

**INFORME DE VIABILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA DEL
CONTRATO DE CONCESIÓN DEL
SERVICIO DEL DISEÑO,
CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN,
REPOSICIÓN, CONSERVACIÓN Y
EXPLOTACIÓN EN LA VÍA PÚBLICA DE
SOPORTES INFORMATIVOS Y DEMÁS
MOBILIARIO URBANO DE INTERES
GENERAL EN CÓRDOBA CAPITAL**



Contenido

0.- PREÁMBULO DOCUMENTAL Y ANTECEDENTES JURÍDICOS	5
1.- MARCO DE ACTUACIÓN PARA EL ESTUDIO	7
1.1. Marco General	7
1.2. Evolución del IPC	8
1.3. Periodo de vigencia del Contrato de Concesión	9
1.4. Inversiones a realizar por la Empresa Adjudicataria.....	10
1.5. Provisión por Fianza definitiva.....	12
2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO EXPLOTACIÓN CONCESIÓN DE SERVICIO	13
2.1. Estructura de Ingresos.....	13
2.2. Inversiones en Mobiliario Urbano.....	15
2.3. Estructura de Gastos.....	16
2.3.1. Canon de Concesión del Servicio.....	17
2.3.2. Gastos de Personal asociado al Proyecto.....	18
2.3.3. Gastos de Mantenimiento y Conservación.....	19
2.3.4. Otros Gastos Imputables por la Prestación del Servicio	19
3.- CUADRO MODELO ECONÓMICO FINANCIERO	21

0.- PREÁMBULO DOCUMENTAL Y ANTECEDENTES JURÍDICOS

El presente documento responde a la obligación por parte de las Administraciones Públicas ante un contrato de concesión, de presentar un estudio económico a fin de garantizar a la empresa adjudicataria la viabilidad de la oferta licitada.

Para la realización del mismo se han tenido en cuenta estudios económicos con similares objetivos, actualizándose los datos y adaptándolos a las circunstancias de las necesidades del Pliego de Condiciones Administrativas que el Ayuntamiento de Córdoba a través de la Delegación de Seguridad Ciudadana y Vía Pública, sacará a concesión y de cuyas particularidades se dirime el presente informe.

El *“Informe de viabilidad económico-financiera del contrato de concesión del servicio del diseño, construcción, instalación, reposición, conservación y explotación en la vía pública de soportes informativos y demás mobiliario urbano de interés general en Córdoba capital”* responde por tanto a las necesidades administrativas que conlleva la realización de este tipo de contratos de concesión de servicios.

El Pliego de Condiciones Administrativas establece en su artículo 1 que el objeto del mismo es establecer la condiciones de carácter técnico que han de regir en el contrato de concesión del servicio de diseño, construcción, instalación, reposición, conservación y explotación en la vía pública de soportes informativos y otro mobiliario urbano de carácter general en todo el término municipal, incluso en polígonos industriales, y que deberá llevar a cabo la empresa finalmente adjudicataria, y que como contrapartida a dicha concesión de servicios, el adjudicatario tendrá derecho a la explotación publicitaria de los referidos equipamientos, si bien deberá hacer frente a las inversiones necesarias y al abono de un canon de servicios establecido en el artículo 3 del presente pliego, entre los aspectos más destacables.

El presente informe económico financiero establecerá un marco conceptual para la definición e identificación de los datos necesarios para la evaluación económico financiera del presente contrato de servicios, siguiendo para ello criterios de prudencia y de mercado con el firme objetivo de establecer unos baremos cercanos a la actual realidad de mercado,

si bien se ha de considerar que, el plazo establecido de la concesión del servicio -de 15 años con posibilidad de prórroga- junto a la alta inestabilidad de precios y falta de materias primas en los actuales momentos de elaboración del informe, exige que el presente informe económico deba ser identificado y considerado como un marco general e introductorio o de partida, y en el que prevalece la objetividad del dato en el momento actual, para responder así a las exigencias de este tipo de contratos con las Administraciones Públicas.

A nivel de antecedentes jurídicos, la tipología contractual de contrato de concesión de Servicios queda regulado en *la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014*, y especialmente para el presente informe cabe señalar *el capítulo II del contrato de concesión de obras, en la sección 1ª de actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras en su artículo 247: Estudio de viabilidad*, donde se establecen en su apartado 1º que *“con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión unas obras, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de las mismas”*, aspecto éste que motiva la realización del presente estudio.

Si bien dicha articulación se identifica con la realización de un estudio de viabilidad, con una mayor amplitud de contingencias de estudios, en el párrafo 6 del presente art. 247 establece asimismo que *“la Administración concedente podrá acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad a que se refieren los apartados anteriores por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando por la naturaleza y finalidad de las obras o por la cuantía de la inversión requerida considerara que este es suficiente”*, siendo en este caso la solicitud al que responde el presente informe.

El informe económico financiero es por tanto un documento a incorporar al expediente administrativo del contrato de concesión administrativa, siendo en caso de posible discernimiento o desavenencia en cuanto a la información y datos, **el Pliego de Condiciones Administrativas el que en todo caso prevalecerá en cuanto a condicionamientos, derechos y obligaciones entre las partes.**

1.- MARCO DE ACTUACIÓN PARA EL ESTUDIO

Tal y como se ha señalado anteriormente, la situación actual económica a nivel macro, como micro, plantean importantes incógnitas para la elaboración de un estudio de viabilidad económico financiera para un periodo tan amplio como 15 años, que es el periodo que abarca -sin prórrogas- el Pliego de Condiciones Administrativas al que se ciñe el informe.

Esta situación de incertidumbre económica para el actual análisis se ve afectado en varios frentes a considerar entre ellos, la escalada de subida del IPC tanto a nivel internacional como especialmente a nivel nacional, la posible subida de tipos de interés para atenuar dicha situación, la falta y encarecimiento de las materias primas, el precio de las energías y, finalmente una ralentización del consumo a nivel general de los países.

El presente informe de viabilidad económico financiera tratará de plantear el análisis teniendo en cuenta estas circunstancias e incorporándolas al modelo de estudio con criterios de juicio basados en informes y estudios de estamentos económicos que en la medida de lo posible y con relación al alcance de dichos estudios, aporten cierta luz de posibles tendencias de futuro.

Los datos que a continuación se identifican, precios, plazos y rendimientos, se han adoptado según la experiencia de análisis, pero no se han de considerar en ningún momento **como contractuales ni vinculantes para el contrato de concesión de servicios**, pudiendo los licitadores variarlos o modificarlos dentro del marco de condiciones establecidos en los pliegos que rigen la concesión.

A continuación se identifican ciertas pautas de análisis, que definirán el marco conceptual del estudio:

1.1. Marco General

Para la baremación y valoración económico financiera se han tomado como referencia los siguientes aspectos generales:

- Los precios medios de mercado de adquisición/suministro e instalación de los elementos de mobiliario urbano solicitados en los pliegos que rigen la concesión.

- El coste medio de salarios siguiendo las tablas salariales de los convenios que rigen el servicio que se solicita.
- En cuanto al capítulo de ingresos se ha optado por la valoración de la consulta realizada por la administración solicitante al mercado, si bien el propio informe valorará dicha cuantía dando a conocer su apreciación.
- Se han considerado los intervalos mínimos exigidos en cuanto a condicionamientos del servicio de concesión para poder ser adjudicatario del servicio, por lo que no se tienen en cuenta las mejoras que los adjudicatarios pudieran presentar.
- Igualmente se han considerado las actividades necesarias para el correcto y óptimo cumplimiento de las actividades solicitadas en los pliegos técnicos, tanto desde el punto de vista de medios humanos, maquinaria y demás servicios y suministros, considerando que los mismos son los mínimos y adecuados para poder desarrollar el servicio de concesión demandado. En todo caso los licitadores podrán proponer los recursos y medios que consideren más idóneos, siempre y cuando los mismos garanticen el cumplimiento de las obligaciones contractuales y dentro de las condiciones establecidas en los pliegos de concesión que la administración públque a tal efecto.
- El ámbito territorial de ejecución del presente contrato es Córdoba capital y polígonos industriales de esta capital.

1.2. Evolución del IPC

La necesidad de identificar esta variable del estudio no es sólo porque la misma quede identificada como factor de actualización en el canon de servicio a exigir anualmente al adjudicatario, -tal y como queda identificado el clausulado 3º2 del Pliego de Condiciones Administrativas- sino que afecta a todo el modelo tanto en la parte de ingresos como de gastos e inversiones. En estos momentos los diferentes informes que pueden dar algo de foco ante la situación de la evolución del IPC, si bien identifican el alza que en estos momentos marca dicho índice, tanto para el Banco de España en sus Proyecciones

Macroeconómicas¹, como para el informe Blog de Economía y Finanzas del Bankinter² la tendencia hacia al menos el 2024, es que las medidas de ajuste que en estos momentos se vienen imponiendo entre otras por parte del Banco Central Europeo, conlleven a una cierta estabilización que, para el caso de nuestro país se prevé alcance para dentro de dos años un índice en torno al 2% anual. No existen previsiones posteriores a dos años, si bien se prevé que la circunstancias de inestabilidad internacional acaben por cerrarse o simplemente amortizarse en el conjunto de la economía internacional.

Para el presente modelo, se ha **planteado actuar por quinquenios, entendiendo que la media de dicho periodo, se identifique con los índices al consumo que finalmente se produzcan** y que se indican a continuación.

1º-5º Año	6º-10º Año	1º-15º Año
8%-4,5%-3,5%	2,0%	1,8%

Para el modelo económico financiero, hemos adoptado un criterio de cautela en el que las medias de dicho quinquenios estarían por encima a las tendencias identificadas, si bien en el conjunto del periodo de estudio se acercaría a una cierta estabilización del Índice de Precios al Consumo. Para el primer año se establece un valor del 8% en el que los precios referenciados principalmente a las inversiones ya tendrían afectado dicho factor.

1.3. Periodo de vigencia del Contrato de Concesión

Si bien la cláusula 2ª del Pliego de Condiciones Administrativas establece la posibilidad de una prórroga de cinco años más, mediando la solicitud expresa del adjudicatario y el acuerdo expreso del órganos de contratación sobre los 15 años en los que se establece la concesión del servicio, **para el presente informe económico financiero se ha tenido en cuenta para el análisis el periodo mínimo establecido**, teniendo en cuenta las dificultades de previsión de tendencias, que irremediablemente han de ser sometidas al periodo mínimo

¹ Banco de España. Eurosistema. Ángel Gavilán Director General de Economía y Estadística. "Proyecciones macroeconómicas de España 2022-2024". 10/06/2022. <https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DirectoresGenerales/economia/Arc/Fic/IIPP-2022-06-10-gavilan.pdf>

² Bankinter. Blog de Economía y Finanzas de Bankinter. Departamento de Análisis Bankinter. Previsión IPC España para 2022, 2023 y 2024 (actualizado). 28/06/2022. <https://www.bankinter.com/blog/economia/previsiones-ipc-espana>

de concesión para el presente informe económico financiero, pero que su posible prórroga supondría ampliar un 25% más de tiempo a las actuales, con la complejidad que supone como ya indicábamos, las identificación de tendencias al periodo definido de concesión.

1.4. Inversiones a realizar por la Empresa Adjudicataria

El Pliego de Condiciones Administrativas en su clausulado 4º de Condiciones de Contratación exige el suministro, transporte, instalación, mantenimiento y conservación de diferentes elementos de mobiliario urbano que, a la finalización de la concesión revertirán y pasarán a ser propiedad del Ayuntamiento de Córdoba, así como el posible desmontaje de aquel mobiliario susceptible de ser sustituido.

Para determinar el valor de las exigencias antes mencionadas para las inversiones que exige el contrato de concesión, se han estimado **el valor unitario que supone cada elemento teniendo en cuenta en cada uno de ellos el suministro, transporte e instalación y reversión al Ayuntamiento de Córdoba** de este mobiliario urbano, considerando durante el periodo de concesión de servicio, el alza de precios anteriormente identificada para el presente estudio.

Asimismo en el caso de aquellos elementos de mobiliario urbano con elementos digitales, se ha tenido en cuenta la obsolescencia que supondría su uso continuado las 24h, lo que conllevaría la necesidad de ser sustituidos durante la vigencia del contrato de concesión de servicios para mantener su óptima funcionalidad. Se determina, siguiendo las directrices de las Tablas de Amortización del Ministerio de Hacienda y Función Pública³, -donde se establece entre los 6 y 10 años para los equipos electrónicos e informáticos, así como para los sistemas y programas donde se incluyen los sistemas audiovisuales-, que en el caso de **los mupis digitales sean reemplazados por unos nuevos y adaptados a las nuevas innovaciones que dichos materiales puedan incorporar en ese momento, como máximo antes del periodo 8º**. En el caso de los demás materiales, se ha valorado en la inversión que el mantenimiento y conservación de los mismos, sea suficiente para la óptima

³ **Agencia Tributaria Ministerio de Hacienda y Función Pública.** <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2020/capitulo-7-rendimientos-actividades-economicas-directa/fase-1-determinacion-rendimiento-neto/amortizaciones-dotaciones-ejercicio-fiscalmente-deducibles/requisitos-generales/coeficientes-amortizacion-lineal.html>

funcionalidad dentro de la exigencias definidas en los pliegos que rigen el presente contrato de concesión de servicios.

El Pliego de Condiciones Administrativas en su clausulado 2º establece la reversión del mobiliario urbano a la finalización de la concesión, *“...debiendo el adjudicatario asegurarse, mediante la correcta y completa ejecución del objeto del contrato, de que lo hacen en adecuado estado de conservación, mantenimiento y funcionalidad”* por lo que se entiende que a la finalización de la concesión la empresa adjudicataria deberá realizar aquellas actuaciones necesarias para la reversión del mobiliario objeto de concesión en adecuado estado de funcionalidad. **El presente informe económico financiero, sí recoge dicha condición bajo los baremos del modelo de estudio económico financiero pero sólo para el periodo mínimo de concesión de 15 años, pero no va a identificar la posible sustitución de dicho mobiliario en el caso de una prórroga del adjudicatario que probablemente en este caso debería llevarse a cabo.**

Finalmente, si bien en el Pliego de Condiciones Administrativas en su clausulado 7º-3º de Criterios de Adjudicación establece una mayor baremación por el incremento de elementos de mobiliario urbano digital, **para el análisis económico financiero se establece el mínimo establecido en las necesidades descritas en la concesión del servicio.**

Por otro lado, en dicho clausulado 7º pero en su apartado 1º, se establece una mayor baremación con relación a unos menores plazos de instalación del mobiliario. En el análisis económico financiero se establece a nivel de input **que el suministro e instalación del mismo se realice en el primer ejercicio de estudio**, siendo insignificante la variación en el conjunto del modelo que dicho suministro e instalación se realice en el periodo de 8 meses exigido, o en un plazo menor o superior a éste para obtener la viabilidad económica financiera del proyecto, ya que se entiende que la totalidad del mobiliario urbano exigido en el contrato de concesión, debería quedar finalizada en torno a un ejercicio económico.

Se determina que la valoración media de los materiales incluyendo el suministro, transporte e instalación, incluido el posible desmontaje de material obsoleto, licencias, y otros gastos de pavimentación y servicios de consumo/suministro y su reversión en las unidades mínimas descritas en el Pliego de Condiciones Administrativas son los siguientes:

	Marquesinas	Mupis Digitales	Relojes-Termómetros	Aseos-Taxi
Valoración Media	16.500,00 €	35.000,00 €	26.000,00 €	22.000,00 €
Nº elementos mobiliario	253	20	13	3

Cabe señalar que para el caso de **las paradas con marquesinas, el pliego de condiciones establece el aumento de 10 unidades cada año durante el periodo de vigencia del contrato, acumulándose para el año siguiente las unidades no instaladas en un periodo.**

1.5. Provisión por Fianza definitiva

En el informe económico financiero **no se ha tenido en cuenta los intereses resultantes de la constitución de la fianza definitiva** que al adjudicatario se le podría solicitar por la adjudicación del contrato de servicios de concesión, cálculo de interés de mercado que se tendría en cuenta como gasto de la actuación a realizar por el adjudicatario. En todo caso se determina que la posible imputación no debería suponer un importe excesivo de desviación sobre el cómputo total del resultado de viabilidad económico financiera de la concesión teniendo en cuenta los actuales tipos de interés que si bien tenderán a subir en el periodo de estudio, no sobrepasan un umbral que supongan un menoscabo importante en el resultado final.

2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO EXPLOTACIÓN CONCESIÓN DE SERVICIO

La viabilidad económico financiera del presente contrato de explotación de concesión de servicio se determina considerando por un lado los ingresos por la explotación publicitaria de los elementos de mobiliario urbano a los que hace referencia los pliegos que rigen el presente contrato, y por otro el coste del suministro, transporte, instalación, mantenimiento y conservación y reversión, así como aquellos otros como diseño, construcción, y reposición que son parejos a los anteriores para el buen fin y cumplimiento de las obligaciones contractuales entre las partes.

Todos los precios que se han observado para el análisis de coste, como de ingresos no incluyen la imputación en el caso necesario del Impuesto de Valor Añadido -IVA-.

2.1. Estructura de Ingresos

Los ingresos que establecen el presente contrato de concesión de servicios hacen referencia a la explotación publicitaria de los diferentes soportes de mobiliario urbano a los que hace referencia el Pliego de Condiciones Administrativas. Para el computo de dicho valor estimado y tal como señala el citado pliego en su clausulado 3, ...” *el órgano de contratación publicito con fecha 7 de marzo de 2022 la celebración de una consulta preliminar de mercado que entre otras cuestiones tenía como objeto consultar a los operadores del mercado para que aportaran información acerca del importe neto de la cifra de negocio estimada. De la información recabada durante la celebración de la consulta, tal como consta en el expediente, se estima que el importe neto de la cifra de negocio es 900.000 € (IVA excluido) en concepto de explotación publicitaria de los soportes publicitarios asociados a marquesinas y mupis publicitarios. Por todo lo anterior, el valor estimado del contrato asciende a NOVECIENTOS MIL EUROS IVA EXCLUIDO”.*

Dicho importe es el que se reflejará en el cuadro económico financiero, si bien queremos hacer las siguientes apreciaciones a dicha baremación:

- El número de elementos totales -de mobiliario urbano- al que hace referencia las necesidades solicitadas, susceptible de explotación publicitaria es el siguiente:

	Marquesinas	Mupis Digitales	Relojes-Termómetros	Aseos-Taxi	TOTAL
Nº mobiliario inicial	253	20	13	3	289
Incremento anual	140		0		140

Con relación a este número de soportes de posible explotación, cabe señalar que se han de tener en cuenta los incrementos progresivos en cuanto a las marquesinas -10 al año durante la vigencia del contrato de concesión- y su posible explotación publicitaria.

- En la baremación de ingresos no se ha tenido en cuenta tampoco la posible mejora por parte de los posibles licitadores de los mupis digitales, que de igual forma incrementaría el número de espacios publicitarios y por tanto los ingresos de explotación, así como evidentemente los gastos directos e indirectos de dicho incremento.
- Finalmente realizando un escandallo de similares concursos en otras poblaciones a nivel nacional con relación al número de elementos publicitarios, se estima que el incremento de la baremación de ingresos sólo para las unidades de mobiliario inicial y sin imputar nuevas unidades por mejora de nº de unidades de mupis digitales, podría ser de media entre un 60% y 70% superiores a la cifra de negocios establecida, si bien para dicha baremación se han identificado metrópolis con mayor población que Córdoba capital, pero igualmente otras con semejante o inferior población, por lo que se estima que estos índices de media podrían ser considerados correctos.

Cabe considerar los actuales momentos de incertidumbre económica, falta de material e incremento de los mismos, que viene influyendo en la presentación de licitadores a estos concursos de concesión, hayan influido en la estimación de ingresos por parte de las respuestas obtenidas en la consulta preliminar realizada, pudiéndose deber a estas circunstancias.

Como consecuencia de esta apreciación para el modelo económico financiero se plantean las siguientes observaciones:

- El modelo económico financiero partirá del dato de ingresos estimados descrito en el Pliego de Condiciones Administrativas de 900.000 € anualmente. (IVA excluido),

- actualizándose dicho importe con respecto al posible incremento de precios -IPC-, actualización que igualmente se verá reflejado en los gastos directos e indirectos.
- Actualización de los ingresos estimados por la incorporación al conjunto de mobiliario urbano a la explotación publicitaria por parte de la adjudicataria de 10 marquesinas de autobús desde el año 2 hasta la finalización de la concesión en el año 15, con sus correspondiente actualización con relación al IPC previsto en el presente modelo.
 - Para amortiguar la posible descompensación sobre los ingresos establecidos como punto de partida de la cifra de negocios, se determina no computar como menor ingreso, la obligatoriedad de ceder el 16% de cada minuto de publicidad o de la mejora en mayor porcentaje que el licitador quiera realizar sobre la cesión para la emisión en elementos digitales de publicidad de la Administración Pública, tal y como se describe en los pliegos que rigen el contrato.
 - Asimismo, si bien se entiende que el primer ejercicio no obtendría el total de importe de ingresos publicitarios, ya que la instalación del mobiliario se iría realizando de forma progresiva, se determina mantener la cifra de ingresos estimados descritos, y la posible desviación se amortiguaría por el probable mayor incremento de ingresos de publicidad establecido en las observaciones anteriormente indicadas.

Teniendo en cuenta estas baremaciones se estima unos ingresos en los 15 años de concesión que alcanzaría la cifra de 20.948.707,14 € (IVA excluido). Ver Cuadro Modelo Económico Financiero.

2.2. Inversiones en Mobiliario Urbano

El clausulado 4º del Pliego de Condiciones Administrativas establece el equipamiento objeto del contrato necesario para su suministro y que será susceptible de uso para la explotación publicitaria, y que como señalamos anteriormente queda recogido por los siguientes elementos:

- Marquesinas: Se establece la instalación de 253 unidades, así como el incremento anual de 10 marquesinas durante el periodo de vigencia del contrato.

- Mupis Digitales: Se determina la instalación de 20 unidades. Este tipo de elementos por su obsolescencia y teniendo en cuenta que el adjudicatario deberá mantener en perfecto estado de uso y conservación dicho equipamiento, se estima que el mismo sea sustituido durante la vigencia del contrato al menos en dos ocasiones.
- Relojes Termómetros: Se solicita la instalación de 13 unidades para sustituir a los existentes en estos momentos. Para este elemento y teniendo en cuenta su posible obsolescencia se determina que, para mantener el perfecto estado de uso de dicho elemento, el mismo haya de ser sustituido al menos en una ocasión durante el periodo de concesión.
- Aseos-Taxi: Se determina la instalación de 3 unidades de aseos privativos para los profesionales del taxi en sustitución de los actualmente existentes, y se determina su sustitución al menos en una ocasión durante el periodo de concesión.

Para determinar el valor de inversión del mobiliario urbano descrito anteriormente se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones además de aquellas anteriormente descritas:

- El importe reflejado por la inversión incluye la fabricación/suministro, transporte y plena instalación para su correcta funcionalidad, así como las obras necesarias para su instalación y uso, la reversión y el posible desmontaje de las unidades anteriores.
- Se ha determinado que para el caso de inversiones que se realicen a lo largo del transcurso del tiempo, la valoración tenga en cuenta la estimación de subida de IPC.
- En el caso de los mupis digitales se determina su renovación al menos en el ejercicio 8º. Se entiende que los demás materiales se conserven en plena funcionalidad a través del mantenimiento y conservación que la empresa adjudicataria habrá de realizar entre sus responsabilidades y competencias.

Considerando estos elementos, se estima que el valor de las inversiones en mobiliario urbano alcanzaría la cifra de 8.994.401,12 € (IVA excluido). Ver Cuadro Modelo Económico Financiero.

2.3. Estructura de Gastos

A continuación se identifican aquellos gastos directos sobre la explotación del servicio que se considerarían fundamentales para la definición del modelo de estudio económico financiero.

2.3.1. Canon de Concesión del Servicio

El canon mínimo que el licitador deberá abonar al Ayuntamiento de Córdoba por la explotación publicitaria del mobiliario urbano identificado en el clausulado 3º-2, corresponde a 40.000 € -CUARENTA MIL EUROS- IVA excluido según se establece en el Pliego de Condiciones Administrativas

Para el cálculo del canon en el modelo de viabilidad se definen las siguientes particularidades:

- Para el primer año se entenderá el pago íntegro de dicho canon como criterio de prudencia, aun cuando en el Pliego de Condiciones Administrativas se estipule el pago proporcional de dicho canon. Para la realización correcta de dicho cálculo, sería necesaria la fecha de formalización del contrato de servicio con la entidad adjudicataria. Por otro lado se sobreentiende que la imputación total de dicho importe, no supone una desviación significativa en el baremo de cálculo final para el presente modelo de viabilidad económica.
- Entre los criterios de adjudicación identificados en el Pliego de Condiciones Administrativas, el primer criterio y con una mayor puntuación, corresponde a la posible alza de dicho canon por parte de las empresas licitadoras. No se tiene en cuenta dicha situación, y se estipula para el modelo de viabilidad el canon mínimo establecido en las condiciones del Pliego Administrativo.
- Tal y como se ha señalado anteriormente se seguirá una escala del IPC durante la vigencia del contrato de concesión de servicios, el cual será aplicado a la subida anual del canon prevista en los pliegos que rigen la concesión.

El importe imputado del canon de servicio asciende a 732.177,61 € para el periodo de 15 años que se establece en el modelo económico financiero.

2.3.2. Gastos de Personal asociado al Proyecto

Para proyectar dicho cálculo se ha tenido en cuenta las tablas salariales del Convenio colectivo de empresas de publicidad de Resolución del 26 de octubre de 2020 de la Dirección General de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Economía Social⁴.

Se ha considerado para el cálculo de dichos gastos de personal imputado al contrato de concesión de servicios los siguientes aspectos:

- Que el personal afecto a dicho contrato de concesión de servicios se encuentra imputado al 100%, si bien es posible que el adjudicatario ya tenga otros servicios en la localización donde se va a prestar el servicio y por tanto su imputación pudiese ser proporcional. Con esta condición se identificaría cualquier adjudicatario que tuviera que prestar por primera vez y únicamente dichos servicios en la capital de Córdoba.
- El Pliego de Condiciones Administrativas exige en su clausulado 6, el nombramiento de un representante de la empresa en calidad de coordinador técnico y como interlocutor entre la firma adjudicataria y el área competente de la administración pública. Se establece que en este caso este personal tenga categoría de nivel 2.
- Asimismo y siguiendo la experiencia de otras concesiones se establece con relación al mobiliario urbano que ha de ser atendido en su mantenimiento y conservación, que el equipo óptimo podría estar formado por un oficial de primera de publicidad exterior de nivel 7, y tres oficiales de oficios-transportista de nivel 8, al menos hasta el año 7, ascendiendo a cuatro oficiales de oficios-transportista de nivel 8 a partir del año 8 para atender el mayor número de mobiliario existente hasta el momento.
- Todos los gastos de personal incluyen el gasto de Seguridad Social a cargo de la empresa y el posible incremento por el IPC, aplicando los criterios seguidos en el presente modelo económico financiero.

El importe imputado al Gasto de Personal ascendería a 2.282.594,79 € para el periodo establecido de 15 años. Tal y como hemos indicado anteriormente la configuración del equipo de personal, como las demás cuentas de gastos es orientativo y la aplicación es sólo para el diseño del presente modelo económico financiero.

⁴ Nº 291/2020, Resolución de 26 de octubre de 2020 de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el Acta de revisión y tabla salarial del Convenio colectivo de empresas de publicidad. Boletín Oficial del Estado 4/11/2020

2.3.3. Gastos de Mantenimiento y Conservación

Siguiendo la identificación de similares modelos económicos financieros, se establece una cuota por mantenimiento y conservación del mobiliario urbano durante la vigencia del contrato de concesión así como de aquellos elementos que se vayan añadiendo a la inversión inicial. Se entienden que inicialmente en los primeros años los gastos de mantenimiento y conservación sean menores, si bien por criterios de prudencia se mantendrán porcentajes iguales para los primeros ejercicios, aumentando dicha cuota en los siguientes quinquenios. La tabla aplicable es la siguiente:

1º-5º Año	6º-10º Año	1º-15º Año
4,5%	5,0%	6,0%

El importe imputado para Gastos de Mantenimiento y Conservación asciende a 4.241.102,47 € con relación al mobiliario urbano que la empresa adjudicataria se obliga a mantener y a conservar en perfecta funcionalidad tal y como se establece en los pliegos que rigen el presente contrato de concesión.

2.3.4. Otros Gastos Imputables por la Prestación del Servicio

Se determina que para la óptima realización del servicio, la empresa adjudicataria tenga que realizar una serie de gastos, entre los que se establecen los de un vehículo y una nave o almacén. Para el caso del primero se establece la opción de realización de un renting a través del cual se podrá disponer de un vehículo para el servicio de mantenimiento y conservación que será renovado cada cuatro años.

Para el caso de una nave o almacén, se ha considerado los precios actuales de mercado a los cuales se le ha imputado el incremento de IPC identificado para el presente modelo económico financiero.

Asimismo en este apartado se incluye la imputación de otros gastos indirectos que la adjudicataria tendría por la prestación del servicio de concesión de servicio. Estos gastos corresponderían a una cuota sobre las ventas de cada ejercicio. La tabla aplicable sería la siguiente:

1º-5º Año	6º-10º Año	1º-15º Año
7,0%	7,5%	8,0%

El importe sobre otros Gastos Imputables al contrato de concesión de servicios y definidos en actual punto, asciende a 1.956.209,52 € para el periodo de 15 años que se establece en el modelo económico financiero.

3.- CUADRO MODELO ECONÓMICO FINANCIERO

Para la elaboración del presente modelo se ha tenido en cuenta criterios de prudencia de mercado, ajustando todo los factores del mismo bajo criterios objetivos y basados en la medida de las actuales circunstancias así como en información de instituciones económicas nacionales o internacionales, si bien tras los datos extraídos, el mismo modelo se entiende será adaptado a las particularidades y al modelo de viabilidad económica de las empresas licitadoras, y que en el caso de desavenencias o posibles disconformidades en la información o consideraciones del presente modelo económico financiero, se entenderá como único elemento de validez la información que estuviese contenida en los pliegos que rigen el presente contrato de concesión de servicios.

Para la elaboración de determinados coeficientes se ha tenido que calcular entre otros la *tasa de descuento* que permitirá conocer el valor presente de los posibles ingresos recibidos a lo largo de la explotación de la concesión. Para el cálculo de la *tasa de descuento* se ha tenido en cuenta el rendimiento medio en el mercado secundario de la Deuda del Estado a 10 años en los últimos seis meses⁵, incrementado por un diferencial de 200 puntos básicos. Entendemos que dicha baremación es la más ajustada, siendo la medida identificada en la contratación de proyectos de la administración pública, siguiendo la directrices marcadas por el Real Decreto Ley 36/2020.

jul-22	2,40%
jun-22	2,65%
may-22	2,05%
abr-22	1,69%
mar-22	1,23%
feb-22	1,11%
	2,23%
	4,23%

Con este dato, podremos definir el VAN identificando la posible viabilidad del proyecto, así como la TIR que se identificará con el tipo de descuento que hace el anterior factor cero/nulo con las consideraciones del actual modelo descrito.

⁵ Banco de España. Indicadores Financieros. Series Diarias. 14/07/2022.
https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_2.pdf

ESTIMACION IPC Anual	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9º AÑO	10º AÑO	11º AÑO	12º AÑO	13º AÑO	14º AÑO	15º AÑO
	8,0%	4,5%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%

INGRESOS EXPLOTACIÓN PUBLICTARIA

Publicidad anual total equipamiento	900.000,00 €	940.500,00 €	973.417,50 €	1.007.487,11 €	1.042.749,16 €	1.063.604,14 €	1.084.876,23 €	1.106.573,75 €	1.128.706,23 €	1.151.279,33 €	1.172.002,38 €	1.193.088,40 €	1.214.574,71 €	1.236.463,51 €	1.258.692,37 €	16.473.986,27 €
Publicidad 10 Manchas/aula	34.460,55 €	71.312,64 €	110.712,87 €	152.382,76 €	194.799,29 €	238.434,34 €	283.736,86 €	330.756,11 €	379.542,64 €	429.394,99 €	480.735,62 €	533.978,16 €	588.779,29 €	645.483,26 €	4.474.710,89 €	20.948.707,14 €

INVERSIONES MOBILIARIO URBANO

Visación Mapas	16.500,00 €	17.242,50 €	17.845,99 €	18.470,60 €	19.117,07 €	19.499,41 €	19.889,40 €	20.287,19 €	20.692,93 €	21.106,79 €	21.486,71 €	21.873,47 €	22.267,19 €	22.668,00 €	23.076,03 €	230.160,27 €
Nº Mapas	253	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Nº Mapas	4.174.500,00 €	172.425,00 €	178.459,88 €	184.703,97 €	191.170,68 €	194.994,09 €	198.893,98 €	202.871,85 €	206.929,29 €	211.067,58 €	214.867,10 €	218.734,71 €	222.671,93 €	226.680,03 €	230.760,27 €	7.029.732,65 €
Visación Mapas Digitales	55.000,00 €							43.033,42 €								
Nº Mapas Digitales	20							20								
Visación Redes Temáticas	700.000,00 €							860.668,47 €								1.560.668,47 €
Nº Redes Temáticas	26.000,00 €															
Nº Redes Temáticas	338.000,00 €															338.000,00 €
Visación Asesorías	22.000,00 €															
Nº Asesorías	3															
	66.000,00 €															66.000,00 €

CANON SERVICIO

1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9º AÑO	10º AÑO	11º AÑO	12º AÑO	13º AÑO	14º AÑO	15º AÑO	
40.000,00 €	41.800,00 €	43.263,00 €	44.777,21 €	46.344,41 €	47.771,30 €	48.216,72 €	49.130,06 €	50.164,68 €	51.167,97 €	52.068,99 €	53.062,60 €	53.981,07 €	54.852,73 €	55.941,88 €	732.177,61 €

COSTES DE EXPLOTACIÓN

Gastos Directos Mantenimiento/Consejería	237.532,50 €	245.291,63 €	245.563,19 €	245.844,27 €	246.135,18 €	273.674,70 €	273.869,70 €	274.068,59 €	274.271,46 €	274.478,39 €	329.854,08 €	330.070,32 €	330.295,62 €	330.556,82 €	4.241.102,47 €	
Nº Directores Temos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Director Técnico/Cuentas Nivel 2	25.838,89 €	26.989,10 €	27.893,72 €	28.911,40 €	29.923,30 €	30.521,77 €	31.132,20 €	31.754,85 €	32.389,94 €	33.027,74 €	33.632,42 €	34.237,89 €	34.854,08 €	35.481,16 €	36.120,12 €	472.746,80 €
Nº Oficial Primera Publicidad Exterior	22.624,24 €	23.642,33 €	24.469,81 €	25.332,25 €	26.212,67 €	26.736,93 €	27.271,66 €	27.817,10 €	28.374,44 €	28.943,91 €	29.392,16 €	30.332,02 €	31.081,59 €	31.641,06 €	414.124,07 €	
Nº Oficinas de Oficina/Transportista	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Oficinas de Oficinas/Transportista Nivel B	20.946,95 €	21.889,56 €	22.655,70 €	23.448,65 €	24.289,35 €	24.754,74 €	25.249,83 €	25.754,63 €	26.289,33 €	26.793,38 €	27.277,94 €	27.768,04 €	28.268,47 €	28.773,91 €	29.295,30 €	
	62.540,86 €	65.668,69 €	67.967,10 €	70.341,55 €	72.800,06 €	74.864,22 €	76.999,33 €	79.079,71 €	81.107,30 €	83.184,30 €	85.309,71 €	87.484,56 €	89.718,87 €	92.013,72 €	94.369,42 €	
Vehículo Renting Furgonetas	10.800,00 €	10.800,00 €	10.800,00 €	10.800,00 €	12.312,00 €	12.312,00 €	12.312,00 €	12.312,00 €	13.760,00 €	13.760,00 €	13.760,00 €	14.808,00 €	14.808,00 €	14.808,00 €	191.736,00 €	
Vehículo Renting Furgonetas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Aquilar Nave Aviazon	9.600,00 €	10.020,00 €	10.383,12 €	10.746,53 €	11.122,66 €	11.345,11 €	11.570,21 €	11.803,45 €	12.039,52 €	12.280,31 €	12.501,36 €	12.726,38 €	12.955,46 €	13.188,66 €	175.724,63 €	
Impugnación Gestos Infracciones Generales	63.000,00 €	68.246,54 €	73.131,11 €	78.274,00 €	83.687,30 €	94.380,26 €	99.248,29 €	104.273,30 €	109.498,60 €	114.811,63 €	128.104,58 €	133.806,72 €	139.976,23 €	146.071,26 €	1.589.750,90 €	
Nº AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9º AÑO	10º AÑO	11º AÑO	12º AÑO	13º AÑO	14º AÑO	15º AÑO		
900.000,00 €	974.950,55 €	1.044.730,14 €	1.118.199,98 €	1.195.532,92 €	1.254.403,44 €	1.323.310,56 €	1.390,310,61 €	1.459.461,34 €	1.530.821,97 €	1.601.307,28 €	1.673.894,02 €	1.748.622,98 €	1.825.215,80 €	1.904.175,63 €		
INVERSIONES Y GASTOS TOTALES	5.790.724,49 €	6.844.895,29 €	8.819.709,93 €	9.697.315,71 €	10.719.762,28 €	11.500.307,37 €	12.035.153,00 €	12.677.959,99 €	13.468.821,75 €	14.309.489,99 €	15.200.949,99 €	16.148.232,01 €	17.152.605,05 €	18.220.828,25 €	19.369.828,25 €	
FLUJO DE CASH	4.850.724,49 €	310.055,26 €	362.739,21 €	418.464,41 €	475.816,66 €	492.903,07 €	519.794,66 €	547.459,38 €	575.937,69 €	605.273,92 €	635.509,92 €	666.696,04 €	698.792,32 €	731.848,04 €	766.913,38 €	
FLUJO DE CASH ACUMULADO	4.540.669,23 €	4.177.910,02 €	3.759.444,61 €	3.283.624,94 €	2.790.721,88 €	2.270.921,71 €	2.558.368,59 €	1.931.348,90 €	1.247.269,09 €	568.986,72 €	167.588,29 €	963.228,71 €	1.820.214,25 €	2.742.221,63 €		

VAN 13,1%TIR 6%

Córdoba, JULIO 2022



Fdo.: Ricardo Castilla

