

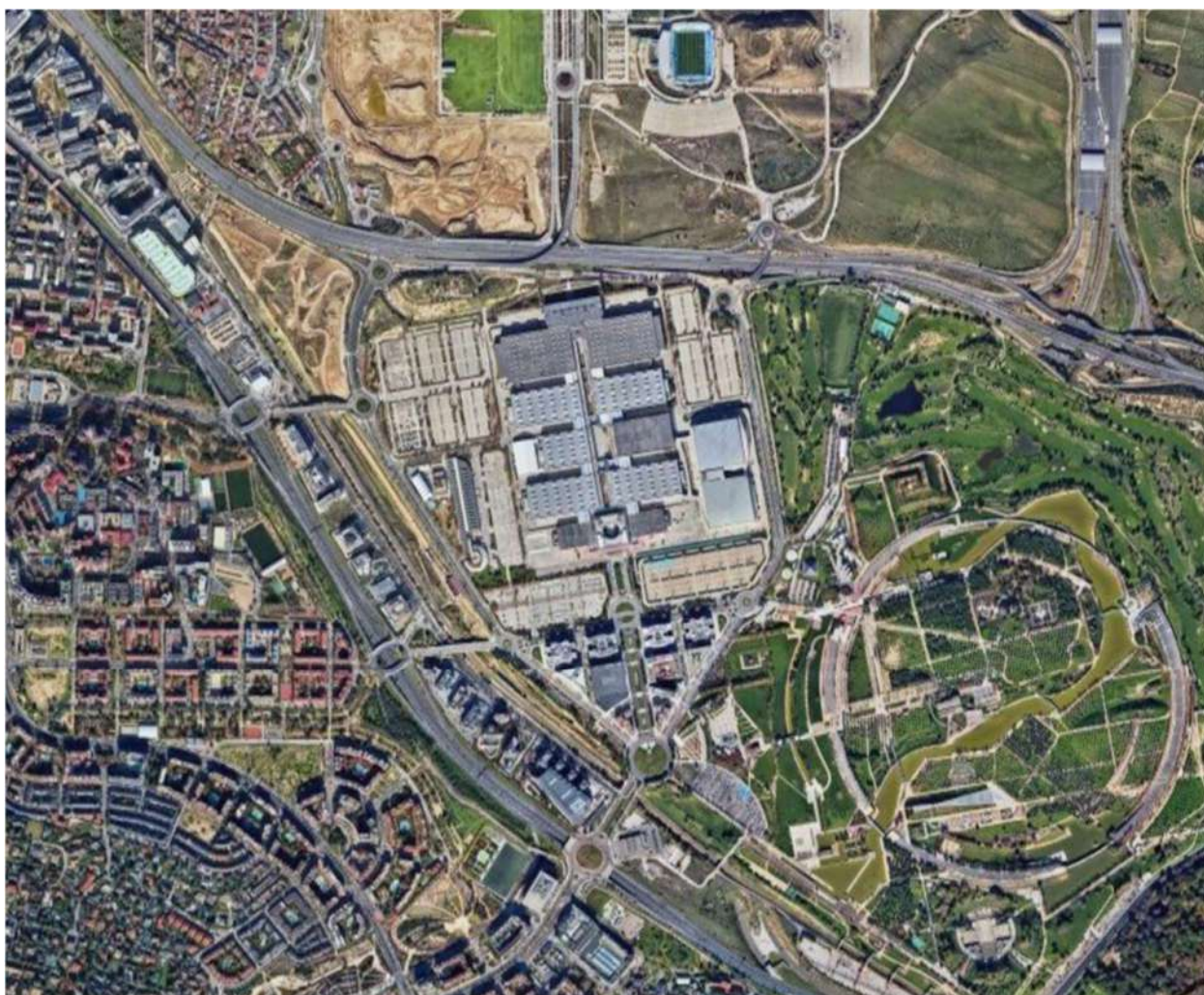
PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE REDES

EN EL APE 21.10 “RECINTO FERIA JUAN CARLOS I” Y SU ENTORNO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

B. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

MADRID



Mayo 2024

B. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

ÍNDICE

B.	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA	I
1.	INTRODUCCIÓN	2
2.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	3
3.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO-VIABILIDAD ECONÓMICA.....	4
3.1	Marco legislativo	4
3.2	Identificación de los sujetos ejecutores (Agentes Inversores)	4
3.3	Evaluación económica de las acciones previstas en el Plan y su adjudicación a cada uno de los sujetos ejecutores.....	4
3.4	Proyección económica.....	6
3.5	Conclusiones del Estudio de Viabilidad – Estudio Económico-Financiero:	9

1. INTRODUCCIÓN

Este apartado de la Memoria de este Plan Especial para la definición de redes del APE 21.20 “PARQUE FERIAL JUAN CARLOS I” Y SU ENTORNO tiene como objeto evaluar la sostenibilidad económica de la actuación, es decir, detallar aquellos aspectos relacionados con la viabilidad, sostenibilidad y estudio económico-financiero que, conforme a la Legislación vigente, sea preciso analizar para el desarrollo del Plan Especial con el objeto indicado.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana describe, en su artículo 22, la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, introduciendo los conceptos de rentabilidad y sostenibilidad.

El Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), prescribe en su artículo 77, la necesidad del Estudio Económico Financiero como parte de los documentos de planeamiento Especial.

Es de especial relevancia en este caso el hecho de que se trata de un Plan Especial a iniciativa de IFEMA MADRID, que es un consorcio constituido por el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid, la Cámara de Comercio e Industria y la Fundación Montemadrid.

El apartado 5 de ese artículo 22 prescribe la necesidad de que “la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito” de actuación.

En relación con su contenido, debe tenerse en cuenta que las letras a) a e) del referido apartado 5 han sido declaradas inconstitucionales por la STC 143/2017.

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente anterior, el análisis económico de las actuaciones del planeamiento urbanístico debe llevarse a cabo a través de:

1. Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica (artículo 22.4 TRLS15).
2. Estudio de Viabilidad - Estudio Económico-Financiero (23.2 del TRLS76 y 77 del Reglamento de Planeamiento)
3. Memoria de Viabilidad Económica (artículo 22.5 TRLS). Aplicable solo a las actuaciones sobre el medio urbano definidas en su artículo 2.

De ellas, la MVE del apartado 3 no es aplicable en tanto la actuación no tiene por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria por estar en situación de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones. Tampoco se considera una actuación de regeneración y renovación urbanas por no afectar a los edificios existentes.

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.4 del R.D.L 7/2015, Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Conforme al Artículo 7.1 del mismo TRLSRU, se consideran actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Este Plan Especial de definición de redes no supone, atendiendo a la definición anterior, una transformación urbanística al intervenir únicamente en las condiciones particulares del suelo dotacional sin suponer un incremento de redes ni nuevos usos. La redacción de este informe de sostenibilidad no es, por tanto, necesaria. Se justifica, aun así, que **la actuación no supone ni ingresos ni gastos para la Administración Local.**

Este Plan Especial se desarrolla con capital propio de IFEMA, que como ya se ha adelantado, es un consorcio constituido por el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid, la Cámara de Comercio e Industria y la Fundación Montemadrid. Estamos por tanto ante una actuación realizada con capital público y una parte de una fundación sin ánimo de lucro.

El Plan Especial, introduce una serie de modificaciones en las calificaciones del suelo dotacional. Se puede ver en el apartado 9.3 de la Memoria del PE el cuadro comparativo de Redes en el que se observa que la suma de redes iniciales es igual a la suma de redes finales, aunque haya alteraciones y compensaciones en las calificaciones de éstas.

En este caso, la actuación, por tratarse de redes públicas, no supone ingreso alguno en cuanto a los tributos independientes por incremento de población ni por la propia actividad inmobiliaria inexistente en un equipamiento público.

Tampoco supone un gasto suplementario para la administración en cuanto a la ampliación de los servicios existentes y su mantenimiento, pues se debe considerar todo ello dentro del contrato que IFEMA MADRID tiene suscrito como titular concesionario. Esta actividad no supone gasto para el Ayuntamiento como administración, aunque sí, como se verá más adelante, como participante del Consorcio.

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO-VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1 Marco legislativo

Se redacta este apartado de viabilidad económico-financiera, para cumplir con el contenido documental del presente plan especial, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, se define para los Planes Generales en el artículo 42 y se exige expresamente para los Planes Especiales en el artículo 77 y ello conforme al artículo 23.2 del TRLS76:

“Artículo 77

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

g) Estudio económico-financiero.”

El objeto es analizar la viabilidad económico-financiera de sus determinaciones y la disponibilidad de financiación para acometer su ejecución, todo ello teniendo en cuenta el carácter público-privado de la actuación ya que IFEMA MADRID es un consorcio constituido por el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid, la Cámara de Comercio e Industria y la Fundación Montemadrid (organización dotada de personalidad jurídica privada, sin ánimo de lucro).

La finalidad de este apartado es que se pueda demostrar que lo aprobado en el planeamiento es económicamente posible desarrollándolo en los siguientes apartados:

3.2 Identificación de los sujetos ejecutores (Agentes Inversores).

El presente Plan Especial, está promovido por mercantil el consorcio Institución Ferial de Madrid (IFEMA MADRID), con CIF Q2873018B y domicilio en Av. del Partenón 5, 28042 de Madrid.

El consorcio IFEMA MADRID es titular de las superficies que conforman el Recinto Ferial y que constituyen el 68,67 % del ámbito de este Plan Especial en virtud del Contrato de Concesión de un Derecho de Superficie suscrito el 27 de febrero de 1991 por el Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid a favor del Consorcio “Institución Ferial de Madrid IFEMA”, ante el Notario de Madrid D. Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez con el número 658 de su protocolo; y su actividad es la promoción, desarrollo y explotación de todas las actividades de Equipamiento como Recinto Ferial de la ciudad de Madrid

3.3 Evaluación económica de las acciones previstas en el Plan y su adjudicación a cada uno de los sujetos ejecutores.

De forma general, se pueden establecer una serie de criterios de cara a imputar al organismo correspondiente la inversión prevista, quedando como siguen:

- a) Asignarla al agente con el que mantenga mayor relación directa.

- b) Asignarla al sector público si las inversiones no son viables para el sector privado.
- c) Asignarla al organismo público que tenga programas que contengan las actuaciones establecidas en el Plan Especial.

En el caso concreto que nos ocupa, en el presente Plan Especial se regula un solo tipo de actuación que es la mejora en la prestación e incremento de los servicios que presta el recinto ferial, y que se encuentran dentro de los previstos y necesarios para la ciudad de Madrid. Las actuaciones de urbanización, por tanto, se limitan a la propia ejecución de las obras a realizar en las superficies indicadas objeto del Plan Especial, o cualquier otra que se derive del mismo hecho.

Ejecución de las obras previstas: las nuevas obras que se deriven se asignarán al Agente Privado, el consorcio Institución Ferial de Madrid (IFEMA MADRID)

Debemos indicar, que el Estudio Económico Financiero, exigible en cualquier tipo de planeamiento, no requiere la expresión de cantidades precisas y concretas, pero sí se requiere que se colmen dos extremos bien significativos:

3.3.1 Previsiones del capital preciso exigido para la ejecución de la actuación o desarrollo del Plan:

Las obras que tras este Plan Especial se proyecten se aprobarán con las licencias urbanísticas correspondientes, planteando el Plan Especial la mejora en la prestación e incremento de los servicios que presta el recinto ferial.

Este Plan Especial no regula ninguna obra específica dentro de sus objetos, si bien se estima un coste total de la inversión de las futuras obras e instalaciones a proyectar una vez aprobados los objetos del Plan Especial, de:

Coste estimado total de la inversión: Cuarenta y siete millones quinientos cincuenta y un mil ochocientos sesenta y cuatro euros (47.551.864,00 €).

Este coste se desglosa en las siguientes partidas de inversión y mantenimiento (CAPEX y OPEX) a la que se asignan los siguientes costes estimados anuales durante el periodo estimado de 30 años.

Se incluye al final del cuadro la amortización anual del CAPEX:

Costes de la inversión:

- Planeamiento, Redacción de Proyectos, Dirección facultativa, P.M., licencias y costes asociados:
 - Estudios previos, asesores y planeamiento: 156.067€
 - Asesores, Proyectos, Dirección facultativa, P.M.: 3.086.862 €
 - Licencias, ICIO, personal interno 1.726.032 €
- Obras de urbanización: 3.123.252 €
- Obras de nueva edificación:
 - Aparcamiento vehículos pesados 2.582.903 €
 - Pabellón 11: 10.371.585 €
 - Pabellón 13: 10.371.585 €
 - Pabellón 15: 14.981.179€

- Restauración: 1.152.398 €

Amortización anual de la inversión; 1.585.062€/anual

Costes anuales de Operación:

- Costes financieros: La operación se acomete con fondos propios
- Costes de personal 261.692€
- Gastos de explotación de la actividad (ticketing) 22.811.563€
- Seguros y otros gastos 30.900€

3.3.2 Indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

En este caso, cabe indicar, que la capacidad y solvencia económica y financiera del Agente que promueve el Plan Especial, el consorcio Institución Ferial de Madrid (IFEMA MADRID), con CIF Q2873018B y domicilio en Av. del Partenón 5, 28042 de Madrid, queda suficientemente acreditada a través de sus cuentas de resultados, balance y estados financieros reflejados en su memoria anual que es pública a través Registro Mercantil.

3.3.3 Indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

En este caso, cabe indicar, que la capacidad y solvencia económica y financiera del Agente que promueve el Plan Especial, el consorcio Institución Ferial de Madrid (IFEMA MADRID), con CIF Q2873018B y domicilio en Av. del Partenón 5, 28042 de Madrid, queda suficientemente acreditada a través de sus cuentas de resultados, balance y estados financieros reflejados en su memoria anual que es pública a través Registro Mercantil.

3.4 Proyección económica

Se incorpora a este informe la proyección económica de la explotación de la inversión cuyo inicio se establece el año 2028.

Se presentan 2 escenarios de proyección económica de la explotación de la inversión, cuya diferencia se establece en el horizonte temporal de la amortización de la inversión.

1) Escenario 1: Plazo de amortización 13 años

Inicio de la explotación de la inversión en el año 2028 con finalización en el año actual de concesión de la parcela en 2040, lo que supone la amortización de la inversión en 13 años, no permitiendo la rentabilidad del proyecto tal y como se muestra:

Periodo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	TOTAL
Ingresos	28.289.382	29.138.063	30.012.205	30.912.572	31.839.949	32.795.147	33.779.002	34.792.372	35.836.143	36.911.227	38.018.564	39.159.121	40.333.894	441.817.640
Alquiler Espacio	1.965.000	2.023.950	2.084.669	2.147.209	2.211.625	2.277.974	2.346.313	2.416.702	2.489.203	2.563.879	2.640.796	2.720.020	2.801.620	30.688.958
Ticketing	24.342.500	25.072.775	25.824.958	26.599.707	27.397.698	28.219.629	29.066.218	29.938.205	30.836.351	31.761.441	32.714.284	33.695.713	34.706.584	380.176.064
Servicios	1.981.882	2.041.338	2.102.579	2.165.656	2.230.626	2.297.544	2.366.471	2.437.465	2.510.589	2.585.906	2.663.484	2.743.388	2.825.690	30.952.618
Total Gastos	25.065.409	25.691.525	26.462.270	27.256.138	28.073.823	28.916.037	29.783.518	30.677.024	31.597.335	32.545.255	33.521.612	34.527.261	35.563.079	389.680.286
Gastos Ticketing	22.811.563	23.495.909	24.200.787	24.926.810	25.674.615	26.444.853	27.238.199	28.055.345	28.897.005	29.763.915	30.656.832	31.576.537	32.523.834	356.266.203
Gastos Servicios	1.961.255	1.894.246	1.951.073	2.009.606	2.069.894	2.131.991	2.195.950	2.261.829	2.329.684	2.399.574	2.471.561	2.545.708	2.622.079	28.844.450
Personal	261.692	269.542	277.629	285.957	294.536	303.372	312.473	321.848	331.503	341.448	351.692	362.242	373.110	4.087.043
Seguros y otros gastos	30.900	31.827	32.782	33.765	34.778	35.822	36.896	38.003	39.143	40.317	41.527	42.773	44.056	482.590
	-	-	-9.004	-18.279	-27.831	-37.671	-47.805	-58.244	-68.995	-80.069				-347.898
EBITDA	3.223.973	3.446.539	3.549.935	3.656.433	3.766.126	3.879.110	3.995.483	4.115.348	4.238.808	4.365.972	4.496.951	4.631.860	4.770.816	52.137.354
% Margen	11,40%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,80%
Amortización	3.657.836	3.657.836	3.657.836	3.657.836	3.657.836	3.657.836	3.657.836	3.657.836	3.657.836	3.657.836	3.657.836	3.657.836	3.657.836	47.551.864
EBIT	-433.863	-211.297	-107.901	-1.403	108.290	221.274	337.647	457.512	580.972	708.137	839.116	974.024	1.112.980	4.585.490
% Margen	-1,53%	-0,73%	-0,36%	0,00%	0,34%	0,67%	1,00%	1,31%	1,62%	1,92%	2,21%	2,49%	2,76%	1,04%
Impuestos	-108.466	-52.824	-26.975	-351	27.073	55.319	84.412	114.378	145.243	177.034	209.779	243.506	278.245	1.146.373
RESULTADO NETO	-325.397	-158.473	-80.926	-1.052	81.218	165.956	253.236	343.134	435.729	531.102	629.337	730.518	834.735	3.439.118
% Margen Neto	-1,15%	-0,54%	-0,27%	0,00%	0,26%	0,51%	0,75%	0,99%	1,22%	1,44%	1,66%	1,87%	2,07%	0,78%

El proyecto en el periodo de 13 años tiene un Valor Actual Neto (VAN) y Tasa Interna de Retorno (TIR) no rentables:

VAN	-18.072.618,32 €
TIR	-0,961%

2) Escenario 1: Plazo de amortización 30 años

Inicio de la explotación de la inversión en el año 2028 con plazo de amortización a 30 años tras la ampliación de la actual de concesión de la parcela, permite la rentabilidad del proyecto tal y como se muestra:

Comparación de los primeros 13 años con amortización a 30 años:

Periodo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	TOTAL
Ingresos	28.289.382	29.138.063	30.012.205	30.912.572	31.839.949	32.795.147	33.779.002	34.792.372	35.836.143	36.911.227	38.018.564	39.159.121	40.333.894	441.817.640
Alquiler Espacio	1.965.000	2.023.950	2.084.669	2.147.209	2.211.625	2.277.974	2.346.313	2.416.702	2.489.203	2.563.879	2.640.796	2.720.020	2.801.620	30.688.958
Ticketing	24.342.500	25.072.775	25.824.958	26.599.707	27.397.698	28.219.629	29.066.218	29.938.205	30.836.351	31.761.441	32.714.284	33.695.713	34.706.584	380.176.064
Servicios	1.981.882	2.041.338	2.102.579	2.165.656	2.230.626	2.297.544	2.366.471	2.437.465	2.510.589	2.585.906	2.663.484	2.743.388	2.825.690	30.952.618
Total Gastos	25.065.409	25.691.525	26.462.270	27.256.138	28.073.823	28.916.037	29.783.518	30.677.024	31.597.335	32.545.255	33.521.612	34.527.261	35.563.079	389.680.286
Gastos Ticketing	22.811.563	23.495.909	24.200.787	24.926.810	25.674.615	26.444.853	27.238.199	28.055.345	28.897.005	29.763.915	30.656.832	31.576.537	32.523.834	356.266.203
Gastos Servicios	1.961.255	1.894.246	1.951.073	2.009.606	2.069.894	2.131.991	2.195.950	2.261.829	2.329.684	2.399.574	2.471.561	2.545.708	2.622.079	28.844.450
Personal	261.692	269.542	277.629	285.957	294.536	303.372	312.473	321.848	331.503	341.448	351.692	362.242	373.110	4.087.043
Seguros y otros gastos	30.900	31.827	32.782	33.765	34.778	35.822	36.896	38.003	39.143	40.317	41.527	42.773	44.056	482.590
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	3.223.973	3.446.539	3.549.935	3.656.433	3.766.126	3.879.110	3.995.483	4.115.348	4.238.808	4.365.972	4.496.951	4.631.860	4.770.816	52.137.354
% Margen	11,40%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,80%
Amortización	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	20.605.808
EBIT	1.638.911	1.861.477	1.964.873	2.071.371	2.181.064	2.294.048	2.410.421	2.530.285	2.653.746	2.780.910	2.911.889	3.046.798	3.185.754	31.531.546
% Margen	5,79%	6,39%	6,55%	6,70%	6,85%	7,00%	7,14%	7,27%	7,41%	7,53%	7,66%	7,78%	7,90%	7,14%
Impuestos	409.728	465.369	491.218	517.843	545.266	573.512	602.605	632.571	663.436	695.228	727.972	761.699	796.438	7.882.887
RESULTADO NETO	1.229.183	1.396.108	1.473.655	1.553.528	1.635.798	1.720.536	1.807.816	1.897.714	1.990.309	2.085.683	2.183.917	2.285.098	2.389.315	23.648.660
% Margen Neto	4,35%	4,79%	4,91%	5,03%	5,14%	5,25%	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,74%	5,84%	5,92%	5,35%

Proyección a 30 años de la explotación

Periodo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 20	Año 30	TOTAL
Ingresos	28.289.382	29.138.063	30.012.205	30.912.572	31.839.949	32.795.147	33.779.002	34.792.372	35.836.143	36.911.227	38.018.564	39.159.121	40.333.894	49.605.603	66.665.782	1.345.879.109
Alquiler Espacio	1.965.000	2.023.950	2.084.669	2.147.209	2.211.625	2.277.974	2.346.313	2.416.702	2.489.203	2.563.879	2.640.796	2.720.020	2.801.620	3.445.639	4.630.651	93.485.692
Ticketing	24.342.500	25.072.775	25.824.958	26.599.707	27.397.698	28.219.629	29.066.218	29.938.205	30.836.351	31.761.441	32.714.284	33.695.713	34.706.584	42.684.721	57.364.696	1.158.104.557
Servicios	1.981.882	2.041.338	2.102.579	2.165.656	2.230.626	2.297.544	2.366.471	2.437.465	2.510.589	2.585.906	2.663.484	2.743.388	2.825.690	3.475.242	4.670.435	94.288.860
Total Gastos	25.065.409	25.691.525	26.462.270	27.256.138	28.073.823	28.916.037	29.783.518	30.677.024	31.597.335	32.545.255	33.521.612	34.527.261	35.563.079	43.738.101	58.780.350	1.186.806.612
Gastos Ticketing	22.811.563	23.495.909	24.200.787	24.926.810	25.674.615	26.444.853	27.238.199	28.055.345	28.897.005	29.763.915	30.656.832	31.576.537	32.523.834	40.000.213	53.756.941	1.085.269.569
Gastos Servicios	1.961.255	1.894.246	1.951.073	2.009.606	2.069.894	2.131.991	2.195.950	2.261.829	2.329.684	2.399.574	2.471.561	2.545.708	2.622.079	3.224.827	4.333.898	87.616.880
Personal	261.692	269.542	277.629	285.957	294.536	303.372	312.473	321.848	331.503	341.448	351.692	362.242	373.110	458.878	616.693	12.450.083
Seguros y otros gastos	30.900	31.827	32.782	33.765	34.778	35.822	36.896	38.003	39.143	40.317	41.527	42.773	44.056	54.183	72.818	1.470.080
EBITDA	3.223.973	3.446.539	3.549.935	3.656.433	3.766.126	3.879.110	3.995.483	4.115.348	4.238.808	4.365.972	4.496.951	4.631.860	4.770.816	5.867.502	7.885.432	159.072.497
% Margen	11,40%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%	11,83%
Amortización	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	1.585.062	47.551.864
EBIT	1.638.911	1.861.477	1.964.873	2.071.371	2.181.064	2.294.048	2.410.421	2.530.285	2.653.746	2.780.910	2.911.889	3.046.798	3.185.754	4.282.440	6.300.369	111.520.633
% Margen	5,79%	6,39%	6,55%	6,70%	6,85%	7,00%	7,14%	7,27%	7,41%	7,53%	7,66%	7,78%	7,90%	9,45%	8,29%	8,29%
Impuestos	409.728	465.369	491.218	517.843	545.266	573.512	602.605	632.571	663.436	695.228	727.972	761.699	796.438	1.070.610	1.575.092	27.880.158
RESULTADO NETO	1.229.183	1.396.108	1.473.655	1.553.528	1.635.798	1.720.536	1.807.816	1.897.714	1.990.309	2.085.683	2.183.917	2.285.098	2.389.315	3.211.830	4.725.277	83.640.474
% Margen Neto	4,35%	4,79%	4,91%	4,98%	5,14%	5,25%	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,76%	5,86%	5,92%	6,42%	7,09%	6,21%

El proyecto en el periodo de 30 años tiene un Valor Actual Neto (VAN) y TIR rentables:

VAN	6.117.032,20 €
TIR	7,003%

3.4.1 Plazos temporales en que previsiblemente se ejecutará. (Programa de Actuación):

El presente Plan Especial se refiere a un ámbito que ya se encuentra urbanizado y consolidado, en el que el proceso de ejecución de planeamiento está culminado y los deberes urbanísticos cumplidos.

Por tanto, al ser suelo finalista, no es necesario determinar un sistema de actuación. No obstante, se deberá realizar posteriormente la regularización de la concesión de acuerdo con la nueva delimitación del Recinto ferial mediante el instrumento jurídico que se considere adecuado.

Así mismo, el PE incorpora la modificación del trazado de la Vereda de Leñeros como parte de las mejoras propuestas, por lo que la ejecución de la vía pecuaria deberá realizarse a través de la formulación de un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización tal y como se contempla en el artículo 1.4.5 de las NNUU del PG97.

Con carácter previo a su redacción el titular de los terrenos por los que transcurrirá el nuevo trazado (Ayuntamiento de Madrid) y el actual concesionario del Parque Ferial deberán instar ante el organismo competente (Dirección General de Agricultura, Servicio de Desarrollo Rural, Vías Pecuarias) el correspondiente expediente de modificación de trazado de la vía pecuaria-vereda de Leñeros, atendiendo en todo caso a los criterios establecidos por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de integridad superficial, idoneidad de itinerario, y continuidad.

Se estima un plazo aproximado para la redacción del documento para el cambio de trazado y la redacción del proyecto de obras ordinarias de urbanización de 9 meses. No se tienen en cuenta aquí los plazos administrativos para la aceptación del trazado y la aprobación del proyecto de urbanización.

Programa de Actuación del Plan: Se ha establecido un período para el desarrollo del Plan Especial de tres años (36 meses), contado a partir de su aprobación definitiva, de acuerdo con lo siguiente:

- Inicio del trámite de modificación de trazado vía pecuaria: 3 meses
- Formulación del proyecto de obras ordinarias de urbanización: 6 meses

Se incluye de manera aproximada un Programa de Actuación de los proyectos:

- Redacción de proyectos: 6 meses.
- Tramitación de Licencia Urbanística con informes preceptivos: 6 meses.
- Proyecto de Ejecución, Licitación y ejecución de las obras: 24 meses.
- Puesta en marcha de las actividades: 6 meses.

Dado el carácter del Plan Especial y que su ejecución será llevada a cabo en su totalidad por el consorcio Institución Ferial de Madrid (IFEMA MADRID), no se prevén incertidumbres ni plazos no programados, lo que permitirá una ejecución suficientemente ordenada de la inversión.

En cuanto a los Plazos de Retorno, con esta proyección económica se produce en 13,67 años desde el inicio de la explotación, la entidad promotora el consorcio Institución Ferial de Madrid (IFEMA MADRID), es un agente público - privado bajo la fórmula jurídica de Consorcio sin ánimo de lucro que tiene por objeto la actividad de promoción, desarrollo y mantenimiento de la actividad de Recinto Ferial en la ciudad de Madrid.

Como consecuencia del desarrollo de esta iniciativa de planeamiento se estima un incremento futuro del valor del Recinto Ferial y sus actividades que como mínimo será el valor de la inversión, en el entorno de los 47.551.864,00 €.

3.5 Conclusiones del Estudio de Viabilidad – Estudio Económico-Financiero:

El presente Plan Especial, está promovido, financiado y será ejecutado por el consorcio **Institución Ferial de Madrid (IFEMA MADRID)**, con CIF Q2873018B y domicilio en Av. del Partenón 5, 28042 de Madrid.

La actuación tiene un coste estimado de la inversión de **cuarenta y siete millones quinientos cincuenta y un mil ochocientos sesenta y cuatro euros** (47.551.864,00 €). y una TIR en el periodo de 30 años estudiado del **7,003%**

El período establecido para el Desarrollo del Plan será de **tres años**



Dña. [Redacted]

Arquitecto COAM nº [Redacted]



Dña. [Redacted]

Arquitecto COAM [Redacted]