Parking

(3 de octubre de 2011)

El Ayuntamiento de una ciudad española está analizando la posibilidad de concesionar, por un período de 12 años, un pequeño aparcamiento subterráneo ya construido, pero que requiere de una cierta inversión de acondicionamiento e instalaciones. El responsable de obras públicas de dicho Ayuntamiento quiere hacer un primer estudio para saber si, con las estimaciones de las que dispone en este momento, la concesión sería suficientemente rentable como para atraer a potenciales concesionarios.

Según los estudios realizados, se estima que el coste de las obras de acondicionamiento del parking sería de 20.000 euros, mientras que el coste de las nuevas instalaciones sería de 190.000 euros. Según le ha comentado el experto financiero que le asesora, tanto la inversión en acondicionamiento como la inversión en instalaciones deberían amortizarse de forma lineal en 12 años.

Teniendo en cuenta los datos históricos disponibles de funcionamiento del aparcamiento, una estimación razonable de ingresos del parking en el primer año sería de 160.000 euros. Se estima que el incremento anual de los ingresos será del 3 %.

Por lo que se refiere a los gastos de explotación del aparcamiento en el primer año, se han estimado en 60.000 euros en gastos de personal y 75.000 euros por otros conceptos. El incremento anual de estos gastos se supone del 3 %.

Para hacer este primer estudio de la rentabilidad de la concesión, el responsable municipal estima que el concesionario pondrá un 20 % de la inversión en concepto de fondos propios, y financiará el restante 80 %. Las condiciones actuales del mercado financiero hacen pensar que el coste de dicho préstamo será del 6 %.

Con el fin de valorar la rentabilidad de la concesión en diferentes escenarios, el responsable municipal quiere hacer una estimación adicional suponiendo que los gastos anuales aumenten un 4 % o que los ingresos anuales lo hagan un 1 %.