



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

**Informe Económico Sobre Valoración del Canon en la Concesión Demanial de
De la Parcela de Titularidad Municipal Sita en el VI Sector 1-75 del Término Municipal de
Sorbas para la Construcción y Posterior Explotación del Equipamiento Destinado a
Residencia de la Tercera Edad.**

1.- Preliminar:

Por la Alcaldía - Presidencia del Ayuntamiento de Sorbas, se ha recibido un encargo consistente en la valoración del Canon aplicable a la Concesión Demanial de la Parcela de Titularidad Municipal Sita en el VI Sector 1-75 del Término Municipal de Sorbas para la Construcción y Posterior Explotación del Equipamiento Destinado a Residencia de la Tercera Edad.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

2.- Procedimiento Utilizado:

En el proceso de construcción de la edificación, la inversión total será financiada por el Ayuntamiento, pues aunque una parte de la misma es anticipada por el Concesionario, esta parte será compensada del Canon Anual que debe satisfacer al Ayuntamiento, y por lo tanto, por parte del Concesionario no existirá finalmente aportación a la inversión en la construcción.

Dicha anticipación de importes en el proceso inversor, será capitalizada para su recuperación como si de un pasivo financiero se tratara y descontando dicho montante del Canon Anual que finalmente se determine.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

2.1.- Variables Económicas relativas a la Inversión:

- Inversión Diputación Provincial, mediante asistencia directa, 1.500.000 euros.
- Inversión por parte del Concesionario, 1.400.000,00 euros, exigiendo en el contrato que debe prestar financiación para esta obra, y el importe se podrá compensar con el Canon Anual que resulte a pagar.
- No existe Inversión Presupuestaria directa por parte del Ayuntamiento, se devolverá la financiación proporcionada por el Concesionario, descontándola del Canon Anual.
- Valor de Mercado Estimado de la Parcela objeto de la Concesión Demanial.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

2.2.- Variables Económicas relativas a la Cuantificación del Canon en la Concesión Demanial:

- Se estima un valor de la inversión susceptible de amortización cifrado en 2.900.000 euros, es decir, el valor de la inversión descontando el valor del suelo, ya que este no es amortizable.
- Se estima un valor de la inversión de 3.200.000 euros.
- Se estima un plazo total de amortización del activo afecto de 75 años.
- Se estima un plazo de duración de la Concesión Demanial de 30 años.
- La amortización de la edificación durante la duración de la Concesión será de 30 años.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

- La amortización durante el periodo de 30 años, será objeto de actualización con un índice corrector, de tal forma que incida sobre la base de amortización generando sobre la misma una disminución y aproximación al valor real de mercado después de amortizaciones.
- Se estima una inversión por parte del Adjudicatario de 1.400.000 euros a reintegrar al mismo durante la duración de la Concesión, aplicando un tipo de interés de mercado y en forma de pasivo financiero.
- Se utiliza una retribución del activo material estudiado que se cuantifica en un índice, que situamos en un porcentaje o tipo de interés sobre la base de amortización recogiendo en cada momento la depreciación aplicable al periodo que se analiza.
- La cuantía del canon anual es actualizada por otro índice de precios, de tal forma que recoja en cada momento el nuevo valor del bien después de amortizaciones.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

- Se cuantifica una cuota lineal de devolución del importe anticipado por el Concesionario, en forma de pasivo financiero con un coste financiero como retribución de los capitales ajenos invertidos.
- El importe a satisfacer en cada periodo es el resultado de restar al canon actualizado el importe de la anualidad del pasivo financiero calculado por la inversión a devolver al Concesionario.
- Una vez obtenidas las cuotas anuales de la prestación a satisfacer por el Concesionario durante el periodo de la Concesión, después de realizar la operación anterior, se procede a anualizarlas para obtener una cuota común para cada uno de los ejercicios de duración de dicha Concesión.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

3.- Cálculo de los Valores Reales en la Concesión Demanial en Base a los Valores Contables de los Activos Materiales Estudiados:

Desarrollo de los Valores Reales en la Concesión Demanial - Valores Netos Contables de los Activos				
Ejercicios	Años Amortización	Base Amortización	Amortización Anual	Actualización Amortización
Año - 1	75.00	2.900.000,00	38.666,67	***
Año - 2	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 3	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 4	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 5	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 6	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 7	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 8	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 9	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 10	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 11	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 12	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 13	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 14	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 15	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 16	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 17	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 18	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 19	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 20	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 21	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 22	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 23	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 24	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 25	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 26	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 27	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 28	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 29	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Año - 30	75.00	2.900.000,00	38.666,67	3.00%
Totales	***	***	***	***



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

Desarrollo de los Valores Reales en la Concesión Demanial - Valores Netos Contables de los Activos						
Ejercicios	Valor Amortización	Valor Neto Bien	Canon (%)	Canon (Euros)	Crecimiento Medio	Canon Actualizado
Año - 1	38.566,67	3.200.000,00	4%	128.000,00	***	128.000,00
Año - 2	39.826,67	3.161.333,33	4%	126.453,33	3,00%	130.246,93
Año - 3	41.021,47	3.121.506,67	4%	124.860,27	3,00%	128.606,07
Año - 4	42.252,11	3.080.485,20	4%	123.219,41	3,00%	126.915,99
Año - 5	43.519,67	3.038.233,09	4%	121.529,32	3,00%	125.175,20
Año - 6	44.825,26	2.994.713,42	4%	119.788,54	3,00%	123.382,19
Año - 7	46.170,02	2.949.888,15	4%	117.995,53	3,00%	121.535,39
Año - 8	47.555,12	2.903.718,13	4%	116.148,73	3,00%	119.633,19
Año - 9	48.981,78	2.856.163,01	4%	114.246,52	3,00%	117.673,92
Año - 10	50.451,23	2.807.181,23	4%	112.287,25	3,00%	115.655,87
Año - 11	51.964,77	2.756.730,00	4%	110.289,20	3,00%	113.577,28
Año - 12	53.523,71	2.704.765,23	4%	108.190,61	3,00%	111.436,33
Año - 13	55.129,42	2.651.241,52	4%	106.049,66	3,00%	109.231,15
Año - 14	56.783,30	2.596.112,10	4%	103.844,48	3,00%	106.959,82
Año - 15	58.486,80	2.539.328,80	4%	101.573,15	3,00%	104.620,35
Año - 16	60.241,41	2.480.842,00	4%	99.233,68	3,00%	102.210,69
Año - 17	62.048,65	2.420.600,59	4%	96.824,02	3,00%	99.728,74
Año - 18	63.910,11	2.358.551,94	4%	94.342,08	3,00%	97.172,34
Año - 19	65.827,41	2.294.641,83	4%	91.785,67	3,00%	94.539,24
Año - 20	67.802,23	2.228.814,42	4%	89.152,58	3,00%	91.827,15
Año - 21	69.836,30	2.161.012,19	4%	86.440,49	3,00%	89.033,70
Año - 22	71.931,39	2.091.175,89	4%	83.647,04	3,00%	86.156,45
Año - 23	74.089,33	2.019.244,50	4%	80.769,78	3,00%	83.192,87
Año - 24	76.312,01	1.945.155,16	4%	77.806,21	3,00%	80.140,39
Año - 25	78.601,37	1.868.843,15	4%	74.753,73	3,00%	76.996,34
Año - 26	80.959,41	1.790.241,78	4%	71.609,67	3,00%	73.757,96
Año - 27	83.388,20	1.709.282,37	4%	68.371,29	3,00%	70.422,43
Año - 28	85.889,84	1.625.894,17	4%	65.035,77	3,00%	66.986,84
Año - 29	88.466,54	1.540.004,33	4%	61.600,17	3,00%	63.448,18
Año - 30	91.120,53	1.451.537,79	4%	58.061,51	3,00%	59.803,36
Totales	1.839.582,74	***	***	2.933.889,68	***	3.018.066,37



4.- Proyección de la Financiación del Adjudicatario – Simulación con un Pasivo Financiero:

Financiación Externa de Cuota Constante

Importe del Préstamo	1.400.000,00
Tipo de Interés Anual	2,50%
Pagos Anuales	1
Carencia en Años	30
Amortización en Años	30
Fecha del Primer Pago	01-jun-27

Pagos Durante Carencia	66.888,70
Cuota Fija Durante Amortización	



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

Periodo de Amortización						
Pago	Fecha Inicial	Fecha Final	C. Inicial	Intereses	C. Amortiz.	C. Pendiente
1	1-jun-26	01-jun-27	1.400.000,00	35.000,00	31.888,70	1.368.111,30
2	1-jun-27	01-jun-28	1.368.111,30	34.202,78	32.685,91	1.335.425,39
3	1-jun-28	01-jun-29	1.335.425,39	33.385,63	33.503,06	1.301.922,33
4	1-jun-29	01-jun-30	1.301.922,33	32.548,06	34.340,64	1.267.581,69
5	1-jun-30	01-jun-31	1.267.581,69	31.689,54	35.199,15	1.232.382,53
6	1-jun-31	01-jun-32	1.232.382,53	30.809,56	36.079,13	1.196.303,40
7	1-jun-32	01-jun-33	1.196.303,40	29.907,58	36.981,11	1.159.322,29
8	1-jun-33	01-jun-34	1.159.322,29	28.983,06	37.905,64	1.121.416,65
9	1-jun-34	01-jun-35	1.121.416,65	28.035,42	38.853,28	1.082.563,37
10	1-jun-35	01-jun-36	1.082.563,37	27.064,08	39.824,61	1.042.738,75
11	1-jun-36	01-jun-37	1.042.738,75	26.068,47	40.820,23	1.001.918,52
12	1-jun-37	01-jun-38	1.001.918,52	25.047,96	41.840,73	960.077,79
13	1-jun-38	01-jun-39	960.077,79	24.001,94	42.886,75	917.191,04
14	1-jun-39	01-jun-40	917.191,04	22.929,78	43.958,92	873.232,12
15	1-jun-40	01-jun-41	873.232,12	21.830,80	45.057,89	828.174,22
16	1-jun-41	01-jun-42	828.174,22	20.704,36	46.184,34	781.989,88
17	1-jun-42	01-jun-43	781.989,88	19.549,75	47.338,95	734.650,93
18	1-jun-43	01-jun-44	734.650,93	18.366,27	48.522,42	686.128,51
19	1-jun-44	01-jun-45	686.128,51	17.153,21	49.735,48	636.393,02
20	1-jun-45	01-jun-46	636.393,02	15.909,83	50.978,87	585.414,15
21	1-jun-46	01-jun-47	585.414,15	14.635,35	52.253,34	533.160,81
22	1-jun-47	01-jun-48	533.160,81	13.329,02	53.559,68	479.601,13
23	1-jun-48	01-jun-49	479.601,13	11.990,03	54.898,67	424.702,46
24	1-jun-49	01-jun-50	424.702,46	10.617,56	56.271,14	368.431,33
25	1-jun-50	01-jun-51	368.431,33	9.210,78	57.677,91	310.753,41
26	1-jun-51	01-jun-52	310.753,41	7.768,84	59.119,86	251.633,55
27	1-jun-52	01-jun-53	251.633,55	6.290,84	60.597,86	191.035,69
28	1-jun-53	01-jun-54	191.035,69	4.775,89	62.112,80	128.922,89
29	1-jun-54	01-jun-55	128.922,89	3.223,07	63.665,62	65.257,27
30	1-jun-55	01-jun-56	65.257,27	1.631,43	65.257,27	0,00



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

5.- Cálculo del Canon Medio en la Concesión Demanial:

Cálculo del Canon Medio en la Concesión Demanial			
Ejercicios	Canon Actualizado	Financiación Externa	Canon Neto
Año - 1	128.000,00	66.888,70	61.111,30
Año - 2	130.246,93	66.888,70	63.358,24
Año - 3	128.606,07	66.888,70	61.717,38
Año - 4	126.915,99	66.888,70	60.027,29
Año - 5	125.175,20	66.888,70	58.286,51
Año - 6	123.382,19	66.888,70	56.493,50
Año - 7	121.535,39	66.888,70	54.646,69
Año - 8	119.633,19	66.888,70	52.744,49
Año - 9	117.673,92	66.888,70	50.785,22
Año - 10	115.655,87	66.888,70	48.767,17
Año - 11	113.577,28	66.888,70	46.688,58
Año - 12	111.436,33	66.888,70	44.547,63
Año - 13	109.231,15	66.888,70	42.342,45
Año - 14	106.959,82	66.888,70	40.071,12
Año - 15	104.620,35	66.888,70	37.731,65
Año - 16	102.210,69	66.888,70	35.321,99
Año - 17	99.728,74	66.888,70	32.840,05
Año - 18	97.172,34	66.888,70	30.283,64
Año - 19	94.539,24	66.888,70	27.650,55
Año - 20	91.827,15	66.888,70	24.938,46
Año - 21	89.033,70	66.888,70	22.145,01
Año - 22	86.156,45	66.888,70	19.267,75
Año - 23	83.192,87	66.888,70	16.304,18
Año - 24	80.140,39	66.888,70	13.251,70
Año - 25	76.996,34	66.888,70	10.107,64
Año - 26	73.757,96	66.888,70	6.869,26
Año - 27	70.422,43	66.888,70	3.533,74
Año - 28	66.986,84	66.888,70	98,14
Año - 29	63.448,18	66.888,70	-3.440,52
Año - 30	59.803,36	66.888,70	-7.085,34
Totales	3.018.066,37	2.006.660,91	1.011.405,46
Canon Total Ejercicios Derecho Superficie Ejercicios Derecho			1.011.405,46
Canon Medio Anualizado por Ejercicio			30,00
			33.713,52



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

6.- Cuantificación Final del Canon en la Concesión Demanial en Base a Distintos Escenarios Económicos:

Se ha llevado a cabo una estimación del Canon Medio Anualizado por Ejercicio, después de proyectadas todas las variables definidas en los apartados anteriores, todo ello con arreglo a los siguientes cálculos:



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

Calculo del Canon Medio - Análisis Económico - Financiero		
Inversión Diputación Provincial		1.500.000,00
Inversión Ayuntamiento - Intervención Concesionario		1.400.000,00
Inversión Ayuntamiento - Recursos Presupuestarios		0,00
Valor de Mercado del Suelo		300.000,00
Inversión Total		3.200.000,00
Años de Amortización		75,00
Base de Amortización		2.900.000,00
Canon Actualizado Periodo de 30 Años		3.018.066,37
Financiación Externa de la Inversión Con Reposición		2.006.660,91
Canon Total Neto de la Concesión		1.011.405,46
Ejercicios de Imputación		30,00
Canon Medio Anualizado por Ejercicio		33.713,52
Canon Medio - <i>Proyección Temporal</i>		33.713,52



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

Dichos datos utilizados suponen una información ajustada a la realidad material de la Actividad Económica cuyo canon por la Concesión Demanial se pretende valorar y son las variables básicas que vamos a utilizar y que se constituyen en el soporte fundamental del informe.

Hemos utilizado un método basado en los flujos de caja libres, es decir, del Canon Medio Anualizado por Ejercicios. Para ello, se ha trabajado con un modelo de capitalización de flujos de caja descontados al momento actual para un plazo de diez años y a partir del undécimo ejercicio se ha valorado la renta perpetua que supone el canon de la Concesión utilizando el flujo de caja del último ejercicio proyectado y capitalizado por la tasa de crecimiento perpetua y descontada matemáticamente como una renta de estas características, es decir, perpetua, utilizando como tipo de descuento la diferencia entre la tasa de descuento inicial y la tasa de crecimiento perpetuo.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

En el modelo aplicado se han utilizado tres tasas para la correcta valoración financiera del Canon Medio de la Concesión Demanial en dicha actividad, esto es:

Tasa de Descuento de los Flujos de Caja:

- Que ha de recoger el coste financiero o valor temporal del dinero, así como, el riesgo implícito en la actividad económica.

- Tasa de Crecimiento Perpetuo:

- Hace referencia al valor actuarial que supone la permanencia en el tiempo de dicha actividad que se valora.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

Tasa de Crecimiento de la Actividad Económica Durante los Próximos Diez Años:

- Es la tasa de crecimiento de la actividad económica para un periodo de 10 años en el que se presume el mantenimiento de una continuidad y a partir de este ejercicio y en la proyección a perpetuidad se utilizaría la tasa de crecimiento perpetuo.
- Para poder conseguir en el proceso de valoración un mayor acercamiento a la realidad económica que pretendemos alcanzar, hemos trabajado con tres hipótesis o escenarios económicos, correspondiéndose cada uno de ellos con tres tasas distintas en función de la situación que tratan de describir.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

a.- Escenario Desfavorable: Utilizamos las siguientes tasas.

Valores de las Distintas Tasas y Otros	
Concepto	Valor
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,00%
Tasa de Descuento	15,00%
Tasa de Crecimiento de la Actividad Económica	2,00%
Flujo de Caja Próximo Ejercicio	33.713,52



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

b.- Escenario Medio: Utilizamos las siguientes tasas.

Valores de las Distintas Tasas y Otros	
Concepto	Valor
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,25%
Tasa de Descuento	14,00%
Tasa de Crecimiento de la Actividad Económica	2,25%
Flujo de Caja Próximo Ejercicio	33.713,52



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

c.- Escenario Favorable: Utilizamos las siguientes tasas.

Valores de las Distintas Tasas y Otros	
Concepto	Valor
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,50%
Tasa de Descuento	13,00%
Tasa de Crecimiento de la Actividad Económica	2,50%
Flujo de Caja Próximo Ejercicio	33.713,52



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

7.- Cuantificación Derivada del Procedimiento de Valoración Utilizado:

7.1) Determinación de los Valores del Canon Medio Anualizado en la Actividad Económica según Escenarios Utilizados:

7.1.1) Escenario Desfavorable: Calculado tomando como parámetros de capitalización las tasas de descuento, de crecimiento perpetuo y de crecimiento de la actividad definidas anteriormente para este apartado.



7.1.2) Cálculo del Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Desfavorable:

Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios													
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales		
Tasa Crecimiento de la Actividad Económica por Ejercicio	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10	10	***
Tasa Crecimiento por Ejercicio	1,0200	1,0404	1,0612	1,0824	1,1041	1,1262	1,1487	1,1717	1,1951	1,2190	1,2190	1,2190	***
Flujo Primer Ejercicio	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	337.135,15
Flujos de Caja Libres (FLC)	34.387,79	35.075,54	35.777,05	36.492,59	37.222,45	37.966,89	38.726,23	39.500,76	40.290,77	41.096,59	41.096,59	41.096,59	376.536,66

7.1.3) Cálculo del Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Desfavorable:

Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios													
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales		
Tasa de Descuento	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10	10	***
Tasa de Descuento por Ejercicio	1,1500	1,3225	1,5209	1,7490	2,0114	2,3131	2,6600	3,0590	3,5179	4,0456	4,0456	4,0456	***
Flujos de Caja Libres (FLC)	34.387,79	35.075,54	35.777,05	36.492,59	37.222,45	37.966,89	38.726,23	39.500,76	40.290,77	41.096,59	41.096,59	41.096,59	376.536,66
Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados	29.902,42	26.522,15	23.523,99	20.864,76	18.506,13	16.414,14	14.558,62	12.912,87	11.453,15	10.158,45	10.158,45	10.158,45	184.816,68



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

7.1.4) Cálculo del Valor Total del Canon de la Concesión Demanial en la Actividad a Desarrollar:
Escenario Desfavorable:

Cálculo del Valor Total del Canon de la Concesión Demanial en el Escenario Económico	
Conceptos	Importes
Flujo de Caja Libre (FLC) del Último Ejercicio	41.096,59
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,00%
Tasa de Descuento	15,00%
Tasa de Perpetuidad	7,21
Valor de Perpetuidad	296.482,52
Ejercicios	10,00
Tasa de Descuento en el Último Ejercicio	4,05
Valor de Perpetuidad Descontado al Valor Presente	73.285,94
Suma de los Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados al Valor Presente	184.816,68
Valor Final del Canon	258.102,63



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

7.2) Escenario Medio: Calculado tomando como parámetros de capitalización las tasas de descuento, de crecimiento perpetuo y de crecimiento de la actividad definidas anteriormente para este apartado.

7.2.1) Cálculo del Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Medio:

Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios													
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales		
Tasa Crecimiento de la Actividad Económica por Ejercicio	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Tasa Crecimiento por Ejercicio	1,0225	1,0455	1,0690	1,0931	1,1177	1,1428	1,1685	1,1948	1,2217	1,2492			***
Flujo Primer Ejercicio	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	337.135,15
Flujos de Caja Libres (FLC)	34.472,07	35.247,69	36.040,76	36.851,68	37.680,84	38.528,66	39.395,56	40.281,96	41.188,30	42.115,04	42.115,04	42.115,04	381.802,57



7.2.2) Cálculo del Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Medio:

Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios													
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales		
Tasa de Descuento	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	***		
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***		
Tasa de Descuento por Ejercicio	1,1400	1,2996	1,4815	1,6890	1,9254	2,1950	2,5023	2,8526	3,2519	3,7072	***		
Flujos de Caja Libres (FLC)	34.472,07	35.247,69	36.040,76	36.851,68	37.680,84	38.528,66	39.395,56	40.281,96	41.188,30	42.115,04	381.802,57		
Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados	30.238,66	27.121,95	24.326,49	21.819,15	19.570,25	17.553,14	15.743,94	14.121,21	12.665,73	11.360,27	194.520,79		



**7.2.3) Cálculo del Valor Total del Canon de la Concesión Demanial en la Actividad a Desarrollar:
Escenario Medio:**

Cálculo del Valor Total del Canon de la Concesión Demanial en el Escenario Económico	
Conceptos	Importes
Flujo de Caja Libre (FLC) del Último Ejercicio	42.115,04
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,25%
Tasa de Descuento	14,00%
Tasa de Perpetuidad	7,94
Valor de Perpetuidad	334.442,96
Ejercicios	10,00
Tasa de Descuento en el Último Ejercicio	3,71
Valor de Perpetuidad Descontado al Valor Presente	90.213,92
Suma de los Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados al Valor Presente	194.520,79
Valor Final del Canon	284.734,70



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

7.3) Escenario Favorable: Calculado tomando como parámetros de capitalización las tasas de descuento, de crecimiento perpetuo y de crecimiento de la actividad definidas anteriormente para este apartado.

7.3.1) Cálculo del Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Favorable:

Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios												
Conceptos		2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa Crecimiento de la Actividad Económica por Ejercicio		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	***
Ejercicios		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa Crecimiento por Ejercicio		1,0250	1,0506	1,0769	1,1038	1,1314	1,1597	1,1887	1,2184	1,2489	1,2801	***
Flujo Primer Ejercicio		33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	33.713,52	337.135,15
Flujos de Caja Libres (FLC)		34.556,35	35.420,26	36.305,77	37.213,41	38.143,75	39.097,34	40.074,78	41.076,64	42.103,56	43.156,15	387.148,02



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

7.3.2) Cálculo del Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Favorable:

Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios											
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa de Descuento	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa de Descuento por Ejercicio	1,1300	1,2769	1,4429	1,6305	1,8424	2,0820	2,3526	2,6584	3,0040	3,3946	***
Flujos de Caja Libres (FLC)	34.556,35	35.420,26	36.305,77	37.213,41	38.143,75	39.097,34	40.074,78	41.076,64	42.103,56	43.156,15	387.148,02
Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados	30.580,84	27.739,26	25.161,72	22.823,68	20.702,90	18.779,18	17.034,21	15.451,38	14.015,64	12.713,30	205.002,11



7.3.3) Cálculo del Valor Total del Canon de la Concesión Demanial en la Actividad a Desarrollar: Escenario Favorable:

Cálculo del Valor Total del Canon de la Concesión Demanial en el Escenario Económico		
Conceptos	Importes	
Flujo de Caja Libre (FLC) del Último Ejercicio	43.156,15	
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,50%	
Tasa de Descuento	13,00%	
Tasa de Perpetuidad	8,83	
Valor de Perpetuidad	380.899,93	
Ejercicios	10,00	
Tasa de Descuento en el Último Ejercicio	3,39	
Valor de Perpetuidad Descontado al Valor Presente	112.208,68	
Suma de los Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados al Valor Presente	205.002,11	
Valor Final del Canon	317.210,79	



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

7.4) Determinación del Valor Estimado del Canon en la Concesión Administrativa:

Se ha obtenido calculando el valor medio de los tres escenarios utilizados, y a partir de dicho dato determinamos el valor estimado del Canon de la concesión administrativa.

Valor Real Estimado del Canon en la Concesión Demanial	
Concepto	Importes
Calculo Pesimista	258.102,63
Calculo Medio	284.734,70
Calculo Optimista	317.210,79
Totales	860.048,12
Valor Medio del Canon	286.682,71
Valor Anual del Canon	28.668,27



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

8.- Conclusiones:

Una vez efectuados los cálculos presentados en los apartados anteriores, se estima que el valor cierto del Canon aplicable a la Concesión Demanial de la Parcela de Titularidad Municipal Sita en el VI Sector 1-75 del Término Municipal de Sorbas para la Construcción y Posterior Explotación del Equipamiento Destinado a Residencia de la Tercera Edad en dicha Actividad Económica en régimen de funcionamiento continuado es de **28.668,27 Euros al año**.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

9.- Limitaciones al Alcance del Trabajo Efectuado:

A.- De Contenido Técnico:

El presente informe es solicitado por la Alcaldía – Presidencia del Ayuntamiento de Sorbas, el contenido y alcance del trabajo encargado, se circunscribe a la “Valoración Económica del Canon aplicable a la Concesión Demanial de la Parcela de Titularidad Municipal Sita en el VI Sector 1-75 del Término Municipal de Sorbas para la Construcción y Posterior Explotación del Equipamiento Destinado a Residencia de la Tercera Edad, circunscritas sobre una Actividad Económica en Funcionamiento”, tal como se describe a lo largo del informe.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

Su contenido ha de ser interpretado como una aproximación al valor real del Canon que representa la Concesión Administrativa en el marco de una Actividad Económica en funcionamiento, puesto que, tanto la determinación del modelo aplicado, como las distintas variables utilizadas para obtener la cuantificación final del bien material que analizamos, suponen una selección y elección de criterios fijados por el juicio profesional del sujeto valorador en el momento en que se realiza el informe y de conformidad con las variables de mercado que rigen en la zona analizada y que pueden ser calificados de distinta forma en función del usuario o tercero que reciba la información económica y financiera.

El presente informe se constituye en una evaluación económica del valor real del elemento analizado, pues, aún contando con un método y sus variables integrantes, escogido uno y otras, de forma razonable y en base a la aplicación de un principio de prudencia valorativa, no deja de tener componentes subjetivos que dependen del juicio y razón profesional del sujeto que emite el informe.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

El método aplicado ha sido seleccionado por el redactor del presente informe y se concreta en la actualización y posterior descuento de los flujos de caja libres durante un periodo de tiempo, así como, la proyección del último flujo de caja en términos de una variable perpetua.

Los valores utilizados para la cuantificación de los parámetros económicos, se fundamentan en datos medios razonables de una explotación ordinaria en un entorno geográfico concreto y por medio de la integración de unos y otros, obtenemos el importe del Canon Medio Anualizado.

La selección de los valores de tasas de descuento, de renta perpetua y de crecimiento de la actividad, ha sido efectuada por el sujeto valorador y por el Departamento Económico del Ayuntamiento, de forma propia, por aplicación de la experiencia y juicio profesional de los analistas implicados, buscando siempre una propuesta razonable al amparo de criterios y principios valorativos prudentes que representen la imagen fiel de la actividad.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

B.- De Destino del Informe:

El presente informe redactado a instancia del Ayuntamiento de Sorbas trata de proporcionar una aproximación cierta del valor del Canon de la Concesión Administrativa dentro de la Actividad Económica analizada. Los resultados obtenidos han de ser entendidos dentro del contexto cambiante y relativo en que se incluyen las operaciones a que se refiere la mencionada actividad y efectuados en un entorno de economía general.

Los servicios económicos del Área de Intervención - Tesorería del Ayuntamiento de Sorbas podrán compartir o disenter del contenido y conclusiones del presente informe, pudiendo ser utilizado y suscrito como documento accesorio o final, para determinar la valoración de dicho Canon dentro de una actividad económica en régimen de continuidad.



Informe Económico Sobre Valoración de Canon en Concesión Demanial

Cualquier utilización del informe distinta de las definidas en los párrafos precedentes, supondría alterar la finalidad o el destino por el cual surge el presente informe y por tanto la posibilidad de que no se ajustara de forma idónea al nuevo uso sobrevenido.

Es todo cuanto he de informar:_____

En Almería, 22 de julio de 2.025

Fdo. Mariano Ródenas Navarro.
Diputación Provincial de Almería.

Firmado por RODENAS NAVARRO MARIANO - 229[REDACTED]3X el día 22/07/2025
con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios