciones de financiación, la concesionaria podría utilizar fondos externos para evitar un mayor desembolso inicial en el proyecto, lo que elevaría su tasa neta de retorno. En todo caso, los datos ofrecidos desde el punto de vista de los inversores estarían determinados por las condiciones efectivas de acceso al crédito de las empresas, lo que puede condicionar al alza o a la baja nuestra estimación de rentabilidad para la concesionaria.

Con el conjunto de las fuentes de información anteriores consideramos que tenemos elementos suficientes para construir un modelo de explotación de la concesión del parking, que presentamos en el siguiente apartado.

3.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MODELO DE EXPLOTACIÓN

A partir de todas las fuentes de información descritas anteriormente, procedemos a realizar el análisis de viabilidad económica del proyecto de concesión. En este sentido, desagregamos el análisis en cuatro apartados complementarios: inversión inicial, estimación de financiación, modelo de explotación y tasas de retorno estimadas.

3.1.- Inversión inicial

La inversión inicial está estimada en un desembolso de 1.147.327,79 €, con gastos generales y beneficio industrial incluido, sin IVA. Se compone, fundamentalmente, de dos apartados:

El primero, las obras de acondicionamiento y la mejora del aparcamiento actual, detalladas en el cuadro número 1. Esta actuación se reparte básicamente entre obras e instalación a partes casi iguales, así como la instalación de un ascensor (hoy inexistente), que comunique ambos niveles de estacionamiento. Estas obras permitirían acondicionar y modernizar las instalaciones, presentando una imagen más atractiva para su uso, por una parte, reduciendo consumos de mantenimiento (significativamente el consumo eléctrico) por otra.

El segundo apartado es la actuación sobre la fachada e iluminación, estimadas en 400.000 €, como mejora del entorno del parking, revirtiendo en la propia plaza parte de la actuación de la concesionaria.

Cuadro nº1. Inversión en la Plaza de Portugal

Estacionamiento Plaza de Portugal	
Inversión 2015	
	Euros
<i>Inversión total (s/IVA)</i>	1.147.327,79 €
<i>Desembolso total (IVA incluido)</i>	1.388.266,63 €
<u>Distribución de la inversión</u>	
Obras	263.197,00 €
Instalaciones	267.479,00 €
Ascensor	33.465,00 €
Fachada e iluminación	400.000,00 €
Total ejecución material	964.141,00 €
Gastos generales + beneficio industrial (19%)	183.186,79 €
Total	1.147.327,79 €

3.2.- Estimación de financiación

A efectos de cálculo de la rentabilidad de la concesionaria, para la estimación del modelo construimos una hipótesis de financiación que se corresponde con la previsible para una empresa solvente, desde un punto de vista financiero, que desea cofinanciar con recursos ajenos las necesidades de desembolso de recursos para ejecutar el proyecto de inversión derivado de la concesión.

Los supuestos básicos que empleamos para determinar las posibilidades de financiación de la concesionaria son resultado de aplicar condiciones financieras para un perfil de riesgo bajo, en los tipos aplicables por las entidades que operan en Galicia. Los parámetros de la estimación son:

- Financiación del 70% de la inversión
- No necesidad de financiación del IVA aplicable a la inversión
- Comisión de apertura del 0,50%
- Plazo del préstamo: 15 años
- Período de carencia: 1 año
- Tipo de interés aplicable: 4,5% anual.

Con estos datos para la estimación, la tabla de amortización del préstamo se determina en el cuadro número 2. Dado que posteriormente trabajaremos con una estimación de coste de capital del 6% para la determinación del valor capital (VAN) las tasas netas de retorno previstas suponen para la concesionaria una mejora sobre las tasas netas de retorno del proyecto.

Para determinar estos parámetros, tomamos por base las condiciones actuales de financiación de empresas solventes en proyectos de Galicia, observadas a través de la gestión permanente de operaciones de financiación. Consideramos que la tendencia experimentada durante este año 2014 es la de una mayor disponibilidad a la financiación de empresas, toda vez que se estabilizaron las situaciones de algunos de los mayores operadores bancarios de la Comunidad Autónoma: La integración de Abanca en Banesco, del Banco Gallego en el Banco Sabadell y del Banco Pastor en el Banco Popular, suponen un aumento de la competencia por la demanda solvente de crédito.

En las condiciones actuales, entendemos que una operación con una tasa de interés aplicable en la banda de Euribor + cuatro puntos de margen supone una hipótesis razonable, no descartando una mejora por vía de reducción del margen a corto y medio plazo. En ese medio plazo, también es previsible un aumento posterior del Euribor, actualmente situado en el entorno del 0,50 %. En consecuencia, para la realización de una previsión de financiación a largo plazo (15 años), estimamos el tipo de interés aplicable medio en el 4,5% anual.

La justificación de un año de carencia en la operación está en la realización de las obras de acondicionamiento y mejora. Dado que consideramos que reducirán los ingresos durante 2015, con resultado antes de impuestos negativo para la concesionaria, parece

razonable estimar un año de carencia para facilitar los pagos con base en los propios cobros de la explotación.

Cuadro nº2.- Hipótesis de modelo de financiación de la concesionaria para la inversión en la concesión

PRESTAMO				
Comisión apertura		0,50%	4.273,8 €	
			Plazo años	15a
			Carencia	1
Tasa de interés anual		4,50%	Pagos	14a
TOTAL				
	1.170.579,42	315.820,21	854.759,20	
Nº Cuotas	Cota Anual	T. de interés Anual	Amortiz.	Capital + intereses carencia
14	83.612,82	4,50%		854.759,20
1	83.612,82	38.464,16	45.148,65	809.610,55
2	83.612,82	36.432,47	47.180,34	762.430,21
3	83.612,82	34.309,36	49.303,46	713.126,76
4	83.612,82	32.090,70	51.522,11	661.604,64
5	83.612,82	29.772,21	53.840,61	607.764,04
6	83.612,82	27.349,38	56.263,43	551.500,60
7	83.612,82	24.817,53	58.795,29	492.705,32
8	83.612,82	22.171,74	61.441,08	431.264,24
9	83.612,82	19.406,89	64.205,92	367.058,32
10	83.612,82	16.517,62	67.095,19	299.963,12
11	83.612,82	13.498,34	70.114,47	229.848,65
12	83.612,82	10.343,19	73.269,63	156.579,02
13	83.612,82	7.046,06	76.566,76	80.012,26
14	83.612,82	3.600,55	80.012,26	0,00

Por último, debemos indicar que las características del negocio, que implican una generación de cobros permanente e inmediata (particularmente en los cobros derivados de la rotación) facilita la financiación del circulante, por lo que no consideramos necesario estimar en el modelo operaciones de préstamo o crédito ligadas a la financiación de estas necesidades.

3.3.- Modelo de explotación

Con el agregado de todos los parámetros descritos anteriormente, construimos el modelo de explotación de la concesión, que se presenta íntegro en el anexo número I.

La fuente básica de ingresos y gastos de explotación procede de los datos confirmados para 2013 en la propia explotación del parking. En el Ayuntamiento de Vigo constan todas y cada una de las facturas abonadas, así como los ingresos, incluyendo los cobros diarios en concepto de rotación. Toda esta información fue procesada para determinar el modelo. Los justificantes mensuales de resumen de ingresos y gastos depositados en el Ayuntamiento de Vigo se presentan como anexo número II, con base en toda la información anterior.

Partiendo de esos datos, y con toda la información disponible, determinamos un nuevo modelo de explotación. Las características básicas son las siguientes:

- Una duración de la concesión de 30 años, que se considera suficiente para la recuperación de la inversión a realizar.
- Un ingreso municipal anual (canon más tributos) de 113.000 €. Se determina este importe como resultado entre las estimaciones de ingresos y gastos, la inversión calculada en la plaza y en el parking y los cálculos de tasas de retorno para la concesionaria en valores que tengan sentido para este tipo de concesiones.
- La inversión en acondicionamiento y mejora sobre el interior y el exterior del parking, descrito en el apartado 3.1.
- Las hipótesis de financiación que podría utilizar la concesionaria, descritas en el apartado 3.2.
- Excluimos el efecto de la inflación y del IVA para determinar los resultados de explotación. En el caso de la inflación, porque consideramos que puede afectar por igual a la corriente de cobros y pagos, por lo que no debiera alterar el valor final del modelo. En el caso del IVA, porque su efecto, así como la variación de las tasas del propio impuesto, tampoco modifican la corriente de ingresos y gastos.

Comentamos, a continuación, los parámetros con los que se determina la cuenta de explotación de la concesionaria durante la vida del proyecto.

3.3.1.- Ingresos

El importe de los ingresos toma como partida el valor actual de los ingresos del parking durante 2013, que sumaron un total de 435.233,91 €. Estos ingresos están documentados en el Ayuntamiento de Vigo, y el origen se reparte del modo siguiente:

Cuadro nº4 Ingresos de explotación 2013

Total ingresos 2013	435.233,91 €
rotación	357.991,14 €
abonados	5.597,63 €
vales	6.221,61 €
alquileres	63.947,61 €
comisiones	1.298,27 €
otros ingresos	80,08 €
recobro de gastos	97,57 €

Con estos datos de partida, las modificaciones realizadas para determinar el modelo futuro, así como la justificación de éstas son las siguientes:

1. Estimamos que en el ejercicio 2015, la realización de las obras en el interior del parking reducen a un 50% los ingresos de rotación y de vales.

La justificación de esa reducción de los ingresos está en la propia necesidad de reducir las plazas disponibles mientras se realicen las obras, así como el efecto disuasorio que implica llevar los vehículos a un parking en esa situación.

2. Consideramos que, acabadas las obras, a partir de 2016 los ingresos en concepto de rotación, abonados, vales y vending aumentan un 10% el valor promedio sobre el valor de 2013, derivados de las mejoras realizadas, que ejercen un efecto positivo sobre el uso del parking.

En concreto, una estimación aproximada del reparto de ingresos en concepto de uso de las plazas por rotación (vales incluidos) y residencia, podría ser la que ofrecemos en el cuadro número 5:

Cuadro nº5 Estimación de reparto de ingresos por uso de las plazas

Concepto	Plazas	% de uso	Precio	Ingreso anual
Rotación turismos	161	20,25%	0,02178 €/min	373219,34
Rotación motocicletas	19	20,25%	0,0113 €/min	22851,38
Residentes turismos	41	39%	54,10 €/mes (media día/noche)	10380,71
Residentes motocicletas	5	39%	19,165 €/mes (media día/noche)	344,97

3. Calculamos, para el ingreso procedente de los locales, una reducción sobre el importe de 2013, dado que el valor actual en el mercado de los alquileres por locales es inferior al que pagaban los inquilinos en ese año, y no parece verosímil que se pueda mantener, considerando la evolución del mercado inmobiliario.

En nuestros supuestos, el ingreso procedente de los locales se situaría en 9 euros por metro cuadrado y mes, lo que supone un descenso de aproximadamente 12.000 euros/año sobre el valor que se venía ingresando.

Con estos supuestos, los ingresos a partir de 2015 se estiman en 460.167 € anuales.

3.3.2.- Costes de explotación

La base de los costes de explotación son, como en el caso de los ingresos, los del ejercicio 2013, con algunos datos adaptados a la nueva situación. Destacamos los siguientes:

1. En los gastos de personal, consideramos que el coste de la persona que coordina, el jefe de zona, puede ser algo mayor, derivado de la potencial entrada de nuevas empresas sin presencia en el mercado local. En concreto, la retribución prevista para esta función es un salario de 21.447 € anuales.
2. En sentido contrario al anterior, suprimimos los pagos actuales en concepto de gestión (gerencia) que se facturan al Ayuntamiento de Vigo, por entender que la nueva concesión cede la responsabilidad de la gestión a la propia concesionaria, a diferencia de lo que sucede en el período de prórroga.
3. Se mantiene el gasto derivado de la contratación de los servicios de vigilancia, que continúan externalizados.
4. En las partidas de reparación y mantenimiento, se reduce la primera en un 30% en 2015, derivado de las obras de mejora del parking. Este importe se irá incrementando hasta tomar en 2020 el valor que tenía en el ejercicio 2013.
5. En los suministros, reducimos un 40% el coste de la electricidad a partir de 2016, derivado de las obras de mejora en eficiencia energética, que reducen los consumos de los puntos de luz.
6. Establecemos un gasto de gestión genérico o “fee de gestión” del 3% del valor de la facturación de la concesionaria. Este importe cubriría también las campañas de promoción del estacionamiento.

La suma de todo lo anterior supone una estimación de costes de explotación de 222.062 € para 2015, que se modifican con ligeras variaciones en los siguientes ejercicios.

3.3.3.- Otros costes: Canon y tributos, gastos financieros y amortización

En este epígrafe, que complementa el anterior, los datos básicos a considerar son:

1. Calculamos que la suma del canon y de los tributos municipales (IBI, basura...) que pagaría la concesionaria, suman un total de 113.000 € anuales. Este importe, como ya fue comentado anteriormente, es el resultado de considerar los datos de explotación, la inversión prevista en el interior y en el exterior del parking y la estimación de tasas de retorno para la concesionaria.
2. Los gastos financieros son los derivados del préstamo en los términos presentados en el apartado 3.2. No consideramos la necesidad de préstamos o créditos adicionales, entendiendo que la concesionaria debe aportar también recursos propios y que puede gestionar su tesorería para minimizar recursos adicionales a crédito.
3. La amortización es la derivada de las inversiones realizadas del apartado 3.1., calculada para el número de años de la vida útil de la concesión.

3.4.- Cuenta de resultados, tasas de retorno del proyecto

La estimación de resultados antes de impuestos es negativa tan sólo para el primer ejercicio, por un importe de 138.515 €, (año 2015). A partir de los siguientes ejercicios el importe pasa a ser positivo, aprovechando el crédito fiscal de las pérdidas de 2015.

El resultado va mejorando en los siguientes años, a medida que se reducen los gastos financieros derivados del préstamo.

Como efecto de todas las estimaciones anteriores, la tasa neta de retorno (TIR) del proyecto daría una rentabilidad del 8,05%, que consideramos suficiente y en valores de mercado para facilitar el interés de los operadores de las concesionarias de estacionamientos.

El valor actual neto de impuestos (VAN) del proyecto, calculado con coste de capital (k) del 6%, daría un valor final de 268.885,99 €.

Si aplicamos el punto de vista del operador, y la compañía se financia en los supuestos descritos anteriormente, la tasa neta de retorno para la concesionaria aumentaría hasta el 10.05% anual.

En conclusión, con el modelo de explotación descrito, consideramos que el Ayuntamiento de Vigo puede acometer las obras de mantenimiento y mejora del parking de la Plaza de Portugal, permitiendo su modernización, la mejora del entorno y la obtención de unos ingresos anuales en concepto de canon y tributos, de modo compatible a la explotación por una concesionaria de los espacios en términos de rentabilidad.

En Vigo, a 22 de julio de 2014.

ANEXO NÚMERO I
MODELO DE EXPLOTACIÓN DEL ESTACIONAMIENTO DE LA PLAZA DE
PORTUGAL A 30 AÑOS.

ANEXO NÚMERO II
JUSTIFICANTES MENSUALES DE INGRESOS Y GASTOS DE
EXPLOTACIÓN AGREGADOS DEL EJERCICIO 2013