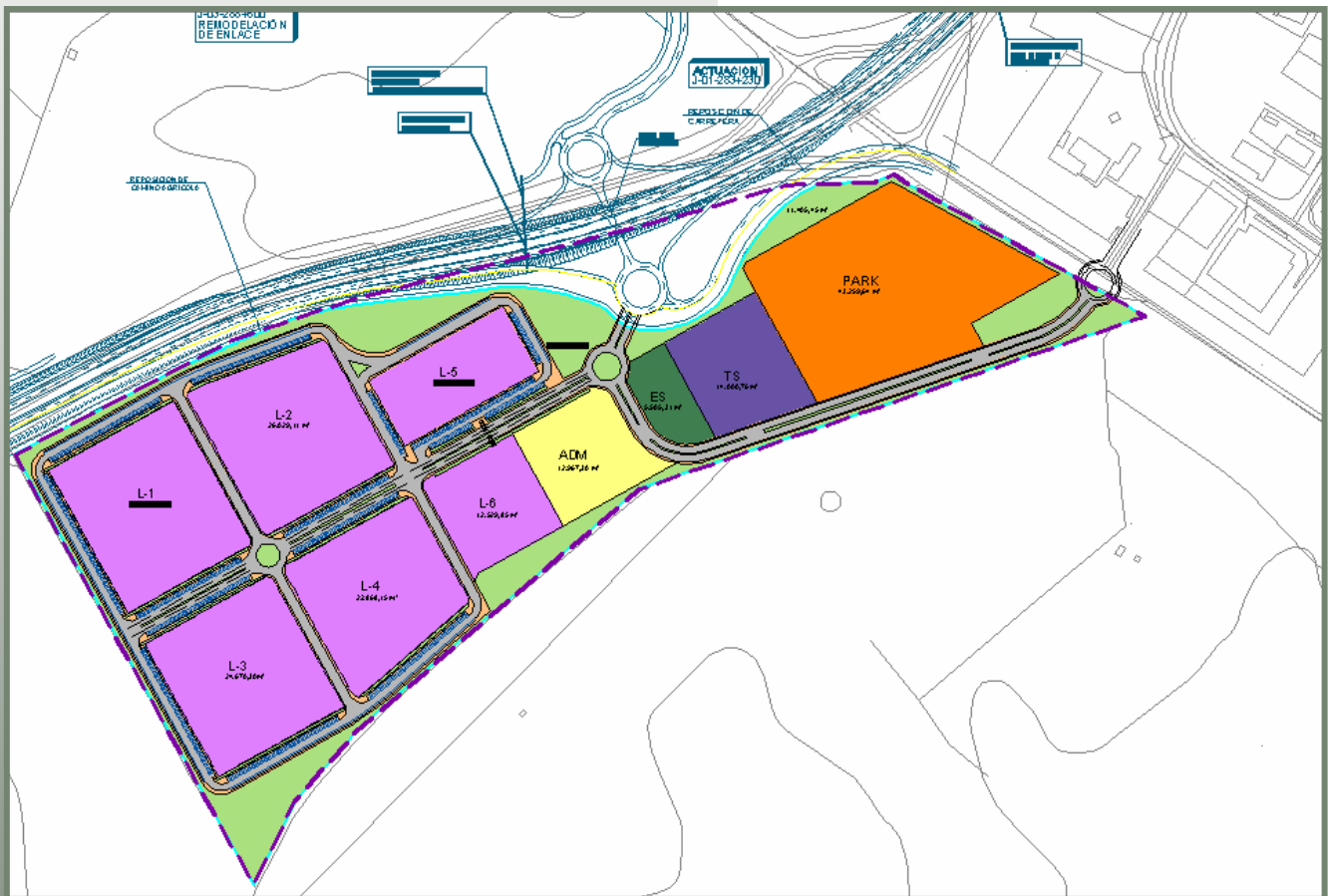


PLAN FUNCIONAL DEL CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS DE BAILÉN (JAÉN)



Documento para Aprobación Definitiva
ENERO 2.009

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO: MEMORIA Y ANEJOS.

1.1.- MEMORIA.

1.2.- ANEJOS A LA MEMORIA.

Anejo nº1: Plano de Ordenación Funcional.

Anejo nº2: Modelo Económico-Financiero.





DOCUMENTO: MEMORIA Y ANEJOS.



1.1.- MEMORIA.

ÍNDICE.

ÍNDICE.....	1
1.- INTRODUCCIÓN.....	3
1.1.-ANTECEDENTES.....	3
1.2.-OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.....	6
1.3.-MARCO LEGAL Y COMPETENCIAL.....	7
1.3.1 Ley 5/2001.....	7
1.3.2 Ley 7/2002.....	9
2.- DEFINICIÓN FUNCIONAL DEL CENTRO.....	10
2.1.-SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	10
2.2.-DELIMITACIÓN DE SERVIDUMBRES.....	14
2.2.1 <i>Afecciones de las infraestructuras viarias.</i>	14
2.2.2 <i>Afecciones de las Líneas Eléctricos</i>	15
2.2.3 <i>Afecciones de restos arqueológicos</i>	16
2.3.-ORDENACIÓN FUNCIONAL.....	17
2.3.1 <i>Suelo de Uso Logístico.</i>	18
2.3.2 <i>Suelo de Uso Administrativo.</i>	18
2.3.3 <i>Suelo para Estación de Servicio.</i>	19
2.3.4 <i>Suelo para Taller de Servicios</i>	19
2.3.5 <i>Suelos para Zona de Estacionamiento.</i>	19
2.3.6 <i>Zonas Verdes.</i>	20
2.3.7 <i>Red Viaria</i>	20
3.- DEFINICIÓN JURÍDICA DEL SUELO E INSTALACIONES.....	22
3.1.-SUELO.....	22
3.1.1 <i>Parcelas Logísticas.</i>	23
3.1.2 <i>Zona Dotacional</i>	23
3.1.3 <i>Zonas Verdes y Red Viaria.</i>	23
4.- PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	24

5.- PROGRAMA DE DESARROLLO PREVISTO.	25
6.- PLAN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS.	27
6.1.-PARCELAS LOGÍSTICAS.	27
6.2.-PARCELAS DOTACIONALES.....	28
6.3.-ESPACIOS LIBRES Y RED VIARIA.	28
6.4.-ZONIFICACIÓN RESULTANTE.....	30
6.5.-FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.....	31
7.- GESTIÓN.	42
8.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.	43
8.1.-BASES DE PARTIDA.....	43
8.1.1 <i>Ámbito de Actuación. Distribución Funcional.</i>	43
8.1.2 <i>Programa de Adquisición de Terrenos.</i>	44
8.1.3 <i>Presupuesto estimado de la Urbanización.</i>	44
8.1.4 <i>Costes y Precios de Referencia</i>	47
8.2.-METODOLOGÍA.....	51
8.3.-RESULTADOS.....	53
9.- DETERMINACIONES DEL PLAN FUNCIONAL.....	55
10.- RESUMEN.....	56

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- ANTECEDENTES.

En Julio de 2003 la Agencia Pública de Puertos de Andalucía encargó realizar a la empresa Consultrans un “Estudio de Viabilidad de un Centro de Transporte de Mercancías en Bailén, Jaén”.

Mediante orden de 3 de Agosto de 2006, la Consejería de Obras Públicas y Transportes da inicio al procedimiento para la promoción y establecimiento del Centro de Transportes de Mercancías de Interés Autonómico de Bailén (Jaén) y se encomienda a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía la elaboración y tramitación del Plan Funcional del mismo.

A través de la Resolución del Secretario General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 4 de Septiembre de 2006 se acordó la formulación del Plan Especial de Reserva en el término municipal de Bailén (Jaén) para implantar un Centro de Transporte de Mercancías de interés autonómico, estableciéndose el procedimiento para la tramitación del mismo.

El 15 de Noviembre de 2006, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) el concurso de consultoría y asistencia técnica para la “ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO, REDACCIÓN DEL PLAN FUNCIONAL E INFORME AMBIENTAL Y REDACCIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO DE DESARROLLO DEL CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS DE BAILÉN (JAÉN)”. Con fecha de 13 de febrero de 2007 se adjudican los trabajos a la UTE ESTUDIO 7 S.L./TEMA GRUPO CONSULTOR, S.A., teniendo lugar la firma del contrato el día 15 de marzo de 2007.

Mediante la Orden de 13 de Enero de 2009 de la Consejería de vivienda y ordenación del territorio, se acuerda la aprobación definitiva del Plan Especial de la Reserva de Terrenos en el término municipal de Bailén para la implantación de un Centro de Transporte de mercancías de interés autonómico

La iniciativa de la creación de un Centro de Transportes de Mercancías en Bailén se inscribe en el marco definido por la Ley 5/2001, que regula las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El elemento fundamental para el desarrollo del Centro de Transportes de Mercancías es el presente **Plan Funcional**, que es el documento que contiene los aspectos esenciales que regirán su configuración y funcionamiento.

Por otra parte, la implantación de un Centro de Transportes de interés autonómico en Bailén ya se contemplaba en el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía, que preveía la realización del CTM de Bailén como elemento esencial para la ordenación de los flujos de mercancías y como factor de desarrollo logístico de la comarca y su entorno.

El Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del transporte en Andalucía 2007-2013 (PISTA), aprobado mediante el Decreto 457/2008, de 16 de septiembre, y publicado en el BOJA nº 205 del 15 de octubre de 2008, también recoge el Centro de Transporte de Mercancías de Bailén dentro del nodo logístico de Jaén, un área que cuenta con una especial importancia por su ubicación en el principal eje de entrada y salida de Andalucía.

Ilustración 1. Red Logística de Andalucía (Horizonte 2013).



1.2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.

El presente Plan Funcional del Centro de Transportes de Mercancías de Bailén, de interés autonómico, tienen como objeto determinar aquellos aspectos que condicionan su ordenación, explotación e integración en el territorio, de acuerdo a la citada Ley 5/2001, que regula las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Pare ello, se seguirán los siguientes apartados:

- Definición funcional y jurídica del CTM, donde se expondrán los distintos aspectos que motivan la implantación de este Centro en Bailén, así como los diferentes usos previstos.
- Planificación Urbanística y Programa de Desarrollo Previsto, donde se determina el ámbito territorial de su implantación y se evalúa la repercusión de su localización en orden de desarrollo local y regional.
- Plan de Utilización de Espacios, donde se distinguirán los espacios de dominio público de carácter dotacional (para prestar servicios en materia de transportes) de los espacios destinados al desarrollo de otras actividades cuya promoción y explotación se regirán por el derecho privado.
- Forma de Gestión para el desarrollo y la integración del CTM
- Estudio Económico-Financiero que demuestre el impacto positivo que las instalaciones motivarán.

En definitiva, el objetivo fundamental de la creación y desarrollo de este Centro de Transportes Integral de Mercancías es el de favorecer el desarrollo y modernización del sector del transporte y aprovechar la potencialidad logística de la zona seleccionada.

1.3.- MARCO LEGAL Y COMPETENCIAL.

Se exponen a continuación los aspectos más significativos de las leyes que regulan la implantación y desarrollo de los Centro de Transportes de Mercancías:

- Ley 5/2001, por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.3.1 Ley 5/2001.

La ley reguladora de las áreas de transporte de mercancías establece una serie de conceptos que deben ser tenidos en cuenta a la hora de diseñar un Centro de Transportes como el que aquí se estudia.

Concretamente, por su importancia para ese diseño, hay que tener en cuenta que:

- Son zonas delimitadas en las que se prestan servicios a los usuarios y a las empresas del sector del transporte. (Art. 6.1)
- Integran una zona dotacional, de naturaleza demanial, destinada a prestar servicio público al transporte de mercancías, y otra zona de titularidad pública o privada destinada al establecimiento y desarrollo por las empresas del sector del transporte de sus propias actividades e instalaciones. (Art. 8.2)
- En la zona dotacional se prestarán servicios a las empresas y empleados del sector del transporte, tales como, entre otras, ruptura y distribución de cargas, almacenamiento de mercancías, estacionamiento y comunicaciones, así como todas aquellas otras prestaciones que redunden en la mayor seguridad y comodidad del transporte y sus usuarios: por

ejemplo, suministro de carburantes, pernoctación, restauración, reparación de vehículos. (Art. 8.3)

- A fin de asegurar la coordinación y la unidad en la prestación del servicio, la dirección y gestión del Centro de Transportes corresponde a la Administración o al Ente titular del mismo. (Art. 8.5)
- Los centros de transportes podrán ser declarados de interés autonómico. De no ser así, serán de interés local, es decir, destinados a satisfacer las demandas del sector a escala municipal o supramunicipal. (Art. 9.1-2-3)
- La calificación del suelo necesario para el desarrollo del Centro de Transportes se establecerá en el planeamiento urbanístico general o en su defecto podrá situarse en una zona en la que esté permitida su implantación conforme al planeamiento de desarrollo de aquel. (Art. 16.1).
- En el Centro de Transportes el planeamiento aplicable deberá prever una reserva mínima, excluidos viarios, equivalente al 10% de la superficie de su ámbito para espacios libres, y otra de un 15% para suelo público de carácter dotacional, para la implantación de los servicios señalados en c).
- La gestión de los suelos necesarios para la implantación del Centro de Transporte de mercancías se llevará a cabo conforme a la legislación urbanística, mediante expropiación u otros sistemas de actuación que integren la participación de la iniciativa privada, siempre que queden suficientemente garantizados el carácter de conjunto y la gestión unitaria del centro. (Art. 18.1)
- Los propietarios de parcelas del Centro, para el desarrollo de sus actividades, habrán de obtener de la Entidad Gestora del Centro un informe favorable sobre la procedencia de aquéllas con arreglo a la normativa de aplicación en el Centro, requisito previo para obtener las

preceptivas licencias o autorizaciones municipales de carácter urbanístico, de apertura, de actividad u otras análogas. (Art. 21.4).

1.3.2 Ley 7/2002.

Por lo que respecta a la Ley de Ordenación Urbanística, su papel es esencial al tratarse las Áreas de Transporte de unas infraestructuras con una vocación fundamental de intervención en el Territorio. En cualquier caso, dada la singularidad que estas actuaciones suponen en la Disposición Adicional cuarta se indica que:

“...Las reservas para las dotaciones que en la presente Ley se contemplan no serán de aplicación a lo establecido en la Ley 5/2001, de 4 de junio (LAN 2001, 227), de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.”

2.- DEFINICIÓN FUNCIONAL DEL CENTRO.

2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

La ubicación de este CTM se sitúa en Término Municipal de Bailén, en la provincia de Jaén.

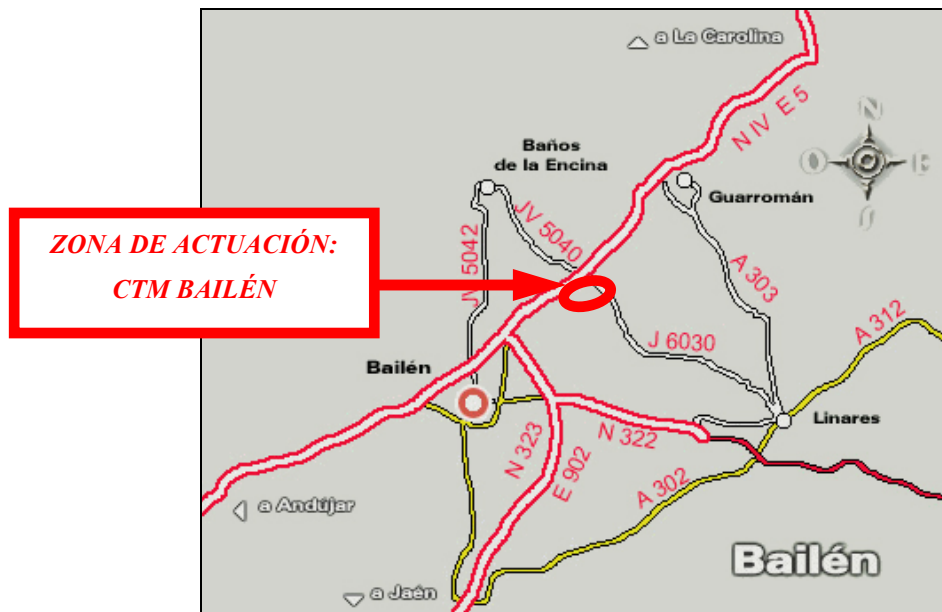
Ilustración 2. Situación del Centro de Transportes de Mercancías en Bailén (Jaén).



Su implantación en este ámbito se debe a los siguientes motivos:

- Su posición estratégica.
- Por el potencial que presenta el transporte por carretera en una localización que permitirá dotaciones y servicios que den respuesta a la demanda provincial y nacional.
- Las excelentes conexiones con la red de carreteras, otorgando a estos suelos un valor de especial relevancia para la localización de actividades productivas, que serán mejoradas con las actuaciones previstas en desarrollo de las infraestructuras precisas.

Ilustración 3. Principales comunicaciones de Bailén (Jaén).

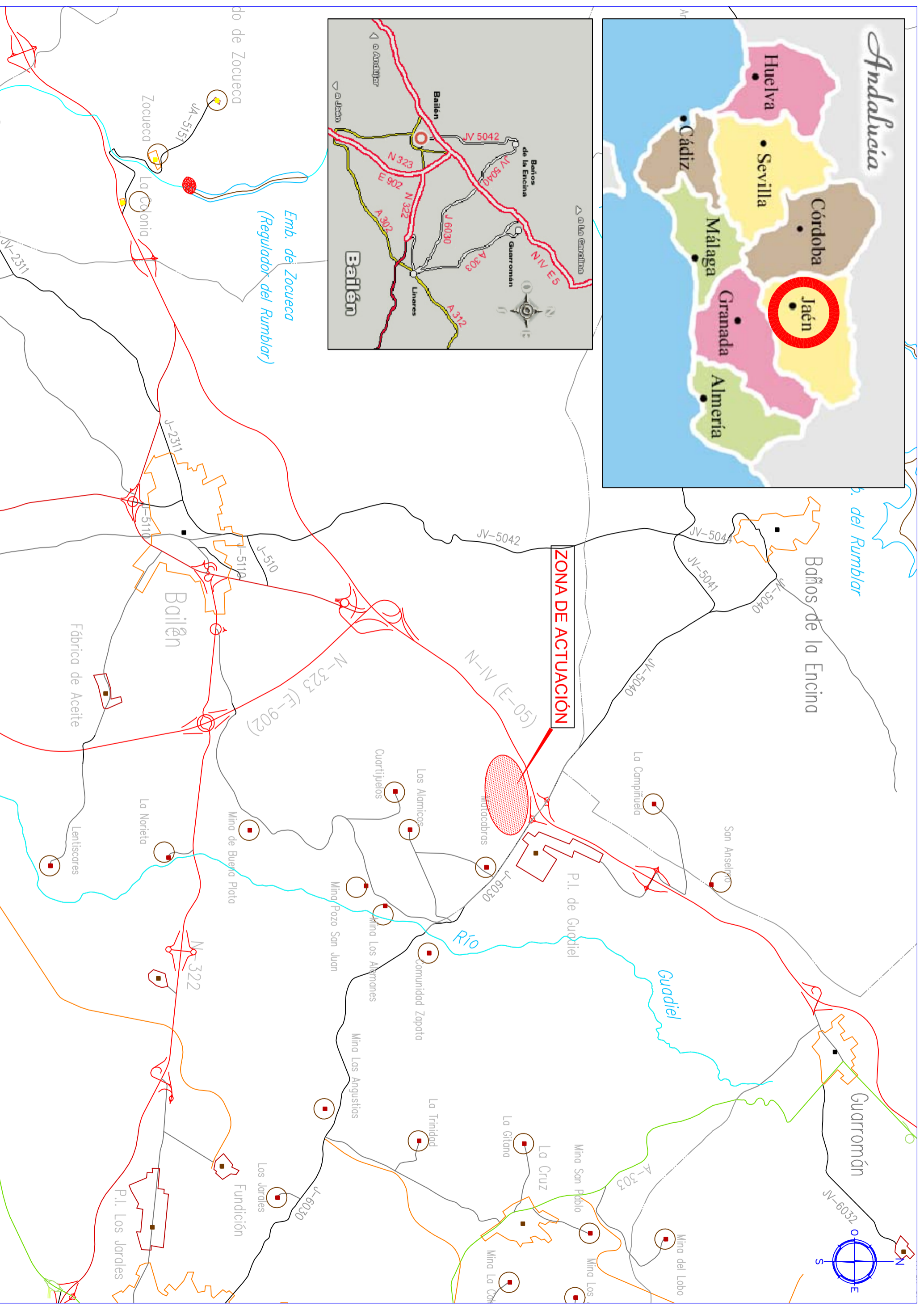
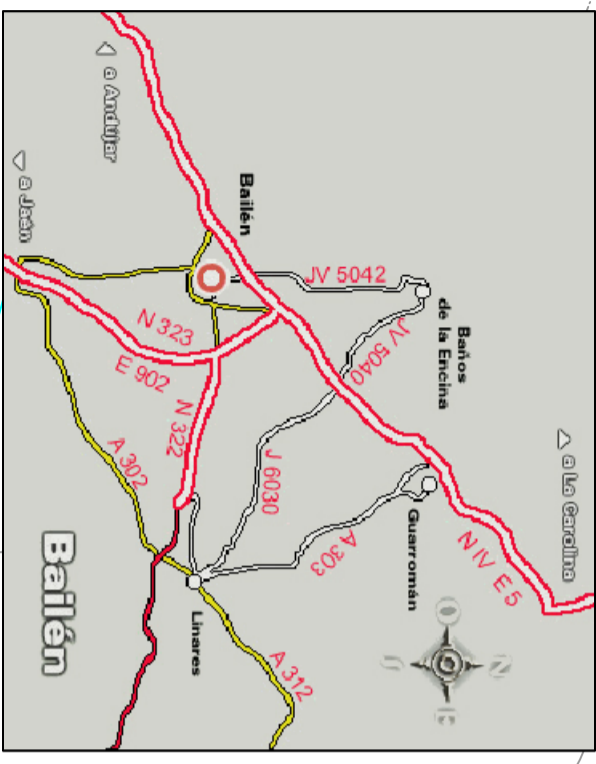
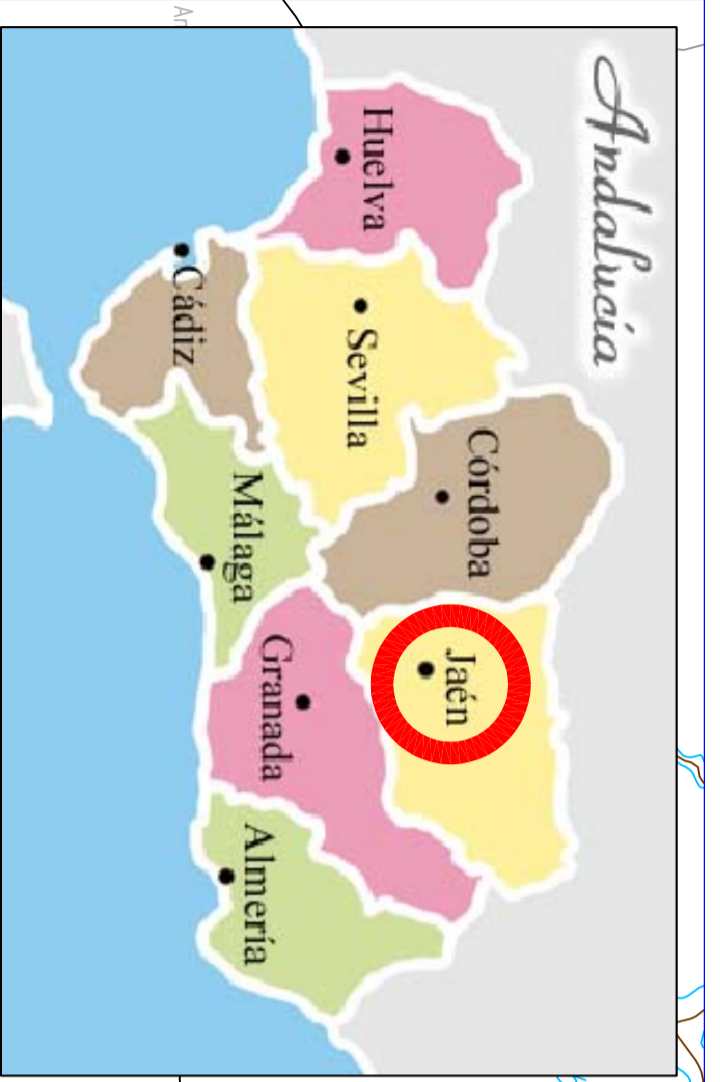


Por orden de 4 de Septiembre de 2006, la Consejería de Obras Públicas acuerda la formulación del Plan Especial de Delimitación de la Reserva de Terrenos en el término municipal de Bailén (Jaén) para la implantación de un Centro de Transportes de Mercancías de Interés Autonómico (BOJA nº 189, de 28 de septiembre).

Esta Reserva de Terrenos, en los términos en que inicialmente se formuló, comprendía un ámbito de unas 34 hectáreas de suelo no urbanizable, delimitado por la Autovía de Andalucía, lindando con la carretera de Linares a Baños de la Encina y con unos olivares de propiedad particular.

Posteriormente, dada la necesidad de contar con un ámbito mayor, mediante orden de 8 de noviembre de 2007, se acuerda la ampliación del ámbito de reserva en aproximadamente, otras 33 hectáreas, en el margen derecho, sentido Madrid, de la Autovía de Andalucía.

Es este segundo ámbito, en el margen derecho de la A-4 sentido a Madrid, el objeto del presente Plan Funcional, quedando los terrenos delimitados en la formulación inicial, en el margen izquierdo de la A-4 sentido a Madrid, como zona de reserva para futuras ampliaciones.



AUTOR
 JORGE MARTÍN VIVAS JOSÉ L. MALDONADO INOCENCIO

ESCALA
 1/50.000
 LINEA A-3 ORIGINALS
 0 250 500 1.000 mts.
 GRÁFICOS

TÍTULO
 REDACCIÓN DEL PLAN FUNCIONAL DEL CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCIAS DE BAILÉN (JAÉN).

PLANO N.º
 1

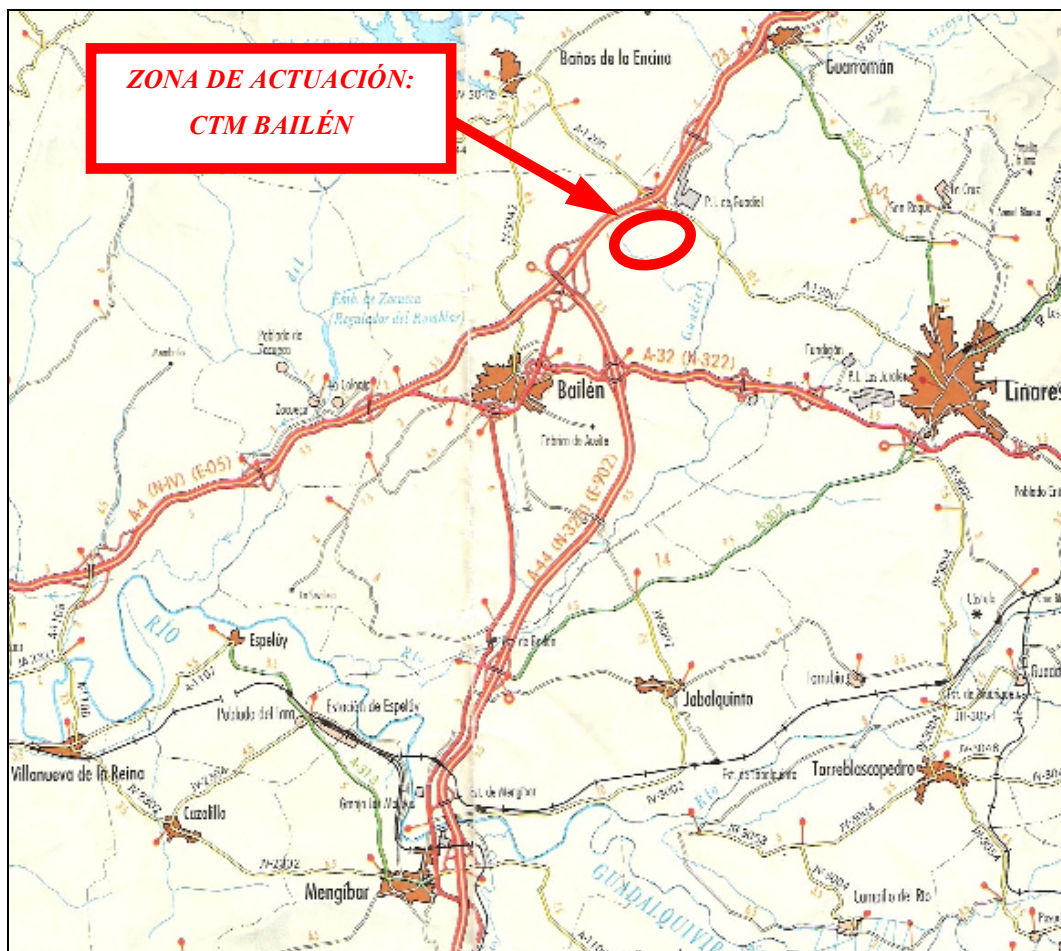
DESIGNACIÓN
 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

FECHA
 JUNIO 2008
 HOJA 1 DE 1

En concreto, la zona de actuación se desarrolla en la zona noreste del Término Municipal de Bailén. Actualmente dicho ámbito presenta un campo de olivos de secano, delimitado por:

- La Autovía de Andalucía, A-4, al norte.
- La Carretera de Linares a Baños de la Encina A-1200 al este, con el Polígono Industrial Guadiel al otro margen de dicha carretera.
- Propiedades privadas de características similares a la zona de estudio, al sur y al oeste, con cultivos de olivos, propio de la provincia de Jaén.

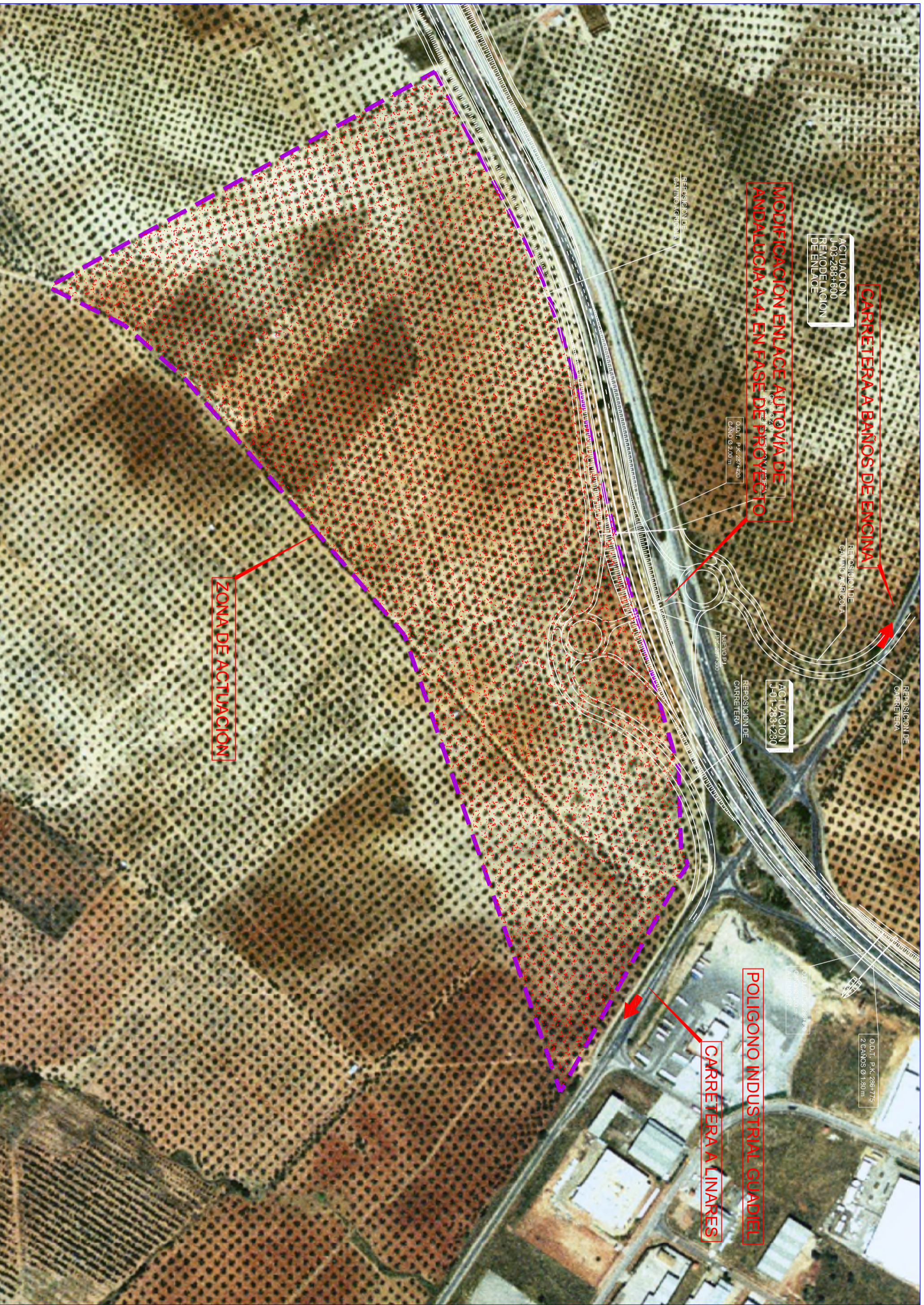
Ilustración 4. Zona de actuación.



La localización de la reserva en la zona de Bailén, viene justificada por la ubicación geográfica, como principal entrada de Andalucía desde la meseta y como punto intermedio entre las comunidades mediterráneas y las interiores, dando lugar a una posición de encrucijada dentro de la red de carreteras nacionales, dotando a Bailén de una posición estratégica dentro de la Red de Ares Logísticas de Andalucía. En cuanto a la delimitación exacta, su ubicación obedece a los siguientes factores:

- Excelente localización respecto de las principales infraestructuras viarias de la zona, tanto presentes como futuras.
- Buena relación funcional con el núcleo de la población.
- Ausencia de edificaciones e instalaciones.
- Proximidad con el Polígono Industrial “Guadiel”, lo que supondrá un aprovechamiento de sinergias y de economías de escala derivadas de la complementariedad de ambas actuaciones.
- Existencia de adecuados accesos directos, tanto desde la Autovía como del Polígono Industrial Guadiel
- Terreno poco accidentado y con posibilidad de ampliación.
- Fácil accesos a la redes de suministro por su proximidad al Polígono Industrial Guadiel.

La superficie destinada para el Centro de Transportes de Mercancías en el Término Municipal de Bailén era, en un principio, de 34,63 Has, resultando finalmente un ámbito de **32,02 Has (320.180,83 m²)**, una vez se actualiza con la modificación del enlace correspondiente al “*Anteproyecto de Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor de Andalucía A-4, Autovía del Sur, PP.KK. 245,039 al 347,500. Tramo: Límite Provincia Ciudad Real – Límite Provincia de Córdoba*”, de la Subdirección General de Conservación y Explotación (DGC, Ministerio de Fomento).



 <p>Agencia Estatal de Planificación Urbana CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES</p>	 <p>estudio 7 INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN</p>	 <p>TEMA Grupo Consultores, S.A.</p>	<p>AUTOR</p> <p>JORGE MARTÍN VIVAS JOSÉ L. MALDONADO INOCENCIO</p> <p>INGENIERO DE CAMINOS, CC. Y PP. INGENIERO DE CAMINOS, CC. Y PP.</p>	<p>ESCALA</p> <p>1/4.000</p> <p>LINE A-3</p> <p>ORIGINALES</p> <p>0 50 100mts.</p> <p>GRÁFICOS</p>	<p>TÍTULO</p> <p>REDACCIÓN DEL PLAN FUNCIONAL DEL CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCIAS DE BAILÉN (JAÉN).</p>	<p>PLANO N.º</p> <p>2</p> <p>DESIGNACIÓN</p> <p>ESTADO ACTUAL</p>	<p>FECHA</p> <p>JUNIO, 2008</p> <p>H.OJA...1...DE...1</p>
---	---	---	---	--	---	---	---

2.2.- DELIMITACIÓN DE SERVIDUMBRES.

Como trabajos previos a la ordenación funcional proyectada, se ha procedido a un reconocimiento de la zona de actuación.

Por ello, a continuación se exponen distintos condicionantes y afecciones que serán de obligatorio cumplimiento para la distribución de usos y delimitaciones de zonas libres de edificación.

En este sentido, se tratarán los siguientes apartados:

- Afecciones de las infraestructuras viarias.
- Afecciones de líneas eléctricas.
- Afecciones de restos arqueológicos.

2.2.1 *Afecciones de las infraestructuras viarias.*

En las márgenes de la A-4 se habrán de respetar las zonas de influencia de las autovías, autopistas y vías rápidas que impone la legislación estatal de carreteras (Ley de Carreteras, Ley 25/1988, de 29 de julio).

Las márgenes de todas estas vías se ordenan de acuerdo con los siguientes criterios:

- Zona de Dominio Público: 8 m desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Servidumbre: 25 m. desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Afección: 100 m. desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de Edificación: 50 m. desde la arista exterior de la calzada.

100 m. en Variantes y carreteras de circunvalación.

En el caso de la Carretera A-1200 de Linares a Baños de la Encina, las afecciones a considerar son:

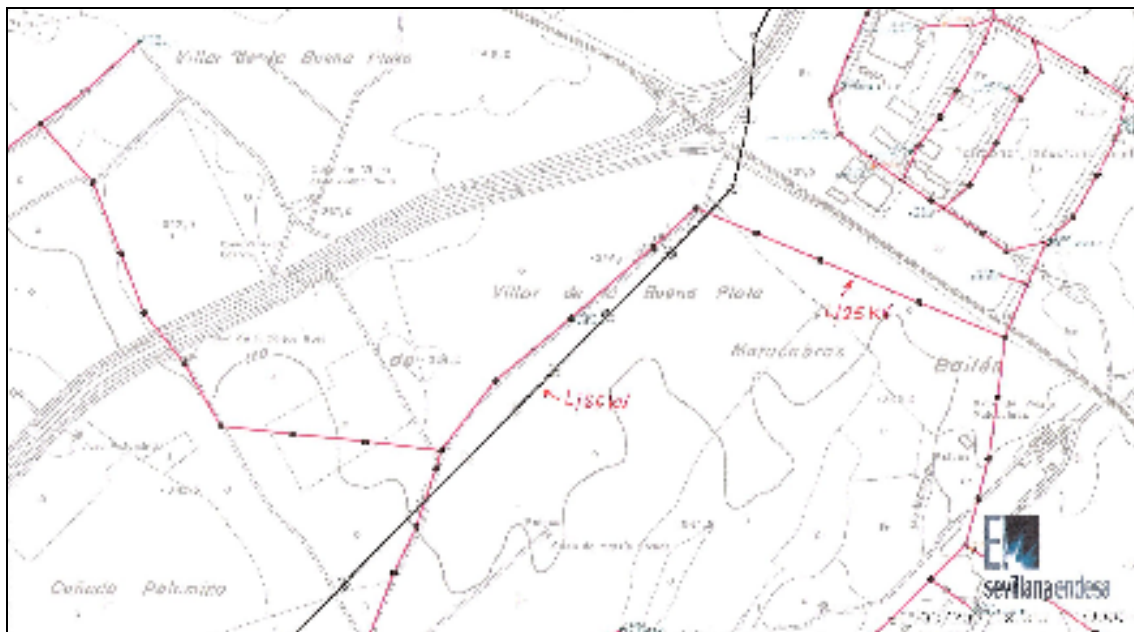
- Zona de Dominio Público: 3 m desde la arista exterior de la explanación
- Zona de Servidumbre: 8 m. desde la arista exterior de la explanación
- Zona de Afección: 50 m. desde la arista exterior de la explanación
- Línea de Edificación: 25 m. desde la arista exterior de la calzada

2.2.2 Afecciones de las Líneas Eléctricas

Tras realizar diferentes contactos con Sevillana Endesa, se han localizado dos líneas eléctricas, aéreas, en el ámbito de actuación:

- Línea eléctrica de MT, L/25 KV, que no genera ninguna servidumbre, y que requerirá su soterramiento mediante canalización homologada en la correspondiente urbanización del sector.
- Línea eléctrica de AT, L/66 KV “Bailén-Carolina-Cubana”, que genera una servidumbre libre de edificación, en su vano más desfavorable, de 11,5 metros a cada lado del eje de la línea, para un ancho total de 23 m.

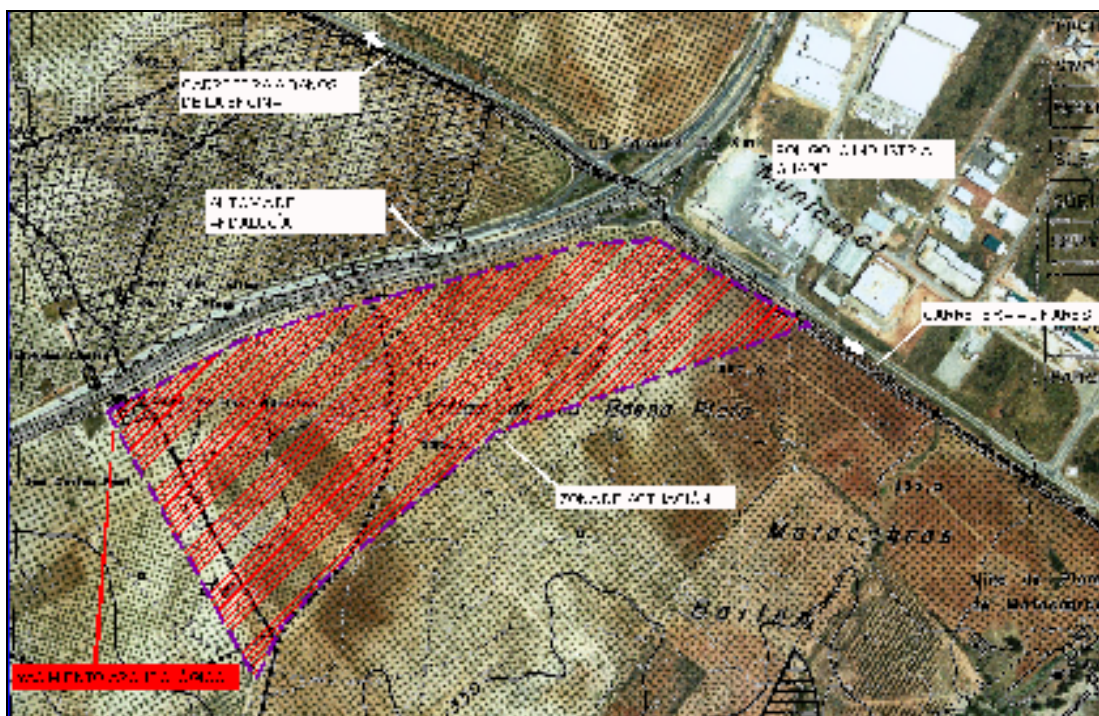
Ilustración 5: Líneas eléctricas afectadas (Fuente: Sevillana-Endesa).



2.2.3 Afecciones de restos arqueológicos.

Dado que según la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, existiría un yacimiento arqueológico catalogado (Camping El Villar), cuya área de influencia afecta a parte de la superficie que se pretende reservar, se deberán prever las singularidades ocasionadas por esta afección y delimitar la zona de afección para no alterar el citado yacimiento.

Ilustración 6: Delimitación del Yacimiento Arqueológico Catalogado.



2.3.- ORDENACIÓN FUNCIONAL.

Se presenta a continuación el cuadro de distribución de usos propuestos para el Centro de Transportes de Mercancías.

Tabla 7. Ordenación Funcional.

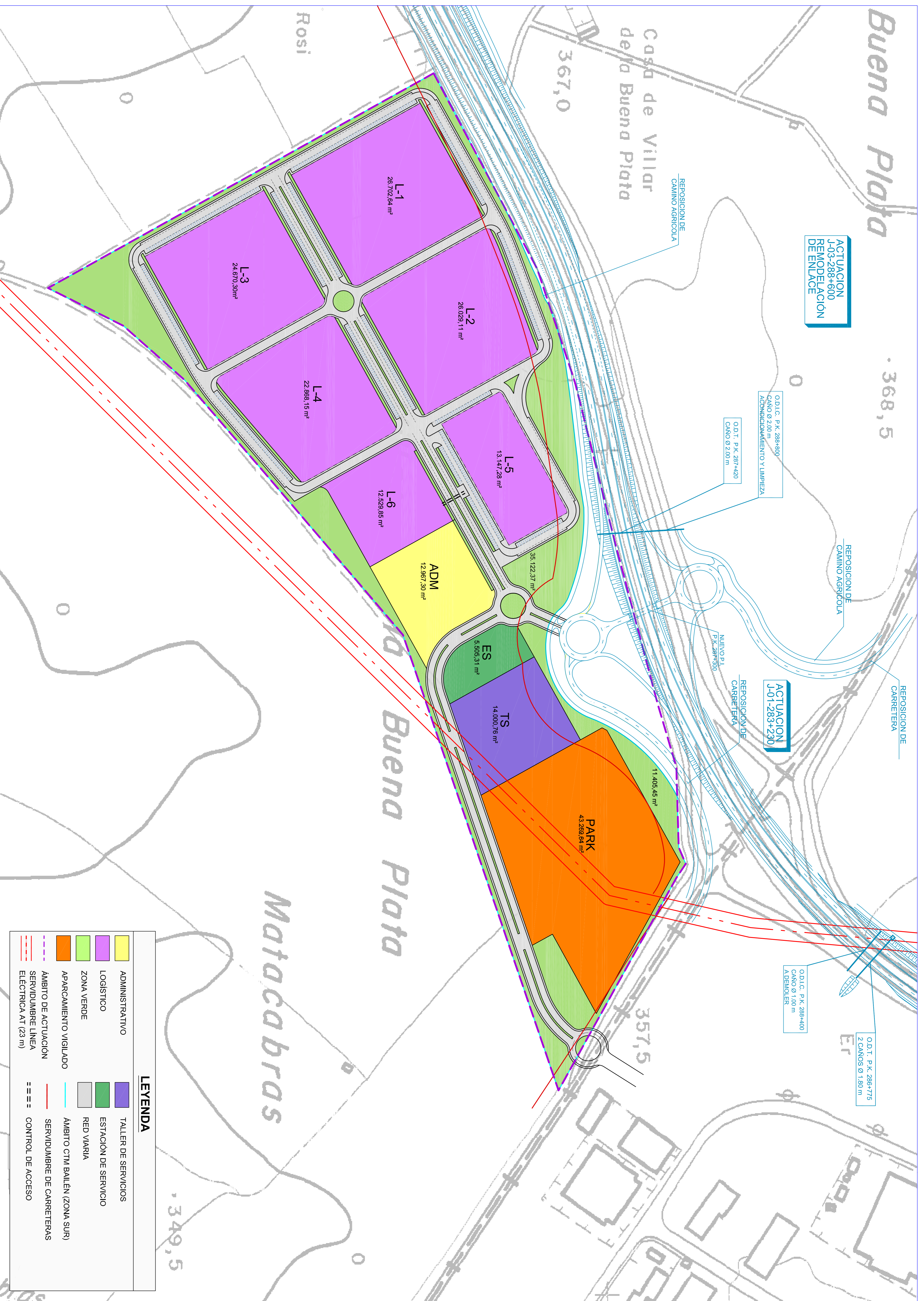
USO	SUPERFICIE (M ²)	%	
LOGÍSTICO	125.947,33	39,34%	
ADMINISTRATIVO	12.967,30	4,05%	23,65%>15%
ESTACIÓN DE SERVICIO	5.505,31	1,72%	
TALLER DE SERVICIOS	14.000,76	4,37%	
ESTACIONAMIENTO	43.259,64	13,51%	
ZONA VERDE	46.527,82	14,53%	>10%
RED VIARIA	71.972,66	22,48%	
TOTAL SECTOR	320.180,83	100,00%	

Como se observa, esta distribución de usos cumple con las estipulaciones establecidas en el artículo 16.3 de la Ley 5/2001 por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la que se fijan las reservas mínimas para zonas verdes (<10%) y zonas dotacionales (>15%).

Tabla 8. Cumplimiento de reservas mínimas.

USO	RESERVA MÍNIMA	SUPERFICIE PROPUESTA (M ²)
DOTACIONAL	15% = 48.027,12 M ²	23,65% = 75.733,01 M ²
ZONA VERDE	10% = 32,018,08 M ²	14,53% = 46.527,82 M ²

Se adjunta a continuación plano de Ordenación Funcional.



ACTUACION
J-03-288+600
REMEDIACION
DE ENLACE

OD.T.C. P.K. 288+800
CANO Ø 2.00 m
CONDICIONAMIENTO Y LIMPIEZA

OD.T. P.K. 287+420
CANO Ø 2.00 m

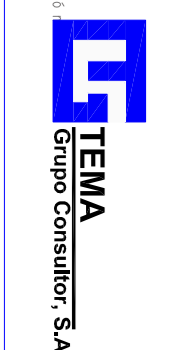
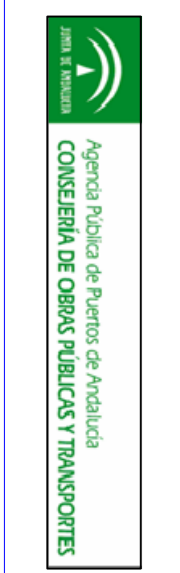
ACTUACION
J-01-283+230
REPOSICION DE
CARRETERA

OD.T. P.K. 287+300
NUEVO PL.

OD.T.C. P.K. 288+400
CANO Ø 1.00 m
A DEMOLER

OD.T. P.K. 286+775
2 CANOS Ø 1.80 m

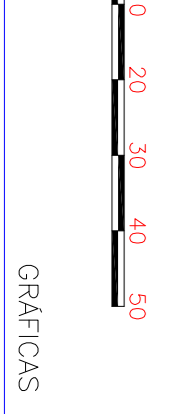
LEYENDA	
	ADMINISTRATIVO
	TALLER DE SERVICIOS
	LOGISTICO
	ESTACION DE SERVICIO
	ZONA VERDE
	RED VIARIA
	APARCAMIENTO VIGILADO
	AMBITO CTM BAILEN (ZONA SUR)
	AMBITO DE ACTUACION
	SERVIDUMBRE LINEA ELECTRICA AT (23 m)
	SERVIDUMBRE LINEA ELECTRICA AT (23 m)
	CONTROL DE ACCESO



AUTOR
JORGE MARTÍN VIVAS

JOSÉ L. MALDONADO INOCENCIO

ESCALA
1/2,000
UNE A-1 ORIGINALS



TITULO
REDACCION DEL PLAN FUNCIONAL DEL CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCIAS DE BAILEN (JAEN).

PLANO N°
3.1

DESIGNACION
ORDENACION FUNCIONAL

FECHA
JUNIO, 2008
HOLA... 1.0E... 1

2.3.1 Suelo de Uso Logístico.

La superficie destinada a Suelo de Uso Logístico es de 125.947,33 m², representado el 39,34% de la superficie global del Sector, distribuidos en 6 parcelas (L-1, L-2,..., hasta L-6), con diferentes tamaños y geometría.

La promoción de estos suelos, su urbanización y su posible comercialización se determinará en función del programa de actuación (fases) que se propone según la demanda de mercado.

Dentro de estos suelos se construirán naves logísticas según los criterios de edificabilidad de cada parcela, conservando en todo caso las distancias mínimas de retranqueo a los viales que permitan una correcta maniobrabilidad y funcionalidad de las tareas logísticas.

En función de las circunstancias del mercado, la entidad promotora podrá:

- Construir y alquilar estas instalaciones (parcelas logísticas).
- Cesión del derecho de superficie.

2.3.2 Suelo de Uso Administrativo.

La superficie destinada a Suelo de Uso Administrativo es de 12.967,30 m², representado el 4,05% de la superficie global del Sector, distribuidos en una única parcela (ADM).

Se construirá, atendiendo a la edificabilidad de la parcela, un edificio con los siguientes servicios:

- Servicios administrativos y de oficinas, posibilitando el establecimiento de diferentes empresas del sector en un entorno de empresas logísticas.
- Locales Comerciales y una cafetería o restaurante, en planta baja.

Se podrá comercializar mediante un derecho de superficie a 50 años, o bien directamente por la Empresa que gestione el centro, mediante arrendamiento.

2.3.3 *Suelo para Estación de Servicio.*

La superficie destinada para la Estación de Servicio es de 5.505,31 m², representado el 1,72% de la superficie global del Sector, distribuidos en una única parcela (ES).

Será explotada por la compañía petrolera por que resulte adjudicataria a través de una concesión administrativa.

2.3.4 *Suelo para Taller de Servicios.*

La superficie destinada para el Taller de Servicios es de 14.000,76 m², representado el 4,37% de la superficie global del Sector, distribuidos en una única parcela (ES).

Se construirán, atendiendo a la edificabilidad de la parcela, infraestructuras para realizar diversos servicios para las empresas de transporte, como instalaciones de exposición y venta de vehículos, tiendas de repuestos, talleres mecánicos, etc.

Se comercializará mediante derecho de superficie.

2.3.5 *Suelos para Zona de Estacionamiento.*

La superficie destinada para la Zona de Estacionamiento es de 43.259,64 m², representado el 13,51% de la superficie global del Sector, distribuidos en una única parcela (PARK).

Se permitirá, si fuera necesario, reservar una zona de la parcela para *Estacionamiento de Vehículos de Mercancías Peligrosas*, siempre y cuando se dote de

las instalaciones necesarias (taludes ajardinados de separación, depuradoras, salidas de emergencia,...) y guarde las siguientes distancias mínimas de seguridad:

- Distancia mínima de 30 metros a la carretera (Autovía A-4 y la que une Linares con Baños de la Encina).
- Distancia mínima de 100 metros a las zonas más transitadas (estación de servicio, cafetería,...).

Será explotada directamente por la Empresa que gestione el Centro mediante abonos mensuales y rotación por horas.

2.3.6 Zonas Verdes.

La superficie destinada para Zonas Verdes es de 46.527,82 m², representado el 14,53% de la superficie global del Sector.

Su distribución, además de otorgar una alta calidad estética al Centro de Transportes, regulariza la geometría de la actuación creando un entramado viario ortogonal, e independiza el ámbito de actuación de los exteriores (corredor verde perimetral de ancho > 5 metros).

2.3.7 Red Viaria.

La superficie destinada para la Red Viaria es de 71.972,66 m², representado el 22,48% de la superficie global del Sector.

Se distinguen los siguientes tipos de viales:

- Vial principal, de 37 metros de ancho, con dos carriles por sentido, separados por una mediana ajardinada, con aparcamientos, aceras y parterres en ambos lados.

- Viales secundarios, de 21,20 metros, con dos carriles, aparcamientos en ambos lados, aceras, y un parterre contiguo a las parcelas logísticas.
- Viales de maniobra, de 14 metros de ancho que faciliten la maniobra de entrada-salida de los camiones a los aparcamientos de las parcelas logísticas, con aceras rebajadas en ambos lados.
- Variante del Vial Principal, con las mismas características, pero con la incorporación de una zona de testeros en uno de sus lados, con la siguientes disposición:
 - Aparcamientos en ambos lados.
 - Carril intermedio.

Por otra parte, en lo que a la propia geometría se refiere, se tienen radios de giro de 12,5 metros, y tres rotondas de circulación, dos principales de acceso de diámetro interior de 30 metros, y una de maniobra con diámetro interior de 25 metros.

3.- DEFINICIÓN JURÍDICA DEL SUELO E INSTALACIONES.

3.1.- SUELO.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley 5/2001, y teniendo en cuenta el carácter de CTM de interés autonómico que tiene el área de transportes de Bailén, la naturaleza jurídica de los suelos que integran el ámbito de la actuación es el siguiente.

Tienen consideración de dominio público de la Junta de Andalucía, adscrito funcionalmente al CTM de Bailén los siguientes suelos:

- La red viaria interior
- Los espacios libres, excluidos los citados viarios, que deben ocupar una superficie mínima del 10% del ámbito de la actuación.
- La Zona Dotacional, constituida por las parcelas de uso administrativo, estación de servicio, talleres y zona de estacionamiento, con una superficie mínima del 15% del ámbito de la actuación.

El resto de los suelos, de uso logístico, tienen la consideración de patrimoniales, con las limitaciones al derecho de propiedad, entre otras, derivadas de las previsiones de la Ley 5/2001, siendo las más significativas las siguientes:

- Vinculación a las previsiones del presente plan funcional
- Vinculación al Reglamento del Régimen Interior y de Servicio vigente en los términos previstos en el artículo 21.3 de la Ley
- Sujeción al régimen de autorizaciones y licencias previsto en el artículo 21.4

3.1.1 Parcelas Logísticas.

Estas parcelas, de carácter patrimonial, son susceptibles de ser comercializadas por parte de la entidad gestora del centro en orden de obtener recursos para su desarrollo.

En el caso de una división o agrupación de las parcelas para la construcción de una instalación de mayor o menor envergadura, el viario interior resultante pasaría a formar parte de la nueva parcela originada.

3.1.2 Zona Dotacional

Estas parcelas tienen carácter demanial.

3.1.2.1 Parcelas de Uso Administrativo.

Estas parcelas irán destinadas a la edificación de oficinas y locales comerciales, y se otorgarán de la siguiente forma:

- Bien en régimen de concesión.
- O bien mediante la explotación directa de las instalaciones que se construyan por parte de la empresa explotadora.

3.1.2.2 Estación de Servicio, Taller de Servicios y Zona de Estacionamiento.

Estas zonas de servicio en materia de transportes, esenciales para el correcto funcionamiento para el desarrollo del CTM, se explotarán de la siguiente forma:

- Bien por la entidad gestora del Centro.
- O bien por una empresa concesionaria de la actividad.

3.1.3 Zonas Verdes y Red Viaria.

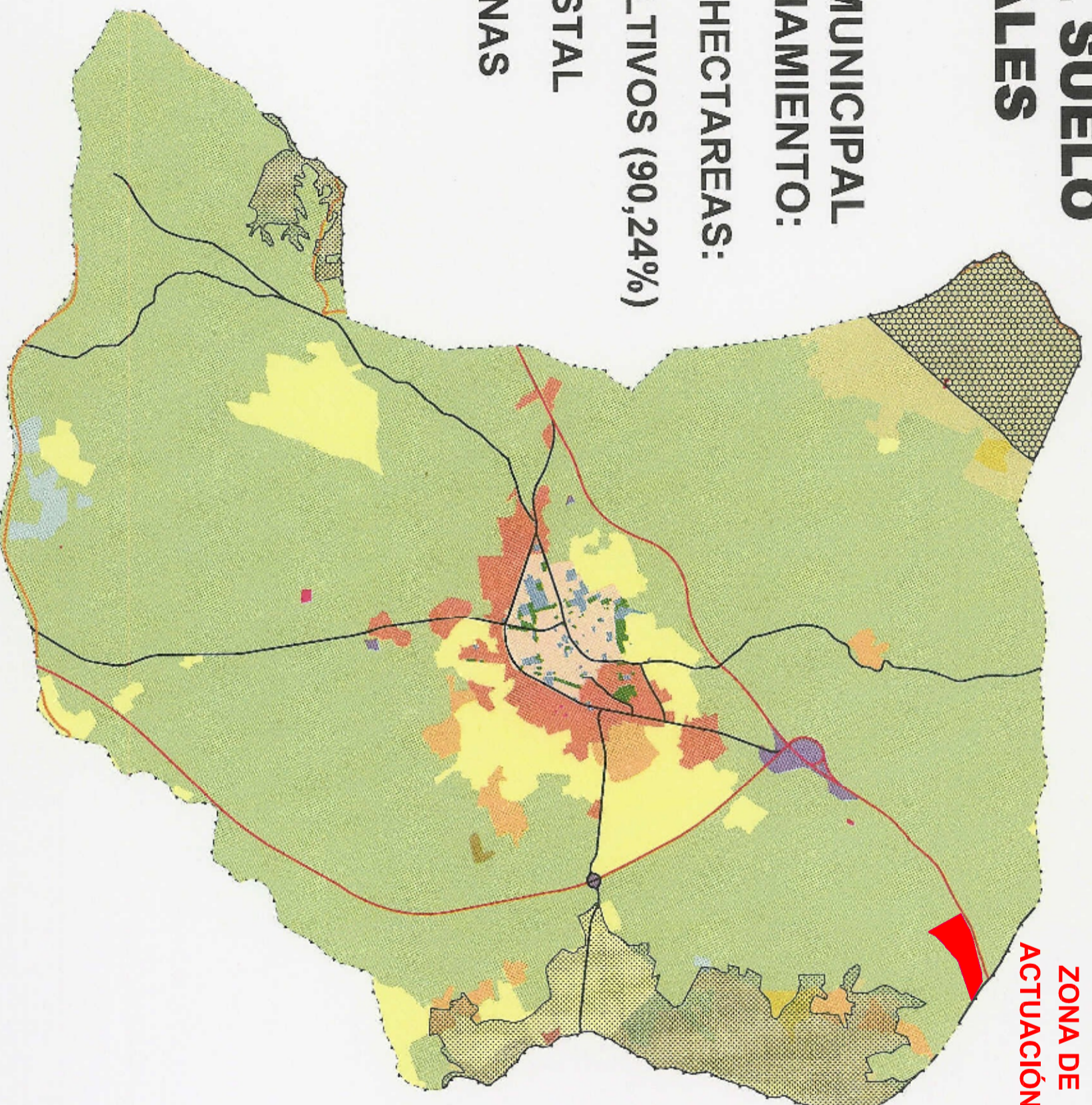
Tendrán carácter público, y será necesario su mantenimiento, tanto de las ZV (jardinería, riego,...), como de la red viaria (conservación, alumbrado público,...).

USOS DEL SUELO ACTUALES

TERMINO MUNICIPAL
APROVECHAMIENTO:

TOTAL 11.781 HECTAREAS:

- 10.631 CULTIVOS (90,24%)
- 752 FORESTAL
- 398 URBANAS



ZONA DE ACTUACION

USOS CARACTERISTICOS DE SUELOS NO URBANIZABLES:

- AGRICOLA OLIVAR
- AGRICOLA SECANO
- AGRICOLA REGADIO
- AGRICOLA PASTIZAL
- USO FORESTAL
- USO MINERO
- ESCOMBREBAS Y VERTEDEROS

AREAS NATURALES CON FIGURA DE PROTECCION:

- COMPLEJO SERRANO "RIO YEGUAS-DESEÑAPERROS (SIERRA MORENA)"
- MONTE ADEHESADO

CLASIFICACION DEL SUELO AVANCE PGOU

✓ SUELO URBANO:

PGOU Vigente: 259,15 has

Avance PGOU: 329,21 has

Balance: +27,03%

✓ SUELO URBANIZABLE:

PGOU Vigente: 114,36 has

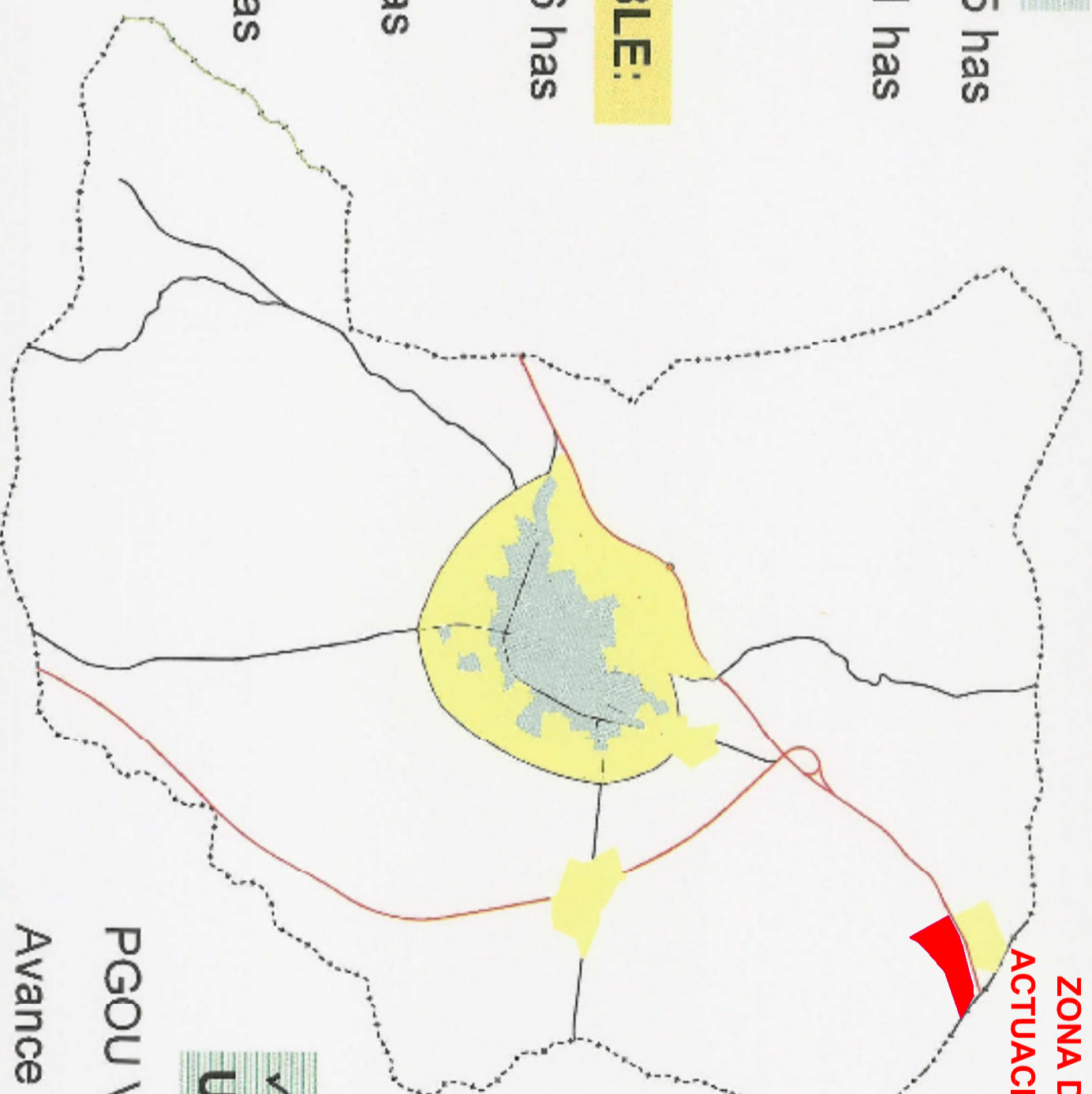
Avance PGOU:

Sectorizado: 318,27 has

Balance: +278,31%

No Sectoriz.: 424,90 has

Total SUZ: 743,17 has



ZONA DE ACTUACIÓN 1. SUELO URBANO (SU):

URBANO

2. SUELO URBANIZABLE (SUZ):

URBANIZABLE

3. SUELO NO URBANIZABLE (SNU):

NO URBANIZABLE

✓ SUELO NO URBANIZABLE:

PGOU Vigente: 11.407 has

Avance PGOU: 10.709 has

Balance: -6,53%

4.- PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La clasificación de los suelos objeto de este Plan Funcional, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, de Bailén, aprobado definitivamente en junio de 1992, es de Suelo no Urbanizable Común, sin protección especial específica.

El Avance de la revisión del PGOU de Bailén, recoge como Suelo Urbanizable, el ámbito definido en la formulación inicial del *“Plan Especial de Delimitación de la Reserva de Terrenos en el Término Municipal de Bailén (Jaén) para la implantación de un Centro de Transportes de Mercancías de Interés Autonómico”*, en el margen izquierdo de la A-4 sentido Madrid, no así el ámbito de la ampliación del Plan de Reserva, al otro lado de la Autovía de Andalucía, que mantiene como Suelo No Urbanizable.

El Centro de Transportes de Linares es un centro de transporte de mercancías de interés autonómico, lo que le otorga un carácter supramunicipal.

Esta circunstancia supone que los instrumentos de planificación sectorial (el presente Plan Funcional) y territorial sean de aplicación preferente sobre los planeamientos urbanísticos municipales, que deberán adaptarse a las previsiones de aquellos.

Se adjunta a continuación el plano correspondiente al Avance del PGOU de Bailén.

5.- PROGRAMA DE DESARROLLO PREVISTO.

Se ha previsto un desarrollo del Centro en dos fases, atendiendo a los siguientes motivos:

- A la necesidad de urbanizar las distintas zonas del centro para disponer de unas existencias de suelo que se puedan comercializar con agilidad.
- Al volumen de inversión inicial necesario para acometer una urbanización completa.
- A la necesidad de adaptarse a la futura modificación del enlace de la Autovía A-4, cuyo desarrollo se sitúa en el “*Anteproyecto de Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor de Andalucía A-4, Autovía del Sur, PP.KK. 245,039 al 347,500. Tramo: Límite Provincia Ciudad Real – Límite Provincia de Córdoba*”, de la Subdirección General de Conservación y Explotación (DGC, Ministerio de Fomento).

Como consecuencia del último punto anterior, durante la primera fase, al acceso al CTM se producirá desde la rotonda proyectada en la Carretera A-1200 de Linares a Baños de la Encina, mientras que una vez puesto en funcionamiento la modificación del citado enlace, el acceso principal se producirá a través de él a partir de la segunda fase.

En definitiva, se han programado dos fases durante el desarrollo de la actuación, cuyo plano gráfico y cuadro de características se incluyen a continuación.

Tabla 9. Programa de Desarrollo Previsto:

FASES	SUPERFICIE	PERIODO AÑOS	CARACTERÍSTICAS
1ª F A S E	228.496,62 m ² = 71,36%	1-5	<ul style="list-style-type: none"> • Se realizará la urbanización correspondiente a la 1ª Fase. • Acceso desde la Carretera A-1200 de Linares a Baños de la Encina. • Previsión al menos del 80% del suelo logístico ocupado y el 100% comercializado.
2ª F A S E	91.684,21 m ² = 28,64%	5-9	<ul style="list-style-type: none"> • Se realizará la urbanización correspondiente a la 2ª Fase. • Acceso desde la modificación del enlace de la Autovía A-4. • Se materializará el interés de los operadores.

Por otra parte, las fases de comercialización se apoyarán en el ritmo de construcción, pudiendo comenzar incluso hasta un año antes de su construcción, como condicionante anterior, sin limitar su posibilidad de comercialización con posterioridad.

6.- PLAN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS.

Se define a continuación el Plan de Utilización de Espacios que se presenta en el CTM, de acuerdo con la Ley 5/2001, Ley por la que se regulan las Áreas de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los distintos usos que se proyectan en el presente Plan Funcional se agrupan de la siguiente forma:

- Parcelas patrimoniales dedicadas a uso logístico.
- Parcelas dotacionales de dominio Público, con el objeto de prestar servicios en materia de transportes las empresas a del sector. Se incluyen en estas zonas las parcelas de Uso Administrativo, Estación de Servicio, Taller de Servicios y Zona de Estacionamiento.
- Espacios libres (zonas verdes) y Red Viaria

6.1.- PARCELAS LOGÍSTICAS.

Se define Logística como “el conjunto de medios y métodos necesarios para llevar a cabo la organización de una empresa, o de un servicio, especialmente de distribución”.

Como se ha expuesto en apartados anteriores, la superficie destinada a Suelo de Uso Logístico, es de 125.947,33 m², representado el 39,34% de la superficie global del Sector, distribuidos en 6 parcelas (L-1, L-2,..., hasta L-6), con diferentes tamaños y geometría.

6.2.- PARCELAS DOTACIONALES.

Las zonas dotacionales, de carácter demanial, deberán representar al menos el 15% de la superficie global del sector, y dentro de ella se incluyen:

- Zonas de Uso Administrativo (ADM), destinadas a oficinas y locales comerciales.
- Estación de Servicio (ES).
- Taller de Servicios (TS).
- Zona de Estacionamiento de Vehículos Industriales (PARK).

La superficie total destinada a zonas dotacionales es de 75.733,01 m², representado el 23,65% de la superficie del CTM, y por tanto, >15%.

6.3.- ESPACIOS LIBRES Y RED VIARIA.

La estructura de la red viaria forma un entramado sensiblemente ortogonal, donde se han distinguido los siguientes tipos de viales:

- Vial principal, de 37 metros de ancho, con dos carriles por sentido, separados por una mediana ajardinada, con aparcamientos, aceras y parterres en ambos lados.
- Viales secundarios, de 21,20 metros, con dos carriles, aparcamientos en ambos lados, aceras, y un parterre contiguo a las parcelas logísticas.
- Viales de maniobra, de 14 metros de ancho que faciliten la maniobra de entrada-salida de los camiones a los aparcamientos de las parcelas logísticas, con aceras rebajadas en ambos lados.
- Variante del Vial Principal, con las mismas características, pero con la incorporación de una zona de testers en uno de sus lados, con la siguientes disposición:

- Aparcamientos en ambos lados.
- Carril intermedio.

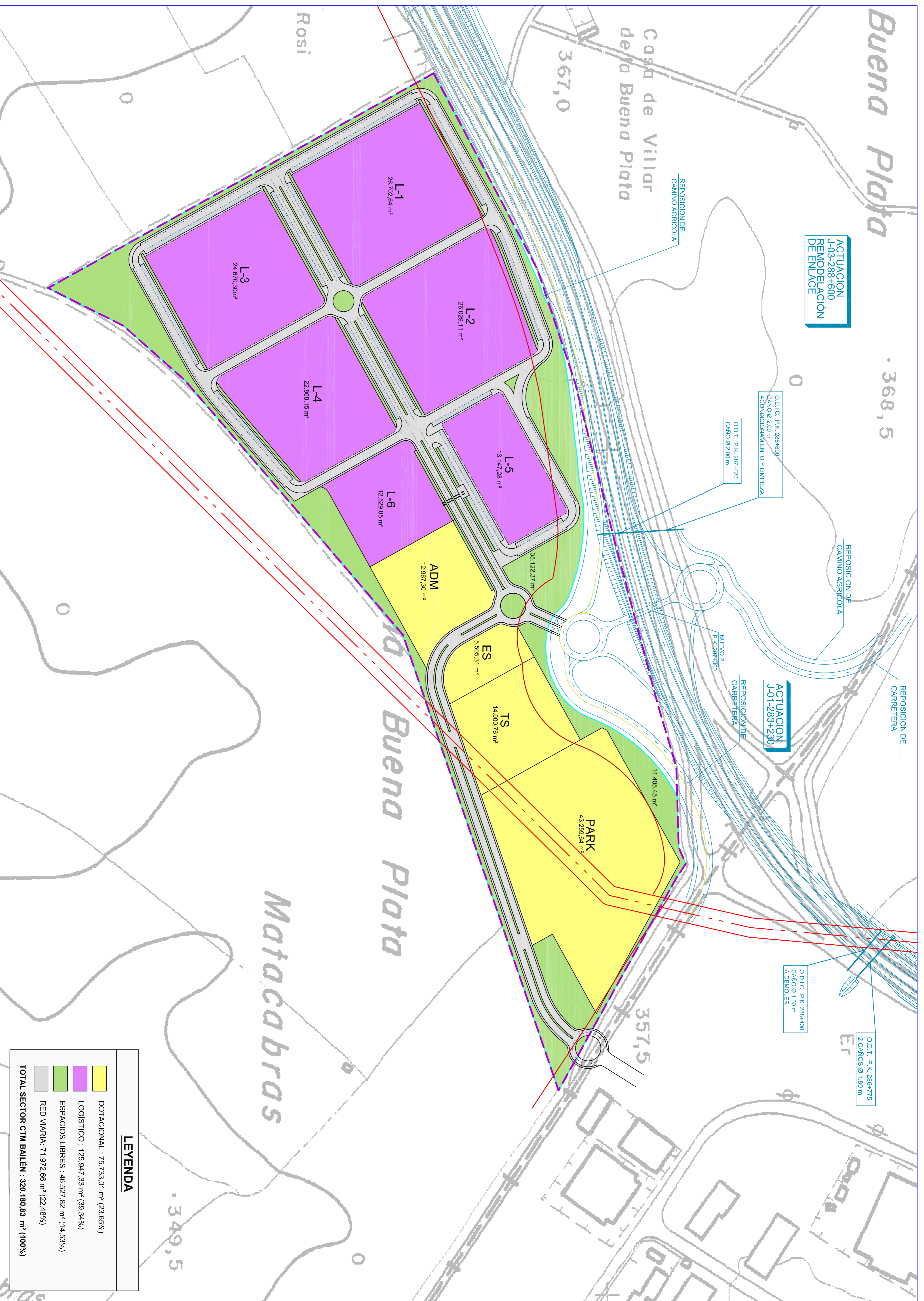
Por otra parte, como se ha expuesto en apartados anteriores, la superficie destinada para Zonas Verdes (Espacios Libres) es de 46.527,82 m², representado el 14,53% de la superficie global del Sector.

6.4.- ZONIFICACIÓN RESULTANTE.

Se expone a continuación el cuadro resumen de superficies y usos.

Tabla 10. Cuadro resumen de superficies y usos.

USO	SUPERFICIE PROPUESTA (M ²)	%
DOTACIONAL	75.733,01	23,65%
ZONA VERDE	46.527,82	14,53%
RED VIARIA	71.972,66	22,48%
LOGÍSTICO	125.947,33	39,34%
TOTAL SECTOR	320.180,83	100,00%



ACTUACION
J-03-288+600
REMODELACION
DE ENLACE

OD.T.C. P.K. 288+800
CANO Ø 2,00 m
CONDICIONAMIENTO Y LIMPIEZA

OD.T. P.K. 287+420
CANO Ø 2,00 m

ACTUACION
J-01-283+230
REPOSICION DE
CARRETERA

OD.T. P.K. 287+300
NUEVO PL.

OD.T.C. P.K. 288+400
CANO Ø 1,00 m
A DEMOLER

OD.T. P.K. 286+775
2 CANOS Ø 1,80 m

LEYENDA

- DOTACIONAL : 75.733,01 m² (23,65%)
 - LOGISTICO : 125.947,33 m² (39,34%)
 - ESPACIOS LIBRES : 46.527,82 m² (14,53%)
 - RED VIARIA: 71.972,66 m² (22,48%)
- TOTAL SECTOR CTM BAILÉN : 320.180,83 m² (100%)



AUTOR
JORGE MARTÍN VIVAS
INGENIERO DE CAMINOS, OC. Y PP.
JOSÉ L. MALDONADO INOCENCIO
INGENIERO DE CAMINOS, OC. Y PP.

ESCALA
1/2.000
UNE A-1
ORIGINALES
0 10 20 30 40 50m
GRÁFICAS

TÍTULO
REDACCIÓN DEL PLAN FUNCIONAL DEL CENTRO DE
TRANSPORTES DE MERCANCÍAS DE BAILÉN (UAEI).

PLANO N°
3.2

DESIGNACIÓN
UTILIZACIÓN DE ESPACIOS

FECHA
JUNIO, 2008
HOLA... 1.0E... 1

6.5.- FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.

Antes de proceder a la exposición de las fichas de las parcelas del presente Plan Funcional, se presenta el siguiente cuadro resumen del parcelario resultante.

Tabla 11. Parcelario Resultante.

USO-PARCELA		SUPERFICIE (M2)		FASE
LOGÍSTICO	L-1	26.702,64	125.947,33	2ª FASE
	L-2	26.029,11		1ª FASE
	L-3	24.670,30		2ª FASE
	L-4	22.868,15		1ª FASE
	L-5	13.147,28		1ª FASE
	L-6	12.529,85		1ª FASE
ADMINISTRATIVO (ADM)		12.967,30		1ª FASE
ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)		5.505,31		1ª FASE
TALLER DE SERVICIOS (TS)		14.000,76		1ª FASE
ESTACIONAMIENTO (PARK)		43.259,64		1ª FASE

Tabla 12. Parcela Logística L-1.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS			
PARCELA	L-1	FASE	2ª
ZONA	ZONA LOGÍSTICA		
SUPERFICIE TOTAL (m2)	26.702,64		
USOS			
Uso Principal: Naves para funciones logísticas			
Usos Compatibles: Instalaciones de oficinas propias de las empresas			
GESTIÓN			
Adscripción de los suelos: Patrimonial			



Tabla 13. Parcela Logística L-2.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	L-2	FASE	1ª
ZONA	ZONA LOGÍSTICA		

SUPERFICIE TOTAL (m2)	26.029,11
-----------------------	-----------

USOS
Uso Principal: Naves para funciones logísticas
Usos Compatibles: Instalaciones de oficinas propias de las empresas

GESTIÓN
Adscripción de los suelos: Patrimonial

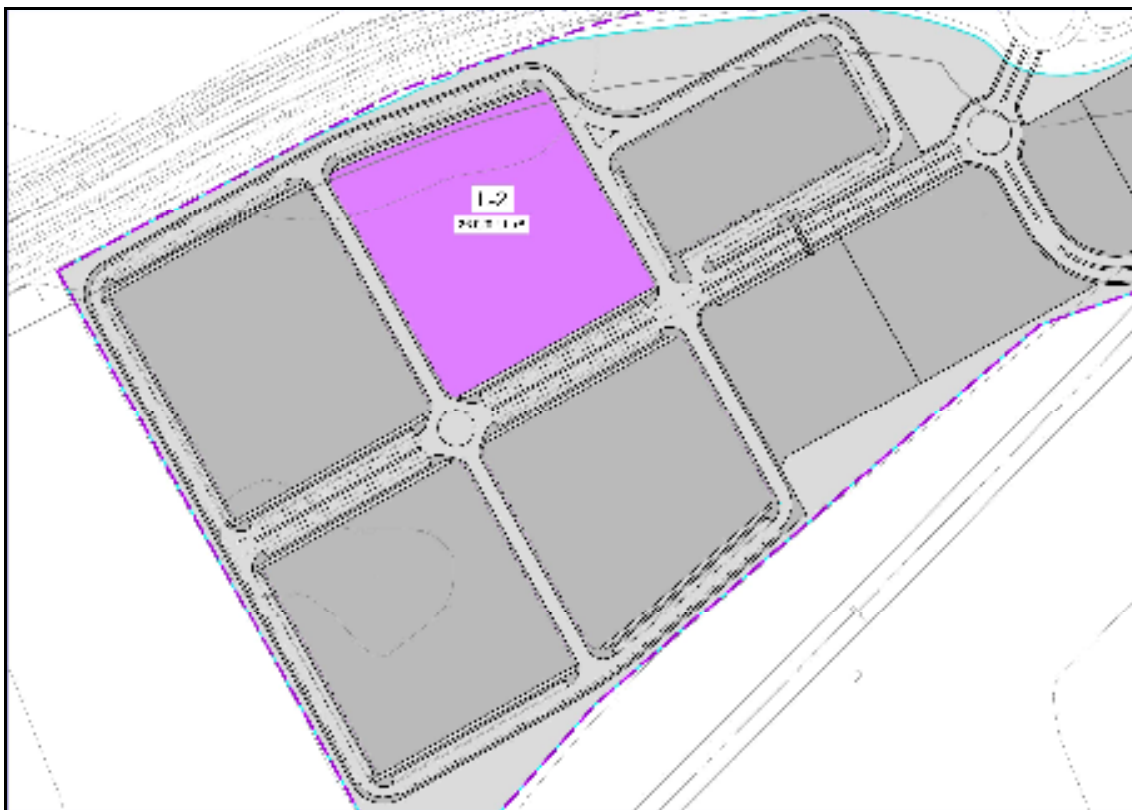


Tabla 14. Parcela Logística L-3.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	L-3	FASE	2ª
ZONA	ZONA LOGÍSTICA		

SUPERFICIE TOTAL (m2)	24.670,30
-----------------------	-----------

USOS
Uso Principal: Naves para funciones logísticas
Usos Compatibles: Instalaciones de oficinas propias de las empresas

GESTIÓN
Adscripción de los suelos: Patrimonial



Tabla 15. Parcela Logística L-4.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	L-4	FASE	1ª
ZONA	ZONA LOGÍSTICA		

SUPERFICIE TOTAL (m2)	22.868,15
-----------------------	-----------

USOS
Uso Principal: Naves para funciones logísticas
Usos Compatibles: Instalaciones de oficinas propias de las empresas

GESTIÓN
Adscripción de los suelos: Patrimonial

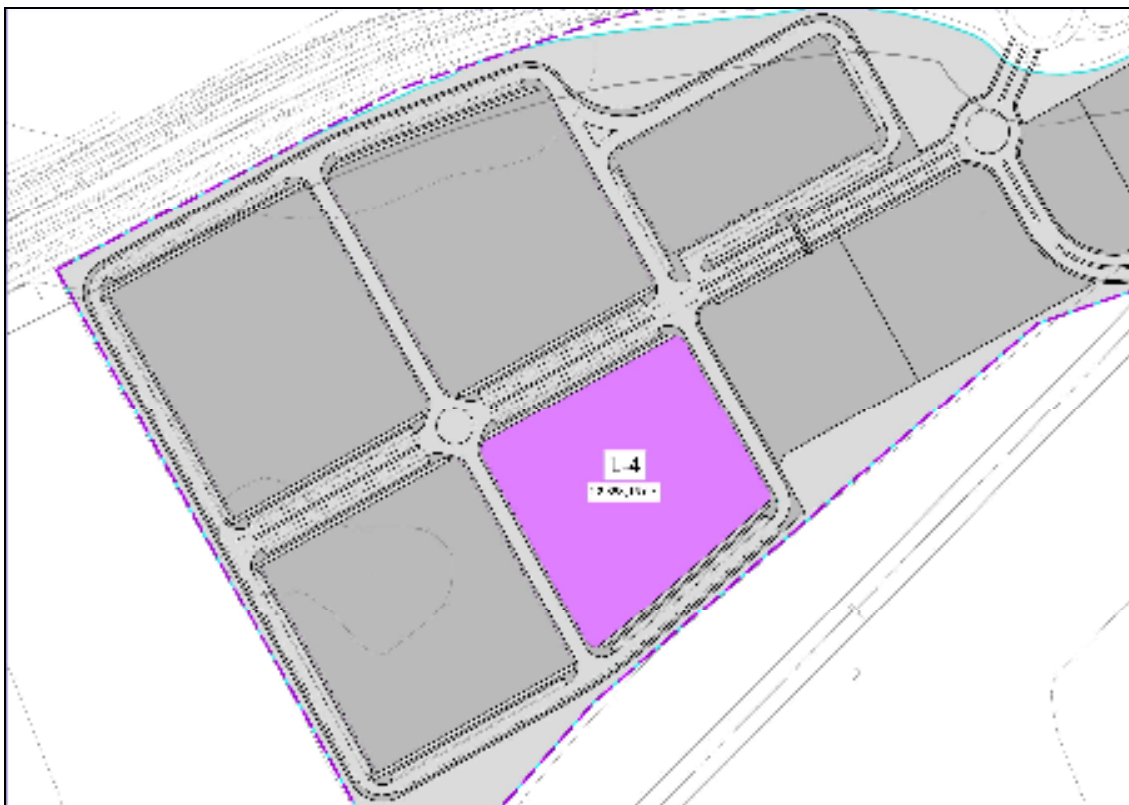


Tabla 16. Parcela Logística L-5.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	L-5	FASE	1ª
ZONA	ZONA LOGÍSTICA		

SUPERFICIE TOTAL (m2)	13.147,28
-----------------------	-----------

USOS
Uso Principal: Naves para funciones logísticas
Usos Compatibles: Instalaciones de oficinas propias de las empresas

GESTIÓN
Adscripción de los suelos: Patrimonial

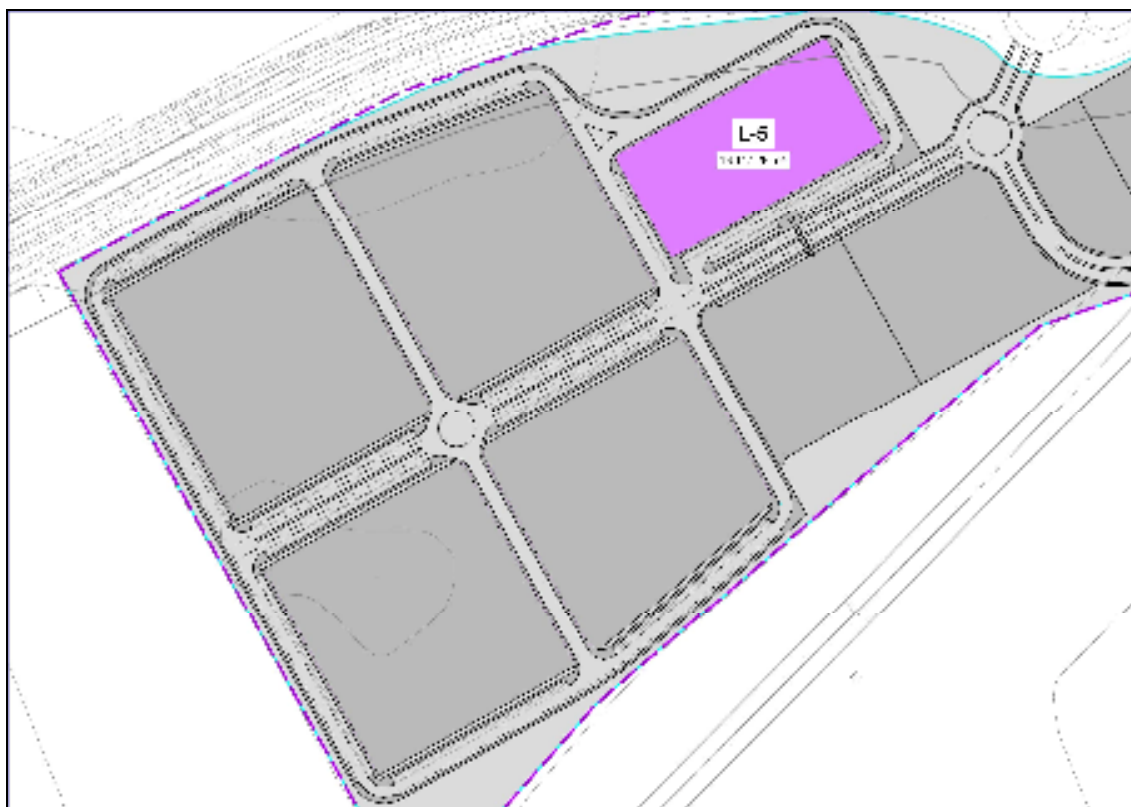


Tabla 17. Parcela Logística L-6.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS			
PARCELA	L-6	FASE	1ª
ZONA	ZONA LOGÍSTICA		
SUPERFICIE TOTAL (m2)	12.529,85		
USOS			
Uso Principal: Naves para funciones logísticas			
Usos Compatibles: Instalaciones de oficinas propias de las empresas			
GESTIÓN			
Adscripción de los suelos: Patrimonial			

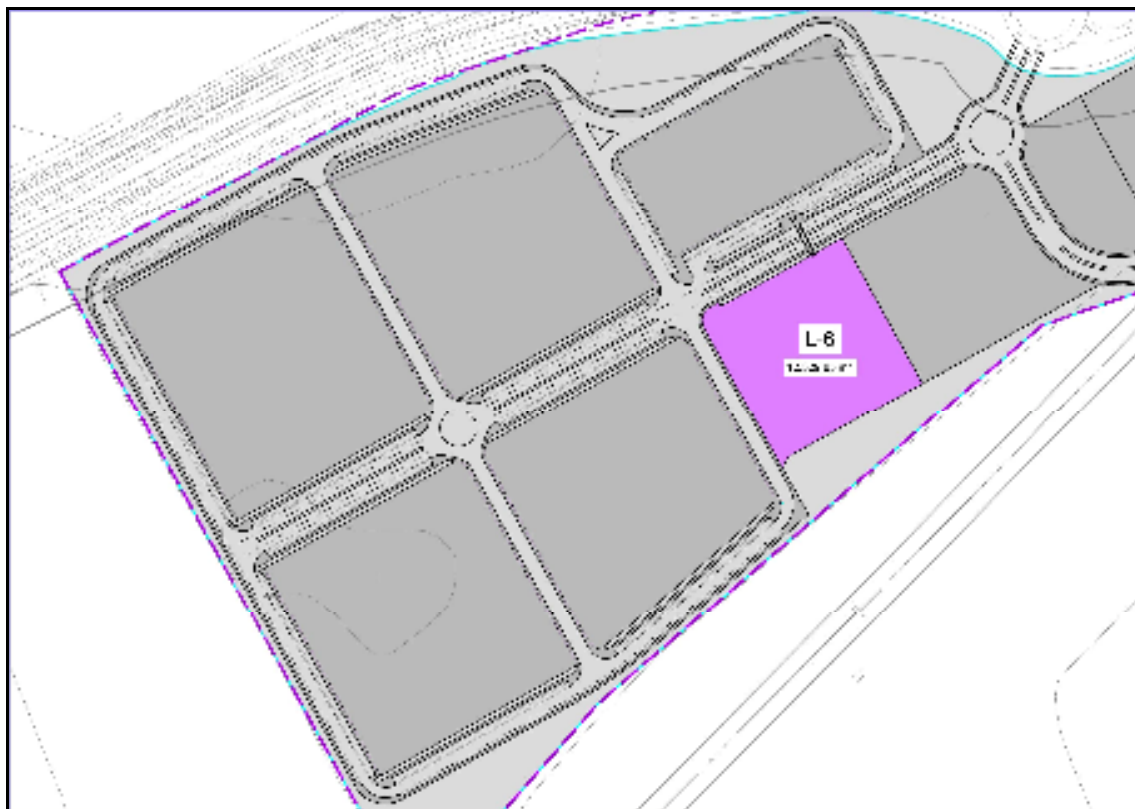


Tabla 18. Parcela de Uso Administrativo ADM.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	ADM	FASE	1ª
ZONA	ZONA ADMINISTRATIVA		

SUPERFICIE TOTAL (m2)	12.967,30
-----------------------	-----------

USOS
Uso Principal: Oficinas
Usos Compatibles: Comerciales (locales, bares, alojamiento)

GESTIÓN
Adscripción de los suelos: Demanial

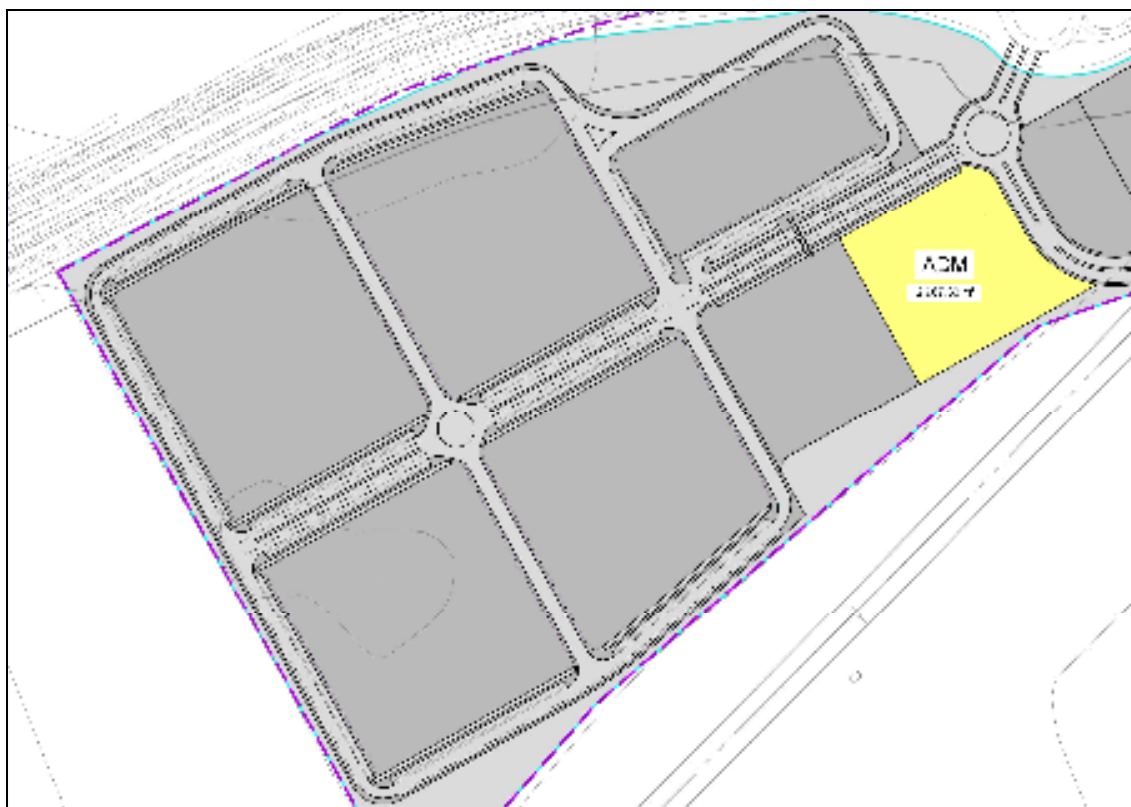


Tabla 19. Parcela para Estación de Servicios ES.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	ES	FASE	1ª
ZONA	ESTACIÓN DE SERVICIO		

SUPERFICIE TOTAL (m2)	5.505,31
-----------------------	----------

USOS
Uso Principal: Suministro de combustible y servicios a los vehículos
Usos Compatibles: Oficinas propias y comercial

GESTIÓN
Adscripción de los suelos: Demanial

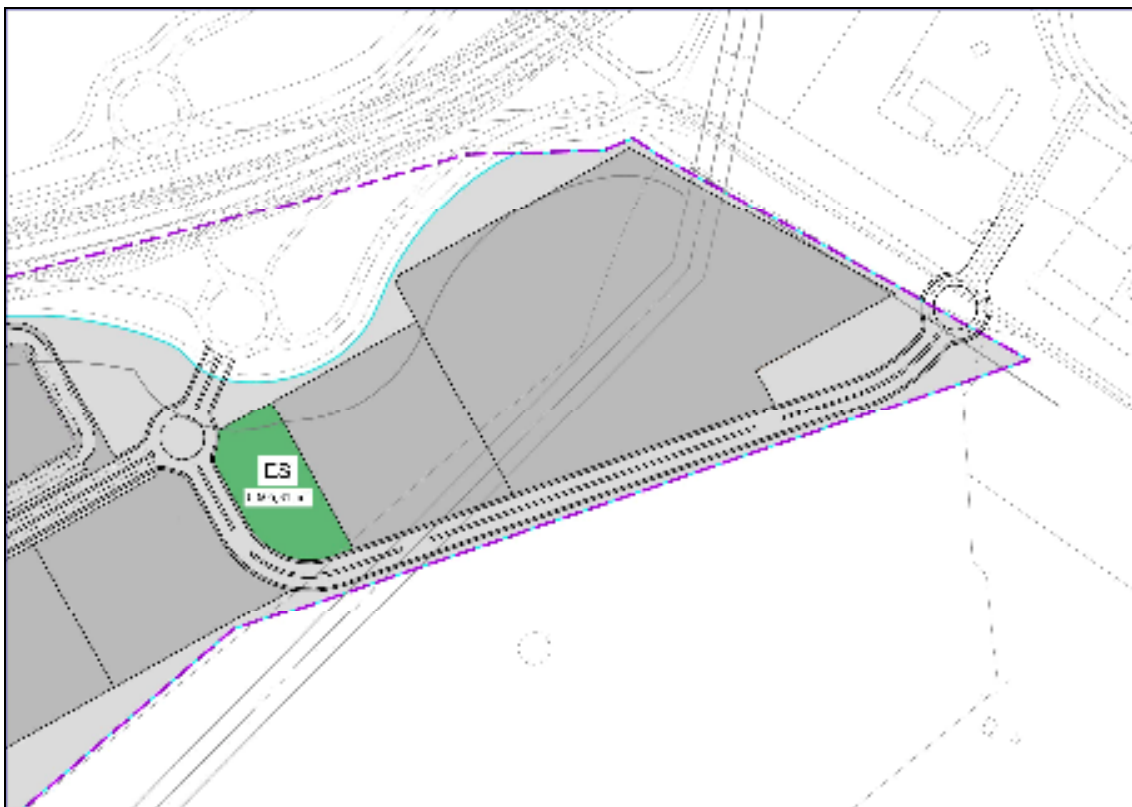


Tabla 20. Parcela para Taller de Servicios TS.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	TS	FASE	1ª
ZONA	TALLER DE SERVICIOS		

SUPERFICIE TOTAL (m2)	14.000,76
-----------------------	-----------

USOS
Uso Principal: Servicios a los vehículos, concesionarios y talleres
Usos Compatibles: Instalaciones de oficinas propias de las empresas

GESTIÓN
Adscripción de los suelos: Demanial

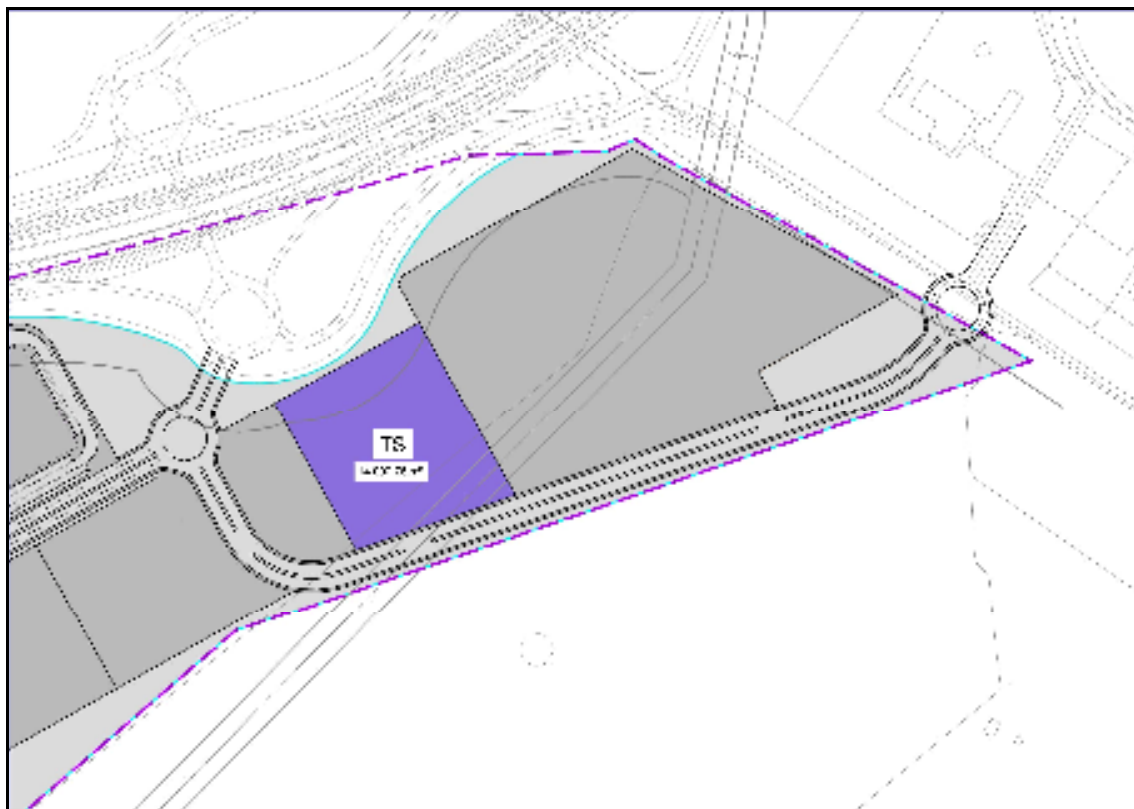


Tabla 21. Parcela para Zona de Estacionamiento PARK.

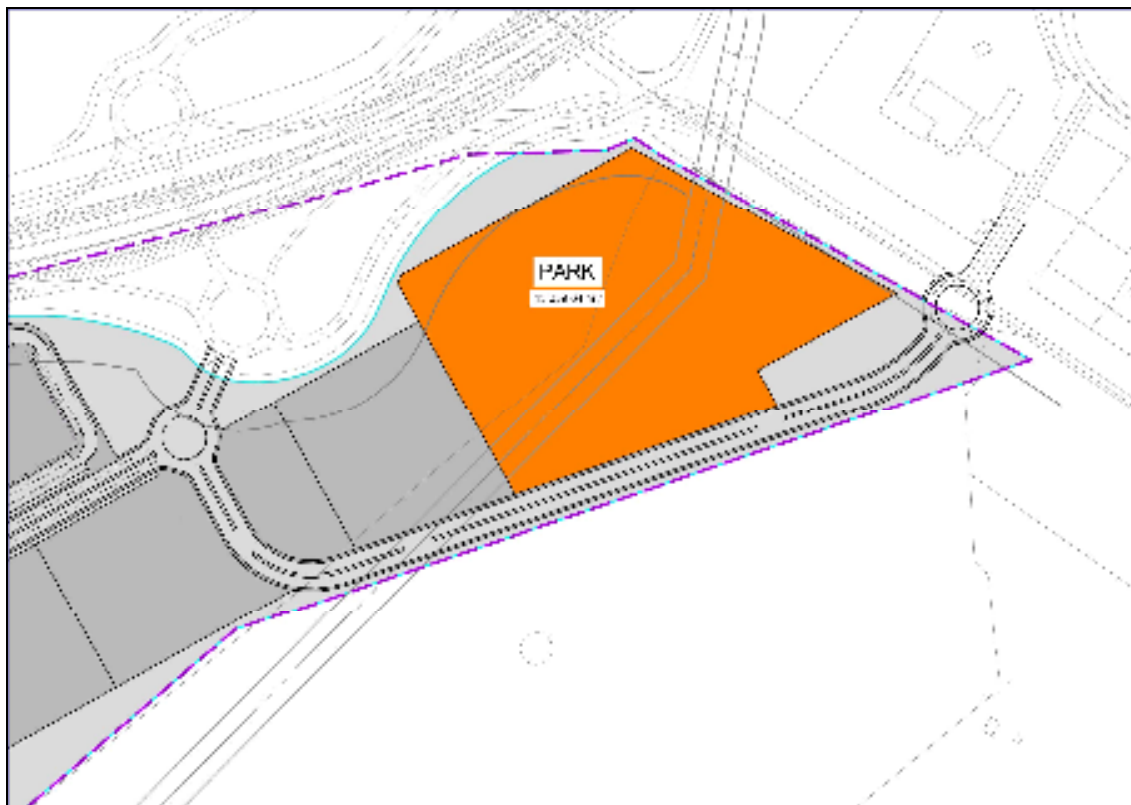
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	PARK	FASE	1 ^a
ZONA	ZONA DE ESTACIONAMIENTO		

SUPERFICIE TOTAL (m2)	43.259,64
-----------------------	-----------

USOS
Uso Principal: Estacionamiento de vehículos industriales
Usos Compatibles: Instalaciones de Control y Vigilancia
Uso Permitido: Estacionamiento para vehículos de mercancías peligrosas

GESTIÓN
Adscripción de los suelos: Demanial



7.- GESTIÓN.

De acuerdo con el Art. 11.2 de la Ley 5/2001, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la explotación de estos centros podrán buscarse fórmulas de cooperación entre la Agencia Pública de Puertos de Andalucía y entidades públicas o privadas mediante los convenios y los consorcios procedentes, así como mediante cualquier otra fórmula prevista en la legislación aplicable.

Para el modelo de gestión del Centro de Transportes de Mercancías de Bailén, se podrá optar por proponer la constitución de una Sociedad Mercantil.

Esta sociedad, si finalmente se opta por este modelo, tendrá la forma que se estime más conveniente, pero por las facilidades que ofrece para su gestión, control y acceso a recursos externos, se propone que la figura sea una Sociedad Anónima.

La Sociedad gozará de personalidad jurídica propia y sus estatutos determinarán sus fines, las particularidades de su régimen orgánico y funcional y financiero, y la integración de sus órganos, cuya composición responderá a criterios de representación proporcional de las entidades asociadas, en función de las aportaciones realizadas al capital social.

La aportación inicial de los socios al capital social de la sociedad se efectuará según el acuerdo de colaboración que se suscriba en su momento entre la Agencia Pública de Puertos de Andalucía y las distintas entidades que entren a formar parte de la sociedad. Siempre de forma que los órganos competentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía ostenten siempre un porcentaje superior al 50% del capital social.

En tanto no se constituya la sociedad titular y gestora del Centro de Transportes de Bailén, corresponde a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía el seguimiento y control de todas las actuaciones de promoción y desarrollo del centro.

8.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

8.1.- BASES DE PARTIDA.

8.1.1 Ámbito de Actuación. Distribución Funcional.

El ámbito de actuación previsto para la implantación del Centro de Transportes de Mercancías en Bailén es de 320.180,83 m², una vez actualizada la modificación del enlace de la Autovía A-4, según se indica en el “*Anteproyecto de Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor de Andalucía A-4, Autovía del Sur, PP.KK. 245,039 al 347,500. Tramo: Límite Provincia Ciudad Real – Límite Provincia de Córdoba*”, de la Subdirección General de Conservación y Explotación (DGC, Ministerio de Fomento).

Como se ha visto en capítulos anteriores, la asignación de superficies a los diferentes contenidos funcionales previstos en el CTM es la siguiente:

Tabla 22. Resumen Ordenación Funcional.

USO-PARCELA		SUPERFICIE (M2)		%	
ZONA VERDE		46.527,82		14,53%	
RED VIARIA		71.972,66		22,48%	
SUPERFICIE URBANIZADA	LOGÍSTICA	125.947,33	201.680,34	39,34%	62,99%
	DOTACIONAL	75.733,01		23,65%	
SUPERFICIE TOTAL		320.180,83		100,00%	

Estos resultados cumplen con las referencias establecidas en el artículo 16.3 de la Ley por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que dice:

“En los Centros de Transporte de Mercancías el planeamiento aplicable deberá prever una reserva mínima, excluido viarios, equivalente al 10% de la superficie de su ámbito para espacios libres, y otra de un 15% de la superficie del mismo para suelo público de carácter dotacional, en orden a la implantación de los servicios señalados en el artículo 8.3 de esta Ley”.

Por otra parte, se obtiene un coeficiente de aprovechamiento bruto de 0,60, como relación entre la superficie urbanizada y la superficie total.

Tabla 23. Aprovechamiento Bruto.

Superficie Urbanizada	201.680,34
Superficie Total	320.180,83
Aprovechamiento Bruto	0,63

8.1.2 Programa de Adquisición de Terrenos.

Los terrenos necesarios para el desarrollo del CTM se obtendrán por la sociedad o ente promotor. El precio medio de compra de los mismo se establece en el entorno de los 9,25 euros/m² (la expropiación se realiza sobre Suelos No Urbanizables).

La adquisición de los terrenos y su incorporación a la sociedad se realizará en el primer año (Año 1).

8.1.3 Presupuesto estimado de la Urbanización.

La urbanización de los terrenos se realizará de acuerdo con un calendario relacionado con los supuestos de manifestación de la demanda, de manera que se minimicen las necesidades de inversión y se asegure la capacidad de respuesta del promotor a las necesidades de disponibilidad de espacios e instalaciones.

El presupuesto estimado de la Urbanización (Red Viaria + Zonas verdes), se realiza atendiendo a los siguientes costes de referencia según el Colegio Oficial de Arquitectos:

“Obras globales de urbanización, donde la superficie viaria representa más del 20% del total del sector (en este caso es el 25,58%), para un ámbito de superficie perteneciente a 10-50 Has (en este caso, 32,02 Has): 21 €/m².”

Por tanto, tomando como referencia estos 21 €/m² para los 320.180,83 m², se tiene:

$$21 \text{ €/m}^2 \times 320.180,83 \text{ m}^2 = 6.723.797,43 \text{ €}$$

Además, a esta cantidad habrá que añadir los costes extraordinarios correspondientes a la subestación eléctrica que será necesaria construir, de 40 MW, cuya ejecución se realizará de forma conjunta para los siguientes organismos:

- APPA (CTM Bailén), con una aportación aproximada del 25%.
- SEPES (Ampliación del P.I. Guadiel), con una aportación aproximada del 25%.
- Junta La Zambrana (Asociaciones Privadas), con una aportación aproximada del 50%.

Según la Compañía Sevillana-Endesa, la subestación costará unos 5.100.000 €, de los que el 25%, es decir, 1.275.000 € serán imputables al CTM Bailén.

Con esto, el presupuesto de ejecución material estimado para la urbanización del CTM Bailén será:

$$6.723.797,43 \text{ € (obras globales de urb.)} + 1.275.000 \text{ € (subestación eléctrica)} = \\ \mathbf{7.998.797,43 \text{ €}}$$

Este presupuesto puede desglosarse de la siguiente forma:

Tabla 24. PEM global estimado de las obras de urbanización.

PEM OBRAS URBANIZACIÓN		
CONCEPTO	%	€
MOVIMIENTO DE TIERRAS	4,20%	336.189,87
PAVIMENTACIÓN	25,22%	2.017.139,23
ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO (INCLUYE SUBESTACIÓN ELÉCTRICA)	30,23%	2.418.045,56
ABASTECIMIENTO	8,41%	672.379,74
SANEAMIENTO	15,13%	1.210.283,54
TELECOMUNICACIONES, GAS,...	8,41%	672.379,74
ZONAS VERDES	8,41%	672.379,74
TOTAL PEM	100,00%	7.998.797,43

Como consecuencia de lo anterior se obtienen los siguientes presupuestos estimados.

Tabla 25. Resumen de presupuestos de las obras de urbanización.

PRESUPUESTO	€	REPERCUSIÓN €/M²
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	7.998.797,43	24,98
GASTOS GENERALES (13%)	1.039.843,67	-
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	62.390,62	-
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	9.101.031,72	28,42
IVA (16%)	1.456.165,07	-
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	10.557.196,79	32,97

Los costes de urbanización del primer año incorporan la inversión necesaria para la construcción de las conexiones exteriores y de los colectores principales, además de las actuaciones relativas al proceso de urbanización que se considere, en cada alternativa de desarrollo.

8.1.4 Costes y Precios de Referencia

Para realizar el presente Estudio Económico-Financiero se van a utilizar los siguientes costes de edificación:

Tabla 26. Costes de edificación.

COSTES DE EDIFICACIÓN	
CONCEPTO	COSTE UNITARIO (€/M2)
Parcelas Logísticas urbanizadas y edificadas (naves con oficinas)	450
Zona Administrativa edificada	600
Parcelas de Taller de Servicios y Estación de Servicios, urbanizadas y edificadas	250
Edificio en Zona de Estacionamiento	600
Urbanización Zona de Estacionamiento	30

En cuanto a la oferta de productos se presenta la siguiente tabla:

Tabla 27: Oferta de productos.

CONTENIDO ESPECIFICO	PRECIO MEDIO MENSUAL	PRECIO MEDIO ANUAL
Concesión a 25 años de Suelo Logístico en Sector urbanizado CTM Bailén	1,00 €/m ² y mes	12,00 €/m ²
Alquiler de Nave (Logística)	3,60 €/m ² y mes	43,20 €/m ² y año
Alquiler Oficinas y Locales (Administrativo)	7,00 €/m ² y mes	84,00 €/m ² y año
Alquiler de Suelo para Estación de Servicio en Sector urbanizado CTM Bailén	1,20 €/m ² y mes	14,40 €/m ² y año
Alquiler de Nave (Taller de Servicios)	4,80 €/m ² y mes	57,60 €/m ² y año
Aparcamiento de Pesados	0,83 €/m ² y mes	10,00 €/m ² y año

La valoración de los Gastos de Explotación, en base a la composición de dichos Gastos en otros Centros de Mercancías de referencia, se estima en 600.000 €/año.

Igualmente se considerarán los ingresos debidos a la cuota que se implante de Comunidad. Las referencias disponibles de otros centros y proyectos similares permiten fijar un valor medio en 0,12 euros/m² y mes, o lo que es lo mismo, 1,44 euros /m² y año.

Para completar los datos necesarios, relacionados con otros costes (proyectos, licencias de obra, declaración de obra nueva, direcciones de obra, seguros, etc.), se utilizan los coeficientes habituales en proyectos de estas características.

Otros conceptos como el IPC, el tipo de interés, la remuneración de los saldos positivos de caja se establecen de acuerdo a la información que se aporta en el cuadro siguiente.

Tabla 28: Otros aspectos a considerar.

CONCEPTOS DE APLICACIÓN	VALORES
IPC	Entre 2,5 y 3,5 %
Tipo de Interés	6,5 %
Proyecto/Dirección Obra Urbanización	Total 4 %
Proyecto/Dirección de Obra Edificación	Total 6%
Declaración de Obra nueva	1,3 % s/ inversión obras de edificación
Seguros	0,2 % s/ inversión obras de edificación

Finalmente, el régimen de acceso que se tiene en los distintos usos del suelo que se proyectan (alquiler de instalación, alquiler de suelo, o concesión) se expone en la siguiente tabla.

Tabla 29: Régimen de acceso según contenido funcional.

USO FUNCIONAL	SUPERFICIE PARCELA (M ²)		TECHO CONSTRUIDO (M ²)		USO FUNCIONAL
LOGÍSTICO	125.947,33	(80%) 100.757,86	91.389,14	(80%) 73.111,31	Concesión de Suelo (25 años)
		(20%) 25.189,47		(20%) 18.277,83	Alquiler de Nave
ADMINISTRATIVO	12.967,30		12.967,3		Alquiler
ESTACIÓN DE SERVICIO	5.505,31		1.101,06		Alquiler de Suelo
TALLER DE SERVICIOS	14.000,76		9.800,53		Alquiler de Nave
ZONA DE ESTACIONAMIENTO	43.259,64		432,60		Servicio
TOTAL	201.680,34		115.690,63		

8.2.- METODOLOGÍA.

Los criterios generales que se han seguido para la elaboración de este Estudio Económico Financiero se resumen en los siguientes puntos:

- Moneda: Euros (cálculo en miles de euros).
- IPC explotación:
 - 3,5% para los 5 primeros años.
 - 3,0% para los 10 siguientes años.
 - 2,5% para los 9 últimos años.
- Coste deuda o tipo de actualización: 6,5%.
- Duración del estudio: 25 años.
- Datos utilizados: Los expuestos en el apartado anterior “8.1. Bases de Partida”.
- Como inversión se contabilizarán las siguientes partidas:
 - Compra Terrenos
 - Urbanización
 - Edificación
 - Parcelas Logísticas urbanizadas y edificadas.
 - Parcela Taller de Servicios urbanizada y edificada.
 - Zona Administrativa urbanizada y edificada.
 - Urbanización Interior Aparcamiento Pesados
 - Edificio Aparcamiento Pesados
 - Estudios Generales
 - Estudios/Proyectos/Lic^a
 - Proyectos.
 - Direcciones de Obras.

- Varios Capitalizados
 - Declaración de Obra Nueva.
 - Seguros y Otros.

El proceso que se ha seguido para el desarrollo del presente Económico-Financiero, el cual se desarrolla en Anejo independiente, ha sido el siguiente:

- Introducción.
- Estudio de la Inversión.
- Estudio de los Ingresos: Alquileres.
- Estudio de Costes.
- Estudio de Amortizaciones.
- Balance de resultados y obtención de indicadores económicos que analizan la rentabilidad de la inversión.
- Estudio de la Financiación.
- Balance de resultados y obtención de indicadores económicos que analizan la rentabilidad de la inversión, según la financiación estudiada.
- Resumen de Resultados.

8.3.- RESULTADOS.

Los principales resultados, cuyos cálculos se han desarrollado en Anejo independiente, se presentan a continuación:

Tabla 30: Resultados generales, sin financiación ajena.

RESUMEN SIN FINANCIACIÓN					
	5 años	10 años	15 años	20 años	25 años
INFLACIÓN CONSIDERADA (%)	3,5	3,0	3,0	2,5	2,5
TIPO DE ACTUALIZACIÓN (%)	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	-21.434	-18.151	-7.398	2.148	10.034
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)			2,00%	7,35%	9,49%
PERIODO RECUPERAC. INVERSIÓN	19 AÑOS				

Tabla 31: Resultados generales, con financiación ajena.

RESUMEN CON FINANCIACIÓN					
	5 años	10 años	15 años	20 años	25 años
INFLACIÓN CONSIDERADA (%)	3,5	3,0	3,0	2,5	2,5
TIPO DE ACTUALIZACIÓN (%)	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	-13.861	-13.634	-5.301	2.800	9.865
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)			1,96%	7,98%	10,32%
PERIODO RECUPERAC. INVERSIÓN	19 AÑOS				

Tabla 32: Resumen del Estudio Económico-Financiero.

<u>DATOS BÁSICOS</u>		
MONEDA		MILES €
IPC EXPLOTACIÓN	5 PRIMEROS AÑOS	3,5%
IPC EXPLOTACIÓN	10 SIGUIENTES AÑOS	3,0%
IPC EXPLOTACIÓN	9 ÚLTIMOS AÑOS	2,5%
COSTE DEUDA		6,5%
DURACIÓN ESTUDIO		25 AÑOS
INVERSIÓN (€)		42.693
<u>APORTACIONES DE CAPITAL</u>		
AÑO	APORTACIÓN	
Año 1	4.500.000,00	
Año 2	3.200.000,00	
<u>RESULTADOS</u>		
SIN FINANCIACIÓN	PERIODO RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	19 AÑOS
	VAN (25 años)	10.034
	TIR (25 años)	9,49%
CON FINANCIACIÓN	PERIODO RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	19 AÑOS
	VAN (25 años)	9.865
	TIR (25 años)	10,32%
	FINANCIACIÓN NECESARIA	19.048
	AUTONOMÍA	0,554
	ENDEUDAMIENTO MÁXIMO	16.700
	APALANCAMIENTO MÍNIMO	32%

9.- DETERMINACIONES DEL PLAN FUNCIONAL

Señalar que el Plan Funcional, vistas sus determinaciones, no es un documento urbanístico, y que respecto a la planificación urbanística de los centros de transporte de mercancías el Artículo 16 de la Ley 5/2001 establece lo siguiente:

1.La calificación del suelo necesario para el desarrollo de los centros de transporte de mercancías se establecerá en el planeamiento urbanístico general mediante su previsión específica.

En defecto de dicha previsión, los mencionados centros también podrán situarse en las zonas en las que, conforme al planeamiento de desarrollo de aquél, esté permitida su implantación.

2.Los instrumentos de planeamiento urbanístico que establezcan las previsiones relativas a los centros de transporte de mercancías se tramitarán y aprobarán conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

Por tanto, los contenidos del Plan Funcional en cuanto a las alineaciones que definen la ordenación de los diferentes sectores u otros parámetros urbanísticos, tales como edificabilidades, alturas, ocupación máxima, etc., son meramente indicativos, y corresponde al instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo establecer las previsiones relativas a estos parámetros.

10.- RESUMEN.

El presente documento constituye el Plan Funcional del Centro de Transporte de Mercancías de Bailén (Jaén). Su implantación en este ámbito se debe a los siguientes motivos:

- Su posición estratégica.
- Por el potencial que presenta el Transporte por carretera en una localización que permitirá dotaciones y servicios que den respuesta a la demanda provincial y nacional.
- Las excelentes conexiones con la red de carreteras, otorgando a estos suelos un valor de especial relevancia para la localización de actividades productivas, que serán mejoradas con las actuaciones previstas en desarrollo de las infraestructuras precisas.

La superficie destinada para el Centro de Transportes de Mercancías en el Término Municipal de Bailén era, en un principio, de 34,63 Has, resultando finalmente un ámbito de **32,02 Has (320.180,83 m²)**, una vez se actualiza con la modificación del enlace correspondiente al “*Anteproyecto de Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor de Andalucía A-4, Autovía del Sur, PP.KK. 245,039 al 347,500. Tramo: Límite Provincia Ciudad Real – Límite Provincia de Córdoba*”, de la Subdirección General de Conservación y Explotación (DGC, Ministerio de Fomento).

Se presenta a continuación el cuadro de distribución de usos propuestos para el Centro de Transportes de Mercancías.

Tabla 33. Ordenación Funcional.

USO	SUPERFICIE (M ²)	%	
LOGÍSTICO	125.947,33	39,34%	
ADMINISTRATIVO	12.967,30	4,05%	23,65% > 15%
ESTACIÓN DE SERVICIO	5.505,31	1,72%	
TALLER DE SERVICIOS	14.000,76	4,37%	
ESTACIONAMIENTO	43.259,64	13,51%	
ZONA VERDE	46.527,82	14,53%	> 10%
RED VIARIA	71.972,66	22,48%	
TOTAL SECTOR	320.180,83	100,00%	

Como se observa, esta distribución de usos cumple con las estipulaciones establecidas en el artículo 16.3 de la Ley 5/2001 por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la que se fijan las reservas mínimas para zonas verdes (<10%) y zonas dotacionales (>15%).

Tabla 34. Cumplimiento de reservas mínimas.

USO	RESERVA MÍNIMA	SUPERFICIE PROPUESTA (M ²)
DOTACIONAL	15% = 48.027,12 M ²	23,65% = 75.733,01 M ²
ZONA VERDE	10% = 32.018,08 M ²	14,53% = 46.527,82 M ²

De igual forma, se presenta el siguiente cuadro, con la distribución de las parcelas resultantes, así como la fase dentro del programa de actuación a la que pertenecen.

Tabla 35. Parcelario Resultante.

USO-PARCELA		SUPERFICIE (M2)		FASE
LOGÍSTICO	L-1	26.702,64	125.947,33	2ª FASE
	L-2	26.029,11		1ª FASE
	L-3	24.670,30		2ª FASE
	L-4	22.868,15		1ª FASE
	L-5	13.147,28		1ª FASE
	L-6	12.529,85		1ª FASE
ADMINISTRATIVO (ADM)		12.967,30		1ª FASE
ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)		5.505,31		1ª FASE
TALLER DE SERVICIOS (TS)		14.000,76		1ª FASE
ESTACIONAMIENTO (PARK)		43.259,64		1ª FASE

El presupuesto de urbanización del sector es el que se incluyen a continuación, mientras que el desarrollo de las distintas parcelas que lo integran se realizará acorde al desarrollo previsto en el Estudio Económico-Financiero.

Tabla 36. Resumen de presupuestos de las obras de urbanización.

PRESUPUESTO	€	REPERCUSIÓN €/M ²
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	7.998.797,43	24,98
GASTOS GENERALES (13%)	1.039.843,67	-
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	62.390,62	-
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	9.101.031,72	28,42
IVA (16%)	1.456.165,07	-
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	10.557.196,79	32,97

Por su parte, los resultados más significativos del citado Estudio Económico-Financiero son los que se exponen a continuación.

Tabla 37: Resumen del Estudio Económico-Financiero.

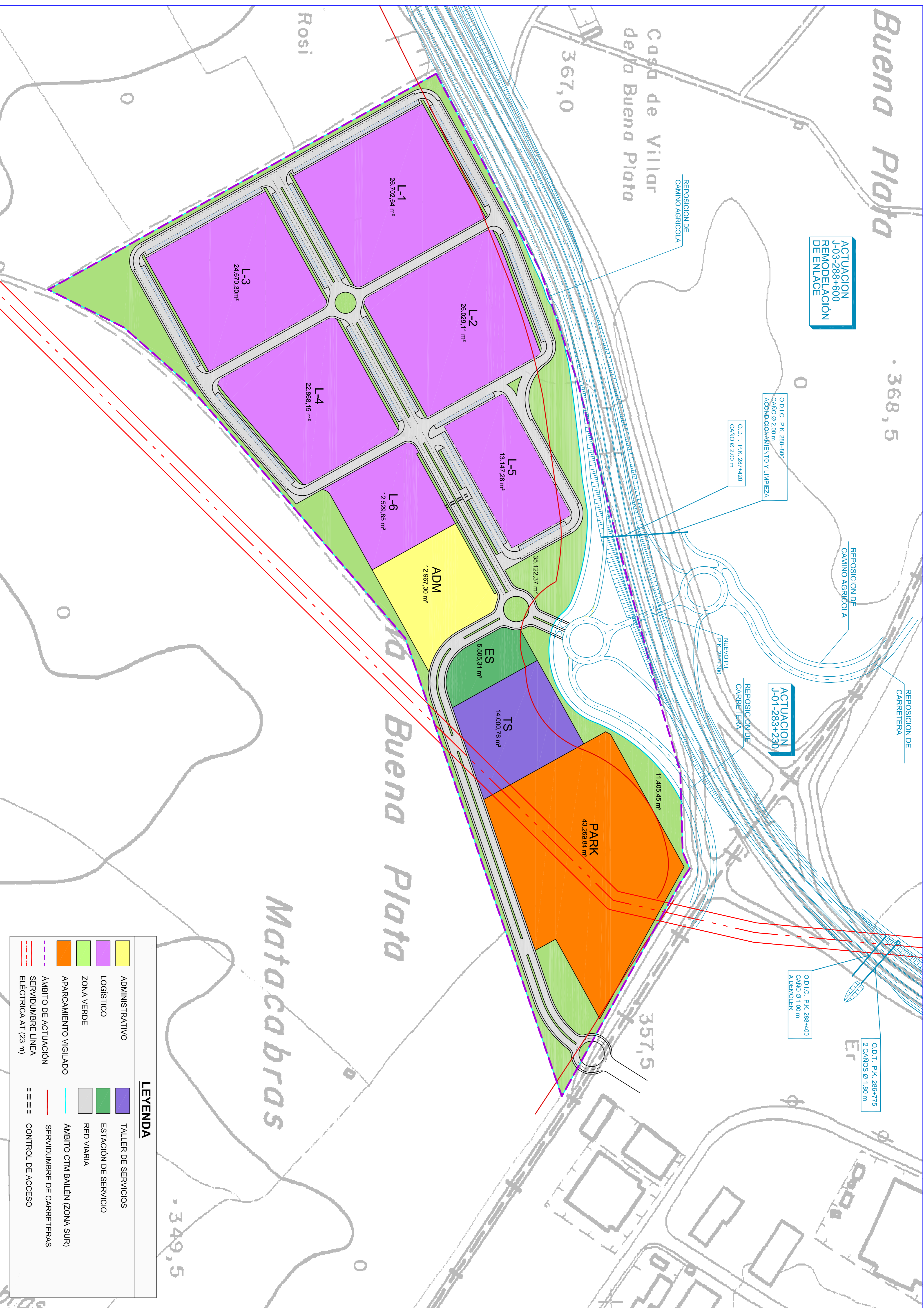
<u>DATOS BÁSICOS</u>		
MONEDA		MILES €
IPC EXPLOTACIÓN	5 PRIMEROS AÑOS	3,5%
IPC EXPLOTACIÓN	10 SIGUIENTES AÑOS	3,0%
IPC EXPLOTACIÓN	9 ÚLTIMOS AÑOS	2,5%
COSTE DEUDA		6,5%
DURACIÓN ESTUDIO		25 AÑOS
INVERSIÓN (€)		42.693
<u>APORTACIONES DE CAPITAL</u>		
AÑO	APORTACIÓN	
Año 1	4.500.000,00	
Año 2	3.200.000,00	
<u>RESULTADOS</u>		
SIN FINANCIACIÓN	PERIODO RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	19 AÑOS
	VAN (25 años)	10.034
	TIR (25 años)	9,49%
CON FINANCIACIÓN	PERIODO RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	19 AÑOS
	VAN (25 años)	9.865
	TIR (25 años)	10,32%
	FINANCIACIÓN NECESARIA	19.048
	AUTONOMÍA	0,554
	ENDEUDAMIENTO MÁXIMO	16.700
	APALANCAMIENTO MÍNIMO	32%



1.2.- ANEJOS A LA MEMORIA.



Anejo nº1: Plano de Ordenación Funcional.



ACTUACION
J-03-288+600
REMEDIACION
DE ENLACE

OD.T.C. P.K. 288+800
CANO Ø 2.00 m
CONDICIONAMIENTO Y LIMPIEZA

OD.T. P.K. 287+420
CANO Ø 2.00 m

ACTUACION
J-01-283+230
REPOSICION DE
CARRETERA

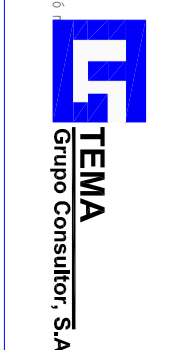
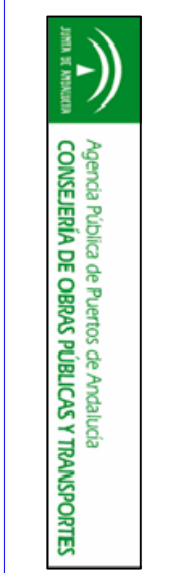
OD.T. P.K. 287+300
NUEVO PL.

OD.T.C. P.K. 286+400
CANO Ø 1.00 m
A DEMOLER

OD.T. P.K. 286+775
2 CANOS Ø 1.80 m

LEYENDA

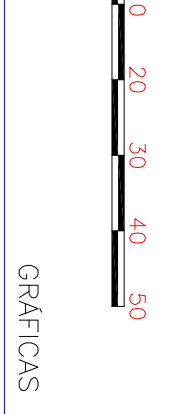
	ADMINISTRATIVO		TALLER DE SERVICIOS
	LOGISTICO		ESTACION DE SERVICIO
	ZONA VERDE		RED VIARIA
	APARCAMIENTO VIGILADO		AMBITO CTM BAILEN (ZONA SUR)
	AMBITO DE ACTUACION		SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
	SERVIDUMBRE LINEA ELECTRICA AT (23 m)		CONTROL DE ACCESO



AUTOR
JORGE MARTÍN VIVAS

JOSÉ L. MALDONADO INOCENCIO

ESCALA
1/2,000
UNE A-1
ORIGINALES



TITULO
REDACCION DEL PLAN FUNCIONAL DEL CENTRO DE
TRANSPORTES DE MERCANCIAS DE BAILEN (JAEN).

PLANO N°
3.1

DESIGNACION
ORDENACION FUNCIONAL

FECHA
JUNIO, 2008
HOLA... 1.0E... 1



Anejo nº2: Modelo Económico-Financiero.

ÍNDICE.

ÍNDICE.	1
1.- INTRODUCCIÓN.....	2
2.- INVERSIÓN.....	4
3.- ALQUILERES.....	6
4.- COSTES.....	8
5.- AMORTIZACIONES.	9
6.- RESULTADOS SIN FINANCIACIÓN AJENA.	11
7.- ESTUDIO FINANCIACIÓN AJENA.	16
8.- RESULTADOS CON FINANCIACIÓN AJENA.	17
9.- RESUMEN DE RESULTADOS.	22

1.- INTRODUCCIÓN.

Los criterios generales que se han seguido para la elaboración de este Estudio Económico Financiero se resumen en los siguientes puntos:

- Moneda: Euros (cálculo en miles de euros).
- IPC explotación:
 - 3,5% para los 5 primeros años.
 - 3,0% para los 10 siguientes años.
 - 2,5% para los 9 últimos años.
- Coste deuda o tipo de actualización: 6,5%.
- Duración del estudio: 25 años.
- Datos utilizados: Los expuestos en el apartado anterior “8.1. Bases de Partida”.
- Como inversión se contabilizarán las siguientes partidas:
 - Compra Terrenos
 - Urbanización
 - Edificación
 - Parcelas Logísticas urbanizadas y edificadas.
 - Parcela Taller de Servicios urbanizada y edificada.
 - Zona Administrativa urbanizada y edificada.
 - Urbanización Interior Aparcamiento Pesados
 - Edificio Aparcamiento Pesados
 - Estudios Generales
 - Estudios/Proyectos/Lic^a
 - Proyectos.

- Direcciones de Obras.
- Varios Capitalizados
 - Declaración de Obra Nueva.
 - Seguros y Otros.

El proceso que se ha seguido para el desarrollo del presente Económico-Financiero ha sido el siguiente:

- Introducción.
- Estudio de la Inversión.
- Estudio de los Ingresos: Alquileres.
- Estudio de Costes.
- Estudio de Amortizaciones.
- Balance de resultados y obtención de indicadores económicos que analizan la rentabilidad de la inversión.
- Estudio de la Financiación.
- Balance de resultados y obtención de indicadores económicos que analizan la rentabilidad de la inversión, según la financiación estudiada.
- Resumen de Resultados.

2.- INVERSIÓN.

Tabla 1. Inversión. Datos generales.

INVERSIÓN			
	SUPERFICIE (M ²)	PRECIO	TOTAL €
COMPRA TERRENOS	320.181	9,25	2.961.673
URBANIZACIÓN	320.181	28,42	9.101.032
EDIFICACIÓN			24.139.469
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	25.189	450,00	11.335.262
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	14.001	250,00	3.500.190
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	12.967	600,00	7.780.380
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	43.260	30,00	1.297.789
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	376	600,00	225.848
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a			1.786.454
Proyecto/D. Obra Urbanización	4,00%		415.953
Proyecto/D. Obra Edificación	6,00%		1.370.501
VARIOS CAPITALIZADOS			342.625
Declaración Obra Nueva	1,30%		296.942
Seguros y Otros	0,20%		45.683
TOTAL INVERSIÓN AÑO 0			38.331.252

Tabla 2. Estudio de la Inversión.

AÑO	IPC		COMPRA TERRENOS		URBANIZACIÓN		PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS		PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA		ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA		URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS		EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS		ESTUDIOS/PROYECTOS /LIC ^a		VARIOS CAPITALIZADOS		TOTAL INVERSION		
	ANUAL	ACUMULADO	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	
1	2007			100,0%	2.962		-		-		-		-		-		29,0%	518	10,0%	34	8%	3.514	
2	2008	3,5%	3,50%		-	35,00%	3.297		-	50,0%	1.811		-	40,0%	537		13,0%	240	43,0%	152	14%	6.038	
3	2009	3,5%	7,12%		-	35,00%	3.412	30,0%	3.643	50,0%	1.875	30,0%	2.500	40,0%	556		5,0%	96		-	28%	12.082	
4	2010	3,5%	10,87%		-		-	30,0%	3.770		-	20,0%	1.725		-		5,0%	99		-	13%	5.595	
5	2011	3,5%	14,75%		-	18,00%	1.880		-		-		-		-	100,0%	259	5,0%	102	36,1%	142	6%	2.383
6	2012	3,5%	18,77%		-	12,00%	1.297	20,0%	2.693		-		-		-		16,0%	339		-	10%	4.329	
7	2013	3,0%	22,33%		-		-	20,0%	2.773		-		-		-			-		-	6%	2.773	
8	2014	3,0%	26,00%		-		-		-		-	30,0%	2.941		-			-		-	7%	2.941	
9	2015	3,0%	29,78%		-		-		-		-	20,0%	2.020	20,0%	337		20,0%	464		-	7%	2.820	
10	2016	3,0%	33,68%		-		-		-		-		-		-		7,0%	167	10,9%	50	1%	217	
11	2017	3,0%	37,69%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
12	2018	3,0%	41,82%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
13	2019	3,0%	46,07%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
14	2020	3,0%	50,45%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
15	2021	3,0%	54,97%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
16	2022	3,0%	59,62%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
17	2023	2,5%	63,61%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
18	2024	2,5%	67,70%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
19	2025	2,5%	71,89%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
20	2026	2,5%	76,19%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
21	2027	2,5%	80,59%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
22	2028	2,5%	85,10%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
23	2029	2,5%	89,73%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
24	2030	2,5%	94,48%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
25	2031	2,5%	99,34%		-		-		-		-		-		-			-		-		-	
TOTAL				100%	2.962	100%	9.886	100%	12.879	100%	3.686	100%	9.186	100%	1.430	100%	259	100%	2.026	100%	379	100%	42.693

3.- ALQUILERES.

Tabla 3. Alquileres. Datos generales.

	AREA LOGÍSTICA				ZONA DOTACIONAL				GENERAL	
	ALQUILER INSTALAC. CONSTRUIDAS		ALQUILER INSTALAC. NO CONSTRUIDAS		ALQUILER PARCELA URBANIZADA. EST. SERVICIO		ALQUILER INSTALACIONES CONSTRUIDAS TALLER SERVICIOS		ALQUILER Y EXPLOTACIÓN SERVICIOS GENERALES	
	SUPERFICIE M ²	PRECIO (€/M ²)	SUPERFICIE M ²	PRECIO (€/M ²)	SUPERFICIE M ²	PRECIO (€/M ²)	SUPERFICIE M ²	PRECIO (€/M ²)	SUPERFICIE M ²	PRECIO (€/M ²)
PARCELAS CON NAVES CONSTR/NO CONSTR.	25.189	43,20	100.758	12,00	5.505	14,40	14.001	57,60		
OFICINAS Y LOCALES EDIF. ADMINISTRATIVO									12.967	84,00
EXPLOTACIÓN APARCAMIENTO PESADOS									43.260	10,00
INGRESOS COMUNIDAD										
M2 LOGÍSTICA									125.947	1,44
M2 OFICINAS Y LOCALES									12.967	1,44
M2 SERVICIOS AL VEHÍCULO									14.001	1,44
M2 ESTACIÓN SERVICIO									5.505	1,44
TOTAL M² / PRECIO MEDIO									214.648	8,15

Tabla 4. Estudio de los Alquileres.

AÑO	IPC		AREA LOGÍSTICA				ZONA DOTACIONAL										INGRESOS ANUALES (MILES €) (Corrientes)	
	ANUAL	ACUM	NAVES		NAVES		GENERAL											
			ALQUILER INSTALAC. CONSTRUIDAS		ALQUILER INSTALAC. NO CONSTRUIDAS		ALQUILER PARCELA URBANIZADA. EST. SERVICIO		ALQUILER INSTALAC. CONSTR. TALLER SERVICIOS		OFICINAS Y LOCALES EDIFICIO ADMINISTRATIVO		EXPLOTACIÓN APARCAMIENTO PESADOS		INGRESOS COMUNIDAD			
			CALENDARIO	INGRESOS (MILES €)	CALENDARIO	INGRESOS (MILES €)	CALENDARIO	INGRESOS (MILES €)	CALENDARIO	INGRESOS (MILES €)	CALENDARIO	INGRESOS (MILES €)	CALENDARIO	INGRESOS (MILES €)	CALENDARIO	INGRESOS (MILES €)		
1	2007	0,0%	0,00%		-		-		-		-		-	0%	-	0%	-	-
2	2008	3,5%	3,50%		-		-	50%	41		-		-	10%	45	6%	14	100
3	2009	3,5%	7,12%	30%	350	50%	648	100%	85	40%	334	20%	233	15%	70	12%	29	1.748
4	2010	3,5%	10,87%	50%	603	75%	1.005	100%	88	75%	648	30%	362	40%	192	24%	61	2.959
5	2011	3,5%	14,75%	100%	1.249	100%	1.387	100%	91	80%	715	40%	500	45%	223	41%	107	4.273
6	2012	3,5%	18,77%	100%	1.292	100%	1.436	100%	94	100%	925	50%	647	50%	257	55%	149	4.801
7	2013	3,0%	22,33%	100%	1.331	100%	1.479	100%	97	100%	958	50%	666	60%	318	73%	204	5.053
8	2014	3,0%	26,00%	100%	1.371	100%	1.523	100%	100	100%	987	50%	686	80%	436	83%	239	5.342
9	2015	3,0%	29,78%	100%	1.412	100%	1.569	100%	103	100%	1.016	50%	707	80%	449	92%	272	5.529
10	2016	3,0%	33,68%	100%	1.455	100%	1.616	100%	106	100%	1.047	50%	728	80%	463	95%	290	5.704
11	2017	3,0%	37,69%	100%	1.498	100%	1.665	100%	109	100%	1.078	50%	750	100%	596	100%	314	6.010
12	2018	3,0%	41,82%	100%	1.543	100%	1.715	100%	112	100%	1.110	60%	927	100%	613	100%	324	6.345
13	2019	3,0%	46,07%	100%	1.590	100%	1.766	100%	116	100%	1.144	70%	1.114	100%	632	99%	330	6.691
14	2020	3,0%	50,45%	100%	1.637	100%	1.819	100%	119	100%	1.178	85%	1.393	100%	651	100%	343	7.141
15	2021	3,0%	54,97%	100%	1.686	100%	1.874	100%	123	100%	1.213	100%	1.688	100%	670	100%	354	7.608
16	2022	3,0%	59,62%	100%	1.737	100%	1.930	100%	127	100%	1.250	100%	1.739	100%	690	100%	364	7.836
17	2023	2,5%	63,61%	100%	1.780	100%	1.978	100%	130	100%	1.287	100%	1.782	100%	708	100%	373	8.038
18	2024	2,5%	67,70%	100%	1.825	100%	2.028	100%	133	100%	1.319	100%	1.827	100%	725	100%	383	8.239
19	2025	2,5%	71,89%	100%	1.870	100%	2.078	100%	136	100%	1.352	100%	1.872	100%	744	100%	392	8.445
20	2026	2,5%	76,19%	100%	1.917	100%	2.130	100%	140	100%	1.178	100%	1.919	100%	762	100%	402	8.448
21	2027	2,5%	80,59%	100%	1.965	100%	2.184	100%	143	100%	1.421	100%	1.967	100%	781	100%	412	8.873
22	2028	2,5%	85,10%	100%	2.014	100%	2.238	100%	147	100%	1.456	100%	2.016	100%	801	100%	422	9.095
23	2029	2,5%	89,73%	100%	2.065	100%	2.294	100%	150	100%	1.493	100%	2.067	100%	821	100%	433	9.322
24	2030	2,5%	94,48%	100%	2.116	100%	2.351	100%	154	100%	1.319	100%	2.118	100%	841	100%	444	9.344
25	2031	2,5%	99,34%	100%	2.169	100%	2.410	100%	158	100%	1.568	100%	2.171	100%	862	100%	455	9.794
TOTAL					36.477		41.124		2.802		25.997		29.880		13.350		7.109	156.738

4.- COSTES.

Tabla 5. Costes. Datos generales.

ANÁLISIS DE COSTES	
TIPO	COSTES MÁXIMOS (€)
Personal	168.000
Seguridad	140.000
Suministros	60.000
Rep. Y Mantenimiento	74.000
Publicidad y Comercialización	50.000
Estudios y trabajos técnicos	25.000
Suscrip.	3.000
Viajes, dietas y otros	7.000
Tributos y otros impuestos	43.000
Otros gastos	30.000
TOTAL	600.000

Tabla 6. Estudio de los Costes.

AÑO	IPC		RESULTADO DE COSTES		
	ANUAL	ACUMULADO	% costes	Costes Año (MILES €)(Corrientes)	
1	2007	0,00%	0,00%	10%	60
2	2008	3,50%	3,50%	60%	373
3	2009	3,50%	7,12%	60%	386
4	2010	3,50%	10,87%	75%	499
5	2011	3,50%	14,75%	80%	551
6	2012	3,50%	18,77%	80%	570
7	2013	3,00%	22,33%	90%	661
8	2014	3,00%	26,00%	90%	680
9	2015	3,00%	29,78%	100%	779
10	2016	3,00%	33,68%	100%	802
11	2017	3,00%	37,69%	100%	826
12	2018	3,00%	41,82%	100%	851
13	2019	3,00%	46,07%	100%	876
14	2020	3,00%	50,45%	100%	903
15	2021	3,00%	54,97%	100%	930
16	2022	3,00%	59,62%	100%	958
17	2023	2,50%	63,61%	100%	982
18	2024	2,50%	67,70%	100%	1.006
19	2025	2,50%	71,89%	100%	1.031
20	2026	2,50%	76,19%	100%	1.057
21	2027	2,50%	80,59%	100%	1.084
22	2028	2,50%	85,10%	100%	1.111
23	2029	2,50%	89,73%	100%	1.138
24	2030	2,50%	94,48%	100%	1.167
25	2031	2,50%	99,34%	100%	1.196
TOTAL					20.475

5.- AMORTIZACIONES.

Tabla 7. Amortizaciones. Datos generales.

AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO						
PARTIDA	1er AÑO DE AMORTIZACIÓN.	ÚLTIMO AÑO DE AMORTIZACIÓN.	PERIODO AMORTIZACIÓN.	COEF. AMORT ANUAL	INMOVILIZADO MATERIAL	AMORTIZACIÓN ANUAL (€)
COMPRA TERRENOS						
URBANIZACIÓN	3	25	23	4,35%	9.101.032	395.697
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	4	25	22	4,55%	11.335.262	515.239
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	4	25	22	4,55%	3.500.190	159.100
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	5	25	21	4,76%	7.780.380	370.494
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	3	25	23	4,35%	1.297.789	56.426
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	3	25	23	4,35%	225.848	9.819
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2	10	9	11,11%	1.786.454	198.495
VARIOS CAPITALIZADOS	2	10	9	11,11%	342.625	38.069
TOTAL					35.369.580	1.743.339

Tabla 8. Estudio de las Amortizaciones.

AÑO	IPC		COMPRA TERRENOS		URBANIZACIÓN		PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS		PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA		ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA		URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS		EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS		ESTUDIOS/ PROYECTOS/ LIC ^a		VARIOS CAPITALIZADOS		TOTAL INVERSION		
	ANUAL	ACUM.	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	%	MILES €	
1	2007		0,00%			-		-		-		-		-		-		-		-	0%	-	
2	2008	3,5%	3,50%			-		-		-		-		-		-	11,11%	205	11,11%	39	0%	245	
3	2009	3,5%	7,12%			4,35%	424			-		-		4,35%	60	4,35%	11	11,11%	213	11,11%	41	1%	748
4	2010	3,5%	10,87%			4,35%	439	4,55%	571	4,55%	176			4,35%	63	4,35%	11	11,11%	220	11,11%	42	3%	1.522
5	2011	3,5%	14,75%			4,35%	454	4,55%	591	4,55%	183	4,76%	425	4,35%	65	4,35%	11	11,11%	228	11,11%	44	4%	2.001
6	2012	3,5%	18,77%			4,35%	470	4,55%	612	4,55%	189	4,76%	440	4,35%	67	4,35%	12	11,11%	236	11,11%	45	4%	2.071
7	2013	3,0%	22,33%			4,35%	484	4,55%	630	4,55%	195	4,76%	453	4,35%	69	4,35%	12	11,11%	243	11,11%	47	4%	2.133
8	2014	3,0%	26,00%			4,35%	499	4,55%	649	4,55%	200	4,76%	467	4,35%	71	4,35%	12	11,11%	250	11,11%	48	4%	2.197
9	2015	3,0%	29,78%			4,35%	514	4,55%	669	4,55%	206	4,76%	481	4,35%	73	4,35%	13	11,11%	258	11,11%	49	4%	2.263
10	2016	3,0%	33,68%			4,35%	529	4,55%	689	4,55%	213	4,76%	495	4,35%	75	4,35%	13	11,11%	265	11,11%	51	4%	2.330
11	2017	3,0%	37,69%			4,35%	545	4,55%	709	4,55%	219	4,76%	510	4,35%	78	4,35%	14		-		-	4%	2.075
12	2018	3,0%	41,82%			4,35%	561	4,55%	731	4,55%	226	4,76%	525	4,35%	80	4,35%	14		-		-	4%	2.137
13	2019	3,0%	46,07%			4,35%	578	4,55%	753	4,55%	232	4,76%	541	4,35%	82	4,35%	14		-		-	4%	2.201
14	2020	3,0%	50,45%			4,35%	595	4,55%	775	4,55%	239	4,76%	557	4,35%	85	4,35%	15		-		-	4%	2.267
15	2021	3,0%	54,97%			4,35%	613	4,55%	798	4,55%	247	4,76%	574	4,35%	87	4,35%	15		-		-	4%	2.335
16	2022	3,0%	59,62%			4,35%	632	4,55%	822	4,55%	254	4,76%	591	4,35%	90	4,35%	16		-		-	4%	2.405
17	2023	2,5%	63,61%			4,35%	647	4,55%	843	4,55%	260	4,76%	606	4,35%	92	4,35%	16		-		-	5%	2.465
18	2024	2,5%	67,70%			4,35%	664	4,55%	864	4,55%	267	4,76%	621	4,35%	95	4,35%	16		-		-	5%	2.527
19	2025	2,5%	71,89%			4,35%	680	4,55%	886	4,55%	273	4,76%	637	4,35%	97	4,35%	17		-		-	5%	2.590
20	2026	2,5%	76,19%			4,35%	697	4,55%	908	4,55%	280	4,76%	653	4,35%	99	4,35%	17		-		-	5%	2.655
21	2027	2,5%	80,59%			4,35%	715	4,55%	930	4,55%	287	4,76%	669	4,35%	102	4,35%	18		-		-	5%	2.721
22	2028	2,5%	85,10%			4,35%	732	4,55%	954	4,55%	295	4,76%	686	4,35%	104	4,35%	18		-		-	5%	2.789
23	2029	2,5%	89,73%			4,35%	751	4,55%	978	4,55%	302	4,76%	703	4,35%	107	4,35%	19		-		-	5%	2.859
24	2030	2,5%	94,48%			4,35%	770	4,55%	1.002	4,55%	309	4,76%	721	4,35%	110	4,35%	19		-		-	5%	2.930
25	2031	2,5%	99,34%			4,35%	789	4,55%	1.027	4,55%	317	4,76%	739	4,35%	112	4,35%	20		-		-	6%	3.004
TOTAL						100%	13.780	100%	17.391	100%	5.370	100%	12.095	100%	1.965	100%	342	100%	2.118	100%	406	100%	53.467

6.- RESULTADOS SIN FINANCIACIÓN AJENA.

Tabla 9. Resumen Estudio Económico-Financiero, sin financiación (I).

INVERSIÓN								
CONCEPTO	TOTAL (25 años)	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
COMPRA TERRENOS	2.962	2.962	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	9.886	0	3.297	3.412	0	1.880	1.297	0
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	12.879	0	0	3.643	3.770	0	2.693	2.773
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	3.686	0	1.811	1.875	0	0	0	0
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	9.186	0	0	2.500	1.725	0	0	0
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.430	0	537	556	0	0	0	0
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	259	0	0	0	0	259	0	0
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.026	518	240	96	99	102	339	0
VARIOS CAPITALIZADOS	379	34	152	0	0	142	0	0
TOTAL INVERSIONES	42.693	3.514	6.038	12.082	5.595	2.383	4.329	2.773
INGRESOS								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7
ALQUILER NAVE LOGÍSTICA	36.477	0	0	350	603	1.249	1.292	1.331
ALQUILER SUELO LOGÍSTICO	41.124	0	0	648	1.005	1.387	1.436	1.479
ALQUILER PARCELA ESTACIÓN DE SERVICIO	2.802	0	41	85	88	91	94	97
ALQUILER INSTALACIONES CONSTRUIDAS TALLER SERVICIOS	25.997	0	0	334	648	715	925	958
ALQUILER OFICINAS-LOCALES EN EDIFICIO ADMINISTRATIVO	29.880	0	0	233	362	500	647	666
EXPLOTACIÓN ZONA DE ESTACIONAMIENTO	13.350	0	45	70	192	223	257	318
INGRESO POR COMUNIDAD	7.109	0	14	29	61	107	149	204
TOTAL INGRESOS	156.738	0	100	1.748	2.959	4.273	4.801	5.053
GASTOS								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	20.475	60	373	386	499	551	570	661
TOTAL GASTOS	20.475	60	373	386	499	551	570	661
INGRESOS - GASTOS	136.263	-60	-273	1.363	2.460	3.722	4.231	4.392
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7
COMPRA TERRENOS	0	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	13.780	0	0	424	439	454	470	484
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	17.391	0	0	0	571	591	612	630
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	5.370	0	0	0	176	183	189	195
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	12.095	0	0	0	0	425	440	453
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.965	0	0	60	63	65	67	69
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	342	0	0	11	11	11	12	12
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.118	0	205	213	220	228	236	243
VARIOS CAPITALIZADOS	406	0	39	41	42	44	45	47
TOTAL AMORTIZACIONES	53.467	0	245	748	1.522	2.001	2.071	2.133
BASE IMPONIBLE		-60	-517	614	938	1.722	2.160	2.259
Impuestos (35%)	18.695	0	0	215	328	603	756	791
FLUJO NETO DE CAJA		-3.574	-6.311	-10.934	-3.463	736	-854	828
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	r = 6,5	-3.574	-9.500	-19.140	-22.007	-21.434	-22.058	-21.491

Tabla 10. Resumen Estudio Económico-Financiero, sin financiación (II).

INVERSIÓN								
CONCEPTO	TOTAL (25 años)	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14
COMPRA TERRENOS	2.962	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	9.886	0	0	0	0	0	0	0
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	12.879	0	0	0	0	0	0	0
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	3.686	0	0	0	0	0	0	0
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	9.186	2.941	2.020	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.430	0	337	0	0	0	0	0
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	259	0	0	0	0	0	0	0
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.026	0	464	167	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	379	0	0	50	0	0	0	0
TOTAL INVERSIONES	42.693	2.941	2.820	217	0	0	0	0
INGRESOS								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO8	AÑO9	AÑO10	AÑO11	AÑO12	AÑO13	AÑO14
ALQUILER NAVE LOGÍSTICA	36.477	1.371	1.412	1.455	1.498	1.543	1.590	1.637
ALQUILER SUELO LOGÍSTICO	41.124	1.523	1.569	1.616	1.665	1.715	1.766	1.819
ALQUILER PARCELA ESTACIÓN DE SERVICIO	2.802	100	103	106	109	112	116	119
ALQUILER INSTALACIONES CONSTRUIDAS TALLER SERVICIOS	25.997	987	1.016	1.047	1.078	1.110	1.144	1.178
ALQUILER OFICINAS-LOCALES EN EDIFICIO ADMINISTRATIVO	29.880	686	707	728	750	927	1.114	1.393
EXPLOTACIÓN ZONA DE ESTACIONAMIENTO	13.350	436	449	463	596	613	632	651
INGRESO POR COMUNIDAD	7.109	239	272	290	314	324	330	343
TOTAL INGRESOS	156.738	5.342	5.529	5.704	6.010	6.345	6.691	7.141
GASTOS								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	20.475	680	779	802	826	851	876	903
TOTAL GASTOS	20.475	680	779	802	826	851	876	903
INGRESOS - GASTOS	136.263	4.662	4.750	4.902	5.184	5.494	5.814	6.238
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO8	AÑO9	AÑO10	AÑO11	AÑO12	AÑO13	AÑO14
COMPRA TERRENOS	0	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	13.780	499	514	529	545	561	578	595
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	17.391	649	669	689	709	731	753	775
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	5.370	200	206	213	219	226	232	239
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	12.095	467	481	495	510	525	541	557
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.965	71	73	75	78	80	82	85
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	342	12	13	13	14	14	14	15
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.118	250	258	265	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	406	48	49	51	0	0	0	0
TOTAL AMORTIZACIONES	53.467	2.197	2.263	2.330	2.075	2.137	2.201	2.267
BASE IMPONIBLE		2.465	2.488	2.571	3.109	3.357	3.613	3.971
Impuestos (35%)	18.695	863	871	900	1.088	1.175	1.265	1.390
FLUJO NETO DE CAJA		858	1.059	3.785	4.095	4.319	4.550	4.848
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	r = 6,5	-20.939	-20.298	-18.151	-15.969	-13.809	-11.672	-9.534

Tabla 11. Resumen Estudio Económico-Financiero, sin financiación (III).

INVERSIÓN		AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21
CONCEPTO	TOTAL (25 años)	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21
COMPRA TERRENOS	2.962	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	9.886	0	0	0	0	0	0	0
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	12.879	0	0	0	0	0	0	0
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	3.686	0	0	0	0	0	0	0
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	9.186	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.430	0	0	0	0	0	0	0
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	259	0	0	0	0	0	0	0
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.026	0	0	0	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	379	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL INVERSIONES	42.693	0	0	0	0	0	0	0
INGRESOS		AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21
CONCEPTO	TOTAL	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21
ALQUILER NAVE LOGÍSTICA	36.477	1.686	1.737	1.780	1.825	1.870	1.917	1.965
ALQUILER SUELO LOGÍSTICO	41.124	1.874	1.930	1.978	2.028	2.078	2.130	2.184
ALQUILER PARCELA ESTACIÓN DE SERVICIO	2.802	123	127	130	133	136	140	143
ALQUILER INSTALACIONES CONSTRUIDAS TALLER SERVICIOS	25.997	1.213	1.250	1.287	1.319	1.352	1.378	1.421
ALQUILER OFICINAS-LOCALES EN EDIFICIO ADMINISTRATIVO	29.880	1.688	1.739	1.782	1.827	1.872	1.919	1.967
EXPLOTACIÓN ZONA DE ESTACIONAMIENTO	13.350	670	690	708	725	744	762	781
INGRESO POR COMUNIDAD	7.109	354	364	373	383	392	402	412
TOTAL INGRESOS	156.738	7.608	7.836	8.038	8.239	8.445	8.448	8.873
GASTOS		AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21
CONCEPTO	TOTAL	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	20.475	930	958	982	1.006	1.031	1.057	1.084
TOTAL GASTOS	20.475	930	958	982	1.006	1.031	1.057	1.084
INGRESOS - GASTOS	136.263	6.678	6.879	7.057	7.233	7.414	7.391	7.789
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO		AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21
CONCEPTO	TOTAL	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21
COMPRA TERRENOS	0	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	13.780	613	632	647	664	680	697	715
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	17.391	798	822	843	864	886	908	930
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	5.370	247	254	260	267	273	280	287
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	12.095	574	591	606	621	637	653	669
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.965	87	90	92	95	97	99	102
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	342	15	16	16	16	17	17	18
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.118	0	0	0	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	406	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL AMORTIZACIONES	53.467	2.335	2.405	2.465	2.527	2.590	2.655	2.721
BASE IMPONIBLE	4.343	4.343	4.474	4.592	4.706	4.824	4.736	5.068
Impuestos (35%)	18.695	1.520	1.566	1.607	1.647	1.688	1.658	1.774
FLUJO NETO DE CAJA	5.158	5.313	5.450	5.450	5.586	5.726	5.733	6.015
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	r = 6,5	-7.398	-5.332	-3.343	-1.428	415	2.148	3.855

Tabla 12. Resumen Estudio Económico-Financiero, sin financiación (IV).

INVERSIÓN					
CONCEPTO	TOTAL (25 años)	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
COMPRA TERRENOS	2.962	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	9.886	0	0	0	0
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	12.879	0	0	0	0
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	3.686	0	0	0	0
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	9.186	0	0	0	0
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.430	0	0	0	0
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	259	0	0	0	0
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.026	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	379	0	0	0	0
TOTAL INVERSIONES	42.693	0	0	0	0
INGRESOS					
CONCEPTO	TOTAL	AÑO22	AÑO23	AÑO24	AÑO25
ALQUILER NAVE LOGÍSTICA	36.477	2.014	2.065	2.116	2.169
ALQUILER SUELO LOGÍSTICO	41.124	2.238	2.294	2.351	2.410
ALQUILER PARCELA ESTACIÓN DE SERVICIO	2.802	147	150	154	158
ALQUILER INSTALACIONES CONSTRUIDAS TALLER SERVICIOS	25.997	1.456	1.493	1.319	1.568
ALQUILER OFICINAS-LOCALES EN EDIFICIO ADMINISTRATIVO	29.880	2.016	2.067	2.118	2.171
EXPLOTACIÓN ZONA DE ESTACIONAMIENTO	13.350	801	821	841	862
INGRESO POR COMUNIDAD	7.109	422	433	444	455
TOTAL INGRESOS	156.738	9.095	9.322	9.344	9.794
GASTOS					
CONCEPTO	TOTAL	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	20.475	1.111	1.138	1.167	1.196
TOTAL GASTOS	20.475	1.111	1.138	1.167	1.196
INGRESOS - GASTOS	136.263	7.984	8.184	8.178	8.598
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO					
CONCEPTO	TOTAL	AÑO22	AÑO23	AÑO24	AÑO25
COMPRA TERRENOS	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	13.780	732	751	770	789
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	17.391	954	978	1.002	1.027
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	5.370	295	302	309	317
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	12.095	686	703	721	739
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.965	104	107	110	112
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	342	18	19	19	20
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.118	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	406	0	0	0	0
TOTAL AMORTIZACIONES	53.467	2.789	2.859	2.930	3.004
BASE IMPONIBLE		5.195	5.325	5.247	5.594
Impuestos (35%)	18.695	1.818	1.864	1.837	1.958
FLUJO NETO DE CAJA		6.166	6.320	6.341	6.640
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	r = 6,5	5.498	7.080	8.569	10.034

Tabla 13. Resumen Resultados, sin financiación.

RESUMEN					
	5 años	10 años	15 años	20 años	25 años
INFLACIÓN CONSIDERADA (%)	3,5	3,0	3,0	2,5	2,5
TIPO DE ACTUALIZACIÓN (%)	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	-21.434	-18.151	-7.398	2.148	10.034
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)			2,00%	7,35%	9,49%
PERIODO RECUPERACIÓN INVERSIÓN	19 AÑOS				

7.- ESTUDIO FINANCIACIÓN AJENA.

Tabla 14. Estudio de la Financiación

ESTUDIO DE LA FINANCIACIÓN										
AÑO	AÑO	FLUJO ANUAL	FLUJO ACUM.	Capital	Tesorería	Deuda Financiera	Amortización Deuda	Nivel de endeudamiento	Gastos Deuda	Apalancamiento
1	2007	-3.574	-3.574	4.500	-			-	-	100%
2	2008	-6.311	-9.885	3.200	926	2.185	-	2.185	142	78%
3	2009	-10.934	-20.819			11.029	95	13.119	853	37%
4	2010	-3.463	-24.282	-		4.059	596	16.582	1.078	32%
5	2011	736	-23.546	-		53	790	15.846	1.030	33%
6	2012	-854	-24.400	-		1.647	792	16.700	1.086	32%
7	2013	828	-23.572	-		51	879	15.872	1.032	33%
8	2014	858	-22.714	-		24	882	15.014	976	34%
9	2015	1.059	-21.655	-			883	14.131	919	35%
10	2016	3.785	-17.870	-			883	13.248	861	37%
11	2017	4.095	-13.775	-	2.040		883	12.365	804	38%
12	2018	4.319	-9.456	-	2.409		883	11.482	746	40%
13	2019	4.550	-4.906	-	2.689		883	10.598	689	42%
14	2020	4.848	-58	-	2.977		883	9.715	631	44%
15	2021	5.158	5.100	-	3.333		883	8.832	574	47%
16	2022	5.313	10.413	-	3.701		883	7.949	517	49%
17	2023	5.450	15.862	-	3.913		883	7.066	459	52%
18	2024	5.586	21.448	-	4.107		883	6.182	402	55%
19	2025	5.726	27.174	-	4.301		883	5.299	344	59%
20	2026	5.733	32.907	-	4.498		883	4.416	287	64%
21	2027	6.015	38.923	-	4.563		883	3.533	230	69%
22	2028	6.166	45.089	-	4.903		883	2.650	172	74%
23	2029	6.320	51.409	-	5.110		883	1.766	115	81%
24	2030	6.341	57.750	-	5.322		883	883	57	90%
25	2031	6.640	64.390	-	5.400		883	-	-0	100%
TOTAL		64.390		7.700		19.048	19.048		14.003	

8.- RESULTADOS CON FINANCIACIÓN AJENA.

Tabla 15. Resumen Estudio Económico-Financiero, con financiación ajena (I).

INVERSIÓN								
CONCEPTO	TOTAL (25 años)	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
COMPRA TERRENOS	2.962	2.962	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	9.886	0	3.297	3.412	0	1.880	1.297	0
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	12.879	0	0	3.643	3.770	0	2.693	2.773
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	3.686	0	1.811	1.875	0	0	0	0
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	9.186	0	0	2.500	1.725	0	0	0
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.430	0	537	556	0	0	0	0
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	259	0	0	0	0	259	0	0
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.026	518	240	96	99	102	339	0
VARIOS CAPITALIZADOS	379	34	152	0	0	142	0	0
TOTAL INVERSIONES	42.693	3.514	6.038	12.082	5.595	2.383	4.329	2.773
INGRESOS								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7
ALQUILER NAVE LOGÍSTICA	36.477	0	0	350	603	1.249	1.292	1.331
ALQUILER SUELO LOGÍSTICO	41.124	0	0	648	1.005	1.387	1.436	1.479
ALQUILER PARCELA ESTACIÓN DE SERVICIO	2.802	0	41	85	88	91	94	97
ALQUILER INSTALACIONES CONSTRUIDAS TALLER SERVICIOS	25.997	0	0	334	648	715	925	958
ALQUILER OFICINAS-LOCALES EN EDIFICIO ADMINISTRATIVO	29.880	0	0	233	362	500	647	666
EXPLOTACIÓN ZONA DE ESTACIONAMIENTO	13.350	0	45	70	192	223	257	318
INGRESO POR COMUNIDAD	7.109	0	14	29	61	107	149	204
FINANCIACIÓN RECIBIDA	19.048	0	2.185	11.029	4.059	53	1.647	51
TOTAL INGRESOS	175.787	0	2.285	12.778	7.018	4.327	6.448	5.104
GASTOS								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	20.475	60	373	386	499	551	570	661
DEVOLUCIÓN FINANCIACIÓN (AMORTIZACIÓN DEUDA)	19.048	0	0	95	596	790	792	879
GASTOS FINANCIEROS (GASTOS DEUDA)	14.003	0	142	853	1.078	1.030	1.086	1.032
TOTAL GASTOS	53.527	60	515	1.333	2.173	2.370	2.448	2.571
INGRESOS - GASTOS	122.260	-60	1.770	11.444	4.845	1.956	4.000	2.532
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7
COMPRA TERRENOS	0	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	13.780	0	0	424	439	454	470	484
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	17.391	0	0	0	571	591	612	630
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	5.370	0	0	0	176	183	189	195
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	12.095	0	0	0	0	425	440	453
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.965	0	0	60	63	65	67	69
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	342	0	0	11	11	11	12	12
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.118	0	205	213	220	228	236	243
VARIOS CAPITALIZADOS	406	0	39	41	42	44	45	47
TOTAL AMORTIZACIONES	53.467	0	245	748	1.522	2.001	2.071	2.133
BASE IMPONIBLE		-60	1.525	10.696	3.323	-44	1.929	400
Impuestos (35%)	16.449	0	534	3.744	1.163	0	675	140
FLUJO NETO DE CAJA		-3.574	-4.802	-4.381	-1.912	-427	-1.005	-381
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	r = 6,5	-3.574	-8.083	-11.946	-13.529	-13.861	-14.594	-14.855

Tabla 16. Resumen Estudio Económico-Financiero, con financiación ajena (II).

INVERSIÓN								
CONCEPTO	TOTAL (25 años)	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14
COMPRA TERRENOS	2.962	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	9.886	0	0	0	0	0	0	0
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	12.879	0	0	0	0	0	0	0
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	3.686	0	0	0	0	0	0	0
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	9.186	2.941	2.020	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.430	0	337	0	0	0	0	0
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	259	0	0	0	0	0	0	0
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.026	0	464	167	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	379	0	0	50	0	0	0	0
TOTAL INVERSIONES	42.693	2.941	2.820	217	0	0	0	0
INGRESOS								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO8	AÑO9	AÑO10	AÑO11	AÑO12	AÑO13	AÑO14
ALQUILER NAVE LOGÍSTICA	36.477	1.371	1.412	1.455	1.498	1.543	1.590	1.637
ALQUILER SUELO LOGÍSTICO	41.124	1.523	1.569	1.616	1.665	1.715	1.766	1.819
ALQUILER PARCELA ESTACIÓN DE SERVICIO	2.802	100	103	106	109	112	116	119
ALQUILER INSTALACIONES CONSTRUIDAS TALLER SERVICIOS	25.997	987	1.016	1.047	1.078	1.110	1.144	1.178
ALQUILER OFICINAS-LOCALES EN EDIFICIO ADMINISTRATIVO	29.880	686	707	728	750	927	1.114	1.393
EXPLOTACIÓN ZONA DE ESTACIONAMIENTO	13.350	436	449	463	596	613	632	651
INGRESO POR COMUNIDAD	7.109	239	272	290	314	324	330	343
FINANCIACIÓN RECIBIDA	19.048	24	0	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS	175.787	5.366	5.529	5.704	6.010	6.345	6.691	7.141
GASTOS								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	20.475	680	779	802	826	851	876	903
DEVOLUCIÓN FINANCIACIÓN (AMORTIZACIÓN DEUDA)	19.048	882	883	883	883	883	883	883
GASTOS FINANCIEROS (GASTOS DEUDA)	14.003	976	919	861	804	746	689	631
TOTAL GASTOS	53.527	2.538	2.580	2.546	2.513	2.480	2.449	2.417
INGRESOS - GASTOS	122.260	2.828	2.948	3.157	3.497	3.864	4.242	4.723
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO8	AÑO9	AÑO10	AÑO11	AÑO12	AÑO13	AÑO14
COMPRA TERRENOS	0	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	13.780	499	514	529	545	561	578	595
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	17.391	649	669	689	709	731	753	775
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	5.370	200	206	213	219	226	232	239
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	12.095	467	481	495	510	525	541	557
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.965	71	73	75	78	80	82	85
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	342	12	13	13	14	14	14	15
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.118	250	258	265	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	406	48	49	51	0	0	0	0
TOTAL AMORTIZACIONES	53.467	2.197	2.263	2.330	2.075	2.137	2.201	2.267
BASE IMPONIBLE		631	686	827	1.422	1.727	2.041	2.456
Impuestos (35%)	16.449	221	240	289	498	605	714	860
FLUJO NETO DE CAJA		-334	-112	2.651	2.999	3.260	3.528	3.864
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	r = 6,5	-15.070	-15.138	-13.634	-12.036	-10.406	-8.749	-7.045

Tabla 17. Resumen Estudio Económico-Financiero, con financiación ajena (III).

INVERSIÓN								
CONCEPTO	TOTAL (25 años)	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21
COMPRA TERRENOS	2.962	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	9.886	0	0	0	0	0	0	0
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	12.879	0	0	0	0	0	0	0
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	3.686	0	0	0	0	0	0	0
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	9.186	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.430	0	0	0	0	0	0	0
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	259	0	0	0	0	0	0	0
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.026	0	0	0	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	379	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL INVERSIONES	42.693	0	0	0	0	0	0	0
INGRESOS								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO15	AÑO16	AÑO17	AÑO18	AÑO19	AÑO20	AÑO21
ALQUILER NAVE LOGÍSTICA	36.477	1.686	1.737	1.780	1.825	1.870	1.917	1.965
ALQUILER SUELO LOGÍSTICO	41.124	1.874	1.930	1.978	2.028	2.078	2.130	2.184
ALQUILER PARCELA ESTACIÓN DE SERVICIO	2.802	123	127	130	133	136	140	143
ALQUILER INSTALACIONES CONSTRUIDAS TALLER SERVICIOS	25.997	1.213	1.250	1.287	1.319	1.352	1.178	1.421
ALQUILER OFICINAS-LOCALES EN EDIFICIO ADMINISTRATIVO	29.880	1.688	1.739	1.782	1.827	1.872	1.919	1.967
EXPLOTACIÓN ZONA DE ESTACIONAMIENTO	13.350	670	690	708	725	744	762	781
INGRESO POR COMUNIDAD	7.109	354	364	373	383	392	402	412
FINANCIACIÓN RECIBIDA	19.048	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS	175.787	7.608	7.836	8.038	8.239	8.445	8.448	8.873
GASTOS								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	20.475	930	958	982	1.006	1.031	1.057	1.084
DEVOLUCIÓN FINANCIACIÓN (AMORTIZACIÓN DEUDA)	19.048	883	883	883	883	883	883	883
GASTOS FINANCIEROS (GASTOS DEUDA)	14.003	574	517	459	402	344	287	230
TOTAL GASTOS	53.527	2.387	2.358	2.324	2.291	2.259	2.227	2.196
INGRESOS - GASTOS	122.260	5.221	5.479	5.714	5.948	6.186	6.221	6.677
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO								
CONCEPTO	TOTAL	AÑO15	AÑO16	AÑO17	AÑO18	AÑO19	AÑO20	AÑO21
COMPRA TERRENOS	0	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	13.780	613	632	647	664	680	697	715
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	17.391	798	822	843	864	886	908	930
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	5.370	247	254	260	267	273	280	287
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	12.095	574	591	606	621	637	653	669
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.965	87	90	92	95	97	99	102
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	342	15	16	16	16	17	17	18
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.118	0	0	0	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	406	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL AMORTIZACIONES	53.467	2.335	2.405	2.465	2.527	2.590	2.655	2.721
BASE IMPONIBLE		2.886	3.074	3.249	3.421	3.596	3.566	3.955
Impuestos (35%)	16.449	1.010	1.076	1.137	1.197	1.259	1.248	1.384
FLUJO NETO DE CAJA		4.211	4.403	4.577	4.751	4.928	4.973	5.292
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	r = 6,5	-5.301	-3.589	-1.918	-290	1.297	2.800	4.301

Tabla 18. Resumen Estudio Económico-Financiero, con financiación ajena (IV).

INVERSIÓN					
CONCEPTO	TOTAL (25 años)	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
COMPRA TERRENOS	2.962	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	9.886	0	0	0	0
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	12.879	0	0	0	0
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	3.686	0	0	0	0
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	9.186	0	0	0	0
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.430	0	0	0	0
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	259	0	0	0	0
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.026	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	379	0	0	0	0
TOTAL INVERSIONES	42.693	0	0	0	0
INGRESOS					
CONCEPTO	TOTAL	AÑO22	AÑO23	AÑO24	AÑO25
ALQUILER NAVE LOGÍSTICA	36.477	2.014	2.065	2.116	2.169
ALQUILER SUELO LOGÍSTICO	41.124	2.238	2.294	2.351	2.410
ALQUILER PARCELA ESTACIÓN DE SERVICIO	2.802	147	150	154	158
ALQUILER INSTALACIONES CONSTRUIDAS TALLER SERVICIOS	25.997	1.456	1.493	1.319	1.568
ALQUILER OFICINAS-LOCALES EN EDIFICIO ADMINISTRATIVO	29.880	2.016	2.067	2.118	2.171
EXPLOTACIÓN ZONA DE ESTACIONAMIENTO	13.350	801	821	841	862
INGRESO POR COMUNIDAD	7.109	422	433	444	455
FINANCIACIÓN RECIBIDA	19.048	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS	175.787	9.095	9.322	9.344	9.794
GASTOS					
CONCEPTO	TOTAL	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	20.475	1.111	1.138	1.167	1.196
DEVOLUCIÓN FINANCIACIÓN (AMORTIZACIÓN DEUDA)	19.048	883	883	883	883
GASTOS FINANCIEROS (GASTOS DEUDA)	14.003	172	115	57	0
TOTAL GASTOS	53.527	2.166	2.136	2.107	2.079
INGRESOS - GASTOS	122.260	6.929	7.186	7.237	7.715
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO					
CONCEPTO	TOTAL	AÑO22	AÑO23	AÑO24	AÑO25
COMPRA TERRENOS	0	0	0	0	0
URBANIZACIÓN	13.780	732	751	770	789
PARCELAS LOGÍSTICAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS	17.391	954	978	1.002	1.027
PARCELA TALLER DE SERVICIOS URBANIZADA Y EDIFICADA	5.370	295	302	309	317
ZONA ADMINISTRATIVA URBANIZADA Y EDIFICADA	12.095	686	703	721	739
URBANIZACIÓN INTERIOR APARCAMIENTO PESADOS	1.965	104	107	110	112
EDIFICIO APARCAMIENTO PESADOS	342	18	19	19	20
ESTUDIOS/PROYECTOS/LIC ^a	2.118	0	0	0	0
VARIOS CAPITALIZADOS	406	0	0	0	0
TOTAL AMORTIZACIONES	53.467	2.789	2.859	2.930	3.004
BASE IMPONIBLE		4.140	4.327	4.307	4.711
Impuestos (35%)	16.449	1.449	1.514	1.507	1.649
FLUJO NETO DE CAJA		5.480	5.671	5.730	6.066
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	r = 6,5	5.762	7.181	8.527	9.865

Tabla 19. Resumen Resultados, con financiación ajena.

RESUMEN CON FINANCIACIÓN AJENA					
	5 años	10 años	15 años	20 años	25 años
INFLACIÓN CONSIDERADA (%)	3,5	3,0	3,0	2,5	2,5
TIPO DE ACTUALIZACIÓN (%)	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	-13.861	-13.634	-5.301	2.800	9.865
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)			1,96%	7,98%	10,32%
PERIODO RECUPERACIÓN INVERSIÓN	19 AÑOS				

9.- RESUMEN DE RESULTADOS.

Tabla 20: Resumen del Estudio Económico-Financiero.

<u>DATOS BÁSICOS</u>		
MONEDA		MILES €
IPC EXPLOTACIÓN	5 PRIMEROS AÑOS	3,5%
IPC EXPLOTACIÓN	10 SIGUIENTES AÑOS	3,0%
IPC EXPLOTACIÓN	9 ÚLTIMOS AÑOS	2,5%
COSTE DEUDA		6,5%
DURACIÓN ESTUDIO		25AÑOS
INVERSIÓN (€)		42.693
<u>APORTACIONES DE CAPITAL</u>		
	AÑO	APORTACIÓN
	Año 1	4.500.000,00
	Año 2	3.200.000,00
<u>RESULTADOS</u>		
SIN FINANCIACIÓN	PERIODO RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	19 AÑOS
	VAN (25 años)	10.034
	TIR (25 años)	9,49%
CON FINANCIACIÓN	PERIODO RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	19 AÑOS
	VAN (25 años)	9.865
	TIR (25 años)	10,32%
	FINANCIACIÓN NECESARIA	19.048
	AUTONOMÍA	0,554
	ENDEUDAMIENTO MÁXIMO	16.700
	APALANCAMIENTO MÍNIMO	32%