SOCIEDAD URBANISTICA DE REHABILITACION
DE PORTUGALETE, S. A. UNIPERSONAL
«SURPOSA»

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO- FINANCIERA DEL CONTRATO DE LA CONCESION DEL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN Y MEJORA DE LOS APARCAMIENTOS DE SAN ROQUE Y ZUBIALDE

Septiembre 2026

SOCIEDAD URBANISTICA DE REHABILITACION
DE PORTUGALETE, S. A. UNIPERSONAL
«SURPOSA»

ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN 3

2. PLANTEAMIENTO Y CONTENIDO 4

3. CUENTA DE EXPLOTACIÓN DEL PROYECTO 4

3.1. Inversión y periodos de amortización 4

3.2. Gastos de explotación 4

3.3. Estimación de los Ingresos 7

3.4. Resultados de la explotación 9

4. ESCENARIO SELECCIONADO 9

1. PRESENTACIÓN.

La finalización durante el año 2026 de la concesión de los aparcamientos públicos de San Roque y Zubialde motiva la realización del presente estudio económico que, a partir de la demanda, de la inversión prevista y de los criterios de rentabilidad ajustados al mercado, formula una propuesta de nuevo canon de concesión a partir de unos plazos predeterminados de concesión que permita recuperar la inversión.

Para la realización de este estudio se parte de los siguientes datos.

- Los aparcamientos, cuenta actualmente con un total de 330 plazas + 9 departamentos, con la siguiente distribución:

	TURISMOS	MOTOS	TOTAL	DEPART
SAN ROQUE	182	0	182	5
ZUBIALDE	142	6	148	4

Tabla 1. Distribución plazas actuales

- Se ha realizado una inspección del estado actual en que se encuentran los aparcamientos con objeto de valorar las reformas que deban realizarse. El mismo aconseja unas reparaciones por importe de 200.000 euros.

El actual explotador del aparcamiento ha facilitado los datos de utilización de las plazas de rotación del último año completo, año 2025, que se han utilizado para valorar los ingresos por este concepto.

El estudio que se presenta evalúa la viabilidad económica del proyecto, por lo que, inicialmente, se considera un 100% de recursos propios de la empresa adjudicataria para hacer frente a la inversión inicial, sin previsión de gastos financieros.

HIPÓTESIS DE PARTIDA	
Inicio concesión	2026
IPC, Año 1º y sucesivos	2,00%
Número de plazas SAN ROQUE	182
Número de plazas ZUBIALDE	148
Inversión mejora aparcamientos (sin IVA) (€ sin IVA)	200.000 €
Duración Plazo Ejecución inversiones	Durante el tiempo de la concesión

Además, se considera que el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) es una inversión, a amortizar en los años de concesión y en función del canon aportado.

En el marco definido anteriormente se han analizado 2 posibles escenarios temporales de explotación, a 10 y 20 años con objeto de valorar el canon a aportar.

2. PLANTEAMIENTO Y CONTENIDO.

Se han analizado 2 escenarios temporales, a 10 y 20 años, calculándose para cada uno de ellos el canon a aportar a SURPOSA, estableciendo como hipótesis de partida que el explotador obtenga un beneficio industrial sobre los gastos de explotación + amortización de la inversion del orden del 10,00%, antes de impuestos, para la demanda base.

3. CUENTA DE EXPLOTACIÓN DEL PROYECTO.

3.1. Inversión y amortizaciones.

De acuerdo con lo previsto en los pliegos de la licitación, el concesionario deberá asumir como partida de inversión la adecuación de los aparcamientos que, de acuerdo con la valoración realizada por los servicios técnicos de SURPOSA, asciende a la cantidad de 200.000 € (IVA excluido).

Las diversas partidas que componen la inversión se desglosan en la siguiente tabla:

INVERSIONES OBLIGATORIAS	
Otras mejoras propuestas por concesionaria	157.600 €
ZUBI- ALDE	
Pintura delimitación y numeración parcelas y señalización de viales	8.000 €
Pintura paredes y pilares 3 franjas	10.900 €
Automatización cierre aseos	2.500 €
Trasdosa de chapa de zona de fachada interior	6.000€
Mejora señalización de galibo mínimo	1.000 €
Limpieza y desatasco colectores	1.000 €
Limpieza pintadas y filtraciones en techos de acceso	3.000 €
SAN ROQUE	
Reparación de suelo de resina en acceso principal San Roque	6.000 €
Limpieza y desatasco colectores	1.000 €
Señalización parcelas residentes	3.000 €
TOTAL	**200.000 €**

Además, se ha considerado como inversión el impuesto de transmisión patrimonial (ITP), que tributa por ser una concesión a una cuota tributaria del 4 por ciento. Para establecer la Base Imponible del del impuesto se ha capitalizado el canon anual establecido al 10%, obteniendo los siguientes ITP.

Años	10	20
Tasa de Capitalizacion	10%	10%
Suma canon actualizado	1.997.226 €	3.053.721 €
TIPO (4%)	79.889 €	122.149 €

En resumen, las inversiones totales por parte del concesionario para cada uno de los escenarios son las siguientes:

Años	10	20
Inversión inicial	200.000 €	200.000 €
Impuesto transmisiones patrimoniales (ITP)	79.889 €	122.149 €
Suma de CANON	3.000.760 €	6.925.955 €
TOTAL	3.280.649 €	7.248.104 €

3.2. Gastos de explotación.

Se consideran los siguientes gastos de explotación:

a) <u>Gastos de Personal</u>

Actualmente el personal destinado a estos aparcamientos es de 2 empleados al 100%, 1 al 25% y otro al 12% que deberán subrogarse, concretamente, 1 encargado general (100%), 1 agente de aparcamiento (100%), 1 Responsable de zona (25%) y 1 supervisor técnico-mantenimiento (12%). La empresa concesionaria actual, ha facilitado los costes empresa (salarios brutos anuales y costes de seguridad social) del personal en el ejercicio 2026 resultando un coste de 120.755 €.
SURPOSA, teniendo en cuenta el horario del personal de los aparcamientos, estima que a estos gastos habría que añadir los correspondientes a la contratación de personal temporal. Por tanto, los gastos de personal directo que se considera en el presente estudio económico son los siguientes:

CATEGORIA	FECHA ANTIGÜEDAD	GENERO	TIPO DE CONTRATO	COSTE EMPRESA
Encargado	01/02/2011	Masculino	100 – Indefinido	49.533 €
Agent.Aparcamiento	01/01/2018	Femenino	189 – Indefinido	46.180 €
Responsable zona	15/07/2021	Femenino	100 – Indefinido	16.316 €
Supervisor Tecnico	17/11/1998	Masculino	100 – Indefinido	8.725 €
			Personal Refuerzo	70.230 €
Total coste personal				**190.984 €**

b) <u>Otros Gastos</u>

Para la cuantificación de los otros gastos, que a continuación se relacionan, se han utilizado los datos facilitados por el propio concesionario.

- **Gastos corrientes de la explotación y gastos fijos** (agua, luz y fuerza, limpieza, seguros, material de oficina) supeditados, en buena medida, a la capacidad de los aparcamientos.

GASTOS CORRIENTES	AÑO 2025	AÑO 2026 (2%)
GASTOS DE MANTENIMIENTO	**18.069 €**	**18.430 €**
SAN ROQUE	*6.685*	*6.819*
ZUBIALDE	*11.384*	*11.612*
GASTOS LUZ, AGUA,…	**390 €**	**398 €**
SAN ROQUE	*390*	*398*
ZUBIALE	*0*	*0*
GASTOS TELECOMUNICACIONES	**8.334 €**	**8.501 €**
SAN ROQUE	*5.734*	*5.849*
ZUBIALDE	*2.600*	*2.652*
GASTOS ADMINISTRATIVOS	**17.198 €**	**17.542 €**
SAN ROQUE	*10.469*	*10.678*
ZUBIALDE	*6.729*	*6.864*
GASTOS COMUNIDAD	**89.027 €**	**90.808 €**
SAN ROQUE	*62.475*	*63.725*
ZUBIALDE	*26.552*	*27.083*
OTROS GASTOS	**25.034 €**	**25.535 €**
SAN ROQUE	*13.800*	*14.076*
ZUBIALDE	*11.234*	*11.459*
TOTAL GASTOS	**158.052 €**	**161.213 €**
SAN ROQUE	99.553	101.544
ZUBIALDE	58.499	59.669

- **Impuestos y tasas:**

GASTOS CORRIENTES	AÑO 2025	AÑO 2026 (2%)
IMP.ACTIVIDAD ECONOMIVA (IAE)	**12.522 €**	**12.772 €**
SAN ROQUE	*7.139*	*7.282*
ZUBIALDE	*5.383*	*5.491*

Así, el total de los gastos de explotación de los aparcamientos y que se toman como referencia en el estudio económico asciende a **364.969 €/año**, antes de contabilizar el canon anual.

La previsión de la evolución de los gastos de explotación que contempla el presente estudio económico se basa en una variación de precios del 2%, de acuerdo con las fórmulas de variación de precios del pliego de condiciones, así como de los criterios establecidos para este estudio.

3.3. Estimación de los Ingresos.

Los ingresos que percibirá el concesionario son los que resulten de la explotación del aparcamiento, por los siguientes conceptos:

- Ingresos por rotación.
- Abonos de residentes.

Además, se contemplan ingresos por los siguientes conceptos:

- Máquinas expendedoras.
- Lockers de paquetería.

3.3.1. Demanda a rotación y abonos.

a) Ingresos a rotación

Para la estimación de los ingresos de rotación se ha partido de datos facilitados por la actual concesionaria para el año 2025.

- Ingresos de rotación (San Roque: 227.772€ + Zubi- Alde: 154.239€) ascienden a un total de 382.011 € (sin IVA) en el año 2025.
- Recaudación por vehículo año 2025 San Roque = 3,53 €/vehículo.
- Recaudación por vehículo año 2025 Zubi- Alde = 4,13 €/vehículo.
- Estancia media por vehículo según tarifas de rotación San Roque = 87 minutos.
- Estancia media por vehículo según tarifas de rotación Zubialde = 110 minutos.
- Número entrada de vehículos a rotación San Roque año 2025= 64.589 vehículos
- Número entrada de vehículos a rotación Zubi- Alde año 2025= 37.368 vehículos

En los datos de ocupación de 2026 remitidos por la actual concesionaria están contabilizadas tanto las ocupaciones de vehículos a rotación como la recaudación por mes y día.

A partir de estos datos se aproximan los datos de ocupación de rotación actuales del aparcamiento:

SAN ROQUE	
Duración media (minutos)	87 min.
Ingreso medio vehículo	3,63 €/min. (s/IVA)
Estimación Ingresos Año 2026	**234.458 €** (s/IVA)

ZUBI- ALDE	
Duración media (minutos)	110 min.
Ingreso medio vehículo	4,27 €/min. (s/IVA)
Estimación Ingresos Año 2026	**159.561 €** (s/IVA)

Las tarifas de rotación consideradas para el inicio de la concesión son las vigentes en 2026:

TARIFA ROTACIÓN SAN ROQUE 2026	€/minuto (Con IVA)	€/minuto (Sin IVA)
DE 0 A 30 MINUTOS	0,06152	0,05084
DE 31 A 60MINUTOS	0,03321	0,02745
DE 61 A 90 MINUTOS	0,05725	0,04731
DE 91 A 120 MINUTOS	0,03092	0,02555
DE 121 A 150 MINUTOS	0,05300	0,04380
DE 151 A 180 MINUTOS	0,02874	0,02375
DE 181 A 210 MINUTOS	0,04841	0,04001
DE 211 A 240 MINUTOS	0,02645	0,02186

TARIFA ROTACIÓN ZUBIALDE 2026	€/minuto (Con IVA)	€/minuto (Sin IVA)
DE 0 A 30 MINUTOS	0,06206	0,05129
DE 31 A 60MINUTOS	0,03342	0,02762
DE 61 A 90 MINUTOS	0,05657	0,04675
DE 91 A 120 MINUTOS	0,03038	0,02511
DE 121 A 150 MINUTOS	0,05283	0,04366
DE 151 A 180 MINUTOS	0,02852	0,02357

Teniendo en cuenta el número de entradas estimadas de vehículos y su estancia media, con las tarifas en el momento del inicio de la concesión, se estiman unos ingresos base de rotación de 394.019 €.

b) Ingresos por abonados residentes

Analizados los aparcamientos resulta que los mismos disponen de una demanda muy consolidada de abonados con una ocupación del 100% de las plazas ofertadas bajo esta modalidad.

En base a los datos del ejercicio 2025 facilitados por la concesionaria, se ha considerado un incremento del 2% en la estimación de los ingresos del ejercicio 2026:

ABONADOS 2025	INGRESOS 2025 (s/IVA)	INGRESOS 2026 (>2%)
1.612 abonados en el año 2025 en SAN ROQUE	167.930 €	171.289 €
1.337 abonados en el año 2025 en ZUBIALDE	126.348 €	128.875 €
TOTAL ABONADOS: 2.949	**294.278 €**	**300.164 €**

3.3.3. Evolución de las tarifas de abonos y rotación.

Las tarifas de rotación se actualizarán anualmente según el incremento del IPC. Dado que se desconoce como evolucionaran las tarifas, para todas ellas se ha considerado un incremento anual del 2%.

En este sentido, las tarifas a rotación del 2026 serán las actualmente vigentes, y a partir del 1 de enero de 2027, las que resulten de aplicar la fórmula de revisión de precios recogida en los pliegos.

3.3.4. Otros ingresos.

Se consideran en este apartado los ingresos derivados de las máquinas expendedoras y lockers de paquetería.

a) Ingresos por publicidad y vending.

Se han considerado **3.268 €/año** para el año 2025, de acuerdo con la información facilitada por otros operadores de aparcamientos en entornos similares.

OTROS INGRESOS	INGRESOS 2025 (s/IVA)	INGRESOS 2026 (2%)
MAQUINAS EXPENDEDORAS Y LOCKERS PAQUETERIA	3.268 €	3.333 €

3.4. Resultados de la explotación.

Teniendo en cuenta los ingresos y gastos calculados para 2026 y con las hipótesis de partida para los 2 escenarios temporales (10 y 20 años) y un beneficio industrial (sobre el gastos explotación + amortización de la inversión) antes de impuestos del 10,00%, obtenemos los siguientes cánones:

FORMULA CALCULO CANON 1ºER AÑO:

INGRESOS ANUALES – GASTOS DE EXPLOTACION – (INVERSION/ AÑOS CONCESION) - 10% BENEFICIO INDUSTRIALs/gastos = CANON 1ºer AÑO.

Duración de la concesión	Ingresos 2026	Gtos. explotación 2026	Inversión / años concesión	Beneficio industrial sobre gastos antes del canon (10%)	CANON 2026
10 AÑOS	697.516 €	364.969 €	20.000 €	38.497 €	274.050 €
20 AÑOS	697.516 €	364.969 €	10.000 €	37.497 €	285.050 €

SOCIEDAD URBANISTICA DE REHABILITACION
DE PORTUGALETE, S. A. UNIPERSONAL
«SURPOSA»

ESCENARIO SELECCIONADO.

En este escenario seleccionado, los ingresos, gastos de explotación y canon se actualizan al 2% anual.

Calculo TIR en el escenario de 10 años:

Año	Ingresos	Gastos	Canon	Bfo
INVERSION INICIAL (sin financiamiento externo)				**-200.000**
IMPUESTO TRASMISIONES PATRIMONIALES (4% con tasa de actualización del 10%)				**-79.889**
Año 2026	697.516 €	364.969 €	274.050 €	58.497 €
Año 2027	711.466 €	372.269 €	279.531 €	59.667 €
Año 2028	725.696 €	379.714 €	285.121 €	60.860 €
Año 2029	740.210 €	387.309 €	290.824 €	62.077 €
Año 2030	755.014 €	395.055 €	296.640 €	63.319 €
Año 2031	770.114 €	402.956 €	302.573 €	64.585 €
Año 2032	785.516 €	411.015 €	308.624 €	65.877 €
Año 2033	801.227 €	419.235 €	314.797 €	67.195 €
Año 2034	817.251 €	427.620 €	321.093 €	68.538 €
Año 2035	833.596 €	436.172 €	327.515 €	69.909 €
			TIR (10 años)	**15,32 %**

En Portugalete, a 25 de septiembre de 2026.

Mariano Garcia Ercoreca

- RESPONSABLE ECON.- FINAN. DE SURPOSA-