

## **ANEXO IV**

### **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**



**Ayuntamiento de Navalcán**

Plaza de la Constitución, nº1

Navalcán

45610 Toledo



**Ayuntamiento de Parrillas**

Plaza de la Constitución, nº 2

Parrillas

45611 Toledo

## **INDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>2 DATOS BÁSICOS DEL SERVICIO PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO .....</b>	<b>2</b>
2.1 VOLUMEN DEPURADO AÑO BASE .....	2
<b>3 INGRESOS DEL SERVICIO AÑO BASE .....</b>	<b>3</b>
3.2 PRECIO BASE.....	3
3.3 INGRESOS AÑO BASE .....	3
<b>4 COSTES DEL SERVICIO AÑO BASE .....</b>	<b>3</b>
4.4 COSTES FIJOS .....	3
4.5 COSTES VARIABLES .....	5
4.6 RESUMEN DE COSTES DEL SERVICIO EN EL AÑO BASE.....	7
4.7 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN AÑO BASE .....	8
<b>5 MODELO ECONÓMICO FINANCIERO .....</b>	<b>8</b>
5.8 HIPÓTESIS Y VARIABLES APLICADAS. ....	9
<b>6 RESULTADO DEL PROYECTO Y VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN .....</b>	<b>11</b>
<b>7 MEMORIA EXPLICATIVA .....</b>	<b>13</b>

## **ANEXO IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

### **1. INTRODUCCIÓN**

Los Ayuntamientos de Navalcán y Parrillas en el marco de sus competencias como titulares de la EDAR de Navalcán y Parrillas en los siguientes porcentajes: 83,86 % y 16,14 %, analizan la posibilidad de otorgar una nueva concesión para la gestión integral de la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Como paso previo a determinar la viabilidad y rentabilidad de la futura concesión, se formula la necesidad de realizar una proyección financiera de los flujos de explotación que se generarán por la gestión del servicio. Para ello se ha elaborado un Modelo Económico-Financiero, utilizando como herramienta básica la hoja de cálculo.

Con el objetivo de definir las condiciones y características de la contratación, se ha realizado la proyección de los estados financieros, conforme a los datos básicos del servicio objeto del contrato y de acuerdo con determinadas hipótesis de proyección que se detallarán en los siguientes apartados de este informe.

Se ha realizado el análisis de escenarios alternativos con el fin de someter la proyección económico-financiera desarrollada en el Modelo a un análisis de sensibilidad, que permita identificar soluciones distintas para satisfacer las necesidades municipales en atención a las circunstancias actuales y futuras del Servicio. La aplicación de técnicas de valoración de negocios, en distintos escenarios, ha permitido evaluar la sensibilidad del proyecto y valorar su viabilidad y rentabilidad.

La concesión se extenderá por un período de diez (10) años y conforme a las prescripciones técnicas y a las características del servicio que se determinan en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el de Prescripciones Técnicas, revistiendo carácter contractual todos los documentos señalados.

El estudio debe ser desarrollado por los licitadores con rigor y detalle, quedando supeditada la admisión de la proposición a la evaluación previa y a la validez del estudio económico presentado, que deberá reflejar todos los extremos y condicionantes que se contienen en los presentes Pliegos y sus Anexos. Se atenderá especialmente a la cuantía y financiación de las inversiones ofertadas y a la evolución de los flujos económicos y financieros del proyecto.

El licitador deberá realizar el mayor desglose posible, y con el máximo detalle, de los diferentes conceptos incluidos en la cuenta de explotación, cuantificando éstos y soportando cualquier aportación o mejora que a juicio del licitante contribuya a una mejor y más completa valoración del proyecto.

El plan económico y de viabilidad de la concesión se presentará en soporte papel e informático, entendiéndose por soporte informático fichero Excel, sin protección y con visibilidad de las fórmulas utilizadas en los cálculos. El modelo vendrá acompañado por una Memoria Explicativa, cuyo contenido mínimo se desarrolla también en el presente documento. Con el fin de garantizar la homogeneidad y valoración posterior de las ofertas presentadas, se deberán respetar los requisitos establecidos en los siguientes apartados.

## **2 DATOS BÁSICOS DEL SERVICIO PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO**

Para la elaboración del presente estudio se han utilizado, como datos de partida, datos reales de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Navalcán y Parrillas, correspondientes al año 2016, facilitados por los dos Ayuntamientos y Aqualia, empresa encargada actualmente del mantenimiento de la EDAR.

A partir de los datos reales del año 2016, se ha construido el Año Base, a partir del cual se proyectará el modelo económico.

### **2.1 Volumen depurado año base**

El volumen depurado es muy superior al volumen facturado debido fundamentalmente a dos motivos, la entrada de agua de lluvia en la red de alcantarillado y la intrusión de agua del Arroyo o del subsuelo en los colectores responsables de transportar el agua residual hasta la EDAR.

El volumen de agua depurada en el año 2016 ascendió a 454.124 m<sup>3</sup>. En el año base se supone un volumen de agua depurada de 450.000 m<sup>3</sup>.

### 3 INGRESOS DEL SERVICIO AÑO BASE

#### 3.2 Precio base

Se establece un precio base unitario por m<sup>3</sup> de agua depurado en función del volumen de agua depurado anual según el siguiente cuadro:

Tabla 1. Precio unitario base en función del volumen anual depurado

DESDE	HASTA	INTERVALO	PRECIO (€/m <sup>3</sup> )
0	300.000	300.000	0,34 €
300.001	400.000	100.000	0,18 €
400.001	500.000	100.000	0,09 €
500.001	En adelante	-	0,04 €

#### 3.3 Ingresos año base

Considerando el precio base y el volumen depurado previsto en el apartado 2, se calculan los ingresos por depuración en el Año Base, que ascienden a **124.500,00 €**, y que abonarán los Ayuntamientos de Navalcán y Parrillas en función de su porcentaje de titularidad.

Tabla 2. Ingresos Año Base

Ingresos año base		
Ayuntamiento	%	Importe
Navalcán	83,86%	104.405,70 €
Parrillas	16,14%	20.094,30 €
<b>Total</b>		<b>124.500,00 €</b>

### 4 COSTES DEL SERVICIO AÑO BASE

En el presente epígrafe se definen los costes de explotación, tanto fijos como variables asociados a la EDAR de Navalcán y Parrillas. Estos costes han sido elaborados a partir de los datos suministrados por la actual Concesionaria del Servicio, para la anualidad 2016 y modificados en base a los ratios normales del sector.

#### 4.4 COSTES FIJOS

Se consideran costes fijos a aquellos que se producen independientemente del volumen de agua depurado.

#### 4.4.1 Personal

Para el año base se consideran unos costes de personal de 51.850,00 €, desglosándose según se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 3. Coste de personal. Año Base

Coste de personal			
Descripción	Número	Dedicación %	Total
Operario	1	100,00%	30.000,00 €
Operario apoyo	1	20,00%	6.000,00 €
Jefe de servicio	1	5,00%	2.900,00 €
Jefe planta	1	10,00%	4.000,00 €
Oficial electromecánico	1	10,00%	3.950,00 €
Analista	1	5,00%	1.250,00 €
Administrativo	1	15,00%	3.750,00 €
<b>Total</b>			<b>51.850,00 €</b>

#### 4.4.2 Mantenimiento y Conservación

Comprende los costes operativos derivados del mantenimiento y conservación de las instalaciones asociadas a la EDAR. Incluye compra de materiales, subcontratación de trabajos, herramientas y otros medios materiales.

Los costes de materiales y reposiciones de obra civil y equipos mecánicos se han evaluado conforme a la práctica habitual en forma de porcentaje anual sobre el coste de construcción de las instalaciones:

Tabla 4. Costes del Servicio Año Base: Mantenimiento y Conservación

Costes de mantenimiento y conservación			
Descripción	Presupuesto (€)	Coef. Anual	Coste
Obra Civil	333.410,56 €	1,00%	3.334,11 €
Equipos Mecánicos	308.502,58 €	1,50%	4.627,54 €
Equipos Eléctricos	95.541,90 €	1,50%	1.433,13 €
Limpieza de colectores			4.000 €
<b>Total</b>			<b>13.394,77 €</b>

#### 4.4.3 Término Fijo de la Energía

El coste fijo de electricidad se corresponde a los costes de potencia contratada y de alquiler de equipos de medida

Se prevé mantener la tarifa actualmente contratada, pudiendo establecerse el coste fijo de electricidad del año base conforme al coste medio durante el año 2016 de la forma siguiente:

Tabla 5. Costes del Servicio Año Base: Término Fijo Energía

Término fijo de energía		
Coste medio Kw	€ Kw/año	67,97 €
Kw a Contratar	Kw	80
Coste Potencia	€/año	5.437,73 €
Costes Alquiler	€/año	147,86 €
<b>Total</b>	<b>€/año</b>	<b>5.585,59 €</b>

#### 4.4.4 Canon de vertido

El pago del canon de vertido supone un coste fijo a pagar por la concesionaria que para el año base se estima en 6.600 €.

#### 4.4.5 Administrativos y Varios

Se incluyen en este punto una serie de costes de difícil evaluación, entre los que se incluyen seguros, vestuario del personal, comunicaciones, material de oficina, etc., para los que se ha asumido una partida de 4.500 € anuales.

### 4.5 COSTES VARIABLES

Se clasifican como costes variables aquellos que varían en función de la cantidad de agua depurada.

#### 4.5.1 Término Variable de la Energía

Esta partida incluye el coste de energía eléctrica (consumo) derivado del funcionamiento de las instalaciones y equipos adscritos a la EDAR.

Para evaluar el consumo eléctrico de la instalación se han determinado, sobre la base de las características de los equipos existente y las condiciones de operación establecidas, las horas de funcionamiento de cada equipo diarias y el consumo total asociado.

Tabla 6. Consumo eléctrico

Equipo	Ud	Pot. Unit.	Horas día por unidad		Consumo (Kwh/día)	
			Invierno	Verano	Invierno	Verano
Cuchara Bivalva elevación	1	1,50	1,00	1,00	1,50	1,50
Cuchara bivalva cierre	1	1,50	1,00	1,00	1,50	1,50
Bombas agua bruta	3	2,20	8,76	5,05	57,80	33,36
Tamiz	1	0,55	24,00	15,16	13,20	8,34
Tornillo-Prensa	1	1,10	24,00	15,16	26,40	16,68
Puente desarenador	1	0,35	24,00	24,00	8,40	8,40
Bomba arenas	1	0,75	6,00	6,00	4,50	4,50

Equipo	Ud	Pot. Unit.	Horas día por unidad		Consumo (Kwh/día)	
			Invierno	Verano	Invierno	Verano
Concentrador arenas	1	0,25	24,00	24,00	6,00	6,00
Bombas de grasa	1	0,50	2,00	2,00	1,00	1,00
Concentrador grasas	1	0,35	24,00	24,00	8,40	8,40
Turbina aireacion	1	55,00	6,00	4,00	330,00	220,00
Agitador	1	4,00	12,00	12,00	48,00	48,00
Dosificadores Cl <sub>3</sub> Fe	2	0,09	-	-	-	-
Puente decantador	1	0,55	24,00	24,00	13,20	13,20
Bombeo de flotantes	1	0,50	2,00	2,00	1,00	1,00
Bombeo fangos exceso	2	1,50	1,67	0,96	5,00	2,89
Bombeo recirculación	2	3,00	0,54	0,28	3,23	1,69
Puente espesador	1	0,20	24,00	24,00	4,80	4,80
Bombeo a digestión	2	1,10	0,96	0,50	2,10	1,10
Centrifugas	1	22,00	0,96	0,50	21,04	11,02
Bombas Polielectrolito	2	0,35	0,96	0,50	0,67	0,35
Tornillo fango seco	1	1,10	0,96	0,50	1,05	0,55
Alumbrado interior y exterior	1	4,00	2,00	2,00	8,00	8,00
Instrumentación	1	0,50	24,00	24,00	12,00	12,00
Consumo total Diario					578,79	414,28
Días					210	155
<b>Total (kwh/año)</b>					<b>185.760,22</b>	

A partir de este consumo eléctrico y el volumen depurado, se estima el coste por volumen de agua depurado, obteniéndose el coste para el año base que se muestra en la tabla siguiente

*Tabla 7. Costes del Servicio Año Base: Término Variable de Energía*

Término variable energía		
Volumen depurado	m <sup>3</sup> /año	454.124
Consumo por m <sup>3</sup>	kwh/m <sup>3</sup>	0,4091
Precio medio	€/kwh	0,0915 €
<b>Total</b>	<b>€/año</b>	<b>16.998,17</b>

#### 4.5.2 Residuos

Se incluyen en esta partida los costes por tratamiento y disposición de residuos en vertedero, incluyendo los cánones de vertido aplicables.

Tabla 8. Costes de tratamiento de residuos. Año base

Costes de Residuos			
Residuo	Transporte	Disposición	Total
Arenas	1.217,03 €	204,46 €	1.421,49 €
Grasas	973,62 €	6.659,56 €	7.633,18 €
Fangos	4.525,08 €	751,86 €	5.276,93 €
Otros residuos (Desbate y Generales)	513,86 €	39,46 €	553,32 €
<b>Total</b>	<b>7.229,58 €</b>	<b>7.655,34 €</b>	<b>14.884,92 €</b>

#### 4.5.3 Reactivos

El coste por consumo de reactivos se corresponde únicamente con el de polielectrolito. No se considera el empleo de Cloruro Férrico ya que las concentraciones de fosforo a la entrada y las exigencias de salida no hacen necesario el empleo del mismo de forma constante.

El consumo de polielectrolito en el proceso de deshidratación se relaciona directamente con la cantidad de materia seca (fango) producido en el sistema considerando una dosis media del mismo por unidad de materia seca. Se considera una dosis elevada de polielectrolito similar a la indicada en la explotación actual, de 6,5 kg/Tn MS por lo que el coste de este reactivo para el año base será de 610,89 € tal como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 9. Coste de reactivos. Año base

Coste reactivos		
Fangos producidos	kgMS/año	25.062
Dosis Polielectrolito	kg/Tn	6,50
Consumo Polielectrolito	kg/año	162,90
Precio Polielectrolito	€/kg	3,75
<b>Total</b>		<b>610,89 €</b>

#### 4.6 Resumen de costes del servicio en el año base

A continuación, se muestra el desglose de costes para el Año Base establecido.

Tabla 10. Resumen Costes del Servicio. Año Base

Costes del Servicio	Año Base
<b>Costes Fijos</b>	<b>81.930,36 €</b>
Personal	51.850,00 €
Conservación y Mantenimiento	13.394,77 €
Energía Eléctrica (T.Fijo)	5.585,59 €
Canon de vertido	6.600,00 €
Administrativos y Otros	4.500,00 €
<b>Costes Variables</b>	<b>32.493,98 €</b>
Energía Eléctrica (T.Variable)	16.998,17 €
Reactivos	610,89 €
Residuos	14.884,92 €
<b>Total Costes del Servicio</b>	<b>114.424,34 €</b>

#### 4.7 Resultado de explotación año base

Una vez desglosados los ingresos y los costes del Servicio para el Año Base, en la siguiente tabla se refleja el Resultado de Explotación.

Tabla 11. Resultado de Explotación. Año Base

Resultado de Explotación	Año Base
<b>Ingresos</b>	<b>124.500,00 €</b>
Ingresos Navalcán	104.405,70 €
Ingresos Parrillas	20.094,30 €
<b>Costes</b>	<b>114.424,34 €</b>
Costes Fijos	81.930,36 €
Costes Variables	32.493,98 €
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>10.075,66 €</b>

## 5 MODELO ECONÓMICO FINANCIERO

El Modelo Económico-Financiero elaborado se ha planteado para un periodo concesional de diez (10) años. Se basa en el descuento de Flujos de Caja Libre (FCL) lo que permite ofrecer una aproximación del valor creado durante un cierto periodo de tiempo. La aplicación de esta metodología supone que el valor de cualquier activo es una función de la dimensión de los flujos de caja que genera, del tiempo durante el cual genera dichos flujos de caja y del nivel de riesgo asociado a la generación de los mismos.

El modelo económico-financiero elaborado incluye:

- Cuenta de Pérdidas y Ganancias (PYG), que recogerá la previsión de resultados y su distribución durante el periodo de 10 años.
- Balance de situación previsto al cierre de cada ejercicio durante el periodo de 10 años.
- Estado de Flujos de Caja (FC), que permitirá determinar el estado de liquidez del proyecto. A partir del FC se calcularán el Flujo de Caja Libre (FCL) y el Flujo de Caja del Concesionario, así como el flujo de caja de la financiación.
- Inversiones a realizar.

Todo ello se realizará tomando como punto de partida los datos básicos del Servicio en el Año Base de la Concesión y considerando las hipótesis de proyección que se detallan en los apartados siguientes.

De la proyección del flujo de caja libre se calcularán el **Valor Actual Neto (VAN)** y la **Tasa Interna de Retorno (TIR)** de proyecto a partir de la cual se valorará la rentabilidad del proyecto.

## 5.8 HIPÓTESIS y variables aplicadas.

### 5.8.1 Hipótesis de Proyección

A continuación, se identifican las variables que se han considerado en el estudio de alternativas, tanto por su nivel de impacto en el crecimiento de ingresos como en la rentabilidad sobre el capital invertido, y se establecen sus hipótesis de proyección a efectos de elaboración del modelo.

- Se considera una **duración de la concesión de 10 años**. Con el fin de dar cumplimiento al Artículo 18.2 de la Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión, *para las concesiones que duran más de cinco años, la duración máxima de la concesión no podrá exceder el tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos*. En base a lo anterior, **las inversiones**

**iniciales se amortizan durante el periodo concesional propuesto de forma lineal.**

- Se considera **constante el volumen de agua a depurar** e igual al del año base, 450.000 m<sup>3</sup>.
- Se considera, para la proyección del **coste de energía eléctrica**, un incremento anual del precio de la energía del 1,5 % durante todo el periodo.
- Los costes e ingresos del año 1 de concesión a partir del cual se realizan las proyecciones del modelo es igual al año base.
- Se considera, para la proyección del **coste de personal**, un incremento anual del 1,2% constante a partir del año 2.
- Para la proyección del **coste de mantenimiento**, se considera un incremento anual del 1,5% constante a partir del año 2.

### **5.8.2 Revisión de precios**

Las proyecciones de los distintos precios en el modelo económico-financiero de la concesión, se realizarán según establece el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, desarrollo reglamentario de la Ley de Desindexación, de marzo de 2015, que persigue desvincular del IPC la revisión de precios de bienes y servicios en el ámbito del sector público.

En dicho Reglamento se tasan las excepciones en las que se permiten las revisiones periódicas y predeterminadas, y se establecen los requisitos que han de cumplirse para estos casos. Excepcionalmente, se permite la posibilidad de indexación en los casos en que este mecanismo sea necesario y eficiente; es decir, siempre que esta revisión refleje, de la forma más adecuada posible, la evolución de los costes de la actividad de la que se trate.

Estas indexaciones se deben llevar a cabo mediante fórmulas previamente establecidas que deberán justificarse por una estructura de costes basada en los principios de eficiencia y buena gestión empresarial. Se considerarán únicamente los costes indispensables y significativos para la actividad. Deberán utilizarse precios individuales o índices de precios específicos que reflejen esos costes. No se permite indexar costes financieros, amortizaciones, gastos generales y de estructura, ni el beneficio industrial.

Siguiendo estas directrices se establece la siguiente fórmula polinómica para la revisión de los precios del servicio que será aplicada desde el año 3.

$$Kt = 0,45 \times Ip + 0,20 \times Ie + 0,09 \times Ima + 0,26$$

Siendo:

- *Kt*: el coeficiente a aplicar para la revisión de precios
- *Ip*: Índice de precios de personal. En la elaboración del modelo se ha supuesto una variación de este índice del 1,2%
- *Ie*: Índice de precios de energía. En la elaboración del modelo se ha supuesto una variación de este índice constante e igual 1,5% anual.
- *Ima*: Índice de precios de mantenimiento. En la elaboración del modelo se ha supuesto una variación de este índice constante e igual 1,5% anual.
- Los coeficientes aplicados a cada índice se han establecido en base a la estructura de costes planteada.

### 5.8.3 Impuesto sobre Sociedades

El tipo de gravamen, a efectos de la proyección, permanecerá inalterado a lo largo del horizonte temporal quedando determinado en el tipo impositivo que legalmente corresponda. Teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, el tipo de gravamen general a efectos de las proyecciones del modelo para todos los escenarios posibles se establecerá en el **25%**.

## 6 RESULTADO DEL PROYECTO Y VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN

Tal y como se ha mencionado anteriormente, la hoja de cálculo elaborada permite definir las sensibilidades del modelo y obtener los resultados en términos de rentabilidad según los valores de las hipótesis explicadas anteriormente.

Para la valoración económica, una vez obtenidas las proyecciones financieras, se calcula el **Flujo de Caja Libre (FCL)**, que representa los fondos generados por la concesión después de atender todos los desembolsos ligados con sus costes operativos e impuestos y con las inversiones previstas, pero excluyendo los flujos derivados de su financiación.

Los inversores esperan ver compensado el coste de oportunidad por haber realizado una inversión en un determinado proyecto, en lugar de en otros con un riesgo equivalente. El coste medio ponderado de capital (WACC) es el tipo de descuento utilizado para convertir el futuro FCL esperado en su valor actual. En la elaboración del modelo se han considerado valores de mercado para ponderar los costes de deuda

y de capital, así como el nivel de riesgo esperado en operaciones de este tipo, lo que genera como resultado un **WACC del 7,455%**.

A efectos de elaboración del modelo, dados los costes e hipótesis planteadas y con el objetivo de lograr una rentabilidad de proyecto que asegure la concurrencia durante el futuro proceso de licitación, se impone un **valor mínimo de inversiones** a realizar por el licitador de **30.000 € en los dos primeros años de concesión**.

*Tabla 12. Resultados del Proyecto en el Año 1*

<b>RESULTADOS DEL PROYECTO</b>	<b>Año 1</b>
(+) Cifra de Negocio	124.500,00 €
Gastos de Explotación	114.424,34 €
<b>Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)</b>	<b>10.075,66 €</b>
% Margen sobre Cifra de Negocio	8,09%
Amortización inversiones	1.500,00 €
<b>Resultado de Explotación (EBIT)</b>	<b>8.575,66 €</b>
% Margen sobre Cifra de Negocio	6,89%

*Tabla 13. Valoración*

<b>Valoración</b>	
<b>VAN</b>	<b>14.858,65 €</b>
<b>TIR</b>	<b>19,31%</b>

Del análisis económico realizado se desprende que la **Tasa Interna de Retorno (TIR)** del proyecto, obtenida a partir del FCL procedente de la explotación de los servicios, resulta un valor del **19,31 %**.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, en cuanto al **Valor Actual Neto**, se calcula de la serie de flujos que componen el FCL utilizando como tasa de descuento un coste de capital medio ponderado o WACC del 7,455%. El valor actual neto así calculado asciende a **14.858,65 €**.

Indicar que el presente estudio económico ha sido realizado desde el lado de la seguridad, al objeto de garantizar en todo momento la correcta prestación de los servicios objeto de la licitación.

Valorando los resultados del proyecto se puede concluir que **la concesión resulta viable en los términos económicos planteados**.

## **7 MEMORIA EXPLICATIVA**

Cada licitador redactará una Memoria Explicativa de los aspectos fundamentales que intervienen en el Plan Económico-Financiero.

Esta Memoria deberá incluir, como mínimo:

- a) Previsión de ingresos.
- b) Explicación y detalle de los gastos de explotación previstos, su evolución durante el periodo contractual y políticas previstas para conseguir el control y optimización de los mismos.
- c) Proyección y detalle de los Estados Financieros del Proyecto (P&G, Balance y FC) conforme a lo establecido en presente anexo.
- d) Detalle de las condiciones relativas a las necesidades de financiación del proyecto, atendiendo a:
  - Tipo de interés
  - Duración del préstamo
  - Calendario y forma de amortización del principal

El licitador deberá tener en cuenta la siguiente restricción:

- La suma de los todos los pagos a realizar por la financiación externa, es decir, intereses, reembolso del principal más gastos de cualquier naturaleza motivados por esta operación, no podrán producir, en más de dos años consecutivos, un flujo de caja después del servicio a la deuda negativo. En caso de ser inferior a cero en algún año de la concesión, este hecho no será motivo de reclamación al Ayuntamiento por desequilibrio económico.
- e) Cuantía de las inversiones propuestas
  - f) La estimación y pago de todas las obligaciones tributarias, devengadas de su Oferta y debidamente contempladas para constatar su viabilidad económico-financiera.
  - g) Análisis de rentabilidad del Contrato que incluirá:
    - La TIR de proyecto
    - La TIR del Concesionario
    - El Valor Actual Neto del flujo de caja libre generado por los recursos invertidos
  - h) Dividendos: En el Modelo Económico y Financiero del presente Anexo no se ha establecido ninguna política de reparto de dividendos.

No se aceptarán, a efectos de valoración de ofertas, aquellas que utilicen para la elaboración del Plan Económico-Financiero hipótesis generales de proyección y de valoración distintas a las establecidas en el presente Anexo.