



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

INFORME D'INTERVENCIÓ

Daniel Martín i Enrique, interventor de l'Ajuntament de Canet de Mar, emet el següent

I N F O R M E

ASSUMPTE

Estudi de viabilitat economico – financera en virtut de l'establert en l'article 128.6 del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic (Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre).

RELACIÓ DE FETS

L'Ajuntament de Canet de Mar té la voluntat d'iniciar el procés de licitació de la concessió d'obra pública (reforma de l'actual Mercat Municipal) i posterior explotació del Mercat Municipal de Canet de Mar.

En conseqüència, per Decret d'Alcaldia núm. 826/2012 de 8 de juliol de 2012, fou adjudicat a Reverendo - Ginesta Arquitectes Associats S.L.P. la redacció de l'avantprojecte de reforma del Mercat Municipal de Canet de Mar.

Així mateix, els redactors del citat avantprojecte varen presentar en data 24 de juliol de 2012, amb registre d'entrada núm. 2012/3199, el citat avantprojecte, el qual fou informat favorablement en data 24 de juliol de 2012 per l'Arquitecte Municipal.

NORMATIVA APLICABLE

L'article 128 del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic (Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre), estableix:

- "1. Amb caràcter previ a la decisió de construir i explotar en règim de concessió una obra pública, l'òrgan que correspongui de l'Administració concedent acordarà la realització d'un estudi de viabilitat de la mateixa.
2. L'estudi de viabilitat ha de contenir, almenys, les dades, anàlisis, informes o estudis que siguin procedents sobre els punts següents:
 - a. Finalitat i justificació de l'obra, així com definició de les seves característiques essencials.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

b. Previsions sobre la demanda d'ús i incidència econòmica i social de l'obra en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de la concessió.

c. Valoració de les dades i informes existents que facin referència al planejament sectorial, territorial o urbanístic.

d. Estudi d'impacte ambiental quan sigui preceptiu d'acord amb la legislació vigent. En els altres casos, una anàlisi ambiental de les alternatives i les corresponents mesures correctores i protectores necessàries.

i. Justificació de la solució elegida, indicant, entre les alternatives considerades si es tracta d'infraestructures viàries o lineals, les característiques del seu traçat.

f. Riscos operatius i tecnològics en la construcció i explotació de l'obra.

g. Cost de la inversió a realitzar, així com el sistema de finançament proposat per a la construcció de l'obra amb la justificació, així mateix, de la procedència d'aquesta.

h. Estudi de seguretat i salut o, si s'escau, estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes previstos en les disposicions mínimes de seguretat i salut en obres de construcció.

3. L'Administració concedent ha de sotmetre l'estudi de viabilitat a informació pública pel termini d'un mes, prorrogable per idèntic termini per raó de la complexitat d'aquest i ha de traslladar per a informe als òrgans de l'Administració General de l'Estat, les comunitats autònomes i entitats locals afectats quan l'obra no figuri en el corresponent planejament urbanístic, que hauran d'emetre en el termini d'un mes.

4. El tràmit d'informació pública previst en l'apartat anterior també serveix per complir el que concerneix l'estudi d'impacte ambiental, en els casos en què la declaració d'impacte ambiental sigui preceptiva.

5. S'admetrà la iniciativa privada en la presentació d'estudis de viabilitat d'eventuals concessions. Presentat l'estudi, s'eleva a l'òrgan competent perquè en el termini de tres mesos comuniqui al particular la decisió de tramitar o no tramitar-lo o fixi un termini major per al seu estudi que, en cap cas, serà superior a sis mesos. El silenci de l'Administració o de l'entitat que correspongui equival a la no acceptació de l'estudi.

En el cas que l'estudi de viabilitat culmini en l'atorgament de la corresponent concessió després de l'oportuna licitació, l'autor té dret, sempre que no hagi resultat adjudicatari i llevat que l'estudi hagi resultat insuficient d'acord amb la seva pròpia finalitat, al rescabament de les despeses efectuades per a la seva elaboració, incrementats en un 5% com a compensació, despeses que es poden imposar al concessionari com a condició contractual en el corresponent plec de clàusules administratives particulars. L'import de les despeses el determina l'Administració concedent en funció dels que resultin acreditats per qui hagi presentat l'estudi, conformes amb la naturalesa i contingut d'aquest i d'acord amb els preus de mercat.

6. L'Administració concedent pot **acordar motivadament la substitució de l'estudi de viabilitat a què es refereixen els apartats anteriors per un estudi de viabilitat economico-financera quan per la naturalesa i finalitat de l'obra o per la quantia de la inversió requerida consideri que aquest és suficient. En aquests casos l'Administració elabora a més, abans de licitar la concessió, el corresponent**



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

avantprojecte o projecte per assegurar els tràmits establerts en els apartats 3 i 4 de l'article següent.

ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMIC - FINANCERA

Descripció del projecte de reforma del Mercat Municipal de Canet de Mar

Es preveu que l'equipament del Mercat Municipal, un cop reformat, consti de:

Descripció	Superfície
Local comercial d'explotació única (locomotora comercial)	900,03
Local comercial compartit	600,02
Aparcament de vehicles (dues plantes soterrani)	1.894,29
Espais auxiliars per a emmagatzematge i cambres frigorífiques	368,34
Altres espais	829,32
Total	4.592,00

Pel que fa a l'estudi de viabilitat economico – financera, es parteix sobre la base de l'explotació de la concessió durant 40 anys.

Inversió inicial prevista

D'acord amb l'establert en l'avantprojecte informat favorablement pel serveis tècnics municipals, el cost de reforma es detalla en la taula següent:



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

Descripció	Import
Enderrocaments i moviment de terres	238.755,26 €
Fonaments i murs de contenció	797.481,94 €
estructura	546.755,00 €
Coberta	43.090,74 €
Tancaments de façana	226.015,15 €
Divisories interiors	28.710,00 €
Paviments	173.408,13 €
Revestiments i aïllaments	50.417,10 €
Fusteria	5.280,00 €
Equipament sanitaris	8.690,00 €
Escomeses	8.470,00 €
Instal·lacions bàsiques	37.400,00 €
Adequació interior, instal·lacions i complements	1.506.167,28 €
Urbanització	227.778,78 €
Gestió de residus	2.200,00 €
Control de qualitat	21.441,31 €
Seguretat i salut	21.441,31 €
Adaptació local per a mercat provisional	368.500,00 €
Total Cost Construcció	4.312.002,00 €

Destacar en aquest punt, que hi figura inclòs dins de l'epígraf d'actuacions prèvies l'import de 368.500 € que correspon a l'execució del mercat municipal provisional previ al inici de les obres.

Addicionalment, al cost de construcció directe es necessari afegir com a inversió inicial els costos de redacció de l'avantprojecte elaborat per Reverendo - Ginesta Arquitectes Associats S.L.P., i que serà repercutit a l'adjudicatari de la concessió d'obra pública, els costos del projecte bàsic i executiu, així com les despeses de direcció facultativa i coordinació de seguretat i salut, d'assegurances, i dels corresponents llicències e impostos, despeses notariales i registrals, entre d'altres.

Per al càlcul d'aquests costos d'inversió inicial, s'ha establert el següent criteri de càlcul:

- Honoraris tècnics (avantprojecte, projecte bàsic i executiu, direcció facultativa i coordinació de seguretat i salut, etc...): 7% sobre l'import estimat com a cost de construcció, es a dir, s'ha estimat l'import dels honoraris tècnics en 301.840,14 € (Iva exclòs).
- Impost sobre Construccions i Obres, i llicències municipals: L'import estimat correspon al 4% del cost de construcció, excloent els percentatges de despeses indirectes i benefici industrial, es a dir, 144.941,24 € (Iva exclòs).



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

- Impost de Transmissions Patrimonials, s'ha considerat, d'acord amb la normativa vigent, un tipus d'un 4% sobre l'import estimat per la construcció, més els honoraris tècnics, es a dir, 184.553,69 €.
- Pel que fa a la resta de despeses (notari, taxador, registre, etc....), s'ha estimat un 3% adicional, sobre el cost estimat de construcció, es a dir, 129.360,06 €.

Derivat de l'anterior, s'estima una inversió total inicial del concessionari de 5.072.697,13 €.

Finançament

Pel que respecte al finançament extern de l'obra es preveu l'obtenció per part del concessionari de:

- Endeutament bancari a Llarg Termini, per import de 900.000 € a disposar durant el període de reforma de l'equipament municipal.
- Pòlissa de crèdit per cobrir les necessitats de tresoreria dels primers exercicis per import màxim de 235.000 €.

Pel que fa a les condicions financeres de l'endeutament a llarg termini, s'estima un préstec amb 2 anys de carència, i 20 anys d'amortització segons les següents taules:

Capital	900.000,00 €
Tipus d'Interès	6,000%
Data Formalització	01/01/2014
Data Vençiment	01/01/2036
Periodicitat quotes	Anuals
Quotes fins al vençiment	22
Carència	2
Quota anual	78.466,10 €



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

Data	Disposició	Quota	Amortització Financera	Interessos	Capital Pendent
01/01/2015	350.000,00 €	21.000,00 €	- €	21.000,00 €	350.000,00 €
01/01/2016	550.000,00 €	54.000,00 €	- €	54.000,00 €	900.000,00 €
31/12/2016	- €	78.466,10 €	24.466,10 €	54.000,00 €	875.533,90 €
01/01/2018	- €	78.466,10 €	25.934,07 €	52.532,03 €	849.599,83 €
01/01/2019	- €	78.466,10 €	27.490,11 €	50.975,99 €	822.109,72 €
01/01/2020	- €	78.466,10 €	29.139,52 €	49.326,58 €	792.970,20 €
31/12/2020	- €	78.466,10 €	30.887,89 €	47.578,21 €	762.082,31 €
01/01/2022	- €	78.466,10 €	32.741,16 €	45.724,94 €	729.341,15 €
01/01/2023	- €	78.466,10 €	34.705,63 €	43.760,47 €	694.635,52 €
01/01/2024	- €	78.466,10 €	36.787,97 €	41.678,13 €	657.847,55 €
31/12/2024	- €	78.466,10 €	38.995,25 €	39.470,85 €	618.852,30 €
01/01/2026	- €	78.466,10 €	41.334,96 €	37.131,14 €	577.517,34 €
01/01/2027	- €	78.466,10 €	43.815,06 €	34.651,04 €	533.702,27 €
01/01/2028	- €	78.466,10 €	46.443,96 €	32.022,14 €	487.258,31 €
31/12/2028	- €	78.466,10 €	49.230,60 €	29.235,50 €	438.027,71 €
01/01/2030	- €	78.466,10 €	52.184,44 €	26.281,66 €	385.843,27 €
01/01/2031	- €	78.466,10 €	55.315,51 €	23.150,60 €	330.527,76 €
01/01/2032	- €	78.466,10 €	58.634,44 €	19.831,67 €	271.893,33 €
31/12/2032	- €	78.466,10 €	62.152,50 €	16.313,60 €	209.740,83 €
01/01/2034	- €	78.466,10 €	65.881,65 €	12.584,45 €	143.859,17 €
01/01/2035	- €	78.466,10 €	69.834,55 €	8.631,55 €	74.024,62 €
01/01/2036	- €	78.466,10 €	74.024,62 €	4.441,48 €	0,00 €
		1.644.322,03 €	900.000,00 €	744.322,03 €	

Pel que fa a la pòlissa de crèdit s'estima actualment en un 5,22%, que correspon a l'euribor + 4%.

Ingressos

Lloguer Locomotora Comercial

Pel que fa als ingressos estimats pel lloguer durant el període d'explotació de l'equipament municipal, s'estima que el supermercat haurà de satisfer com a lloguer de la zona de venda, del magatzem, i de l'aparcament d'ús exclusiu per als usuaris de l'equipament, l'import de 4.200.000 €, el qual es preveu que sigui satisfet en les següents anualitats:

- 2.000.000 € en el primer exercici.
- 2.200.000 € en el segon exercici.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

Lloguer Paradistes Mercat Tradicional

Pel que fa als ingressos estimats dels paradistes en concepte de lloguer de la parada durant el període d'explotació de l'equipament municipal, s'estima que el preu per metre quadrat a satisfer mensualment es de 10 €/m2, un cop finalitzades les obres de reforma. Pel que respecte als 2 primers exercicis s'ha estimat l'import que satisfan actualment els paradistes.

En conseqüència, es preveu que l'import anual per aquest concepte es de 72.002,40 € un cop finalitzades les obres de reforma, segons el càlcul següent:

Preu €/m2 - mensual:	10
m2 Mercat Tradicional	600,02
Preu mensual:	6.000,20
Preu anual:	72.002,40

Altres Ingressos

Respecte de l'import considerat com a d'altres ingressos, s'ha quantificat l'ingrés anual en 5.000 €, en concepte de maquines de vending, lloguer de petits espais comuns per campanyes, publicitat, etc...

Ingressos despeses de comunitat

Correspon a la repercussió de les despeses comuns de manteniment, neteja, subministraments, etc.. als paradistes en funció del grau de participació.

Resum dels ingressos previstos per els primers 5 anys

Segons els criteris detallats en els punts anteriors, s'obté la següent previsió per els primers cinc anys d'activitat:

Descripció	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lloguer Locomotora Comercial	2.000.000,00 €	2.200.000,00 €					
Lloguer Paradites - Mercat Tradicional	27.500,00 €	27.500,00 €	72.002,40 €	73.370,45 €	74.764,48 €	76.185,01 €	77.632,52 €
Ingressos parking - Vinculat a ús Mercat i Supermercat	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Altres Ingressos	- €	- €	5.000,00 €	5.095,00 €	5.191,81 €	5.290,45 €	5.390,97 €
Ingressos despeses comunitat	- €	- €	125.293,97 €	127.674,56 €	130.100,38 €	132.572,28 €	135.091,16 €
Total Ingressos	2.027.500,00 €	2.227.500,00 €	202.296,37 €	206.140,00 €	210.056,66 €	214.047,74 €	218.114,65 €

Per l'actualització interanual dels valors s'han aplicat un increment anual en concepte d'IPC del 1,9%, que correspon a l'IPC actual a la data d'emissió del present informe.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

La previsió d'ingressos per tot el període de la concessió es troba detallat en el Resultat d'explotació, adjunt com annex del present informe.

Despeses

La previsió de despeses de l'explotació del mercat municipal es desglossa en els conceptes de Personal, Equipament, Subministraments, Reparacions i manteniment, Serveis externs, Assegurances, Amortitzacions i Provisió per reparacions.

Personal a subrogar

Pel que fa a les despeses de personal s'han calculat en funció del cost actual que esta assumint l'Ajuntament per l'operari – conserge que realitza les tasques de manteniment i neteja de les parts comuns:

Lloc de treball	Nº	Salari brut anual	Seguretat Social	Cost Empresa
Operari de la instal·lació	1	24.000,00 €	7.650,00 €	31.650,00 €
TOTAL	1		31.650,00 €	
Altres conceptes	% sobre cost	Cost Empresa		
Productivitat	2%	633,00 €		
Imprevistos	2%	633,00 €		
Formació	2%	633,00 €		
TOTAL		1.899,00 €		
COST TOTAL DEL PERSONAL:	33.549,00 €			

Per els anys posteriors, s'ha pres com a base la despesa de l'any inicial i s'ha corregit amb els increments anuals d'IPC previstos, estimats en un 1,90% anual.

Subministraments comuns

Es considera que els subministraments de les zones comuns ascendeixen a 32.000 €, segons el següent detall:

Concepte	Cost anual
Consum elèctric	25.000,00 €
Consum aigua	3.000,00 €
Consum telèfon	2.000,00 €
Altres Subministraments	2.000,00 €
Subtotal	32.000,00 €
IVA (21%)	6.720,00 €
TOTAL	38.720,00 €



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

Per els anys posteriors, s'ha pres com a base la despesa de l'any inicial i s'ha corregit amb els increments anuals d'IPC previstos, estimats en un 1,90% anual.

Reparacions i manteniments zones comuns

La taula següent reflexa l'estimació de la despesa anual en concepte de manteniment de l'ascensor i el material necessari per al manteniment de l'equipament:

Concepte	Cost anual
Manteniment ascensors	5.500,00 €
Material manteniment	4.000,00 €
Subtotal	9.500,00 €
IVA (21%)	1.995,00 €
TOTAL	11.495,00 €

Per els anys posteriors, s'ha pres com a base la despesa de l'any inicial i s'ha corregit amb els increments anuals d'IPC previstos, estimats en un 1,90% anual.

Serveis externs

Es preveu sota aquest concepte les despeses de gestoria, alarma, auditoria, etc..

Concepte	Cost anual
Alarma	2.000,00 €
Neteja Parking	10.000,00 €
Servei gestoria	3.600,00 €
Auditoria	3.000,00 €
Altres serveis externs	3.000,00 €
Subtotal	21.600,00 €
IVA (21%)	4.536,00 €
TOTAL	26.136,00 €

Per els anys posteriors, s'ha pres com a base la despesa de l'any inicial i s'ha corregit amb els increments anuals d'IPC previstos, estimats en un 1,90% anual.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

Assegurances

Caldrà constituir una assegurança sobre l'obra executada i una altra de responsabilitat civil que cobreixi possibles danys sobre els usuaris. Es preveu que el cost anual total d'aquestes assegurances serà de 13.624 €, tal com s'indica a la taula següent:

Concepte	Cost anual
Assegurança danys materials	8.624,00 €
Responsabilitat civil	5.000,00 €
TOTAL	13.624,00 €

El cost de l'assegurança sobre les instal·lacions s'ha estimat com un 0,2% anual sobre el valor total de l'obra.

El cost de l'assegurança sobre danys als usuaris s'ha previst en 5.000 € mensuals.

Les despeses corresponents a aquest concepte s'actualitzaran aplicant un increment anual del 1,90% durant tot el període de la concessió, corresponent a l'increment d'IPC estimat.

Amortitzacions

S'ha aplicat un sistema d'amortització lineal sobre el valor total de la instal·lació per un període igual a la totalitat de la concessió. La quota anual d'amortització obtinguda es mostra a continuació:

Període d'amortització	40	3%	Anual
Import	5.072.697,13 €		
Quota amortització anual	126.817,43 €		

Reversions

Es preveu realitzar tasques de reinversió de 45.000 € cada 5 anys en concepte de reparacions.

L'estimació de les inversions per reparacions s'ha actualitzat amb l'increment d'IPC.

Despeses generals

En concepte de despeses generals s'ha estimat un cost d'un 15% sobre el total de despeses.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

Despeses financeres

Caldrà tenir en compte també les despeses financeres generades per la constitució d'un préstec hipotecari per el finançament de part de l'obra, així com els interessos de la pòlissa de crèdit per cobrir les necessitats puntuals de tresoreria.

Cànon concessional

Es preveu el pagament anual de 6.000 € a l'Ajuntament en concepte de Cànon concessional, el qual serà actualitzat anualment en funció de l'IPC.

Resum de les despeses previstes per els primers 5 anys

Segons els criteris detallats en els punts anteriors, les despeses totals estimades de l'equipament municipal per els primers 5 anys d'explotació de la concessió es mostren a continuació:

EXERCICI	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
DESPESES							
Personal	33.549,00 €	34.186,43 €	34.835,97 €	35.497,86 €	36.172,32 €	36.859,59 €	37.559,92 €
Subministraments	- €	- €	32.000,00 €	32.608,00 €	33.227,55 €	33.858,88 €	34.502,19 €
Reparacions i Manteniment	- €	- €	9.500,00 €	9.680,50 €	9.864,43 €	10.051,85 €	10.242,84 €
Serveis externs	- €	- €	21.600,00 €	22.010,40 €	22.428,60 €	22.854,74 €	23.288,98 €
Assegurances	- €	- €	13.624,00 €	13.882,86 €	14.146,63 €	14.415,42 €	14.689,31 €
Despeses generals	- €	- €	16.734,00 €	17.051,94 €	17.375,93 €	17.706,07 €	18.042,49 €
TOTAL DESPESES ACTIVITAT	33.549,00 €	34.186,43 €	128.293,97 €	130.731,56 €	133.215,46 €	135.746,55 €	138.325,74 €
MARGE DE L'ACTIVITAT	98.951,00 €	98.313,57 €	179.002,40 €	180.408,45 €	181.841,21 €	183.301,19 €	184.788,91 €
DESPESES FIXES							
Cànon Concessional	6.000,00 €	6.114,00 €	6.230,17 €	6.348,54 €	6.469,16 €	6.592,08 €	6.717,32 €
Interessos préstecs bancaris	21.000,00 €	54.000,00 €	54.000,00 €	52.532,03 €	50.975,99 €	49.326,58 €	47.578,21 €
Interessos pòlissa de crèdit	- €	12.024,27 €	9.062,03 €	4.444,58 €	4.187,94 €	3.830,78 €	3.366,19 €
Amortització economica	126.817,43 €	126.817,43 €	126.817,43 €	126.817,43 €	126.817,43 €	126.817,43 €	126.817,43 €
TOTAL DESPESES FIXES	153.817,43 €	198.955,70 €	196.109,63 €	190.142,58 €	188.450,52 €	186.566,87 €	184.479,16 €

L'evolució de les despeses durant tot el període de la concessió es troba en el Compte de resultats adjunt com annex.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

Compte de Resultats

El resultat i la seva evolució durant els primers exercicis concessionals es detallen a la taula següent:

EXERCICI	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL INGRESOS	132.500,00 €	132.500,00 €	307.296,37 €	311.140,00 €	315.056,66 €	319.047,74 €	323.114,65 €
TOTAL DESPESES	187.366,43 €	233.142,13 €	324.403,60 €	320.874,14 €	321.665,98 €	322.313,42 €	322.804,90 €
RESULTAT	- 54.866,43 €	- 100.642,13 €	- 17.107,23 €	- 9.734,14 €	- 6.609,32 €	- 3.265,68 €	309,75 €

S'aconsegueixen resultats positius a partir del setè any de concessió, i els resultats negatius acumulats dels primers anys es recuperen en l'exercici número 16. A partir d'aquest moment, i fins el final de la concessió, els resultats acumulats són positius.

En l'annex es mostra el detall del compte de resultats per als 40 anys de la concessió.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

CONCLUSIONS

L'estudi de la viabilitat economico - financera del projecte de reforma del Mercat Municipal de Canet de Mar es basa en les següents premisses:

- Un cost de reforma de 4.312.002 €, en virtut de l'avantprojecte elaborat per Reverendo - Ginesta Arquitectes Associats S.L.P..
- Un termini de concessió per la reforma i explotació del servei de 40 anys.
- L'obtenció pel concessionari del finançament extern estimat en l'anàlisi de la viabilitat economico –financera, es a dir:
 - Endeutament bancari a Llarg Termini, per import de 900.000 € a disposar durant el període de reforma de l'equipament municipal.
 - Pòlissa de crèdit per cobrir les necessitats de tresoreria dels primers exercicis per import de 235.000 €.
- L'existència d'un operador – locomotora comercial disposada a assumir el pagament en 2 exercicis del lloguer anticipat per l'ús de l'equipament durant 40 anys, això es, 4.200.000 €.

En conseqüència, i de materialitzar-se els supòsits anteriors:

- El projecte serà rendible ja que la Taxa Interna de Retorn (TIR) per l'accionista és d'un 10,250%, major que la que s'obtidria en una inversió sense risc (estimada en un 3%), per tant el rendiment que obtindria si realitza la inversió és major que la que obtindria en la millor inversió alternativa.
- El Valor Actual Net dels fluxos de tresoreria (VAN) que resulta amb les dades del projecte és de 962.320,56 €, per tant la inversió serà avantatjosa, ja que si actualitzem tots els fluxos de caixa futurs del projecte resulta un valor positiu.

S'aconsegueixen resultats positius a partir del setè any de concessió, i els resultats negatius acumulats dels primers anys es recuperen en l'exercici 16. A partir d'aquest moment, i fins el final de la concessió, els resultats acumulats són positius.

Pel que fa a l'anàlisi del Cash Flow, hi ha necessitats de tresoreria durant els primers 24 exercicis, per la qual cosa serà necessària una pòlissa de crèdit per cobrir aquestes necessitats. A partir de l'exercici 25, els fluxos de tresoreria són positius fins el final de la concessió.

Tenint en compte les premisses e hipòtesis plantejades i els resultats obtinguts, la reforma i explotació del Mercat Municipal de Canet de Mar representa una opció



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

d'inversió amb una rendibilitat raonable a llarg termini, un cop amortitzats els costos inicials de reforma de l'equipament i de posada en marxa de l'activitat.

Canet de Mar, 24 de juliol de 2012

Daniel Martin i Enrique

Interventor