

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL
PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA EN RÉGIMEN DE
CONCESIÓN.**

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

INDICE

1. INTRODUCCION.

**2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA, ASÍ COMO DE SUS CARACTERISTICAS
ESENCIALES.**

2.1. Régimen jurídico de la concesión.

2.2. Finalidad de la obra.

2.3. Justificación de la obra.

2.4. justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del
contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales.

2.4.1. Justificación del tipo contractual.

2.4.2. Justificación de las ventajas.

2.4.2.1. Ventajas Cuantitativas.

2.4.2.2. Ventajas Cualitativas.

2.4.2.3. Niveles de calidad que resulta necesario cumplir.

2.4.2.4. Estructura administrativa necesaria para verificar la prestación.

2.4.2.5. Variables en relación con el impacto de la concesión en la
estabilidad presupuestaria.

**3. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONOMICA Y SOCIAL DE
LA OBRA EN SU AREA DE INFLUENCIA.**

3.1. Previsiones sobre la demanda de uso.

3.2. Incidencia económica y social de la obra en su área de influencia.

**4. VALORACIÓN DE LOS INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL
PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.**

5. CALIFICACION AMBIENTAL.

5.1. Objeto de la actividad.

5.2. Máquina y equipos.

5.3. Materiales empleados, almacenados y producidos.

5.4. Riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA.

**7. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLOGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACION
DE LA OBRA.**

- 7.1. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción.
- 7.2. Riesgos operativos durante la fase de explotación.

8. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

**9. COSTE DE LA INVERSION A REALIZAR, ASI COMO EL SISTEMA DE FINANCIACION
PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCION DE LA OBRA.**

- 9.1. Características básicas del proyecto.
- 9.2. Coste de la inversión a realizar.
- 9.3. Sistema de financiación propuesto.

10. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.

- 10.1. Bases de partida.
- 10.2. Estudio de Ingresos y costes.
- 10.3. Rentabilidad de la concesión.
- 10.4. Análisis económico – financiero del escenario previsto.

**11. APORTACIÓN DE AYUDAS A LA CONSTRUCCIÓN O EXPLOTACIÓN PARA LA
VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN.**

12. CONCLUSIONES.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

1. INTRODUCCIÓN.

Los mercados de abastos tradicionales constituyen puntos neurálgicos de la actividad comercial de la ciudad, y más allá de su función como garante de suministros de los productos básicos de alimentación, constituyen, en la actualidad, un punto de encuentro cultural y turístico. Representan espacios dinámicos que acogen a pequeñas y medianas empresas, en su mayoría negocios familiares generadores de empleo y que llevan a cabo una fundamental promoción del producto local. En su nueva concepción, estos espacios actúan como complemento esencial de la gastronomía, hostelería, turismo y cultura de la localidad en la que se asientan.

Su adecuación y modernización constituye un factor clave para el desarrollo del comercio del centro histórico de la ciudad y debe actuar como vertebrador de su actividad económica, dando respuesta a las demandas de los usuarios y comerciantes, necesitados de renovadas instalaciones, capaces de aportar una mayor eficiencia de gestión comercial, y que les permita consolidar el modelo de comercio de proximidad, regenerando y aportando valor añadido a todo su entorno.

En el marco de la contratación pública, el Ayuntamiento de Úbeda pretende llevar a cabo la licitación de la redacción del proyecto, la ejecución y dirección facultativa de las obras y la posterior explotación del edificio que albergará el Mercado de Abastos de Úbeda, junto con una serie de usos complementarios al mercado tradicional y zonas complementarias de explotación comercial que se desarrollen en dicho inmueble, así como el traslado provisional del actual mercado durante la ejecución de las obras de rehabilitación del mismo, todo ello de acuerdo al Anteproyecto aprobado por el Ayuntamiento de Úbeda y el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Conforme a lo establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, reguladora, entre otros, del contrato de concesión de obras, se realiza el presente estudio de viabilidad de la concesión la obra de ejecución de remodelación para el citado mercado y su gestión y explotación durante el periodo concesional.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

2. **FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA, ASÍ COMO DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.**

• **2.1. Régimen jurídico de la Concesión.**

El contrato proyectado, se calificaría, en su caso, como contrato administrativo (art. 25 Ley 9/2017 LCSP, de 8 de noviembre) de concesión de obra, de conformidad con lo establecido en el art. 14 de la citada LCSP.

Las partes quedan sometidas expresamente a lo que se establezca, en su día, el Pliego de Cláusulas Administrativas y de prescripciones técnicas particulares (art. 250), el estudio de viabilidad redactado (art.247), el proyecto de construcción y explotación elaborado y tramitado con arreglo al artículo 248, y el proyecto de obras (art. 249), que revestirán carácter contractual.

• **2.2. Finalidad de la obra.**

El desigual desarrollo de la actividad comercial en el término de Úbeda, con la implantación de grandes establecimientos en la zona noroeste de la ciudad, ha originado un progresivo deterioro de dicha actividad en su zona centro, que encontraba en su mercado de abastos su único gran referente en el comercio de proximidad.

Con este proyecto se persigue adecuar unas instalaciones, ya obsoletas, a un mercado más dinámico, que demanda servicios complementarios que atraigan al consumidor de proximidad en la zona centro de la ciudad, y que puedan competir en atractivo y comodidad con las grandes superficies comerciales. La mejora de sus accesos, la reordenación de los espacios interiores, junto con la modernización y adaptación de los servicios, se presentan como elementos esenciales del proyecto, junto con la dotación de plazas de parking, todo ello, en la medida de buscar satisfacer una demanda cada día más compleja y exigente.

El Mercado de Abastos adquiriría un concepto contemporáneo tanto a nivel de servicios como de horarios comerciales (mañana y tarde), con una distribución interior en módulos con diferentes dimensiones, con instalaciones frigoríficas y de conservación adaptadas a cada oferta comercial.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

A nivel de restauración, se contempla dotar de espacio suficiente para esta actividad, que complemente el uso comercial del Mercado. Estos espacios se ubicarían junto a la calle peatonal existente.

Se incluye la dotación de una superficie comercial para productos que no serán comercializados por los puestos de venta tradicional del Mercado, posibilitando ofrecer una oferta más completa y amplia, que haga atractiva la opción del consumidor por este espacio.

La superficie destinada a parking, proveerá de soluciones de estacionamiento tanto a los clientes del Mercado como a de los comercios, turismo y hostelería del área próxima.

El proyecto respeta las características esenciales del inmueble, dada su catalogación, si bien, en su reformado, se incidirá en su atractivo visual y arquitectónico, como referente histórico de esta zona de Úbeda.

- **2.3. Justificación de la obra.**

En los últimos años no se ha venido produciendo en la ciudad de Úbeda la necesaria renovación y actualización de su comercio tradicional ubicado en la zona centro, en especial el alimentario. Las instalaciones de titularidad municipal localizadas en el mercado de abastos presentan, a día de hoy, un gran deterioro, tanto a nivel de conservación, como en su actividad comercial, cada día de menor trascendencia, lo que ha derivado en un progresivo abandono y cierre de locales adyacentes o cercanos a la zona de influencia de este mercado. La escasa capacidad de estacionamiento que presenta esta zona hace aún más complicada la elección del consumidor por este tipo de establecimiento, y constituye un verdadero desincentivo a la hora de elegir dónde y cómo comprar.

Todo ello justifica plenamente el acometer un proyecto como el presente que genere interés y entusiasmo, no solo por ofrecer un servicio moderno y accesible, capaz de atraer tanto al consumidor de productos alimentarios más cercano a la actividad, como al turística y consumidor de ocio.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

- **2.4. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales**
- **2.4.1. Justificación del tipo contractual.**

El tipo contractual que en el que se basa este proyecto se encuadra en lo que el artículo 14 de la LCSP, define como contrato de concesión de obras, teniendo por objeto la realización por el concesionario de la ejecución de obra, junto con la redacción del proyecto relativos a la remodelación y adecuación (incluidas las de restauración y reparación) de las construcciones existentes en el Mercado de Abastos Municipal de Úbeda, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquel consiste en el derecho a explotar estas instalaciones mediante la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación, asumiendo tanto el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Por lo tanto, la modalidad del contrato de concesión de obra pública prevista en el citado artículo 14 permite incluir en el tráfico jurídico mercantil la construcción de la obra y su explotación (en los términos que se determinen en el contrato), sin que se modifique la titularidad pública de los bienes, ni el carácter de servicio público que se desarrolle en la misma.

Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable. Se produce, a todos

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

los efectos la transferencia de la responsabilidad de la explotación, siendo aquel el responsable de efectuar las inversiones necesarias para que la obra pueda ponerse a disposición de los usuarios de una forma útil, asumiendo no solo el riesgo de cualquier construcción, sino que deberá soportar, de igual modo, los riesgos vinculados a su gestión.

La utilización de este tipo de contrato se justifica, frente a otras alternativas contractuales, por la necesidad del Ayuntamiento de Úbeda de financiar la ejecución de la obra pública con los ingresos originados en su explotación, y ello a través de empresas que cuenten con suficiente solvencia y experiencia de gestión que garanticen la calidad de la oferta y la prestación del servicio, que de otro modo correspondería llevar a cabo a la Administración Local por ser de su competencia. Consigue con ello, que sea el operador concesionario quien asuma el riesgo y ventura de la explotación del servicio (riesgo operacional), además de que el precio del contrato sea satisfecho por el usuario del servicio, y no directamente por el propio Ayuntamiento como partida integrante de su presupuesto, lo que en definitiva le dota de un mayor margen a nivel presupuestario y una mejora de la rentabilidad económica del servicio.

El servicio prestado, al ser realizado por empresas especializadas en la actividad proyectada, se llevaría a cabo con criterios de eficiencia y productividad, debiendo observar las prescripciones en cuanto a calidad del servicio establecidos desde la propia Administración, quien, de este modo, se garantiza el correcto funcionamiento de los servicios públicos que le son competentes, minimizando el impacto que pueda derivarse de las variaciones en la demanda de estos servicios, así como la incertidumbre de los mercados, al ser directamente asumidos por el operador.

- **2.4.2. Justificación de las ventajas.**

Las ventajas de tipo cualitativo y cuantitativo de la tipología del contrato de concesión adoptado para la prestación del servicio, frente a otras alternativas contractuales se analiza en el presente apartado como sigue:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

- **2.4.2.1. Ventajas Cuantitativas.**

Entre las ventajas cuantitativas de este tipo de contrato destacamos las siguientes:

Responsabilidad de la explotación. En este tipo de contrato se produce la transferencia del riesgo operacional al concesionario, quien asume el riesgo y ventura del negocio. En él recae cualquier responsabilidad derivada de la gestión y mantenimiento de la actividad concesional, asumiendo los riesgos y fluctuaciones de los mercados y las variaciones de la demanda. En otro caso, de utilizarse cualquier otro tipo de contratación distinta a la concesional, la asunción de estos riesgos, así como las consecuencias derivadas de su gestión, recaerían directamente en el Ayuntamiento.

Tanto los resultados de la explotación, como la inversión de la ejecución de la obra y los compromisos de reinversión requeridos por la explotación de la concesión serán sufragados por el operador concesionario, por lo que no tendrán reflejo alguno en las arcas municipales, y, por consiguiente, sin afectación a la estabilidad financiera y presupuestaria del Ayuntamiento, que se verá liberado de producir nuevos desembolsos para mantener la prestación del servicio público comprometido, al margen del desembolso inicial destinado a la financiación parcial del proyecto.

La empresa concesionaria dispone de una mayor capacidad financiera, por cuanto puede acceder al mercado crediticio con mayor libertad para atender las necesidades de inversión que la prestación del servicio requiere. Por el contrario, el Ayuntamiento, de ser él quien directamente deba atender las necesidades de inversión de estos servicios, o por ser otro el tipo de contrato utilizado, se puede encontrar con una mayor limitación y restricción del crédito, por cuanto están sometidos las Leyes de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, que pudieran restringir su capacidad de endeudamiento en función de la situación económico-financiera por la que atraviese llegado el momento.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

- **2.4.2.2. Ventajas Cualitativas.**

La empresa concesionaria, presenta una mayor capacitación organizativa para gestionar de manera más eficiente la contratación y mantenimiento de los suministros del servicio, subcontratando aquellas tareas y actividades que cubran sus necesidades con una mayor agilidad y rentabilidad, pudiendo actuar con mayor eficacia en la reducción de costes de estructura y/o de explotación del servicio, generando márgenes económicos que faciliten la viabilidad del proyecto.

La gestión del personal y su contratación se realiza desde la empresa privada concesionaria con una mayor eficacia y agilidad, al no estar sujeto, como en el caso de la Administración, a procesos de contratación más restringidos y que presentan mayor rigidez de procedimiento como es el administrativo. La empresa concesionaria tiene acceso a un mercado laboral que le permite una mayor flexibilización y adaptación de sus costes de personal a las necesidades que presenta el servicio, y obtener con ello ratios de productividad optimizados.

El operador concesionario posee los conocimientos tanto técnicos como administrativos necesarios para el óptimo desarrollo de la prestación del servicio ("Know How"). Su experiencia le permite dotarse de estrategias comerciales, organización interna y recursos técnicos y humanos suficientes para la consecución de los objetivos perseguidos a través de la actividad concesional, que no son otros que la rentabilidad y eficacia del servicio.

La mejora y mantenimiento de la calidad del servicio, gracias a la capacidad de gestión de la empresa, y mayor agilidad para adaptarse a las fluctuaciones de la actividad económica mediante procedimientos y métodos de gestión ya experimentados. Esta capacidad de gestión permite una continua actualización del servicio, que, por otro lado, es exigible por el usuario, manteniendo su atractivo comercial.

La renovación y modernización de los equipamientos con los que cuenta el Mercado, en la medida de mantener el atractivo del comerciante y del usuario, solo es posible con una aportación financiera recurrente por parte de la empresa concesionaria, generando la capacidad económica suficiente para pagar el servicio de esta deuda. Con otras soluciones

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

contractuales sería el propio Ayuntamiento quien deba acometer estas nuevas inversiones con el riesgo añadido de no ser capaces de conseguir los superávits del servicio para atender el pago de la deuda, y originar con ello, tensiones presupuestarias no previstas.

El Ayuntamiento mantiene con esta opción, la titularidad del servicio y la propiedad del inmueble e instalaciones, tutelando su prestación y garantizando su calidad y el cumplimiento de las ordenanzas y obligaciones derivadas de aquel, protegiendo, en definitiva, al usuario como garante del servicio público comprometido.

Dadas características de comercialización que ofrece los distintos elementos resultantes tras la remodelación proyectada, el margen de actuación a nivel de ingresos de la actividad concesional es limitado, por lo que tan solo el saber hacer del concesionario le permitirá gestionar el servicio, sin perder su calidad, con una racionalidad en los costes y optimización de los recursos, garantizándose la suficiente rentabilidad para amortizar su inversión y sufragar sus costos de explotación. La gestión pública de este tipo de instalaciones encontrará una mayor rigidez y dificultad para actuar en la adecuación de sus costes, tardando en acometer soluciones que le permitan adaptarse a nuevas realidades impuestas por el mercado.

- **2.4.2.3. Niveles de calidad que resulta necesario cumplir.**

El Código Técnico de la Edificación, en adelante CTE, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en adelante LOE. El CTE establece dichas exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido y ahorro de energía y aislamiento térmico, establecidos en el artículo 3 de la LOE, y proporciona procedimientos que permiten acreditar su cumplimiento con suficientes garantías técnicas.

El CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

El CTE también se ocupa de la adecuación funcional y de accesibilidad (Ley 51/2003 de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad), entendiendo aquella como la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la citada normativa vigente.

El CTE pretende dar respuesta a la demanda de la sociedad en cuanto a la mejora de la calidad de la edificación a la vez que persigue mejorar la protección del usuario y fomentar el desarrollo sostenible, (minimizando el riesgo de que los edificios se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, consiguiendo un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, y establecer un adecuado tratamiento a los residuos generados).

Los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad que la LOE establecen en el apartado 1.b y c del artículo 3 como objetivos de calidad de la edificación, se desarrollan en el presente CTE, de conformidad con lo dispuesto en dicha Ley, mediante las exigencias básicas correspondientes a cada uno de ellos. Estas exigencias básicas son prestaciones de carácter cualitativo que los edificios deben cumplir para alcanzar la calidad que la sociedad demanda.

El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución, definirá las obras proyectadas con el detalle adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas de este CTE y demás normativa aplicable. Las exigencias básicas deben cumplirse

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

en el proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de los edificios y sus instalaciones.

Las obras de construcción del edificio se llevarán a cabo con sujeción al proyecto y sus modificaciones autorizadas por el director de obra previa conformidad del promotor, a la legislación aplicable, a las normas de la buena práctica constructiva, y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra. A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución.

En fase de ejecución de la obra se elaborará la documentación reglamentariamente exigible. En ella se incluirá, sin perjuicio de lo que establezcan otras Administraciones Públicas competentes, la documentación del control de calidad realizado a lo largo de la obra.

En la medida de verificar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE, puede ser necesario, en determinados casos, llevar a cabo ensayos y pruebas sobre algunos productos, según la reglamentación vigente, o bien según lo especificado en el proyecto u ordenados por la dirección facultativa.

Durante la fase de construcción, el director de la ejecución de la obra controlará la ejecución de cada unidad de obra verificando su replanteo, los materiales que se utilicen, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, así como las verificaciones y demás controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto, la legislación aplicable, las normas de buena práctica constructiva y las instrucciones de la dirección facultativa. En la recepción de la obra ejecutada pueden tenerse en cuenta las certificaciones de conformidad que ostenten los agentes que intervienen, así como las verificaciones que, en su caso, realicen las entidades de control de calidad de la edificación.

En la obra terminada, bien sobre el edificio en su conjunto, o bien sobre sus diferentes partes y sus instalaciones, parcial o totalmente terminadas, deben realizarse, además de las que puedan establecerse con carácter voluntario, las comprobaciones y pruebas de

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

servicio previstas en el proyecto u ordenadas por la dirección facultativa y las exigidas por la legislación aplicable.

2.4.2.4. Estructura administrativa necesaria para verificar la prestación.

La Dirección Facultativa de Obras (DFO) es una exigencia Técnica y Legal contenida en la LOE y en la CTE y demás Normas Urbanísticas y Medio Ambientales vigentes que establecen su obligatoriedad para la realización de aquellas obras cuya naturaleza y complejidad así lo requieran.

La DFO será la responsable de verificar la correcta ejecución de la obra proyecta, La Dirección de Obra o Dirección Facultativa está formada por: El director de Obra. Es el agente que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y ambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el fin de asegurar su adecuación al fin propuesto. Las obras de los proyectos parciales pueden dirigirlas otros técnicos, siempre bajo la coordinación del director de obra.

En obras de edificación y en obras de rehabilitación y reforma de edificaciones de cierta complejidad además de la DFO podrá ser necesaria la Dirección de Ejecución de Obras (DEO) que completará sus funciones y responsabilidades cuando sean requeridas desde el punto de vista legal. El director de la ejecución de la obra asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado. Es el coordinador de seguridad y Salud y se encarga de coordinar la aplicación de los principios generales de prevención y de seguridad en la obra.

Los Técnicos que están habilitados para ser DFO de edificación son los Arquitectos Superiores, Colegiados. Los Técnicos que están habilitados para ser DEO de Edificación son los Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Colegiados. En ambos casos, serán designados por el Promotor. Todos estos agentes pueden recaer en uno o en varios profesionales, dependiendo de la titulación exigible según el tipo de obra.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

La misma LOE define las funciones de cada uno de los componentes de la dirección facultativa, dándole a cada una las funciones que mejor ejecutarían por sus conocimientos y experiencia.

En cuanto a la prestación del servicio, la dirección, inspección y supervisión de la explotación se ejercerá por el responsable del Contrato designado por el órgano de contratación, tal y como regula el artículo 62 de la LCSP, la cual señala que:

"1. Con independencia de la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato que figure en los pliegos, los órganos de contratación deberán designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquellos le atribuyan. El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica, vinculada a la entidad contratante o ajena a él."

Asimismo, dicho artículo estipula que:

"3. En los casos de concesiones de obra pública y de concesiones de servicios, la Administración designará una persona que actúe en defensa del interés general, para obtener y para verificar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario, especialmente en lo que se refiere a la calidad en la prestación del servicio o de la obra."

El modelo de control en la ejecución del contrato va a recaer en tres elementos fundamentales como son: la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria, el responsable del contrato y el órgano de contratación, que asume las máximas responsabilidades y al que la Ley le concede las máximas competencias y potestades para vigilar el correcto desarrollo del proyecto.

- **2.4.2.5. Variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.**

Con la tipología de contrato concesional del servicio, según el cual se ha transferido su gestión al operador, siendo éste quien asume el riesgo y ventura de la explotación (transferencia del riesgo operacional), recayendo asimismo en él la ejecución,

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

conservación y mantenimiento de las instalaciones proyectadas, el impacto de esta concesión en la estabilidad presupuestaria del Ayuntamiento ha de considerarse prácticamente inexistente.

La estabilidad presupuestaria se mide por la comparativa de gastos e ingresos no financieros de la administración local, es decir, la estabilidad presupuestaria implica que los recursos no financieros deben ser suficientes para hacer frente a los gastos no financieros. El estudio de afectación de este contrato con esta estabilidad pondrá de manifiesto el incremento o decremento de los gastos e ingresos del Ayuntamiento por el referido contrato.

Por el lado de los gastos, podemos afirmar que la gestión externa provoca un decremento de los gastos en varios aspectos:

Con respecto a los gastos corrientes, y en relación con los costes de personal, quizás el capítulo más importante de gasto, su reducción es significativa por cuanto el personal que desempeñaría las funciones que actualmente hacen empleados municipales, sería, en todo caso, personal de la concesionaria. Sin conocer el importe exacto de tal extremo, podemos afirmar que este ahorro superaría los 50.000€ anuales. Por otro lado, al realizar la obra de rehabilitación y posterior mantenimiento del inmueble por parte de la concesionaria, nos encontramos en un ahorro importante en gastos de conservación por parte de la administración local, que si no ejecutara este contrato debería hacer frente a innumerables gastos para mantener el edificio en condiciones óptimas para seguir desarrollando la labor de mercado de abastos.

En cuanto a los gastos de inversión, partiendo de la idea de que la inversión es necesaria a la vista del estado de conservación del inmueble y que hace imprescindible una intervención estructural, la concesión de la obra presenta como ventaja que el Ayuntamiento no asume con cargo a su presupuesto la totalidad de la inversión, sino sólo un porcentaje a través de una transferencia de capital a la concesionaria. En el caso de llevar a cabo la inversión directamente por el Ayuntamiento, con cargo a las arcas municipales, es evidente que su impacto sería significativamente mayor.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

Se puede afirmar, por tanto, que el contrato afecta de forma positiva a la estabilidad presupuestaria a lo largo de todo el periodo, ello sin perjuicio del impacto negativo que tiene la inversión inicial mediante transferencia de capital a la concesionaria, que sería aún más negativo si la entidad asumiera la inversión íntegra, y teniendo en cuenta además que, en la actualidad, y dada la suspensión de las reglas fiscales, el incumplimiento del principio de estabilidad presupuestaria en dicho momento inicial de inversión no supondría un incumplimiento normativo, ni produciría efectos.

Así podemos afirmar de forma estricta que en todo caso la afectación sobre la estabilidad presupuestaria del Ayuntamiento sería positiva, de forma directa. Sin entrar en la mejora del entorno y la consecuente mejora del espacio que provocaría un incremento de ingresos indirecto para el ayuntamiento derivado de un incremento en la actividad comercial y turística de la zona.

EN RESUMEN:

La elección del mecanismo de la concesión de obra pretende evitar que, en este caso, la Administración Local se haga cargo del coste de las inversiones proyectadas, así como los gastos de explotación, mantenimiento y renovación de los activos productivos necesarios para el buen funcionamiento de la actividad a desarrollar, situación que podría generar tensiones presupuestarias significativas.

Por otro lado, la concesión de la ejecución de obra de remodelación y explotación del Mercado de Abastos como los propuestos, en unas condiciones de oferta de servicios públicos con precios tasados, con una componente social importante, hace que no sea atractivo para el inversor promotor, por la escasa rentabilidad esperada comparada con el elevado riesgo que tendría que asumir, revelándose del todo inviable económica y financieramente. Es por ello, que se hace imprescindible la fórmula propuesta de concesión con cofinanciación del proyecto por parte de la Administración. Sin ella su realidad no sería posible.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

No contando la Administración con fondos suficientes para acometer la totalidad del proyecto, en caso de ser aquella la que lo ejecutase en su totalidad, y resultando aquel poco atractivo para el inversor, al no obtener rentabilidades razonables para los riesgos que precisa, la figura de concesión con cofinanciación de la Administración se convierte en una oportunidad tanto para el concesionario, como para la propia Administración local, que ve como se incrementa su patrimonio inmobiliario en beneficio de la ciudadanía y del desarrollo económico de la ciudad, con una reducida exposición al riesgo y ventura del mismo. Esta colaboración público-privada se hace, en el presente proyecto, imprescindible y se revela como la única solución para llevarlo a efecto en los términos expuestos de equilibrio de rentabilidad económica para el gestor y reversión del beneficio para la localidad, con limitados riesgos de exposición presupuestaria.

3. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONOMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU AREA DE INFLUENCIA.

- **3.1. Previsiones sobre la demanda de uso.**

La ciudad de Úbeda cuenta en la actualidad con una población de 34.345 habitantes (INE, 2019), con una densidad de población de 85,43 Hab/Km², densidad que duplica la media provincial. Está situada en el centro geográfico de la provincia de Jaén y es la capital de la comarca de La Loma (población de 75.737 habitantes). El municipio se encuentra a 53 kilómetros de Jaén, 120 kilómetros de Granada, 150 km de Córdoba y 203 kilómetros de Albacete como capitales de provincia más cercanas a ella, las tres primeras comunicadas por autovía.

El Mercado de Abastos pasa por ser el único polo comercial tradicional de la ciudad, su área de influencia, una vez ha sido desplazado por la implantación de las grandes superficies en el norte y noroeste de la ciudad, se extendería aproximadamente a la zona delimitada por Calle Muralla de San Millán, Plaza Vázquez de Molina, Calle Juan Montilla, Calle Real, Calle Trinidad, Avenida de la Libertad, Avenida de Antonio Machado, Calle Ariza y Cuesta de la Merced.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

Al margen de su zona de influencia, se pretende con esta reforma que su oferta comercial se convierta en todo un referente local y comarcal, una vez superadas las limitaciones actuales con las que cuenta la zona, dotando de zona de aparcamiento que permita a consumidores de otros barrios y localidades optar por esta alternativa. La incorporación de nuevos espacios destinados a restauración y zona comercial complementaria, se espera que origine una dinamización del mercado y de toda su zona de influencia. La incorporación de espacios gastronómicos, en la línea de los actuales conceptos de mercados de abastos tradicionales rediseñados, aportará un mayor atractivo capaz de captar a una clientela de más amplio espectro que el actual.

El diseño urbanístico del centro histórico de Úbeda, formada por calles estrechas y sin aparcamiento, provoca la escasez de superficie destinada a estacionamiento de vehículos, situación que se ve agravada en días de una mayor afluencia turística. Con la dotación adicional de plazas de aparcamiento de rotación en el interior del Mercado, con tarifas ofertadas atractivas, se pretende corregir en parte este hándicap. En el ámbito de la actividad turística, fundamental en la localidad, poder contar con plazas adicionales de aparcamiento cubierto fuera del horario comercial aportará, sin duda, nuevas soluciones al turista, con una mejora en la fluidez de la circulación para el resto de los conductores.

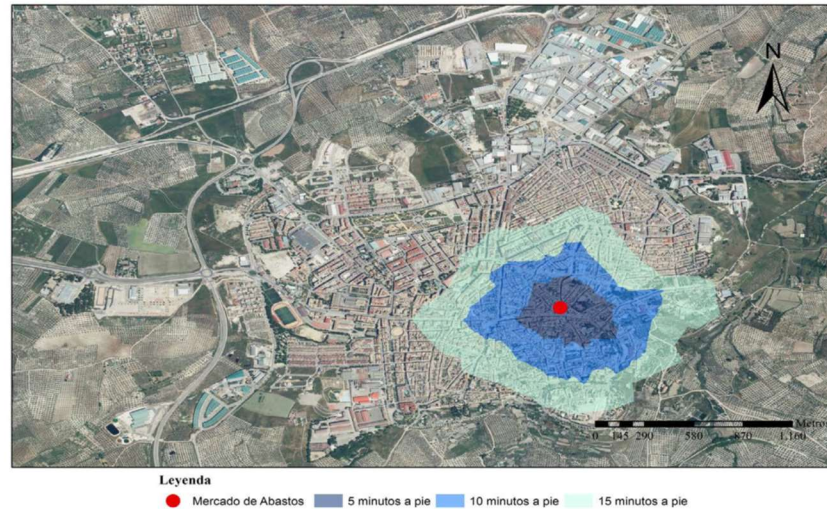
De los datos aportados por el Ayuntamiento en sus informes, la población residente en la zona en la que se ubica el Mercado de Abastos es de edad media-avanzada, hecho que acentúa el problema de los desplazamientos a pie para llevar a cabo su actividad diaria de compra. Envejecimiento de población, que, de no revertir, llevaría inexorablemente a poner fecha de caducidad al Mercado como centro de abastecimiento en su actual configuración.

Del estudio relativo al plano de isócronas de acceso al Mercado de Abastos en la actualidad, se desprende que este acceso se caracteriza por tres rangos de tiempos (0-5 minutos, 6-10 minutos y 11-15 minutos). Se podría afirmar que la población residente en la isócrona de 5 minutos tendría un índice de captación alto por el Mercado de Abastos en la actualidad, ya que el trayecto a recorrer sería asumible pese al peso de la compra. El índice de captación en la isócrona de 10 minutos sería menor y en el caso de la isócrona de 15 minutos se considera nulo ya que supondría un desplazamiento global de 30 minutos.

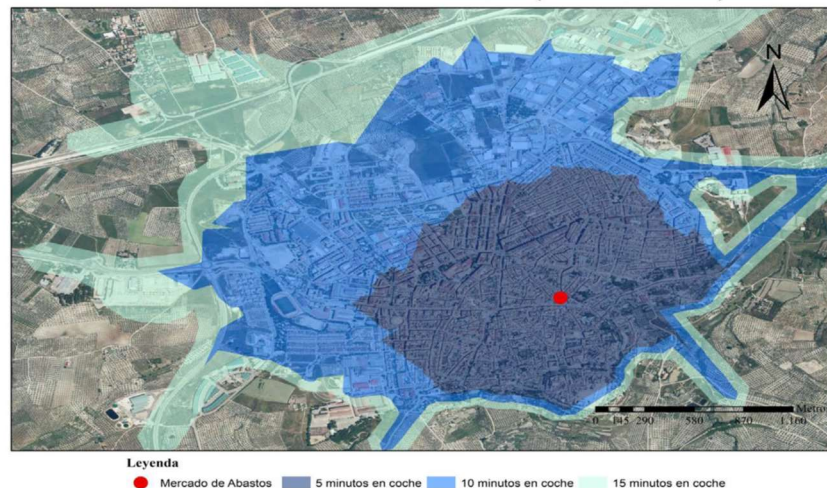
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

ISOCRONAS DE ACCESO AL MERCADO DE ABASTO (SITUACIÓN ACTUAL)



ISOCRONAS DE ACCESO AL MERCADO DE ABASTOS (SITUACIÓN FUTURA)



De todo ello, se concluiría de la necesidad de facilitar la movilidad y el desplazamiento hacia este Mercado, aportando soluciones de circulación y estacionamiento.

- **3.2. Incidencia económica y social de la obra en su área de influencia.**

Tal y como recoge el informe elaborado por el Ayuntamiento de Úbeda, basado en la información contenida en el "Estudio Técnico Comercial Mercado Municipal de Úbeda" elaborado por la empresa pública MERCASA en 2017, la remodelación y modernización del Mercado de Abastos tendrá un significativo impacto social y económico para toda la

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

ciudad y en especial para su zona de influencia próxima formada por los Barrios de San Nicolás, San Millán, Zona de la Calle Corredera de San Fernando y Zona de la Calle Montiel.

En este Estudio se determina que el 37,1% de la población compra habitualmente en este tipo de mercados tradicionales, con un gasto medio de 1.503 euros, lo que en base a la población actual resultaría un volumen de negocio estimado en torno a los 19,15 millones de euros anuales.

Este impacto positivo tendría, además, especial relevancia a nivel económico y social, como sería: La generación de empleo directo e indirecto para la construcción y explotación de la obra; La reactivación económica de la zona adyacente al Mercado de Abastos, que en la actualidad sufre una dinámica de cierre y pérdida de negocios muy notable; Así como la creación de un polo económico de atracción a otras actividades tanto comerciales como de ocio y cultural por el dinamismo imprimido por la nueva instalación.

Con esta actuación, se pretende superar el déficit estructural de explotación que presenta este Mercado para el consistorio, mediante la fórmula de concesión, aportando un elemento de especial atractivo y de valor patrimonial añadido al término de Úbeda.

A nivel social, esta actuación, mediante la dinamización comercial de la zona en la que se enclava, pretende cambiar su tendencia demográfica, caracterizada por un constante envejecimiento de sus habitantes, al no producirse su renovación generacional, una vez ha ido perdiendo su atractivo para una población más joven, ante las escasas alternativas comerciales y de oportunidades de negocio que ofrece a día de hoy. Una mayor y mejorada oferta de productos frescos y de primera calidad, así como la de establecimientos gastronómicos y/o de restauración, son servicios cada día más demandados por el consumidor, estando presentes en su elección factores clave como "productos saludables", o "productos de calidad-gourmet", para ser degustados en familia o con amigos en un ambiente "especial", lo que, sin duda, servirá de factor catalizador para un desarrollo económico y sostenible del centro de la ciudad.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

4. VALORACIÓN DE LOS INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.

El Mercado de Abastos se asienta sobre un inmueble al que le es de aplicación el Plan Especial de Protección del Centro Histórico vigente y de forma subsidiaria el Plan General de Ordenación Urbana de Úbeda, estando clasificado como equipamiento público "Sistema General de Equipamientos SGEQSIPS. Está catalogado en grado tercero por el PEPCH, así mismo se encuentra inscrito como Genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

A nivel de conservación arqueológica, e PEPCH regula que para la ejecución de sótanos en la zona C de la Carta Arqueológica, que es donde se sitúa el inmueble, estos se condicionarán a los resultados de prospección con sondeos previos.

Para el uso del aparcamiento público proyectado, se regirá por la regulación establecida en el PGOU, debiendo cumplir las condiciones especiales para este tipo de locales destinados al estacionamiento regulados en la vigente legislación.

5. CALIFICACION AMBIENTAL.

El proyecto de remodelación del actual Mercado de Abastos de la ciudad de Úbeda estará sujeto a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, publicado en BOJA núm. 143 de 20 de Julio de 2007 y BOE núm. 190 de 09 de agosto de 2007.

La obra de ejecución se someterá, en su proyecto técnico, al procedimiento general de Calificación Ambiental. La calificación ambiental tiene por objeto la evaluación de los efectos ambientales de la actuación, así como la determinación de su viabilidad ambiental y de las condiciones en las que debe realizarse.

En base al Reglamento regulador de la Calificación Ambiental, se acompaña la siguiente información:

- **5.1. Objeto de la actividad.**

La actividad prevista a desarrollar en el inmueble son las propias de un mercado de abastos de carácter municipal, destinado a la comercialización de productos alimenticios

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

perecederos, así como a la explotación de módulos destinados a la restauración y comercialización complementaria propia de supermercados. Adicionalmente se llevará acabo la explotación de un parking subterráneo de acceso público, destinado a vehículos automóviles de turismo. Su tipología y ubicación, tal y como se ha expuesto, deberá adecuarse a su calificación urbanística asignada al inmueble, no influyendo de forma negativa en el entorno de la zona, al no representar actuaciones ampliatorias o de incorporación de nuevos elementos constructivos que pudieran alterar dicho entorno.

Durante la fase de ejecución de las obras, los perjuicios de tipo ambiental que pudieran producirse se recogerán en el proyecto, debiendo tener en cuenta su especial localización dentro del centro histórico de la ciudad, en la medida de minimizar su impacto en el normal devenir de sus residentes y visitantes. En este sentido, se procederá a realizar un plan específico para la gestión de residuos, que minimice el impacto que éstos pueden llegar a tener en la zona y en el medio ambiente en general.

Durante la fase de explotación, se aplicarán todas las medidas tendentes a minimizar el impacto en el entono de los residuos generados de la actividad comercial propia del mercado, con una programación de las labores de limpieza, desinfección y desalojo de aquellos, estableciendo horarios de carga y descarga de forma concertada para reducir las molestias a los vecinos, usuarios y comerciantes.

Los espacios destinados a la restauración deberán contar con horarios de apertura y cierre que no perturben la normal convivencia en la zona con los residentes y usuarios.

- **5.2. Máquina y equipos.**

La maquinaria y equipamiento que serán utilizadas durante la fase de explotación de la actividad proyectada, estarán exclusivamente destinadas al control de accesos, tanto de vehículos como de los ocupantes, en la zona de estacionamiento, gestión de cobro, seguridad de las instalaciones, junto con las propias de los sistemas de climatización y elevadores, sin que se prevea la utilización de otro tipo de maquinaria que pudiera alternar o afectar al entorno a nivel de ruidos o residuos.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

La maquinaria a utilizar durante la fase de ejecución será la propia de esta actividad constructiva y deberá cumplir con la normativa vigente en cuanto a contaminación, consumo energético y control de ruidos y emisiones.

- **5.3. Materiales empleados, almacenados y producidos.**

No se prevé el almacenamiento de materiales perjudiciales para el medio ambiente con origen en la actividad comercial. Los vehículos estacionados, en la medida que cumplan con la normativa de emisiones contaminantes, no supondrán la generación de elementos contaminantes y perjudiciales con dicho medio.

- **5.4. Riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras**

Los riesgos ambientales previsibles en el desarrollo de la actividad serían los siguientes:

- Emisión de Humos: La normativa vigente impone la obligación de revisiones periódicas de los vehículos para garantizar la idoneidad de los mismos para circular, y por ello, de garantizarse su cumplimiento, estas emisiones estarán dentro de los límites medioambientales permitidos, sin que la actividad de estacionamiento se derive un incremento en este tipo de emisiones.

- Ruidos y vibraciones: El proyecto cumplirá con las medidas reglamentarias para evitar este tipo de incidencias que pudieran acontecer en el desarrollo de la actividad.

- Agua: El local dispondrá de conexión a las redes municipales de suministro de agua para su utilización en las instalaciones de aseos y servicios comunes de los comerciantes.

- Aceites y residuos orgánicos: En la medida de evitar el vertido de los aceites y residuos a las redes de saneamiento o pluviales públicas, se dotará de un circuito independiente de recogida en el interior del mercado, que permita la separación de estos residuos y evitar su filtración al saneamiento general. Se procederá, por empresas especializadas en el tratamiento de los residuos, tanto con origen en la actividad

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

comercial, como de parking, al mantenimiento y limpieza de estos elementos para garantizar su perfecto estado.

- Impacto en las condiciones de circulación de la zona: El Mercado, una vez concluida su remodelación, no alterará la movilidad circulatoria de vehículos a motor ni peatonal.
- Afectación durante la fase de ejecución de la construcción: Se prevé que tan solo se vea afectado al normal desarrollo de la circulación de la zona, la entrada y salida de camiones de la obra, mayor durante la primera fase de ejecución, junto con la instalación de las grúas necesarias para llevar a cabo ciertas fases del proyecto, que ocuparán parcialmente los aledaños de la zona de construcción y que precisarán de ajustes en la zona de tránsito de vehículos y peatones circundantes.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA.

El proyecto de remodelación respeta en su conjunto los volúmenes exteriores del inmueble, modernizando y adaptando las instalaciones a las nuevas formas de comercialización que están surgiendo en los últimos años en numerosos mercados tradicionales de grandes ciudades, y que han pasado en convertirse en referentes comerciales, gastronómicos y turísticos. Representa una reinterpretación al siglo XXI del mercado tradicional, que lo hacen más luminoso, más amplio, más cómodo para los usuarios y comerciantes y dotado de sistemas de climatización mejorados, todo ello con criterios de sostenibilidad, concediéndole todo ello una imagen reforzada de marca (calidad de sus productos, cercanía, frescura, limpieza, lugar de encuentro social, medioambiental...).

Al estar situado en el centro histórico, comparte con otros establecimientos similares de otras ciudades, un problema de accesibilidad, ya que mayoritariamente el desplazamiento sigue siendo mediante vehículos de turismo, y que en ocasiones actúa como elemento de disuasión del usuario, en favor de los grandes centros comerciales situados en la periferia. La consolidación del Mercado como referente comercial y cultural de la ciudad de Úbeda deberán ir unidos a un desarrollo urbanístico de todo el centro histórico, en el que prime los criterios de peatonalización de las calzadas, para hacer de toda la zona de influencia un entorno de convivencia social, agradable de pasear, limpio y seguro.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

Para conseguir todo ello, el proyecto para el mercado de abastos contempla las siguientes actuaciones: Garaje para aparcamiento bajo rasante, de alrededor de 25 plazas de aparcamiento en semisótano; Treinta y dos puestos para venta tradicional de mercado de abastos, de superficie varias que se adapten a las distintas tipologías de productos; Cuatro módulo para restauración de aproximadamente 20 metros cuadrados cada uno; Local comercial en la zona central para implantación media superficie de aproximadamente 375 m2; Zonas comunes y circulaciones, acordes a la superficie comercial; Zona de logística, vestuarios para trabajadores, aseos comunes, etc.

El plazo de ejecución de la obra inicial será de DOS AÑOS (24 meses).

7. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLOGICOS EN LA CONTRUCCIÓN Y EXPLOTACION DE LA OBRA.

Se hace necesario identificar los posibles riesgos inherentes a la ejecución de las distintas fases de la ejecución del proyecto, así como el estado de las instalaciones y equipamiento en el momento en que se empieza la explotación del servicio.

- **7.1. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción.**
- 7.1.1. Riesgos en fase de proyecto. Uno de los riesgos esenciales durante la fase de construcción puede tener su origen en el diseño tecnológico empleado, las infraestructuras complementarias y en las modificaciones al proyecto vigente. Para cubrirse de estos riesgos, se incluirán determinadas obligaciones en el contrato de encargo profesional arquitecto, entre ellas la inclusión del correspondiente estudio de seguridad y salud en los términos previstos en el artículo 5 del RD 1627/1997, contar con el informe favorable del Organismo de Control Técnico, la obligatoriedad frente a la administración de la realización de un control externo de la calidad del proyecto o la inclusión ineludible de realizar los levantamientos topográficos y ensayos geotécnicos con arreglo a lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación.
 - 7.1.2. Incidencias en movimientos de tierras, fallos en la cimentación y estructura y riesgos de corrosión. La aparición de este tipo de incidencias durante

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

esta fase de la construcción conllevaría la ampliación de los plazos de ejecución previstos, con unos sobrecostos que, en todo caso, irán por cuenta de la concesionaria:

- Movimientos de tierras. Durante la excavación y vaciado de la planta sótano destinada a la zona de estacionamiento, se procederá a realizar la estructura para no comprometer la estabilidad de la planta, así como de la estructura metálica original. En este proceso, se vigilará especialmente los edificios colindantes, en previsión de posible afectación a los mismos, procediendo a apuntalar fachadas y estructuras que pudieran ver mermada su estabilidad constructiva. En este caso sería recomendable proceder al levantamiento notarial de las circunstancias de estos inmuebles.
- Fallos en la cimentación y estructura. El estudio geotécnico determinará las características del terreno sobre el que se va a construir, determinando las soluciones adecuadas para llevar a cabo la cimentación y estructura de la obra.
- Riesgos de corrosión: Dada la antigüedad y estructura del Mercado de Abastos, la corrosión ha podido afectar a la estructura metálica que sustenta las cubiertas. En la remodelación se revisará su estado para llevar a cabo las labores de mantenimiento y reparación que se estimen oportunas para su conservación o sustitución en su caso.
- 7.1.3. Infravaloración en el cálculo de los Presupuestos de Ejecución Material y Total. Además de la ampliación del plazo, y el incremento de coste que ello supone, puede ocurrir que se hayan subestimado los cálculos de los presupuestos de ejecución material y total, debido a la necesidad de realizar una obra más compleja de la inicialmente prevista por el tipo de terreno, o la aparición de restos arqueológicos, que llevarían al incremento de los costes de ejecución y alargamiento de sus plazos. Este sobrecoste iría a cargo de la concesionaria, no siendo compensado por la Administración.
- 7.1.4. Cambio en el Código Técnico de la Edificación. El Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE). La Ley establece las exigencias básicas de

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

calidad que deben cumplir los edificios referidas a materias de seguridad (estructural, contra incendios, seguridad de utilización) y habitabilidad (salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía). También se ocupa de la accesibilidad universal de las personas con discapacidad. El posible cambio de este marco normativo implicaría una variación sobre lo previsto en la construcción, cuyo incremento, en el caso de que así lo supusiera, iría a cargo de la concesionaria, sin perjuicio de que la Administración habilite algún tipo de ayuda general para compensar a todas aquellas entidades que se encuentren en la misma situación.

Por la cobertura de responsabilidades durante la ejecución de la obra, habría que incluir la obligación del constructor de suscribir un seguro contra todo riesgo a la construcción, así como asegurar la responsabilidad civil patronal.

- **7.2. Riesgos operativos durante la fase de explotación.**

Uno de los principales riesgos que asume el concesionario durante la fase de explotación del mercado tendrían su origen en la disminución de la demanda de comerciantes interesados en alquilar los diferentes módulos, así como a una disminución de las estancias de sus usuarios en el parking, lo que llevaría a la obtención de rentabilidades negativas y la rotura del equilibrio económico de la concesión, al no tener margen de actuación sobre los costes de explotación, pérdidas que no serían compensados por la Administración. Un descenso en la demanda, con unos precios prefijados en contrato y con poco margen de variación, comprometerían los flujos libres de caja del proyecto y por tanto a la capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago que genera el proyecto de construcción y explotación.

Cualquiera de los supuestos de extinción de la concesión, bien por llegar a su vencimiento, bien por producirse cualquier tipo de incumplimiento contractual, conllevará la reversión a la Administración concedente de todas las instalaciones contenidas en el proyecto. Del mismo modo, producida la extinción de la concesión, decaerán automáticamente, los derechos que pudieran ostentar terceras personas y que traigan causa del derecho del concesionario, sin que la Administración concedente se

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

subroque en esas relaciones o en los contratos de trabajo que pudieran estar vigentes. La reversión de los bienes e instalaciones se producirá a favor de la Administración libres, en todo caso, de cargas y gravámenes

8. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.

El proyecto de ejecución de obra de la concesionaria contendrá el estudio de seguridad y salud conforme a lo previsto por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción. El alcance del Estudio de Seguridad y Salud se encuentra definido en el artículo 5 del citado RD 1627/1997, y deberá tener en cuenta cualquier tipo de actividad que se lleve a cabo en la obra.

Este estudio contendrá entre otros los siguientes enunciados:

- 1.- Memoria descriptiva con los procedimientos, equipos técnicos y medios auxiliares que han de utilizarse con indicación de los riesgos laborales a evitar y las medidas preventivas y de protección técnicas tendentes a controlar y reducir dichos riesgos.
- 2.- Pliego de condiciones con las normas legales y reglamentarias aplicables a la obra y las prescripciones a cumplir en la utilización de máquinas, útiles, herramientas, sistemas y equipos preventivos laborales que puedan ser evitados, indicando a tal efecto las medidas técnicas necesarias.
- 3.- Planos que desarrollen gráficamente las medidas preventivas definidas en la Memoria.
- 4.- Mediciones de todos los elementos de seguridad proyectados.
- 5.- Presupuesto que cuantifique los gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

9. COSTE DE LA INVERSION A REALIZAR, ASI COMO EL SISTEMA DE FINANCIACION PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCION DE LA OBRA.

• 9.1. Características esenciales del proyecto.

La ejecución de este proyecto se centrará en actuaciones principales, como son, por un lado, el vaciado completo del primer sótano de la actual edificación para su aprovechamiento parcial como aparcamiento público y la remodelación y redistribución de espacios en la planta baja para su explotación comercial y de restauración a través de puestos de venta arrendados previamente a comerciantes minoristas y una pequeña superficie comercial adicional.

Los elementos esenciales del proyecto pasarían por:

- Mejora de la accesibilidad e integración con el enclave de la ciudad en el que se ubica.
- Una reorganización interior de todo el Mercado, para mejorar y ampliar la superficie de almacenamiento, exposición y venta individual de cada uno de los puestos, así como ampliando y actualizando los servicios comunes con los que cuentan, ofreciendo soluciones de suministros, tratamiento de residuos y logística más racionales y modernos. El número de puestos previstos sería de 32, adecuados a la tipología del producto a comercializar.
- La dotación de una superficie adicional para actividades concurrentes, destinadas a actividad comercial accesoria y complementaria, así como de restauración, que actúe como coadyuvante para conseguir una oferta comercial integral. Esta dotación sería de 4 módulos destinados a restauración con una superficie aproximada de 20 m² cada uno, y una dotación adicional de superficie comercial de unos 400 m², y zonas destinadas a logística y almacenamiento, baños comunes y zonas de vestuario.
- Dotación de espacio para aparcamiento, tanto para suministradores como para los clientes, con la construcción de un parking con una capacidad de estacionamiento destinado al público de, aproximadamente, 25 plazas en semisótano.
- El plazo de ejecución material se extendería a dos años.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

- 9.2. Coste de la inversión a realizar.

El coste presupuestado para la licitación del proyecto según los distintos capítulos contenidos en el informe técnico sería el siguiente:

DESGLOSE POR CAPITULOS DE LA INVERSION DEL PROYECTO	
C01 Demoliciones y trabajos	88.980,00 €
C02 Movimiento de tierras	23.051,00 €
C03 Cimentación	207.137,15 €
C04 Saneamiento	36.000,00 €
C05 Estructura	286.848,00 €
C06 Cubiertas	119.607,00 €
C07 Albañilería	42.500,00 €
C08 Revestimientos	127.073,30 €
C09 Instalaciones Electricidad	170.000,00 €
C10 Instalación Fontanería	22.500,00 €
C11 Climatización y ventilación	325.000,00 €
C12 Aparatos elevadores	63.600,00 €
C13 Protección contra incendios	27.000,00 €
C14 Instalaciones especiales	13.500,00 €
C15 Carpintería y vidrios	91.800,00 €
C16 Pinturas	90.000,00 €
C17 Equipamiento	185.000,00 €
C18 Urbanización Exterior	63.000,00 €
C19 Gestión de Residuos	46.750,00 €
C20 Seguridad y salud	16.000,00 €
Total ejecución material	2.045.346,44 €
13,00 % Gastos generales	265.895,04 €
6,00 % Beneficio industrial	122.720,79 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	2.433.962,26 €
Gastos de Proyecto y dirección de obras	146.037,74 €
TOTAL PRESUPUESTO INVERSIÓN OBRAS	2.580.000,00 €

Aplicando los precios unitarios, que figuran en el Cuadro de Precios, a las mediciones del proyecto y teniendo en cuenta las partidas alzadas, el PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL de la obra asciende a la cantidad de **DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL EUROS (2.580.000,00 EUROS)**. Este importe no incluiría el Impuesto sobre el Valor Añadido.

- 9.3. Sistema de financiación propuesto.

La alternativa propuesta para la financiación del proyecto sería la siguiente:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

ORIGEN DE FONDOS PARA LA FINANCIACION DEL PROYECTO	
Aportación Ayuntamiento (85%)	2.193.000,00 €
Fondos Propios concesionaria	150.000,00 €
Financiación bancaria	237.000,00 €
Total	2.580.000,00 €

10. ESTUDIO ECONOMICO – FINANCIERO.**• 10.1. Bases de partida.**

El presente estudio tiene por objeto la determinación de la viabilidad económica de la remodelación del actual Mercado de Abastos de Úbeda y su explotación comercial en régimen de concesión. Para ello se ha partido de la información relevante con origen en el informe realizado por la entidad pública MERCASA para el Ayuntamiento de Úbeda, en cuanto a la concreción de los ingresos de explotación de las distintas soluciones contenidas en su plan de viabilidad (tanto en precio como en unidades), así como los costes de estructura estimados para llevar a cabo su explotación, actualizados a la realidad del momento actual.

En relación con la valoración de la inversión, se ha obtenido en base al dato presupuestado licitado para las distintas partidas integrantes del proyecto.

En relación con la financiación, se parte de la hipótesis de una aportación municipal en torno al 85% del valor de la inversión (sin tener en cuenta el concepto I.V.A.), siendo el resto, financiado por la concesionaria a través de aportaciones de fondos propios y financiación ajena bancaria. El tipo de interés financiero para esta operación se sitúa en el 2,55%, fijo durante toda la vida del contrato, estableciendo un periodo de carencia de dos años, coincidente con el periodo de ejecución material del proyecto.

En cuanto a la ejecución material del proyecto, la misma se extendería durante un plazo de dos años, ejecutándose en el primero los capítulos Co1 a Co8, y, en el segundo, los capítulos del presupuesto del Cog al C20. Los gastos de dirección de obra y proyecto, así como los gastos generales, serán imputados proporcionalmente, en cada uno de los años, al montante de la obra ejecutada.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

Con estas bases de partida, se determina un histórico previsional de sus estados económicos, con una estimación de la rentabilidad económica de la explotación, así como los flujos de efectivo previsional del proyecto para el período de concesión, estimado por un plazo de 40 años (incluidos los dos de ejecución material de la obra). A los efectos del presente estudio, no se han tenido en cuenta el gravamen tributario al que quedaría sometida la actividad en concepto de Impuesto sobre beneficios (actualmente en el 25%), sin que tal hecho altere las conclusiones finales del informe.

Obtenidos los flujos de efectivo previsionales del proyecto para el período de concesión, se calculará su V.A.N (valor actual de los flujos), utilizando para ello una tasa de descuento calculada en función de la metodología WACC (Weighted Average Cost of Capital), criterio que pondera el coste de la deuda y el de los recursos propios que tiene la empresa, y que nos ayudará a determinar la viabilidad económico – financiera del proyecto.

- **10.2. Estudio de Ingresos y costes.**

Según la información obtenida de las diferentes fuentes referenciadas, los ingresos previstos serían los siguientes:

- **10.2.1. INGRESOS.**
- **10.2.1.1. Ingresos por aparcamiento.**

Las plazas disponibles para uso público de aparcamiento, tras la reforma, ascenderían a 25, destinadas todas ellas a rotación de clientes.

En cuanto a la tarificación del servicio, se establece, para los usuarios del Mercado, la primera media hora de aparcamiento su gratuidad, y fuera del horario comercial (sábados a partir del mediodía y domingos), estarían disponibles para satisfacer la demanda de la zona de estacionamiento (turistas y residentes). La tarifa se establece en 0,0249 €/min (IVA incluido), (0,0206 €/min). Fuera de horario comercial (fines de semana), el precio del aparcamiento para días completos será de 15,00 €/día.

Destinatarios Aparcamientos:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

- Clientes del mercado 25 plazas L-S (7:30-15:30): 0,0206 €/min (30 min. gratis).
- Otros /Turistas 25 plazas S (14:00-23:59) -D: 0,0206 €/min / - 15,00 €/día.

Para la determinación de los ingresos por parking, se estiman las siguientes ocupaciones:

- De lunes a viernes (8:30-20:30): ocupación media del 75%, de los cuales el 70% serán clientes del mercado y su estancia media será de 1,5 hora.
- Sábados (8:30-15:30): ocupación media del 75%, de los cuales el 70% serán clientes del mercado y su estancia media será de 1,5 hora. Para el resto de usuarios, no clientes del mercado, se estima una demanda de 2 horas.
- Sábados (14:00-23:59) y Domingos (00:00-23:59): ocupación media del 50%, de los cuales el 100% será turistas y otros residentes distribuyendo su ocupación al 50% entre estancias con facturación por días (tarifa de 0,01041 €/min.) y el otro 50% con rotaciones inferiores (tarifa normal 0,0206 €/min.). A los efectos de cálculo se entiende que el parking permanecerá cerrado de medianoche del sábado a primera hora del domingo.

Teniendo en cuenta todas estas estimaciones, en la siguiente tabla se recogen los ingresos semanales derivados del aparcamiento:

Tarifa €/min: 0,0206	Horario		Nº plazas	Minutos disponibles total plazas	Ocupación	Distribución		Distribución minutos disponibles	
	inicio	final				Mercado	Otros	Mercado	Otros
L-V (8:30-20:30)	8:30	20:30	25	90.000,00	75%	70%	30%	47.250,00	20.250,00
Sábado (8:30-15:30)	8:30	15:30	25	10.500,00	75%	70%	30%	5.512,50	2.362,50
Sábado (14:00-23:59)	14:00	23:59	25	15.000,00	50%	0%	100%	0,00	7.500,00
Domingo (00:00-23:59)	0:00	23:59	25	36.000,00	50%	0%	100%	0,00	18.000,00
TOTALES SEMANALES			25	151.500,00				52.762,50	48.112,50
TOTALES ANUALES			25	7.899.210,00				2.751.036,75	2.508.585,75

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

Tarifa €/min: 0,0206	Ingresos				
	Clientes mercado			Turistas/otros	TOTAL INGRESOS
	Facturados	30 min. gratis s/estancia media	Cobrados	Facturados	
L-V (8:30-20:30)	973,35 €	324,45 €	648,90 €	417,15 €	1.066,05 €
Sábado (8:30-15:30)	113,56 €	37,85 €	75,71 €	48,67 €	124,37 €
Sábado (14:00-23:59)	- €	- €	- €	116,31 €	116,31 €
Domingo (00:00-23:59)	- €	- €	- €	279,15 €	279,15 €
TOTALES SEMANALES	1.086,91 €	362,30 €	724,61 €	861,28 €	1.585,89 €
TOTALES ANUALES	56.671,36 €	18.890,45 €	37.780,90 €	44.907,14 €	82.688,04 €

• **10.2.1.2. Ingresos por arrendamiento de puestos del Mercado.**

Tras la remodelación, la capacidad comercial se extiende a 36 puestos, de los cuales, cuatro se destinan a restauración. Se considera un precio de 600,00 € euros mensuales por cada uno de los cuatro módulos de restauración, lo que suponen 28.800,00€ anuales y una ocupación del 100%. Para los puestos de venta tradicional, este alquiler sería de 300,00 € mensuales. Los ingresos anuales de 32 puestos ascenderían a 86.400,00 €, considerando una ocupación media del 75%.

• **10.2.1.3. Arrendamiento superficie comercial.**

Con una extensión de 380 m² se estima un precio en concepto de arrendamiento de 8,68 €/ m², lo que supondría unos ingresos mensuales de 3.300,00 € al mes, y anuales de 39.600,00 €.

• **10.2.1.4. Resumen de Ingresos**

Concepto de ingreso	Ingresos previstos	Repercusión	Nº ud	Tarifa/mes
APARCAMIENTO	82.688,04 €	34,82%		
MODULOS RESTAURACIÓN	28.800,00 €	12,13%	4	600,00 €
MODULOS PUESTOS DE VENTA	86.400,00 €	36,38%	32	300,00 €
SUPERFICIE COMERCIAL	39.600,00 €	16,67%	1	3.300,00 €
TOTAL CONCEPTOS	237.488,04 €	100,00%		

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

- **10.2.2. COSTES DE EXPLOTACIÓN.**

- **10.2.2.1. Gasto de personal.**

Según el contenido del informe que sirve de base para establecer las distintas partidas de gastos de la explotación, sería necesaria contar con la siguiente plantilla para prestar el servicio:

Categoría profesional	Nº de puestos	Salario bruto	Complementos y S.S.	Total gasto por trabajador	Total gasto por categoría
Jefe de servicio	1	26.729,97	8.553,59	35.283,56	35.283,56
Peón limpiador	2	11.558,40	3.698,69	15.257,09	30.514,18
Profesional oficio	2	11.455,78	3.665,85	15.121,63	30.243,26
Totales	5	49.744,15	15.918,13	65.662,28	96.041,00

Gasto de personal: **96.041,00 €.**

- **10.2.2.2. Gastos de electricidad.**

Partida presupuestaria destinada a Electricidad y Gas, cuyo principal consumo derivará de los sistemas de climatización: **28.890,00 €** anuales.

- **10.2.2.3. Gastos de aguas y basuras.**

Se estiman los gastos de agua y basuras en **3.225,00 €** anuales.

- **10.2.2.4. Gastos de conservación y mantenimiento.**

En base al presupuesto de inversión y teniendo en cuenta un incremento en las necesidades de conservación de las instalaciones, así como por la puesta en funcionamiento de equipos y servicios (parking, zona de hostelería o climatización), se estiman estas partidas de gasto en **22.880,00 €.**

- **10.2.2.5. Gasto de administración y seguros.**

Las partidas presupuestarias destinadas a Material y Gastos de Oficina, Teléfonos y Seguros ascenderían a un total anual de **4.708,00 €.** Los de gastos de gestión administrativa externalizada ascenderían a **5.420,00 €.**

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

Gastos de administración y seguros: **10.128,00 €**.

- **10.2.2.6. Gasto de mantenimiento del transporte vertical.**

Se estima que el coste de mantenimiento de los equipos de transporte vertical en **9.600,00 €** que corresponde a 200 €/mes por cada uno de los tres aparatos elevadores.

- **10.2.2.7. Gastos de mantenimiento de video vigilancia y seguridad.**

El mantenimiento y seguimiento del sistema de video vigilancia y seguridad ascendería estimativa mente a **4.320,00 €**.

- **10.2.2.8. Gastos varios.**

En este apartado se recoge la partida de gastos en conceptos varios como marketing, formación, campañas de captación de clientes, así como cualquier gasto imprevisto no recogido en los demás capítulos de gasto del presente estudio. Se presupuesta un gasto total de **6.400,00 €** al año.

- **10.2.2.9. Impuestos municipales.**

En este apartado se incluye el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que recaerá en el concesionario, siendo su importe estimado para la totalidad del periodo de concesión de **10.481,27** euros.

- **10.2.2.10. Amortización e intereses.**

La inversión prevista presupuestada ascendería a **2.580.000,00 €**, distribuida en los diferentes capítulos relacionados.

Para la cuantificación de la dotación en concepto de amortización del conjunto del proyecto, se presume un valor residual de cero euros al final del periodo de concesión, al entender que, a su finalización, el edificio revertirá a la administración local junto con todo su equipamiento. La metodología de cálculo de este apartado seguiría un criterio lineal constante durante un periodo de 38 años, a excepción de los capítulos C11

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

(climatización y ventilación), C12 (elevadores) y C17 (equipamiento), cuya renovación estaría prevista, en su conjunto, en un plazo de 15 años, determinando su amortización de forma igualmente lineal en función de su vida útil (15 años). Para el segundo ciclo de renovación de activos productivos, su amortización se realizará en función de los años que quedan hasta la finalización del periodo de concesión (8 años), al revertir a la Administración el conjunto de la inversión proyectada.

Para la renovación de activos necesarios para la explotación de la concesión se ha tenido en cuenta la evolución que experimentarían los precios de estos bienes de equipo por el efecto de la inflación, así como los gastos de desmontaje y sustitución de los activos.

El cálculo de estas amortizaciones viene dado de la siguiente información.

Partidas amortizables	Importe	Amortización anual (Año 3-17)	1º ciclo renovación año 17	Amortización anual (Año 18-32)	2º ciclo renovación año 32	Amortización anual (Año 33-40)
Resto de capítulos del proyecto	2.006.400,00 €	52.800,00 €		52.800,00 €		52.800,00 €
C11 Climatización y ventilación	325.000,00 €	21.666,67 €	398.125,00 €	26.541,67 €	487.703,13 €	60.962,89 €
C12 Aparatos elevadores	63.600,00 €	4.240,00 €	77.910,00 €	5.194,00 €	95.439,75 €	11.929,97 €
C17 Equipamiento	185.000,00 €	12.333,33 €	226.625,00 €	15.108,33 €	277.615,63 €	34.701,95 €
TOTALES	2.580.000,00 €	91.040,00 €	702.660,00 €	99.644,00 €	860.758,50 €	160.394,81 €

La financiación de la inversión se produciría por tres vías: Aportación inicial en concepto de fondos propios por parte del promotor por importe de 150.000,00 €; Aportación por parte de la Administración en torno al 85% del costo de la inversión del proyecto; y, por último, mediante financiación bancaria hasta cubrir el resto de la inversión. Esta operación crediticia tendría una duración de 15 años, incluidos los dos años de carencia, y a un tipo de interés fijo del 2,55 %, con un nominal inicial de 285.000 euros, suficiente para cubrir los gastos constitucionales de la operación e intereses durante el periodo de carencia. Se estiman unos gastos de formalización de la operación (comisiones de estudio y apertura, A.J.D., notaría y Registro) de 8.500,00 €.

Los intereses para el primer año de vigencia de la operación ascenderían a 7.267,50 €.

La renovación de activos cuya vida útil acontece a lo largo del periodo de concesión y con anterioridad al vencimiento de éste, precisará de una nueva financiación,

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

determinada por las necesidades de liquidez que dicha inversión genera y que no ha sido cubierta con los remanentes de efectivo generados por la actividad. De este modo, según el presente estudio, se precisarían de dos nuevas operaciones crediticias con las siguientes características:

Nominal	Año de concesión	Interés fijo operación	Plazo de amortización
475.000 €	17	2,55 %	15 años
650.000 €	32	2,55 %	9 años

- **10.2.2.11. Resumen de costes para los dos primeros años de ejecución del proyecto y del primer año de actividad de la explotación:**

RESUMEN DE COSTES DE EXPLOTACIÓN	Periodo de ejecución del proyecto		1º año actividad
	1º año	2º año	3º año
5.2.2.1. Gastos de personal			96.041,00 €
5.2.2.2. Gastos de suministros			28.890,00 €
5.2.2.3. Gastos de aguas y basuras			3.225,00 €
5.2.2.4. Gastos de conservación y mantenimiento			22.880,00 €
5.2.2.5. Gasto de administración y seguros			10.128,00 €
5.2.2.6. Gasto de mantenimiento del transporte vertical			9.600,00 €
5.2.2.7. Gastos de mantenimiento de video vigilancia y seguridad			4.320,00 €
5.2.2.8. Gastos varios			6.400,00 €
5.2.2.9. Impuestos municipales (IBI)	10.481,27 €	10.481,27 €	10.481,27 €
5.2.2.10. Amortización	- €	- €	91.040,00 €
5.2.2.10. Intereses financieros	7.267,50 €	7.267,50 €	7.049,59 €
5.2.2.10. Gastos formalización crédito	8.500,00 €		- €
TOTAL COSTES DE EXPLOTACION PRIMEROS TRES AÑOS	26.248,77 €	17.748,77 €	290.054,86 €

Para estimar la evolución de estas partidas de gastos de la explotación, se ha tenido en cuenta la previsión de la evolución que a lo largo del periodo de concesión experimenten los precios como consecuencia de la inflación, incremento que, en la misma medida, se ha aplicado a los precios de los servicios prestados en concepto de ingresos de la concesión

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

- **10.3. Rentabilidad de la concesión.**

El objetivo de este informe no es otro que la elaboración de un modelo económico financiero que muestre la rentabilidad estimada de explotación, en régimen de concesión, de las instalaciones del Mercado de Abastos y sus instalaciones anexas. Este estudio se ha realizado mediante la determinación de los flujos de caja libres ajustados que generará la explotación durante el periodo de concesión, así como los iniciales de la inversión proyectada. 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 operativas de la actividad y la renovación de los activos y bienes de equipo integrantes del proyecto.

El concesionario será retribuido directamente mediante el precio que abonen los distintos establecimientos en concepto de canon o arrendamiento, así como por los rendimientos procedentes de la explotación del parking, debiendo respetarse el principio de asunción del riesgo por el concesionario.

La aportación a realizar por la Administración, a los efectos del presente estudio, se considera efectuada en el primer año, representando, a los efectos de cálculo, como una entrada líquida de efectivo en ese ejercicio, imputándose al resultado como ingreso para la determinación del rendimiento neto de la actividad, de forma lineal para el periodo de concesión tras la ejecución del proyecto (38 años).

Para la determinación de su viabilidad se ha seguido el método de **Descuento de Flujos de Caja**, que basa su criterio valorativo en estimar el retorno o beneficio monetario que va a generar esta concesión en un futuro, es decir sus expectativas de generar resultados positivos durante el horizonte temporal del periodo de concesión (40 años), y un valor residual tras dicho horizonte (en el presente escenario este VR sería nulo), todo ello actualizado a valor actual mediante la utilización de una tasa de descuento apropiada al sector en el que se desarrolla, tasa que tendrá en cuenta el riesgo del mercado y el retorno esperado por los propietarios, a mayor riesgo de obtener dichos flujos mayor será la tasa aplicada al descuento financiero al que se someten tanto los flujos esperados como el valor residual.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

El flujo libre de caja viene definido por la cantidad de efectivo que obtendrá la empresa, una vez satisfechas las necesidades operativas (NOF) y de inversión (Capex) en activos productivos necesarios para la explotación. Es decir, la cantidad de dinero que quedará en el concesionario para la devolución de su deuda externa y la retribución de a sus propietarios. En el presente escenario, dada la tipología del ciclo productivo de la actividad proyectada, las necesidades operativas de financiación se han despreciado a los efectos de cálculo.

Para el cálculo de la **tasa de descuento (K)** o tasa de actualización que permite actualizar los flujos de caja proyectados a futuro y traerlos al momento actual, se ha utilizado el WACC (*Weighted Average Cost of Capital*), criterio que pondera el coste de la deuda y el de los recursos propios que tiene la empresa. Esta tasa de descuento así calculada no deja de ser una función del riesgo inherente en cualquier negocio y sector, el grado de incertidumbre relativa a los flujos de caja proyectados y la estructura de capital tomada como suposición. A mayor incertidumbre sobre el flujo de caja proyectado, mayor será la tasa de descuento apropiada y menor el valor actual de los flujos de caja.

En la medida de aplicar una tasa de descuento adecuada, y dada complejidad y demora a la hora de fijar variables como la Beta (riesgo del sector), y ante la tipología de empresa y su estructura financiera que muestran sus estados contables, he optado por fijar esta variable β en el valor 1,65 (promedio sectores afectados) y un coste de deuda cercano y habitual en las operaciones crediticias con garantía hipotecaria cifrado en el 2,55% (coincidente con el estimado para la operación de financiación crediticia de la inversión). Se ha considerado la tasa media del mercado en 5%.

TASA DE DESCUENTO CALCULADA	
$K = K_d * (1 - t) * P_d + K_{rp} * P_{rd}$	4,76%
$K_d =$ (Coste de la deuda)	2,55%
$t =$ (tipo de gravamen)	25%
$P_d =$ (Pasivo exigible/Total pasivo)	10,84%
$P_{rd} =$ (Patrimonio neto/Total pasivo)	34,48%
$K_{rp} = R_f + (R_m - R_f) * (1 + \beta)$	13,21%
$R_f =$ (Tasa libre de riesgos//Bonos B.C.)	0,024%
$R_m =$ (Rentabilidad esperada)	5,00%
$\beta =$ (Variable riesgo del sector)	1,65

Determinada la tasa de descuento y calculados los flujos futuros del proyecto, podremos determinar el VAN, bajo la siguiente expresión:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

La expresión algebraica que nos permite formular el VAN es la siguiente:

$$VAN = -A + \frac{Q_1}{(1+k)} + \frac{Q_2}{(1+k)^2} + \frac{Q_3}{(1+k)^3} + \dots + \frac{Q_n}{(1+k)^n}$$

En donde:

- **A** es el valor del desembolso inicial de la inversión realizada por el concesionario.
- **$Q_1, Q_2, \dots, Q_n$** representa los flujos de caja.
- **n** representa el número de momentos temporales en que se divide el período global considerado de la duración del proyecto.
- **k** es la tasa de descuento.

A partir del resultado del VAN podemos determinar que un proyecto de inversión es rentable si su **VAN es positivo**, no es rentable si es negativo, o financieramente indistinto si el VAN es igual a cero, en base a una tasa de descuento determinada.

La **Tasa Interna de Retorno** (TIR) puede definirse como la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero. La Tasa Interna de Retorno se expresa en porcentaje y debe compararse con la tasa de descuento (**k**), así se obtiene la rentabilidad neta del proyecto (**TIR - k**). En términos generales, puede entenderse como la tasa de interés máxima a la que es posible endeudarse para financiar el proyecto, sin que genere pérdidas.

$$VAN = -A + \frac{Q_1}{(1+k_{TIR})} + \frac{Q_2}{(1+k_{TIR})^2} + \frac{Q_3}{(1+k_{TIR})^3} + \dots + \frac{Q_n}{(1+k_{TIR})^n} = 0$$

A partir de la fórmula de la Tasa Interna de Retorno se deduce que un proyecto es rentable si **$k_{TIR} \geq k$** , no es rentable si **$k_{TIR} < k$** y en el caso de **$k_{TIR} = k$** se aceptaría el proyecto.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

10.4. Análisis Económico – Financiero del Escenario Previsto.

En base a todo lo anterior establecemos las previsiones de rentabilidad económica de la actividad, junto con los flujos de efectivo que originará el presente proyecto para el periodo de concesión estimado en 40 años, siendo los dos primeros los correspondientes a la ejecución material del proyecto.

En el cuadro siguiente se registra toda esta proyección con los criterios y bases expuestos en los apartados anteriores.

CUADRO OPERATIVO DE LA PROYECCIÓN REHABILITACION Y EXPLOTACIÓN MERCADO DE ABASTOS	PERIODO EJECUCION OBRA		PERIODO DE CONCESION		
	1	2	3	4	5
ENTRADAS DE EFECTIVO	2.628.000,00	-	237.488,04	241.050,36	244.666,12
<i>Ingresos de la actividad</i>	-	-	295.198,57	298.760,89	302.376,65
5.2.1.1 Parking rotatorio			82.688,04	83.928,36	85.187,29
5.2.1.2 Arrendamiento modulos Mercado			86.400,00	87.696,00	89.011,44
5.2.1.2 Arrendamiento modulos restauración			28.800,00	29.232,00	29.670,48
5.2.1.3 Arrendamiento área comercial			39.600,00	40.194,00	40.796,91
Imputación al resultado subvención capital			57.710,53	57.710,53	57.710,53
Subvenciones (Aportación Administración)	2.193.000,00				
Aportación promotor	150.000,00				
Financiación Ajena	285.000,00				
SALIDAS DE EFECTIVO	1.207.391,41	1.416.606,13	217.745,57	220.467,83	223.230,91
<i>Inversión/Renov.inversiones productivas (Capex)</i>	1.181.142,64	1.398.857,36			
<i>Amortización préstamos</i>			18.730,71	19.213,96	19.709,68
Costes de explotación	10.481,27	10.481,27	191.965,27	194.687,53	197.450,62
5.2.2.1. G. de personal			96.041,00	97.481,62	98.943,84
5.2.2.2. G. de suministros			28.890,00	29.323,35	29.763,20
5.2.2.3. G. de aguas y basuras			3.225,00	3.273,38	3.322,48
5.2.2.4. G. de conservación y mantenimiento			22.880,00	23.223,20	23.571,55
5.2.2.5. G. de administración y seguros			10.128,00	10.279,92	10.434,12
5.2.2.6. G. de mantenimiento del transporte vertical			9.600,00	9.744,00	9.890,16
5.2.2.7. G. de mantenimiento de video vigilancia y seguridad			4.320,00	4.384,80	4.450,57
5.2.2.8. G. varios			6.400,00	6.496,00	6.593,44
5.2.2.9. Impuestos municipales (IBI)	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27
5.2.2.10. Intereses y gastos financieros	15.767,50	7.267,50	7.049,59	6.566,34	6.070,61
5.2.2.10. Amortización			91.040,00	91.040,00	91.040,00
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD (antes de impuestos)	- 26.248,77	- 17.748,77	5.143,71	6.467,02	7.815,41
EBITDA/FLUJOS DE CAJA OPERATIVOS (FCO)	- 10.481,27	- 10.481,27	45.522,77	46.362,83	47.215,50
FLUJOS LIBRES DE CAJA (FLC=FCO-Capex ± NOF)	1.001.376,09	- 1.409.338,63	45.522,77	46.362,83	47.215,50
FLUJOS LIBRES PARA EL PAGO DE LA DEUDA	1.270.608,59	- 1.416.606,13	19.742,48	20.582,54	21.435,20
Saldo neto de tesorería ACUMULADO DEL CONCESIONARIO	1.420.608,59	4.002,46	23.744,93	44.327,47	65.762,67

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

CUADRO OPERATIVO DE LA PROYECCIÓN REHABILITACION Y EXPLOTACIÓN MERCADO DE ABASTOS	
ENTRADAS DE EFECTIVO	
<i>Ingresos de la actividad</i>	
5.2.1.1 Parking rotatorio	
5.2.1.2 Arrendamiento modulos Mercado	
5.2.1.2 Arrendamiento modulos restauración	
5.2.1.3 Arrendamiento área comercial	
Imputación al resultado subvención capital	
Subvenciones (Aportación Administración)	
Aportación promotor	
Financiación Ajena	
SALIDAS DE EFECTIVO	
Inversión/Renov.inversiones productivas (Capex)	
Amortización préstamos	
Costes de explotación	
5.2.2.1. G. de personal	
5.2.2.2 .G. de suministros	
5.2.2.3. G. de aguas y basuras	
5.2.2.4. G. de conservación y mantenimiento	
5.2.2.5. G. de administración y seguros	
5.2.2.6. G. de mantenimiento del transporte vertical	
5.2.2.7. G. de mantenimiento de video vigilancia y seguridad	
5.2.2.8. G. varios	
5.2.2.9. Impuestos municipales (IBI)	
5.2.2.10. Intereses y gastos financieros	
5.2.2.10. Amortización	
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD (antes de impuestos)	
EBITDA/FLUJOS DE CAJA OPERATIVOS (FCO)	
FLUJOS LIBRES DE CAJA (FLC=FCO-Capex ± NOF)	
FLUJOS LIBRES PARA EL PAGO DE LA DEUDA	
Saldo neto de tesorería ACUMULADO DEL CONCESIONARIO	

6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
248.336,11	252.061,15	255.842,07	259.679,70	263.574,90	267.528,52	271.541,45	275.614,57	279.748,79	283.945,02
306.046,64	309.771,68	313.552,60	317.390,23	321.285,42	325.239,05	329.251,97	333.325,10	337.459,32	341.655,55
86.465,10	87.762,08	89.078,51	90.414,68	91.770,90	93.147,47	94.544,68	95.962,85	97.402,29	98.863,33
90.346,61	91.701,81	93.077,34	94.473,50	95.890,60	97.328,96	98.788,89	100.270,73	101.774,79	103.301,41
30.115,54	30.567,27	31.025,78	31.491,17	31.963,53	32.442,99	32.929,63	33.423,58	33.924,93	34.433,80
41.408,86	42.030,00	42.660,45	43.300,35	43.949,86	44.609,11	45.278,24	45.957,42	46.646,78	47.346,48
57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53
226.035,46	228.882,07	231.771,38	234.704,03	237.680,66	240.701,95	243.768,55	246.881,16	250.040,45	253.247,14
20.218,20	20.739,83	21.274,92	21.823,82	22.386,87	22.964,46	23.556,95	24.164,72	24.788,17	25.427,71
200.255,16	203.101,77	205.991,08	208.923,73	211.900,36	214.921,65	217.988,26	221.100,86	224.260,15	227.466,84
100.428,00	101.934,42	103.463,43	105.015,38	106.590,62	108.189,47	109.812,32	111.459,50	113.131,39	114.828,36
30.209,65	30.662,79	31.122,73	31.589,58	32.063,42	32.544,37	33.032,54	33.528,02	34.030,94	34.541,41
3.372,31	3.422,90	3.474,24	3.526,35	3.579,25	3.632,94	3.687,43	3.742,74	3.798,89	3.855,87
23.925,12	24.284,00	24.648,26	25.017,98	25.393,25	25.774,15	26.160,76	26.553,17	26.951,47	27.355,74
10.590,63	10.749,49	10.910,73	11.074,39	11.240,51	11.409,12	11.580,25	11.753,96	11.930,27	12.109,22
10.038,51	10.189,09	10.341,93	10.497,06	10.654,51	10.814,33	10.976,54	11.141,19	11.308,31	11.477,93
4.517,33	4.585,09	4.653,87	4.723,67	4.794,53	4.866,45	4.939,44	5.013,54	5.088,74	5.165,07
6.692,34	6.792,73	6.894,62	6.998,04	7.103,01	7.209,55	7.317,70	7.427,46	7.538,87	7.651,96
10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27
5.562,10	5.040,47	4.505,38	3.956,48	3.393,42	2.815,84	2.223,35	1.615,58	992,13	352,59
91.040,00	91.040,00	91.040,00	91.040,00	91.040,00	91.040,00	91.040,00	91.040,00	91.040,00	91.040,00
9.189,37	10.589,44	12.016,14	13.470,02	14.951,64	16.461,56	18.000,37	19.568,66	21.167,03	22.796,12
48.080,95	48.959,38	49.850,99	50.755,97	51.674,53	52.606,87	53.553,19	54.513,71	55.488,63	56.478,18
48.080,95	48.959,38	49.850,99	50.755,97	51.674,53	52.606,87	53.553,19	54.513,71	55.488,63	56.478,18
22.300,65	23.179,08	24.070,69	24.975,68	25.894,24	26.826,57	27.772,89	28.733,41	29.708,34	30.697,88
88.063,32	111.242,40	135.313,09	160.288,77	186.183,01	213.009,58	240.782,47	269.515,88	299.224,22	329.922,10

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

CUADRO OPERATIVO DE LA PROYECCIÓN REHABILITACION Y EXPLOTACIÓN MERCADO DE ABASTOS	
ENTRADAS DE EFECTIVO	
<i>Ingresos de la actividad</i>	
5.2.1.1 Parking rotatorio	
5.2.1.2 Arrendamiento modulos Mercado	
5.2.1.2 Arrendamiento modulos restauración	
5.2.1.3 Arrendamiento área comercial	
Imputación al resultado subvención capital	
Subvenciones (Aportación Administración)	
Aportación promotor	
Financiación Ajena	
SALIDAS DE EFECTIVO	
<i>Inversión/Renov.inversiones productivas (Capex)</i>	
<i>Amortización préstamos</i>	
<i>Costes de explotación</i>	
5.2.2.1. G. de personal	
5.2.2.2 .G. de suministros	
5.2.2.3. G. de aguas y basuras	
5.2.2.4. G. de conservación y mantenimiento	
5.2.2.5. G. de administración y seguros	
5.2.2.6. G. de mantenimiento del transporte vertical	
5.2.2.7. G. de mantenimiento de video vigilancia y seguridad	
5.2.2.8. G. varios	
5.2.2.9. Impuestos municipales (IBI)	
5.2.2.10. Intereses y gastos financieros	
5.2.2.10. Amortización	
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD (antes de impuestos)	
EBITDA/FLUJOS DE CAJA OPERATIVOS (FCO)	
FLUJOS LIBRES DE CAJA (FLC=FCO-Capex ± NOF)	
FLUJOS LIBRES PARA EL PAGO DE LA DEUDA	
Saldo neto de tesorería ACUMULADO DEL CONCESIONARIO	

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
288.204,20	767.527,26	296.915,17	301.368,90	305.889,43	310.477,77	315.134,94	319.861,96	324.659,89	329.529,79
345.914,72	350.237,79	354.625,69	359.079,42	363.599,96	368.188,30	372.845,46	377.572,49	382.370,42	387.240,32
100.346,28	101.851,47	103.379,24	104.929,93	106.503,88	108.101,44	109.722,96	111.368,81	113.039,34	114.734,93
104.850,93	106.423,70	108.020,05	109.640,35	111.284,96	112.954,23	114.648,54	116.368,27	118.113,80	119.885,50
34.950,31	35.474,57	36.006,68	36.546,78	37.094,99	37.651,41	38.216,18	38.789,42	39.371,27	39.961,83
48.056,68	48.777,53	49.509,19	50.251,83	51.005,61	51.770,69	52.547,25	53.335,46	54.135,49	54.947,52
57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53
	475.000,00								
230.721,62	974.826,52	275.519,68	278.923,13	282.377,64	285.883,97	289.442,89	293.055,20	296.721,69	300.443,17
	702.660,00								
	26.335,17	27.014,62	27.711,60	28.426,56	29.159,97	29.912,31	30.684,05	31.475,70	32.287,78
230.721,62	234.025,23	237.378,39	240.781,84	244.236,35	247.742,68	251.301,60	254.913,90	258.580,39	262.301,88
116.550,79	118.299,05	120.073,54	121.874,64	123.702,76	125.558,30	127.441,68	129.353,30	131.293,60	133.263,01
35.059,53	35.585,42	36.119,20	36.660,99	37.210,91	37.769,07	38.335,61	38.910,64	39.494,30	40.086,72
3.913,71	3.972,41	4.032,00	4.092,48	4.153,87	4.216,17	4.279,42	4.343,61	4.408,76	4.474,89
27.766,08	28.182,57	28.605,31	29.034,39	29.469,91	29.911,95	30.360,63	30.816,04	31.278,28	31.747,46
12.290,86	12.475,22	12.662,35	12.852,29	13.045,07	13.240,75	13.439,36	13.640,95	13.845,56	14.053,25
11.650,10	11.824,86	12.002,23	12.182,26	12.365,00	12.550,47	12.738,73	12.929,81	13.123,76	13.320,61
5.242,55	5.321,18	5.401,00	5.482,02	5.564,25	5.647,71	5.732,43	5.818,41	5.905,69	5.994,28
7.766,74	7.883,24	8.001,49	8.121,51	8.243,33	8.366,98	8.492,48	8.619,87	8.749,17	8.880,41
10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27
-	11.806,12	11.126,67	10.429,69	9.714,73	8.981,32	8.228,99	7.457,24	6.665,59	5.853,51
91.040,00	91.040,00	99.644,00	99.644,00	99.644,00	99.644,00	99.644,00	99.644,00	99.644,00	99.644,00
24.153,10	13.366,43	6.476,64	8.223,89	10.004,88	11.820,30	13.670,88	15.557,34	17.480,43	19.440,92
57.482,57	58.502,03	59.536,78	60.587,05	61.653,08	62.735,09	63.833,34	64.948,06	66.079,50	67.227,91
57.482,57	- 644.157,97	59.536,78	60.587,05	61.653,08	62.735,09	63.833,34	64.948,06	66.079,50	67.227,91
57.482,57	- 207.299,26	21.395,49	22.445,76	23.511,79	24.593,80	25.692,05	26.806,77	27.938,21	29.086,62
387.404,68	180.105,42	201.500,91	223.946,67	247.458,45	272.052,25	297.744,30	324.551,07	352.489,27	381.575,89

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

CUADRO OPERATIVO DE LA PROYECCIÓN REHABILITACION Y EXPLOTACIÓN MERCADO DE ABASTOS	
ENTRADAS DE EFECTIVO	
<i>Ingresos de la actividad</i>	
5.2.1.1 Parking rotatorio	
5.2.1.2 Arrendamiento modulos Mercado	
5.2.1.2 Arrendamiento modulos restauración	
5.2.1.3 Arrendamiento área comercial	
Imputación al resultado subvención capital	
Subvenciones (Aportación Administración)	
Aportación promotor	
Financiación Ajena	
SAIDAS DE EFECTIVO	
Inversión/Renov.inversiones productivas (Capex)	
Amortización préstamos	
Costes de explotación	
5.2.2.1. G. de personal	
5.2.2.2 .G. de suministros	
5.2.2.3. G. de aguas y basuras	
5.2.2.4. G. de conservación y mantenimiento	
5.2.2.5. G. de administración y seguros	
5.2.2.6. G. de mantenimiento del transporte vertical	
5.2.2.7. G. de mantenimiento de video vigilancia y seguridad	
5.2.2.8. G. varios	
5.2.2.9. Impuestos municipales (IBI)	
5.2.2.10. Intereses y gastos financieros	
5.2.2.10. Amortización	
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD (antes de impuestos)	
EBITDA/FLUJOS DE CAJA OPERATIVOS (FCO)	
FLUJOS LIBRES DE CAJA (FLC=FCO-Capex ± NOF)	
FLUJOS LIBRES PARA EL PAGO DE LA DEUDA	
Saldo neto de tesorería ACUMULADO DEL CONCESIONARIO	

26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
334.472,74	339.489,83	344.582,17	349.750,91	354.997,17	360.322,13	1.015.726,96	371.212,86	376.781,06	382.432,77
392.183,26	397.200,35	402.292,70	407.461,43	412.707,70	418.032,65	423.437,49	428.923,39	434.491,58	440.143,30
116.455,95	118.202,79	119.975,83	121.775,47	123.602,10	125.456,13	127.337,98	129.248,05	131.186,77	133.154,57
121.683,79	123.509,04	125.361,68	127.242,10	129.150,74	131.088,00	133.054,32	135.050,13	137.075,88	139.132,02
40.561,26	41.169,68	41.787,23	42.414,03	43.050,25	43.696,00	44.351,44	45.016,71	45.691,96	46.377,34
55.771,74	56.608,31	57.457,44	58.319,30	59.194,09	60.082,00	60.983,23	61.897,98	62.826,45	63.768,84
57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53
						650.000,00			
304.220,48	308.054,45	311.945,93	315.895,78	319.904,88	323.974,11	1.231.624,41	375.058,14	379.313,25	383.632,18
						860.758,50			
33.120,81	33.975,33	34.851,90	35.751,08	36.673,47	37.619,65	65.085,00	66.764,20	68.486,73	70.253,69
266.079,19	269.913,16	273.804,64	277.754,49	281.763,59	285.832,82	289.963,09	294.155,32	298.410,43	302.729,37
135.261,95	137.290,88	139.350,24	141.440,50	143.562,10	145.715,54	147.901,27	150.119,79	152.371,58	154.657,16
40.688,02	41.298,34	41.917,81	42.546,58	43.184,78	43.832,55	44.490,04	45.157,39	45.834,75	46.522,27
4.542,02	4.610,15	4.679,30	4.749,49	4.820,73	4.893,04	4.966,44	5.040,93	5.116,55	5.193,30
32.223,67	32.707,02	33.197,63	33.695,59	34.201,03	34.714,04	35.234,75	35.763,28	36.299,72	36.844,22
14.264,04	14.478,00	14.695,17	14.915,60	15.139,34	15.366,43	15.596,92	15.830,88	16.068,34	16.309,36
13.520,42	13.723,23	13.929,08	14.138,01	14.350,08	14.565,33	14.783,81	15.005,57	15.230,65	15.459,11
6.084,19	6.175,45	6.268,08	6.362,11	6.457,54	6.554,40	6.652,72	6.752,51	6.853,79	6.956,60
9.013,61	9.148,82	9.286,05	9.425,34	9.566,72	9.710,22	9.855,88	10.003,71	10.153,77	10.306,08
10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27
5.020,48	4.165,96	3.289,39	2.390,21	1.467,82	521,64	15.817,82	14.138,61	12.416,09	10.649,12
99.644,00	99.644,00	99.644,00	99.644,00	99.644,00	99.644,00	99.644,00	160.394,81	160.394,81	160.394,81
21.439,59	23.477,23	25.554,67	27.672,74	29.832,29	32.034,19	18.012,57	- 39.765,36	- 36.729,75	- 33.630,00
68.393,55	69.576,67	70.777,54	71.996,42	73.233,58	74.489,31	75.763,87	77.057,54	78.370,63	79.703,40
68.393,55	69.576,67	70.777,54	71.996,42	73.233,58	74.489,31	- 784.994,63	77.057,54	78.370,63	79.703,40
30.252,25	31.435,38	32.636,25	33.855,13	35.092,29	36.348,02	- 215.897,45	- 3.845,27	- 2.532,19	- 1.199,41
411.828,14	443.263,52	475.899,76	509.754,89	544.847,19	581.195,20	365.297,75	361.452,48	358.920,29	357.720,88

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

CUADRO OPERATIVO DE LA PROYECCIÓN REHABILITACION Y EXPLOTACIÓN MERCADO DE ABASTOS	36	37	38	39	40	ACUMULADOS
ENTRADAS DE EFECTIVO						
<i>Ingresos de la actividad</i>	388.169,26	393.991,80	399.901,68	405.900,21	411.988,71	15.798.366,36
5.2.1.1 Parking rotatorio	445.879,79	451.702,33	457.612,21	463.610,73	469.699,24	14.238.366,36
5.2.1.2 Arrendamiento modulos Mercado	135.151,89	137.179,16	139.236,85	141.325,41	143.445,29	4.193.928,11
5.2.1.3 Arrendamiento modulos restauración	141.219,00	143.337,29	145.487,35	147.669,66	149.884,70	4.382.198,10
5.2.2.1 Arrendamiento área comercial	47.073,00	47.779,10	48.495,78	49.223,22	49.961,57	1.460.732,70
Imputación al resultado subvención capital	64.725,38	65.696,26	66.681,70	67.681,93	68.697,15	2.008.507,46
Subvenciones (Aportación Administración)	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	57.710,53	2.193.000,00
Aportación promotor						2.193.000,00
Financiación Ajena						150.000,00
SAUDAS DE EFECTIVO						1.410.000,00
Inversión/Renov.inversiones productivas (Capex)	388.015,91	392.465,38	396.981,60	401.565,56	406.218,29	15.425.940,56
Amortización préstamos						4.143.418,50
Costes de explotación	72.066,25	73.925,57	75.832,86	77.789,36	79.796,34	1.410.000,00
5.2.2.1. G. de personal	307.113,09	311.562,57	316.078,79	320.662,75	325.315,47	9.624.098,48
5.2.2.2. G. de suministros	156.977,02	159.331,67	161.721,65	164.147,47	166.609,68	4.871.188,51
5.2.2.3. G. de aguas y basuras	47.220,10	47.928,41	48.647,33	49.377,04	50.117,70	1.465.297,49
5.2.2.4. G. de conservación y mantenimiento	5.271,20	5.350,26	5.430,52	5.511,98	5.594,65	163.571,63
5.2.2.5. G. de administración y seguros	37.396,88	37.957,84	38.527,20	39.105,11	39.691,69	1.160.470,98
5.2.2.6. G. de mantenimiento del transporte vertical	16.554,01	16.802,32	17.054,35	17.310,17	17.569,82	513.691,00
5.2.2.7. G. de mantenimiento de video vigilancia y seguridad	15.691,00	15.926,37	16.165,26	16.407,74	16.653,86	486.910,90
5.2.2.8. G. de mantenimiento de video vigilancia y seguridad	7.060,95	7.166,86	7.274,37	7.383,48	7.494,24	219.109,90
5.2.2.9. G. de mantenimiento de video vigilancia y seguridad	10.460,67	10.617,58	10.776,84	10.938,49	11.102,57	324.607,27
5.2.2.10. G. de mantenimiento de video vigilancia y seguridad	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	10.481,27	419.250,80
5.2.2.10. Intereses y gastos financieros						
5.2.2.10. Amortización	8.836,56	6.977,24	5.069,95	3.113,45	1.106,48	248.423,58
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD (antes de impuestos)	160.394,81	160.394,81	160.394,81	160.394,81	160.394,81	4.143.418,51
EBITDA/FLUJOS DE CAJA OPERATIVOS (FCO)	30.464,68	27.232,29	23.931,35	20.560,28	17.117,53	222.425,80
FLUJOS LIBRES DE CAJA (FLC=FCO-Capex ± NOF)	81.056,17	82.429,24	83.822,89	85.237,46	86.673,24	2.421.267,89
FLUJOS LIBRES PARA EL PAGO DE LA DEUDA	81.056,17	82.429,24	83.822,89	85.237,46	86.673,24	470.849,39
Saldo neto de tesorería ACUMULADO DEL CONCESIONARIO	153,36	1.526,42	2.920,08	4.334,64	5.770,42	222.425,80
	357.874,24	359.400,66	362.320,74	366.655,38	372.425,80	

11. APORTACIÓN DE AYUDAS A LA CONSTRUCCIÓN O EXPLOTACIÓN PARA LA VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

Al margen de la aportación inicial a realizar por el Ayuntamiento para la cofinanciación de la inversión, dada la viabilidad de la concesión al cubrirse íntegramente los gastos estimados con los ingresos esperados así como la generación de beneficio industrial suficiente para acometer las obligaciones de pago con origen en las necesidades financieras del proyecto, no se prevé ningún otro tipo de ayudas para la construcción o explotación de la concesión, ya sean aquellas comunitarias, estatales, autonómicas o locales, siendo dicha aportación inicial compatible con el Tratado y Funcionamiento de la Unión Europea, de acuerdo con el contenido de su artículos 107 y siguientes.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

12. CONCLUSIONES.

Del presente estudio de viabilidad se determina la necesidad de acometer un proyecto como el propuesto, en la medida de dar una solución al decaimiento de la actividad comercial que presenta el actual Mercado de Abastos de Úbeda. Y con ello, adecuarlo a un producto más actualizado, de acuerdo con las últimas tendencias de este tipo de instalaciones, que consiga hacerlo más atractivo para sus usuarios, y con ello activar y dinamizar toda la zona en la que se enclava.

Se pretende dotar a la ciudad de Úbeda de una infraestructura más actual y dinámica, vital para su desarrollo social y económico en la zona de influencia, capaz de transformar su entorno, como polo de atracción social y turístico, sin que la ejecución del proyecto y su gestión genere tensiones a la Administración local a nivel presupuestario, que pudieran hacer comprometer otras finalidades destinadas al desarrollo y mejora de la ciudad.

La operación económica y financiera configurada para el proyecto, permitirá su ejecución dentro de unos márgenes razonables, permitiendo al Ayuntamiento obviar la asunción de los riesgos de la operación.

Según la estimación proyectada, recogida en el cuadro operativo anterior, con la configuración de costes de explotación e ingresos previstos por los distintos conceptos, y el planteamiento financiero del proyecto, determina los siguientes resultados agregados para todo el periodo concesional:

<i>Concepto</i>	<i>Importe</i>
Flujos de caja operativos (FCO)	2.421.267,89
Intereses financieros (Int)	248.423,58
Margen neto del gestor (FCO-Int)	2.172.844,31
Salidas	4.143.418,50 €
Total inversión proyectada y renovación de activos productivos	4.143.418,50 €
Entradas	4.515.844,31 €
Margen neto del gestor (FCO-Int)	2.172.844,31 €
Aportación Administración	2.193.000,00 €
Aportación fondos propios	150.000,00 €
Saldo neto de liquidez al final del periodo concesional	372.425,80 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REFORMADO Y GESTIÓN DEL
MERCADO DE ABASTOS DE ÚBEDA.

GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

El sumatorio de los flujos de caja previstos, una vez descontados las necesidades operativas de financiación (en el presente escenario de nulo valor) y la renovación de los activos productivos, descontados con la tasa de descuento previamente calculada (4,76%) en base a los criterios expuestos, determina un **Valor Actual Neto (VAN)** positivo de **45.237,76 euros**. La **Tasa Interna de Retorno** sería del **5,96%**, superior a la tasa de descuento, lo que resolvería sobre la **viabilidad del proyecto** en base a la proyección estimada.

TIR > Tasa de descuento (k)**VAN >0// POSITIVO.**

DETERMINACIÓN VIABILIDAD DEL PROYECTO	Importes
Desembolso inicial proyecto	2.580.000,00 €
Financiación Administración (aportación inicial)	- 2.193.000,00 €
± Necesidades operativas de financiación durante la ejecución	20.962,54 €
Desembolso inicial neto concesionario (Año 1-2)	407.962,54 €
Suma flujos libres de caja durante el periodo concesional (3-40)	878.811,93 €
VAN (Valor actual Neto FLC (Tasa 4,76%))	45.237,76 €
TIR (Tasa Interna de Retorno)	5,96%

La explotación y gestión del Mercado de Abastos, tras su remodelación, generaría suficiente liquidez para el pago de la deuda financiera y sus intereses, si bien, ofrece una rentabilidad esperada para el gestor concesionario del proyecto bastante más limitada, en comparación con otras alternativas de inversión existentes en el mercado. La financiación del proyecto, tal y como se ha configurado, lo hace viable en términos económicos y financieros, al poder aplicar una tasa de descuento sensiblemente inferior a las que se obtendrían en otro tipo de proyectos alternativos, con tasas previstas de retorno superiores para los accionistas e inversores. Sin la cofinanciación por parte de la Administración, el resultado obtenido para el conjunto del proyecto (ejecución y explotación) resolvería sobre su inviabilidad.

En Úbeda, a 23 de marzo de 2022.