

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 1 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 1 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA REFORMA DEL APARCAMIENTO SUBTERRÉNEO DE PLAZA MONTAÑETA

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

DOCUMENTO Doc. Anexo PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 2 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 2 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

ÍNDICE DE CONTENIDO

Estudio de viabilidad económico-financiera

I. Antecedentes.....3

II. Objeto y justificación del estudio.....5

III. Previsiones sobre la demanda de uso.....7

IV. Tarifas.....10

V. Obras de reforma.....11

VI. Canon.....15

VII. Estudio relativo al régimen de utilización y explotación.....16

VIII. Análisis de sensibilidad.....22

IX. Riesgo operacional.....24

1. Variación de demanda de rotación.....25

2. Variación de demanda de abonados.....25

3. Competencia de aparcamientos cercanos.....25

4. Impacto de políticas municipales de movilidad.....26

5. Costes de personal superiores a lo previsto.....26

6. Costes de energía (electricidad).....26

7. Costes de mantenimiento ordinario y extraordinario.....26

8. Fallos de sistemas tecnológicos (control de accesos, TPV, cámaras, sensores).....26

9. Incremento del coste de las obras de reforma.....27

10. Patologías ocultas no detectadas inicialmente.....27

11. Retrasos en la ejecución de las obras.....27

12. Cambios normativos generales.....27

13. Modificación de tarifas públicas.....27

14. Incremento del coste de financiación.....27

15. Inflación superior a la prevista.....28

16. Fuerza mayor (inundaciones, incendios, catástrofes).....28

17. Pérdidas de servicio prolongadas no imputables al concesionario (obras municipales externas).....28

X. Resultado: Duración de la concesión y canon.....29

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 3 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 3 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

I. Antecedentes

El Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en sesión del pleno celebrada el día 27 de septiembre de 1969, convocó el concurso para contratar la construcción y explotación de un estacionamiento subterráneo en la entonces plaza del Caudillo, actual plaza de la Montañeta ubicada entre las calles Pintor Agrasot, Ángel Lozano, Felipe Bergé y Álvarez Sereix.

El concurso fue adjudicado por un plazo de concesión de cuarenta (40) años finalizando el mismo el 27 de abril de 2012.

El aparcamiento se construyó según las normas vigentes del momento y su estructura e instalaciones se ajustaron a las exigencias técnicas de la época. La documentación técnica existente indica que la apertura del aparcamiento se produjo el 26 de abril de 1972.

Posteriormente, previa la celebración de un procedimiento abierto, la Junta de Gobierno Local, en la sesión celebrada el día 26 de junio de 2012, adjudicó el contrato relativo a la *concesión de obra pública para la adecuación y reforma del aparcamiento subterráneo sito en la Plaza de la Montañeta*, a favor de la UTE PAVAPARK-VECTALIA PARKING DE LA MONTAÑETA (antes denominada UTE PAVAPARK-APLAUSA Parking Montañeta), por importe de 5.775.000 euros, en concepto de canon, para el período total de la concesión con un plazo de duración de 11 años, contados a partir del día 1º del mes siguiente al de formalización del contrato.

El contrato se formalizó en documento administrativo el día 24 de agosto de 2012.

Posteriormente, con fecha 16 de agosto de 2023 la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante acordó el restablecimiento del equilibrio económico del contrato por los perjuicios sufridos durante el periodo de duración del primer estado de alarma por la pandemia COVID-19, en los siguientes términos: Ampliar la duración del contrato en 169 días naturales.

Asumida la continuidad del servicio por interés general, en el tránsito de la preparación de una nueva actuación en el entorno, que permita renovar el espacio en superficie y mejorar y actualizar las prestaciones del aparcamiento, de forma que se ordenen los sentidos del tráfico con una orientación clara a la mayor peatonalización de espacios públicos y, para el interior, se mejoren las prestaciones del aparcamiento con la actualización necesaria para los vehículos eléctricos así como las mayores dimensiones de las plazas para satisfacer la demanda actual, se tramita la presente concesión para la reforma del aparcamiento.

El aparcamiento experimenta un uso elevado y continuo por los visitantes de esta zona céntrica de la ciudad. La necesidad de la infraestructura queda contrastada con las ocupaciones totales que se dan en las horas comerciales, especialmente por las mañanas. Se trata de una dotación básica para esta zona de servicios de ámbito provincial y para la potente zona comercial y de ocio adyacente. Además, la oferta de estacionamiento en superficie se ha visto reducida en la zona del Centro Tradicional con motivo de la renovación urbanística realizada. Este hecho, unido a los centros de atracción de viajes existentes en las inmediaciones, generan una mayor demanda y por ende, una mayor necesidad. La obligación municipal no es otra que ofrecer una infraestructura segura y funcional.

Este aparcamiento constituye una infraestructura clave para la movilidad urbana y por ello se considera conveniente su reforma. La inspección técnica realizada ha detectado deficiencias en pavimentos, impermeabilización, iluminación, accesibilidad e instalaciones que requieren intervención.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 4 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 4 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

Las instalaciones que revierten al Ayuntamiento se encuentran en buen estado aunque requieren una intervención para solventar los problemas de filtraciones o mejoras de imagen en pavimentos y revestimientos.

Dado el nivel de servicio actual que tiene (presenta ocupaciones completas varios días a la semana), tanto por los visitantes como usuarios de la zona, que fundamentan la necesidad de existencia de este servicio público, es aconsejable la continuidad del mismo para lo cual se propone la celebración del oportuno procedimiento que permita su contratación.

Las características de este servicio y la estructura y organización de los recursos propios del Ayuntamiento, motivan la gestión indirecta de este estacionamiento provisional de vehículos mediante la figura de concesión, por lo que se plantea una concesión de obra pública para la reforma del aparcamiento subterráneo de plaza Montañeta.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 5 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 5 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

II. Objeto y justificación del estudio.

Este estudio queda enmarcado dentro de las actuaciones preparatorias del contrato de concesión, como justificación económica de la cuantía del canon y para la justificación de la viabilidad económica de la concesión.

En primer lugar, cabe justificar el tipo de contrato escogido, que se realiza sobre la siguiente base:

- Existe una obra necesario y relevante (no es mero mantenimiento), con inversión significativa y vida útil prolongada.
- El concesionario financiará la obra, total o parcialmente (art. 14 y 265 LCSP).
- Existe una explotación económica del aparcamiento como actividad propia del concesionario.
- La actuación no es separable en dos contratos independientes porque la explotación depende directamente de la obra previa.
- Se trata de una instalación que siempre se ha gestionado de forma indirecta, desde la primera concesión.

Este expediente encaja perfectamente en las definiciones de la LCSP (Ley 9/2017) y la Directiva 2010/23/UE del contrato de concesión de obra pública, dado que:

- Tenemos una obra necesaria.
- Se prevé la financiación privada (sin carga presupuestaria municipal).
- Existe una explotación a riesgo del concesionario.

Determinado el tipo contractual, según las actuaciones preparatorias de la legislación, para la elaboración de este estudio de viabilidad se ha tomado como referencia lo establecido en el artículo 247.6 de la Ley 9/2017, por el que se aprueba la Ley de Contratos del Sector Público, en cuanto a la elaboración de un estudio de viabilidad económico-financiera.

Para este caso, se plantea una reforma para la infraestructura existente, la cual presta un servicio adecuado y demandado, en especial por los visitantes del Centro Tradicional. Por ello, se reduce bastante la justificación puesto que no se analiza la viabilidad de la infraestructura en sí, sino la repercusión del canon en la viabilidad económica de la explotación con el supuesto conocido de la alta demanda consolidada.

Nos encontramos ante un caso particular de análisis de viabilidad que claramente queda ajustado a un estudio de la viabilidad económico-financiera de la concesión, puesto que la renovación de ciertos elementos de la infraestructura para continuar con la prestación del servicio demandado en unas condiciones de seguridad y salubridad es de orden menor respecto al total de la construcción que se reforma. Por tanto, queda justificada la naturaleza y finalidad de las obras y, por la cuantía de la inversión financiera requerida, es suficiente el análisis abreviado de la viabilidad económico-financiera.

Cabe puntualizar que la concesión de esta infraestructura necesaria para la movilidad de la zona, aporta un canon anual que incide de forma favorable en la estabilidad presupuestaria del Ayuntamiento de Alicante. Igualmente, la estructura administrativa del Servicio de Tráfico,

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 6 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 6 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



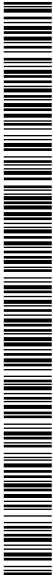
Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

Transportes, Movilidad y Accesibilidad, permite la gestión indirecta de los aparcamientos públicos subterráneos o en recintos (off-street).

En este estudio de viabilidad económico-financiera se analizará el resultado de la concesión administrativa para un plazo de quince (15) años, considerando que la viabilidad económica se mantiene para todos los ejercicios, sin la opción de ejecutar prórrogas.



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 7 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

III. Previsiones sobre la demanda de uso.

El análisis de la demanda de uso para este aparcamiento subterráneo se realiza en base a los datos existentes de ocupación y uso. La información relativa al uso experimentado por el aparcamiento en los últimos años nos aportará una inmejorable base para realizar una prognosis de la demanda.

Puesto que los condicionantes económicos, mayormente, y los condicionantes sociales, en menor medida, influyen en el uso del aparcamiento, se han tomado los datos de los últimos tres años como base de partida para realizar el estudio de demanda, para evitar la afectación de la pandemia provocada por la COVID-19 y ver la recuperación de demanda que se ha logrado.

Se plantea un único escenario dado que con previsiones conservadoras se obtiene una rentabilidad aceptable de la inversión en esta concesión administrativa. Posteriormente, en el análisis de sensibilidad, se analiza la elasticidad de las dos variables económicas principales.

El aparcamiento tiene una capacidad de 327 plazas. Con la reforma se verá reducida su capacidad hasta las 275 plazas. No obstante, a los efectos de estimación de ingresos, dado que existen plazas reservadas para usos concretos, como recarga de vehículos eléctricos, usuarios PMR, familias con niños pequeños o mujeres embarazadas, se consideran las siguientes plazas útiles para los distintos usos:

- Abonos 24 horas: 15 plazas.
- Abonos con franja horaria: 30 plazas.
- Rotación en jornada laborable: 238 plazas.
- Rotación en fin de semana y festivos: 253 plazas.

A continuación se muestra una tabla con los datos de uso previstos para el aparcamiento.

ESCENARIARIO ÚNICO, RENDIMIENTOS MEDIOS									
ABONOS	PLAZAS	RENDIMIENTO	OCUPACIÓN	PRECIOS	INGRESOS				
Abono para utilización de 8 a 20 horas (días laborales)	30	70%	21	180,00 €	45,360,00 €				
Abono para utilización durante 24 horas	15	100%	15	250,00 €	45,000,00 €				
Abono para utilización nocturna (de 22 a 8) y de fin de semana	30	30%	9	120,00 €	12,960,00 €				
TOTAL					103,320,00 €				
ROTATIVO	PLAZAS	MINUTOS/DÍA	RENDIMIENTO	OCUPACIÓN (minutos)	Duración estancia media (minutos)	Entrada vehículos / día	PRECIO/MIN	DÍAS	INGRESOS
De 8 a 15 horas (mañana)	238	99960	70%	69972	100	699,72	0,035 €	245	600,017,79 €
De 22 a 8 horas (noche)	238	142800	3%	4284	200	21,42	0,035 €	245	36,735,78 €
De 15 a 22 horas (tarde)	238	99960	35%	34586	120	291,55	0,035 €	245	300,008,89 €
Fin de semana y festivos	253	364320	25%	91080	180	506	0,035 €	120	382,541,03 €
TOTAL	253	364320	28,35%	103270,93			0,035 €	365	1,319,303,49 €
TOTAL									1,319,303,49 €

Tabla 1: Ingresos previstos año inicial con IVA al 21%.

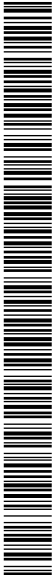
Como se desprende de la tabla, para el aparcamiento se espera una demanda constante en uso por rotación que evidencia la necesidad de su existencia y ofrece ciertas garantías sobre la demanda prevista. Esta demanda viene justificada por la situación céntrica de la infraestructura y su ubicación estratégica como punto de aparcamiento para el Centro Tradicional.

Además del uso de rotación, el aparcamiento dispone de un servicio para abonados con dos tarifas mensuales. Este uso, de menor envergadura que el de rotación, tiene una demanda menor que oscila por meses. Esta demanda oscila sobre los 15 vehículos.

Para un mejor análisis por los licitadores, se muestran datos de entradas de vehículos de rotación.



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 8 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

ENTRADA DE VEHÍCULOS POR MES

Mes	2006	2008	2009	2010
enero	32.057	34.835	32.469	30.693
febrero	30.734	33.096	29.815	30.324
marzo	35.144	30.189	31.079	33.893
abril	30.953	32.574	31.209	30.831
mayo	36.964	34.650	32.466	32.629
junio	28.915	25.655	27.519	27.851
julio	33.921	30.791	27.625	31.611
agosto	27.981	21.759	18.855	24.810
septiembre	31.484	30.603	25.520	30.630
octubre	31.917	32.925	25.520	32.455
noviembre	32.795	30.795	29.263	33.095
diciembre	37.255	34.940	31.938	36.274
TOTAL	390.120	372.812	343.278	375.096

ENTRADA DE VEHÍCULOS POR MES

Mes	2021	2022	2023
enero	17.728	25.532	27.198
febrero	14.313	26.081	24.019
marzo	23.052	29.209	27.360
abril	22.947	26.553	24.758
mayo	26.267	28.463	27.666
junio	25.765	22.422	19.488
julio	27.813	28.238	25.361
agosto	26.000	27.821	25.780
septiembre	28.374	28.185	25.772
octubre	29.121	27.194	25.637
noviembre	26.855	27.234	26.044
diciembre	30.946	31.038	28.983
TOTAL	299.181	327.970	308.066

Se ha considerado conveniente presentar esta tabla con datos ampliados a periodos anteriores, para poder realizar una
prógnosis mejor.

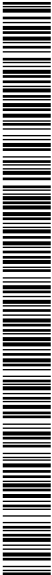
En 2021 se evidencian los efectos del COVID-19 y en 2023 tenemos una afectación parcial por las
obras municipales en el bulevar de Federico Soto y Doctor Gadea.

Además, también tenemos las tablas de permanencia de dichos periodos.

TABLA DE PERMANENCIAS (%)				
min	2006	2008	2009	2010
0 ≤ P ≤ 60	25,84%	26,13%	25,98%	26,13%
60 ≤ P ≤ 120	32,76%	32,24%	32,50%	32,47%
120 ≤ P ≤ 180	18,07%	17,95%	18,01%	18,95%
180 ≤ P ≤ 240	9,78%	9,67%	9,72%	9,67%
240 ≤ P ≤ 300	5,71%	5,76%	6,53%	6,76%
300 ≤ P ≤ 360	3,18%	3,20%	3,99%	3,20%
360 ≤ P	4,66%	1,82%	3,27%	2,82%



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 9 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

TABLA DE PERMANENCIAS (%)			
min	2021	2022	2023
0≤P≤60	30,40 %	27,07 %	24,28 %
60≤P≤120	32,63 %	31,39 %	31,05 %
120≤P≤180	15,65 %	16,55 %	16,44 %
180≤P≤240	8,87 %	9,95 %	11,27 %
240≤P≤300	5,00 %	5,72 %	6,63 %
300≤P≤360	2,81 %	3,32 %	3,68 %
360≤P≤720	3,54 %	4,53 %	4,92 %
720≤P	1,10 %	1,47 %	1,73 %

Con estos datos, la estimación de rendimientos medios contempla una contención en los ingresos de rotación por rendimiento medio (entradas anuales de 316.396 vehículos) y un incremento de ingresos asociado a los incrementos de tarifas.



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 10 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

IV. Tarifas

Las tarifas máximas quedarán fijadas para toda la duración del contrato y será un tope del precio público que no estará sujeto a revisión.
El concesionario asumirá el riesgo de demanda así como el riesgo del valor de mercado de los diferentes costes que soporta la concesión, por lo que en asunción de dicho riesgo, podrá ajustar las tarifas a valores inferiores, bien mediante ofertas y bonos o con una reducción por franjas horarias.
Las tarifas se determinan sobre la base del estudio de la oferta tarifaria del resto de aparcamientos públicos de la ciudad de titularidad municipal. En la siguiente tabla se muestran las tarifas del 2025 para los aparcamientos públicos en concesión del Ayuntamiento de Alicante.

RESUMEN DE TARIFAS EN LOS ESTACIONAMIENTO PÚBLICOS DE ALICANTE	
Estacionamiento	Tarifa por minuto IVA incluido
Maisonnave	0,026883 €
Alfonso El Sabio	0,024187 €
Montañeta (2012)	0,028712 €
Plaza San Critobal	0,022966 €
Antigua Lonja	0,023000 €
Catedrático Soler	0,020035 €
Hermanos López Osaba	0,020001 €

Con esta referencia, se determinan las siguientes tarifas máximas para la concesión.

EVOLUCIÓN DE LAS TARIFAS MÁXIMAS

AÑO CONTRATO	EJERCICIO	Tarifa máxima minuto rotación (sin IVA)	Tarifa máxima mes abono (sin IVA)	Incremento
1	ene – dic'27	0,028926 €	206,611570 €	
2	ene – dic'28	0,029649 €	211,776860 €	2,50 %
3	ene – dic'29	0,030390 €	217,071281 €	2,50 %
4	ene – dic'30	0,031150 €	222,498063 €	2,50 %
5	ene – dic'31	0,031929 €	228,060515 €	2,50 %
6	ene – dic'32	0,032727 €	233,762027 €	2,50 %
7	ene – dic'33	0,033545 €	239,606078 €	2,50 %
8	ene – dic'34	0,034384 €	245,596230 €	2,50 %
9	ene – dic'35	0,035244 €	251,736136 €	2,50 %
10	ene – dic'36	0,036125 €	258,029539 €	2,50 %
11	ene – dic'37	0,037028 €	264,480278 €	2,50 %
12	ene – dic'38	0,037953 €	271,092285 €	2,50 %
13	ene – dic'39	0,038902 €	277,869592 €	2,50 %
14	ene – dic'40	0,039875 €	284,816332 €	2,50 %
15	ene – dic'41	0,040872 €	291,936740 €	2,50 %

Sobre esta estructura tarifaria se realizan las proyecciones de demanda de uso y de ingresos, que para considerar aspectos relativos a la pérdida de uso del aparcamiento con motivo de un cambio en el sistema de movilidad, en consecuencia con la evolución de la serie histórica, se ha estimado con un factor de crecimiento de ingresos negativo, del -0,5%.

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 11 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 11 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

V. Obras de reforma.

El aparcamiento está en servicio y dispone de una capacidad de 327 plazas, tiene dos accesos peatonales y una entrada y una salida de vehículos. La superficie total del aparcamiento es de unos 7.500 m2, distribuidos en dos plantas, con 3.720 m2 en la primera planta y 3.780 m2 en la segunda.

Las obras previstas se agruparán en los siguientes capítulos, según el presupuesto que se desarrolle, que deberá contener:

Capítulo 1. Estructuras

Incluirá todas las actuaciones destinadas a la reparación y refuerzo estructural del aparcamiento, así como la integración del nuevo lucernario central que mejora la iluminación natural del acceso sur. Entre las principales unidades destacan:

- Demoliciones y apeos localizados en la zona del lucernario, con corte y desmontaje de elementos estructurales.
- Cimentaciones y muros de nueva ejecución con hormigón armado, acero corrugado y tratamientos impermeabilizantes.
- Impermeabilización y acabado del lucernario, con estructura metálica galvanizada y acristalamiento laminado transitable.
- Impermeabilización de la cubierta del aparcamiento, incluyendo demolición del forjado sanitario existente y ejecución de una nueva losa aligerada tipo “Cávit”.
- Reparación de patologías interiores: picado, limpieza y saneado de hormigones, pasivación de armaduras, aplicación de morteros estructurales tipo R3 y R4, protección superficial mediante revestimientos elásticos, reparación de juntas y fisuras, y refuerzos con fibra de carbono o pletinas metálicas en vigas afectadas.

Capítulo 2. Urbanización

Recoge las actuaciones en superficie, vinculadas a la reforma de la plaza de la Montañeta tras las obras en el aparcamiento:

- Demoliciones y movimientos de tierras: retirada de pavimentos, bordillos y mobiliario urbano existente, así como excavaciones puntuales.
- Drenaje y saneamiento: instalación de nuevos imbornales sifónicos, sumideros y ramales de conexión para garantizar la correcta evacuación de aguas pluviales.
- Pavimentación: ejecución de nuevos pavimentos de granito y hormigón en aceras y zonas peatonales, capa de rodadura bituminosa en calzadas, y colocación de bordillos, rigolas y perfiles metálicos de remate.
- Alumbrado público: renovación de la red eléctrica y colocación de nuevos puntos de luz tipo proyectores LED con columnas de diseño, adecuación del cuadro de mando y legalización de la instalación.
- Jardinería y riego: impermeabilización de jardineras, aportes de tierra vegetal, formación de praderas y plantación de arbolado y especies arbustivas, además de la instalación completa de red de riego automatizada.

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 12 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 12 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

- Mobiliario urbano: colocación de bancos y cubos modelo Longo, papeleras, hitos delimitadores y nueva pérgola.
- Fuente ornamental: reconstrucción y adecuación de la fuente situada en la zona sur, incluyendo los trabajos de desbroce, excavación, rellenos y reposición de instalaciones hidráulicas y eléctricas asociadas.

Capítulo 3. Reforma interior del aparcamiento

Este capítulo agrupará las actuaciones destinadas a la rehabilitación interior del aparcamiento subterráneo, con el objetivo de mejorar su funcionalidad, imagen y seguridad, corrigiendo los deterioros detectados en revestimientos, pavimentos y señalización.

Las principales unidades de obra son las siguientes:

- Demoliciones puntuales de elementos obsoletos o en mal estado (revestimientos, carpinterías, señalización antigua y equipamiento deteriorado).
- Pavimentos: renovación completa de la pintura de los suelos de las plantas de aparcamiento mediante la aplicación de sistemas multicapa de resinas epoxi, con acabado antideslizante y color diferenciado por zonas funcionales.
- Revestimientos: saneado y aplicación de pinturas plásticas transpirables y pétreas sobre paramentos verticales y horizontales, así como el repintado de techos, muros y pilares.
- Carpintería metálica y de aluminio: sustitución de cerramientos, barandillas y marcos deteriorados, instalación de entramados de aluminio anodizado y elementos de protección en accesos.
- Mobiliario interior: sustitución de elementos funcionales en mal estado (papeleras, separadores y barandillas) con diseño y materiales coherentes con la estética general del aparcamiento.
- Señalética y marcas viales: Implantación de nueva señalización horizontal y vertical, incluyendo rótulos luminosos "Libre/Completo", paneles reflectantes y pictogramas de orientación, conforme a la normativa vigente y criterios de diseño gráfico unificado.

Capítulo 4. Reforma de instalaciones del aparcamiento

Este capítulo comprenderá la revisión de las instalaciones técnicas del aparcamiento, con el fin de garantizar su correcto funcionamiento, eficiencia energética y cumplimiento normativo.

Las partidas más relevantes son:

- Desmantelamiento de instalaciones existentes: desmontaje de equipos de pago y control obsoletos, así como la modificación puntual de la red de media tensión por parte de Iberdrola.
- Instalación eléctrica y alumbrado: Revisión completa de la instalación eléctrica del aparcamiento, incluida la comprobación del alumbrado general y de emergencia, circuitos de fuerza y usos auxiliares, cuadros eléctricos, protecciones (magnetotérmicas y diferenciales), puesta a tierra, canalizaciones y bandejas, iluminación (luminarias, detectores/presencias, balastos/drivers), tomas y puntos de conexión, así como verificación de la alimentación desde la acometida principal y la comunicación/compatible con el sistema de detección de CO y la protección contraincendios.

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 13 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 13 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

- Ventilación: Revisión completa de la instalación de ventilación mecánica del aparcamiento subterráneo, incluyendo la comprobación del montaje, alineación, cuadro de control y sistemas de detección de CO.
- Protección contra incendios: Revisión integral de la instalación de protección contra incendios del aparcamiento, compuesta por red de rociadores automáticos, red de BIEs, sistema de detección y alarma con central analógica, pulsadores y sirenas, extintores portátiles, señalización de emergencia y detección de CO. Incluye la comprobación funcional del grupo de bombeo y depósito de reserva, presiones en red, estanqueidad de tuberías, señalización, así como verificación de compatibilidad y comunicación entre dispositivos de detección y alarma. Revisión conforme a RIPCI (RD 513/2017), DB-SI y normativa municipal.
- Fontanería y saneamiento: Revisión de la instalación de fontanería y saneamiento del aparcamiento, incluyendo comprobación del correcto funcionamiento de aparatos, sanitarios, redes de distribución y evacuación, accesorios de baño, válvulas, sumideros, canaletas y grupo de elevación de aguas residuales. Incluye inspección visual y funcional, pruebas de estanqueidad, verificación de caudales, presiones y sentido correcto de evacuación. Comprobación del cumplimiento de DB-HS 4 y DB-HS 5 del CTE.
- Drenaje: Revisión de la instalación de drenaje del aparcamiento subterráneo, compuesta por arquetas, canaletas de recogida y conexiones al pozo de bombeo residual. Incluye limpieza previa de los elementos, comprobación del correcto nivelado y pendiente, verificación de estanqueidad y funcionamiento del sistema de bombeo asociado. Inspección conforme a DB-HS 5 y normativa local de saneamiento.
- Control de accesos: renovación de barreras, cajeros y equipos de lectura, integrando sistemas electrónicos actualizados para la gestión automatizada del aparcamiento.
- Puntos de recarga eléctrica: instalación de una red de recarga para vehículos eléctricos con tomas tipo 2, potencia máxima de 44 kW, protecciones eléctricas y conexión con la compañía suministradora. Incluye extensión de líneas de baja tensión y puesta en servicio por Iberdrola.

Capítulo 5. Gestión de residuos

Recoge las medidas de gestión de residuos durante la obra.

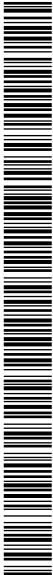
Capítulo 6. Seguridad y Salud

Recoge el importe previsto de las medidas de seguridad y salud durante las obras.

A continuación se resume el presupuesto aproximado previsto para la actuación, el cual **vendrá detallado en el posterior documento técnico de preparación de la contratación, el Anteproyecto.**



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 14 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

PRESUPUESTO PARA LA REFORMA DEL APARCAMIENTO DE PLAZA MONTAÑETA

PRESUPUESTO "ANTEPROYECTO REFORMA DEL APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO DE LA PLAZA DE LA MONTAÑETA"

RESUMEN		
CAPITULO 1	ESTRUCTURAS	667.822,09 €
CAPITULO 2	URBANIZACIÓN	1.104.639,44 €
CAPITULO 3	REFORMA INTERIOR APARCAMIENTO	241.376,74 €
CAPITULO 4	REFORMA INSTALACIONES APARCAMIENTO	324.263,47 €
CAPITULO 5	GESTIÓN DE RESIDUOS	71.411,28 €
CAPITULO 6	SEGURIDAD Y SALUD	50.000,43 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		2.459.513,45 €
Art. 131 Reglamento RD 1098/2001	Gastos generales (13% de la Ejecución Material)	319.736,75 €
	Beneficio Industrial (6% de la Ejecución Material)	147.570,81 €
SUMA		2.926.821,01 €
IVA (21% PEC)		614.632,41 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		3.541.453,42 €

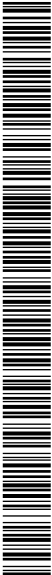
Tabla 2: Presupuesto obras reforma

Además, ligados a la obra tenemos los siguientes costes:

Gastos de licencias y aperturas			
HACIENDA AYUNTAMIENTO ALICANTE			
Impuesto sobre Construcciones, instalaciones y obras			
		4% PEC – BI	111.170,01 €
Honorarios Redacción Proyecto Ingeniería y Dirección Facultativa	5% PEC		146.341,05 €
Honorarios Asistencia Técnica + Coordinación Seguridad y Salud	2% PEC		58.536,42 €
Honorarios colaboración Arquitectura redacción Proyecto	4% PEC		117.072,84 €
Impuesto Transmisiones Patrimoniales onerosas (TPO) -- 4% capitalización canon –			34.214,12 €
Avales (Garantía Provisional y Definitiva)			
Garantía definitiva	5% PEC		5.853,64 €
Fianza Gestión de Residuos (art. 6 RD 105/2008)	5% EM Capitulo G.R.		3.570,56 €
Total gastos varios			476.758,64 €



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 15 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

VI. Canon

Para determinar su cuantía se parte del estudio de resto de aparcamientos, que sobre la base de la tipología de obra asociada a la concesión y el año de la construcción, determinan un valor tipo del canon por plaza de aparcamiento.

Estacionamiento	Canon 2025	PLAZAS	Canon/plaza	TIPO OBRA CONCESIÓN	AÑO CONSTRUCCIÓN
Plaza San Critobal	52.042,02 €	458	113,63 €	Nueva construcción	1976
Maisonnavé	260.788,71 €	696	374,70 €	Nueva construcción	1989
Alfonso El Sabio	4.059,48 €	602	6,74 €	Nueva construcción	1997
Catedrático Soler	102.412,25 €	414	247,37 €	Nueva construcción	2005
Hermanos López Osaba	21.653,50 €	258	83,93 €	Nueva construcción	2005
Montañeta (2012)	525.000,00 €	327	1.605,50 €	Reforma	2012
Antigua Lonja	405.012,93 €	185	2.189,26 €	Reforma menor	2022

Con esta referencia, se determina la siguiente estructura para el canon para toda la concesión.

ESTRUCTURA CANON CONCESIÓN

AÑO CONTRATO	EJERCICIO	Canon	Incremento
1	ene – dic'27	477.000,00 €	
2	ene – dic'28	488.925,00 €	2,50 %
3	ene – dic'29	501.148,13 €	2,50 %
4	ene – dic'30	513.676,83 €	2,50 %
5	ene – dic'31	526.518,75 €	2,50 %
6	ene – dic'32	539.681,72 €	2,50 %
7	ene – dic'33	553.173,76 €	2,50 %
8	ene – dic'34	567.003,10 €	2,50 %
9	ene – dic'35	581.178,18 €	2,50 %
10	ene – dic'36	595.707,64 €	2,50 %
11	ene – dic'37	610.600,33 €	2,50 %
12	ene – dic'38	625.865,34 €	2,50 %
13	ene – dic'39	641.511,97 €	2,50 %
14	ene – dic'40	657.549,77 €	2,50 %
15	ene – dic'41	673.988,51 €	2,50 %

TOTAL = 8.553.529,02 €

Este será el canon base del contrato, que no será objeto de revisión y que podrá ofertarse al alza en la licitación.

Según la estructura de costes de fijos, el impacto del canon en el precio del usuario (tarifa) será del 53%.

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 16 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 16 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

VII.Estudio relativo al régimen de utilización y explotación.

Según la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en su artículo 265.1 establece que *las obras objeto de concesión serán financiadas, total o parcialmente, por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo operacional en los términos definidos en el apartado cuarto del artículo 14.*

Esta cláusula otorga libertad al concesionario para ofertar la financiación que más se ajuste a sus necesidades. En este caso, dado que la inversión inicial es mínima, no se ha considerado el caso de la financiación, dado que se prevé una minoración del canon igual al valor de la actuación de reparación inicial.

Del estudio conjunto de inversión y explotación se obtendrá el resultado económico de la concesión, que será el objetivo final de la misma. La aportación de capital por parte de la administración será nula, considerando que la concesión de la infraestructura que se licita posee la suficiente rentabilidad como para ser explotada con un margen de negocio positivo.

El resultado de la concesión está sujeto a los rendimientos de uso obtenidos, siendo mérito de la concesionaria su mejora o aumento. En este caso, para una demanda consolidada como es la existente en el aparcamiento de plaza Montañeta, su gestión queda muy acotada por lo que la incertidumbre es baja.

El plazo de concesión será de QUINCE (15) años. La duración se ha determinado con base en el artículo 29 de la LCSP, en su apartado 6 que indica que “si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del 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. Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión”.

Por su parte, el apartado 9 de ese mismo artículo 29 aclara que “el periodo de recuperación de la inversión a que se refieren los apartados 4 y 6 de este artículo será calculado de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española”.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 17 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

Para el estudio económico de la inversión se ha realizado un global de los flujos de caja por ejercicio de explotación, obteniendo el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa de Interés de Retorno (TIR) con esos datos.

Para estos estudios se han considerado los siguientes costes:

Costes salariales:

Tipo de coste	Categoría profesional	Salario bruto anual (año base)	Costes de seguridad social (%)	Coste salarial unitario anual	FTE (Personal equivalente a jornada completa)	COSTE SALARIAL TOTAL POR CATEGORÍA PROFESIONAL AÑO 0
Personal de control	Taquillero	21.600,00	32,00%	28.512,00	4,6	131.155,20
Encargado	Encargado	30.000,00	32,00%	39.600,00	1	39.600,00
Dirección	Directivo	48.000,00	32,00%	63.360,00	0,35	22.176,00
						-
						-
						-
S/TOTAL						192.931,20

Base: Convenio Colectivo de Sector Garajes, Aparcamientos y Estaciones de Lavado y Engrase de Alicante (código 03000385011982) – Información personal con derecho a subrogación. Tablas salariales 2025 convenio nacional sector aparcamientos y garajes.

Suministro de energía, gas, combustible, agua, etc. :

Tipo de coste	Descripción	Precio unitario (sin impuestos)	Unidades anuales	Coste total AÑO 0
Consumo agua potable	Consumo agua potable para instalaciones del aparcamiento	1.000,00	1,00	1.000,00
Consumo electricidad	Suministro eléctrico	18.000,00	1,00	18.000,00
Telecomunicaciones	Servicios telecomunicaciones	1.000,00	1,00	1.000,00
				-
				-
				-
S/TOTAL				20.000,00

Gastos generales:

Tipo de coste	Descripción	Precio unitario (sin impuestos)	Unidades anuales	Coste total AÑO 0
Estructura Empresa	Coste de estructura	40.000,00	1,00	40.000,00
Servicios centrales	Servicios centralizados (informática, admin...)	100.000,00	1,00	100.000,00
				-
				-
				-
				-
S/TOTAL				140.000,00



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 18 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

Con los gastos detallados tenemos la siguiente estructura de costes de la concesión, con base en lo preceptuado en el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

100,00%	16.094.574,94	Costes Fijos
22,96%	3.695.960,10	Costes salariales
2,19%	352.785,71	Costes de suministros
5,32%	856.249,18	Costes de mantenimiento, seguros
53,15%	8.553.529,02	Canon
15,34%	2.469.499,94	Gastos generales
1,03%	166.551,00	IBI

Por tanto, la estructura de costes muestra que el canon propuesto tiene un peso prominente y que la suma de los costes susceptibles de revisión no alcanza el 30%, por lo que parece razonable no considerar la revisión de precios en el contrato y determinar tanto las tarifas máximas como el canon hasta el final de la concesión.

Los ingresos considerados se muestran en la tabla 1 del punto 3, previsiones sobre la demanda de uso. En ella se pueden apreciar los rendimientos considerados para estimar los ingresos. Estos ingresos se han obtenido de la prognosis de demanda realizada para el año 2027, considerando unas permanencias algo inferiores al promedio. Los ingresos se verán afectados por el factor de decrecimiento del 0,5%.

Para la evolución de los gastos de explotación se ha considerado un crecimiento del 2%. Y para los ingresos, además del factor de decrecimiento, se ha considerado un incremento anual decreciente, ligado al incremento de tarifas máximas contemplado.

Variación anual		Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
TOTAL		INGRESOS (€)	Hasta el final del periodo de concesión		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1,13%	Ingresos Pasivos	Pasivos			2,47%	2,38%	2,28%	2,18%	2,08%	1,98%	1,77%	1,56%	1,35%	1,23%	0,96%	0,82%	0,27%
1,13%	Ingresos Variables	Variables			2,47%	2,38%	2,28%	2,18%	2,08%	1,98%	1,77%	1,56%	1,35%	1,23%	0,96%	0,82%	0,27%
1,00%	MINUTO ROTACION APARCAMIENTO	Plazas			2,47%	2,38%	2,28%	2,18%	2,08%	1,98%	1,77%	1,56%	1,35%	1,23%	0,96%	0,82%	0,27%
1,00%	OTRO APARCAMIENTO	Plazas			2,47%	2,38%	2,28%	2,18%	2,08%	1,98%	1,77%	1,56%	1,35%	1,23%	0,96%	0,82%	0,27%

Se muestra a continuación la proyección de los flujos de caja para los quince (15) años de duración de la concesión, para el ESCENARIO BASE antes indicado.

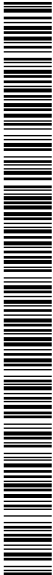
Los ingresos considerados NO incluyen el IVA vigente al tipo del 21%.

Para el estudio económico se han considerado los costes e ingresos antes expuestos, con los siguientes aspectos relevantes:

- La duración de la concesión se establece y justifica en quince (15) años.
- Para el cálculo del periodo máximo de duración de la concesión, se ha empleado la tasa de descuento resultante de la aplicación del RD 55/2017, que resulta en 5,23%.



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 19 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26
3,26	3,27	3,15	3,18	3,27	3,27

Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)	5,23%
---	-------

En base a las hipótesis descritas, en este escenario base , este proyecto concesional alcanzaría en sus 15 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen a continuación:

RESULTADO ECONÓMICO SIN INVERSIÓN	4.629,401,26	RESULTADO OPERATIVO
	22,34%	RENTABILIDAD OPERATIVA
	8.567,53	VAN
RESULTADO ECONÓMICO CON INVERSIÓN	15	PAY-BACK DESCONTADO
	7,01%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
	5,28%	TIR

Se muestran, también a continuación, los valores de las proyecciones económicas estudiadas.



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 20 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Escenario BASE																		
			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
100,00%	20.723.976,20	Ingresos Previsibles	0,00	1.225.721,89	1.256.003,40	1.285.921,64	1.315.035,54	1.342.869,82	1.368.918,30	1.392.649,04	1.413.511,35	1.430.944,85	1.444.390,49	1.453.303,53	1.457.168,19	1.455.513,77	1.447.931,66	1.434.092,71
100,00%	20.723.976,20	Ingresos Variables	0,00	1.225.721,89	1.256.003,40	1.285.921,64	1.315.035,54	1.342.869,82	1.368.918,30	1.392.649,04	1.413.511,35	1.430.944,85	1.444.390,49	1.453.303,53	1.457.168,19	1.455.513,77	1.447.931,66	1.434.092,71
0,00%	0,00	Ingresos Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-16.094.574,94	Costes Previsibles	0,00	-899.212,15	-921.352,98	-944.055,88	-967.335,34	-991.206,29	-1.015.684,01	-1.041.323,20	-1.067.061,97	-1.093.455,84	-1.120.521,78	-1.148.277,21	-1.176.739,99	-1.205.928,47	-1.235.861,48	-1.266.558,34
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-16.094.574,94	Costes Fijos	0,00	-899.212,15	-921.352,98	-944.055,88	-967.335,34	-991.206,29	-1.015.684,01	-1.041.323,20	-1.067.061,97	-1.093.455,84	-1.120.521,78	-1.148.277,21	-1.176.739,99	-1.205.928,47	-1.235.861,48	-1.266.558,34
4.629.401,26	Resultado operativo		0,00	326.509,74	334.650,42	341.865,77	347.700,20	351.663,53	353.234,29	351.325,83	346.449,38	337.489,01	323.868,71	305.026,32	280.428,20	249.585,30	212.070,17	167.534,37
22,34%	Rentabilidad operativa			26,64%	26,64%	26,59%	26,44%	26,19%	25,80%	25,23%	24,51%	23,59%	22,42%	20,99%	19,24%	17,15%	14,65%	11,68%
-3.176.674,34	Amortización		0,00	0,00	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31	-226.905,31
1.452.726,92	Resultado Operativo Neto		0,00	326.509,74	107.745,11	114.960,46	120.794,89	124.758,22	126.328,98	124.420,52	119.544,07	110.583,70	96.963,40	78.121,01	53.522,89	22.679,99	-14.835,14	-59.370,94
7,01%	Rentabilidad Operativa Neta			26,64%	8,58%	8,94%	9,19%	9,29%	9,23%	8,93%	8,46%	7,73%	6,71%	5,38%	3,67%	1,56%	-1,02%	-4,14%
Tasa de Descuento :			5,23%															
4.629.401,26	Flujos de caja Operativos		0,00	326.509,74	334.650,42	341.865,77	347.700,20	351.663,53	353.234,29	351.325,83	346.449,38	337.489,01	323.868,71	305.026,32	280.428,20	249.585,30	212.070,17	167.534,37
-3.403.579,65	Inversiones		0,00	-3.403.579,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-3.403.579,65	Inversiones Nuevas		0,00	-3.403.579,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	Immovilizado Recibido de la Administración y PAGADO		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	Immovilizado entregado a la Administración al finalizar y COBRADO		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.225.821,61	Flujos de Caja con inversión		0,00	-3.077.069,91	334.650,42	341.865,77	347.700,20	351.663,53	353.234,29	351.325,83	346.449,38	337.489,01	323.868,71	305.026,32	280.428,20	249.585,30	212.070,17	167.534,37
8.567,53	Flujos de Caja Descontados		0,00	-2.524.137,52	302.212,37	293.384,32	283.561,10	272.539,51	260.150,96	245.885,60	230.421,62	213.306,21	194.524,04	174.101,31	152.106,17	128.648,46	103.878,49	77.984,87
	Flujos de Caja Revalorizados		0,00	-2.524.137,52	-2.621.925,15	-1.328.540,82	-2.044.979,72	-1.772.440,21	-1.512.289,35	-1.266.469,65	-1.035.982,03	-822.675,82	-628.151,77	-454.850,46	-301.944,29	-173.255,83	-69.417,34	8.567,53

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 21 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 21 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de AlicanteConcejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

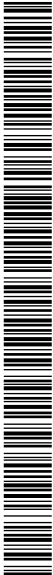
Escenario punto muerto por reducción de la demanda del servicio:

Partiendo del escenario base ajustado, se ha calculado el punto muerto del proyecto concesional, es decir, aquel descenso de los ingresos del concesionario que provocaría que el VAN del proyecto fuese cero y, por tanto, un mayor descenso conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.
Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo los ingresos del concesionario, se ha partido de las hipótesis antes expuestas, llegándose a la conclusión de que sería necesaria una disminución de los ingresos del concesionario del 0,0614%.

Esto coloca a la concesión en una posición de alta sensibilidad a los ingresos (demanda del servicio), como era de esperar dado que todos los ingresos son variables y ligados al uso del aparcamiento.



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 22 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de AlicanteConcejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

VIII. Análisis de sensibilidad

Con el modelo económico elaborado se ha realizado un análisis de sensibilidad para las dos variables principales, sobre las que se determinará la futura concesión.

La primera, resultado de la licitación, será el canon ofertado al alza. La segunda, la principal variable del riesgo concesional, serán los ingresos de la concesión.

Con la variación de estas dos se han realizado los cálculos de la TIR en el modelo antes mostrado, con el siguiente resultado que se muestra en la siguiente matriz.

TIR	Ingresos esperados año				
	Canon ofertado	Δ10% Est. Via	Δ5% Est. Via	Est. Via	−Δ2% Est. Via −Δ5% Est. Via
	500.000,00 €	11,34 %	7,65 %	3,60 %	1,81 % −1,16 %
	511.500,00 €	10,64 %	6,89 %	2,73 %	0,87 % −2,26 %
	523.000,00 €	9,95 %	6,12 %	1,83 %	−0,11 % −3,44 %

El canon ofertado se ha simulado en tres escenarios, con incrementos del 4,82%, 7,23% y 9,64% sobre el valor base de licitación.

En los ingresos esperados, se ha considerado una variación del 5%, en positivo, y descensos del -2% y -5% en los ingresos por rotación .

Se observa una mayor elasticidad para los ingresos que para el canon ofertado, lo que evidencia la alta traslación del riesgo operacional. A modo de ejemplo, se muestra la proyección de los flujos de caja para el escenario del canon ofertado con un incremento del 9,64% (523.000€) y con ingresos con incremento del 10% sobre las hipótesis planteadas.

Resultado económico escenario alternativo (+10% ingresos - +9,64% canon).

RESULTADO ECONÓMICO SIN INVERSIÓN	5.876.930,25	RESULTADO OPERATIVO
	25,78%	RENTABILIDAD OPERATIVA
	855.303,13	VAN
RESULTADO ECONÓMICO CON INVERSIÓN		PAY-BACK DESCONTADO
	11,85%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
	9,95%	TIR

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 24 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 24 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de AlicanteConcejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

IX. Riesgo operacional

Según la legislación vigente, la concesión debe implicar el traslado al concesionario de un riesgo real y significativo, relacionado con la demanda o con la oferta. Para acreditar esto, tenemos lo siguiente para el contrato que se plantea:

- El concesionario debe soportar la posibilidad de pérdidas: SÍ SE CUMPLE.
- La mera garantía de cubrir costes anula la existencia de concesión: SÍ SE CUMPLE, no hay garantías de cubrir costes fijos.

El artículo 14 de la LCSP define el contrato de concesión de obras como aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contraprestación venga constituida, bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato, o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

El apartado 4 de este artículo señala que además, *deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.*

Además, sigue este apartado indicando que *“se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdénable.”*

El riesgo operacional supone la asunción por el operador de la responsabilidad sobre los aspectos técnicos, financieros y de gestión del servicio, más allá del riesgo y ventura inherente a un contrato público, sin que existan mecanismos de compensación por los que el poder público garantice un nivel de beneficios o la ausencia de pérdidas.

En el contrato objeto de estudio, tras el análisis efectuado de la demanda prevista y ajustada en base a las hipótesis ya descritas, el análisis de los ingresos y costes de la concesión y de la configuración del canon por la explotación del servicio; del análisis de los escenarios de punto muerto y BASE, se observa que, con una disminución anual del volumen de los ingresos del 0,0614% sobre el escenario BASE, el concesionario no alcanzaría a recuperar la inversión realizada y los costes incurridos.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista.

En el caso que nos ocupa, tenemos:

1. Existe un riesgo real de demanda.
Aunque la demanda está consolidada, no está garantizada. La ocupación depende de:
 - a) Variaciones de tráfico.
 - b) Cambios en la movilidad del Centro Tradicional.
 - c) Obras municipales futuras.
 - d) Comportamiento del comercio y oficinas de la zona.
 - e) Estrategia tarifaria fijadas en el pliego.

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 25 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 25 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de AlicanteConcejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

- El concesionario no tiene asegurado cubrir costes, ni se establece un ingreso mínimo garantizado.
2. Existe riesgo de oferta y de explotación.
- El concesionario:
- a) Gestiona el personal.
 - b) Mantiene las instalaciones (PCI, ventilación, electricidad, control de accesos...)
 - c) Gestiona los equipos tecnológicos, con especial relevancia de los equipos de recarga de vehículos eléctricos.
 - d) Asume costes de operación por inflación.
 - e) Afronta la eventual obsolescencia del aparcamiento.
3. Asume el canon ofertado.
- a) Esto reduce los márgenes del concesionario.
 - b) Aumenta su exposición al riesgo.
 - c) El canon es fijo, no variable, por lo que el concesionario no se protege ante caídas de ingresos.

Se muestra a continuación una relación de riesgos completa.

Riesgos de Demanda (riesgo operacional principal)

1. Variación de demanda de rotación

- Titular del riesgo: Concesionario
- Probabilidad: Media
- Impacto: Alto
- Descripción: Fluctuación del número de entradas diarias por cambios en patrones de movilidad, comercio, obras públicas, restricciones, teletrabajo, etc.
- Mitigación: Gestión comercial del concesionario; optimización tarifaria dentro del marco municipal; campañas de captación.
- Encaje LCSP: Demuestra claramente que los ingresos dependen del uso real → riesgo operacional asumido por el concesionario.

2. Variación de demanda de abonados

- Titular del riesgo: Concesionario
- Probabilidad: Media
- Impacto: Medio
- Descripción: Oscilación en la contratación y renovación de abonos 24h, nocturnos u otros.
- Mitigación: Políticas comerciales activas; fidelización; optimización del mix de plazas.
- Encaje LCSP: Afecta directamente al ingreso recurrente → riesgo relevante.

3. Competencia de aparcamientos cercanos

- Titular del riesgo: Concesionario
- Probabilidad: Media
- Impacto: Medio
- Mitigación: Mejora de servicios; adaptación comercial; acuerdos con comercios.
- Encaje: Riesgo externo típico según Directiva 2014/23/UE.

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 26 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 26 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de AlicanteConcejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

4. Impacto de políticas municipales de movilidad

- Titular del riesgo: Compartido
- Probabilidad: Media
- Impacto: Alto
- Descripción: Peatonalizaciones, cambios en tráfico, nuevos carriles bus, restricciones temporales.
- Mitigación: Mecanismo tasado de reequilibrio por hecho del príncipe (factum principis) (art. 34 LCSP) — solo si se altera significativamente la esencia del contrato.
- Encaje: Riesgo típicamente compartido; se activa reequilibrio solo en supuestos tasados.

Riesgos de Oferta / Explotación

5. Costes de personal superiores a lo previsto

- Titular: Concesionario
- Probabilidad: Alta
- Impacto: Medio
- Mitigación: Ajuste de turnos; tecnología; productividad.
- Encaje: Riesgo operativo puro → debe asumirlo el concesionario.

6. Costes de energía (electricidad)

- Titular: Concesionario
- Probabilidad: Alta
- Impacto: Alto
- Mitigación: Optimización energética; LED; tarifas indexadas; acuerdos.
- Encaje: Riesgos del mercado → concesionario (salvo cambios regulatorios excepcionales).

7. Costes de mantenimiento ordinario y extraordinario

- Titular: Concesionario
- Probabilidad: Media
- Impacto: Alto
- Mitigación: Plan plurianual de mantenimiento; contratos marco; preventivo.
- Encaje: Riesgo típico de concesionario al explotar y mantener la infraestructura.

8. Fallos de sistemas tecnológicos (control de accesos, TPV, cámaras, sensores)

- Titular: Concesionario
- Probabilidad: Media
- Impacto: Medio
- Mitigación: Sistemas redundantes; mantenimiento preventivo; renovación tecnológica.
- Encaje: Riesgo operativo.

Riesgos Constructivos / de Obra

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 27 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 27 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de AlicanteConcejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

9. Incremento del coste de las obras de reforma

- Titular: Concesionario
- Probabilidad: Media
- Impacto: Alto
- Mitigación: Proyecto técnico detallado; licitación interna del concesionario; contingencias en presupuesto.
- Encaje: El concesionario financia y asume riesgo de construcción (art. 14 LCSP).

10. Patologías ocultas no detectadas inicialmente

- Titular: Concesionario
- Probabilidad: Baja
- Impacto: Alto
- Mitigación: Estudios previos; provisiones; auditoría técnica del estado inicial.
- Encaje: Riesgo de obra asumido salvo supuestos de fuerza mayor.

11. Retrasos en la ejecución de las obras

- Titular: Concesionario
- Probabilidad: Media
- Impacto: Alto
- Mitigación: Plan de obra; penalidades; supervisión municipal.
- Encaje: Riesgo operativo y de obra → concesionario.

Riesgos Regulatorios y Jurídicos

12. Cambios normativos generales

- Titular: Compartido
- Probabilidad: Baja
- Impacto: Alto
- Mitigación: Aplicación del art. 270 LCSP → reequilibrio solo si hay alteración sustancial imprevisible.
- Encaje: Riesgo compartido según LCSP y doctrina del Tribunal Supremo.

13. Modificación de tarifas públicas

- Titular: Ayuntamiento (riesgo regulatorio)
- Probabilidad: Baja
- Impacto: Medio/Alto
- Mitigación: Previsión en pliegos; escenarios de sensibilidad en estudio.
- Encaje: Riesgo regulatorio → reequilibrio si afecta severamente.

Riesgos Financieros

14. Incremento del coste de financiación

- Titular: Concesionario
- Probabilidad: Media
- Impacto: Alto
- Mitigación: Cobertura (swaps); concurso competitivo de financiación.
- Encaje: Riesgo propio del privado en concesiones (art. 14).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

DOCUMENTO Doc. Anexado PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Anexo aprobado estudio viabilidad aparcamiento Pz. Montañeta JGL 17-02-2026
Código Seguro de Verificación: 7021112e-253d-4440-9027-04b87571eae3 Origen: Administración Identificador documento: ES_L01030149_2026_24496852 Fecha de impresión: 17/02/2026 13:37:39 Página 28 de 29	FIRMAS 1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 17/02/2026 12:40	

DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRAFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 28 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de AlicanteConcejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

15. Inflación superior a la prevista

- Titular: Concesionario
- Probabilidad: Media
- Impacto: Alto
- Mitigación: Eficiencia operativa; optimización de costes.
- Encaje: Riesgo del mercado → concesionario.

Riesgos Extraordinarios

16. Fuerza mayor (inundaciones, incendios, catástrofes)

- Titular: Compartido
- Probabilidad: Baja
- Impacto: Muy alto
- Mitigación: Seguros obligatorios; medidas PCI y evacuación.
- Encaje: Se activa régimen de reequilibrio por fuerza mayor (art. 239 LCSP).

17. Pérdidas de servicio prolongadas no imputables al concesionario (obras municipales externas)

- Titular: Ayuntamiento
- Probabilidad: Baja
- Impacto: Alto
- Mitigación: Coordinación; planificación urbana.
- Encaje: Riesgo ajeno → reequilibrio si concurre hecho del príncipe (factum principis).

RESUMEN RIESGOS ANALIZADOS.

- El 90% de los riesgos operativos y de ingresos recae en el concesionario → cumple LCSP.
- Los riesgos regulatorios solo generan reequilibrio en supuestos excepcionales.
- El análisis muestra transferencia real y significativa de riesgo → requisito esencial de la concesión.
- La presencia de un canon fijo incrementa la exposición al riesgo, reforzando el carácter concesional.

Según el análisis económico realizado, se puede concluir que:

1. El concesionario deberá asumir su propuesta de financiación, con sus amortizaciones e intereses.
2. Los costes fijos serán a riesgo del concesionario.
3. Se muestra una alta sensibilidad de la TIR a la previsión de ingresos.
4. Existe margen suficiente para garantizar la viabilidad con una duración de 15 años.

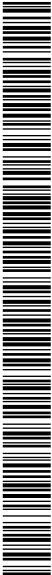
Por lo expuesto, se puede afirmar que no existe garantía de equilibrio automático ni rentabilidad asegurada, dado que los ingresos dependen en exclusividad de la explotación comercial del aparcamiento, por lo que el traslado del riesgo operacional es prácticamente total.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>



DOCUMENTO DOCUMENT ANEXAT	ÓRGANO TRÁFICO Y TRANSPORTES. MOVILIDAD	REFERENCIA TTCM2026000007
Código Seguro de Verificación: 50ec182b-b24e-4953-b036-7a6e5d1985f3 Origen: Ciudadano Identificador documento: ES_L01030149_2026_24461293 Fecha de impresión: 12/02/2026 13:23:11 Página 29 de 29	FIRMAS 1.- PEDRO RIQUELME MOYA (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos), 12/02/2026 13:07	



Ayuntamiento de AlicanteConcejalía de Movilidad Urbana
Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad
Departamento Técnico de Tráfico

X. Resultado: Duración de la concesión y canon.

La duración de la concesión queda establecida en QUINCE (15) años.
Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de las hipótesis planteadas en su oferta económica. El riesgo de la oferta será proporcional al capital de financiación externa estando este sujeto a las fluctuaciones del tipo del dinero en el mercado.
El canon concesional se establece en la cantidad de **8.553.529,02€** admitiéndose proposiciones al alza.
Se muestra la siguiente tabla con los principales datos del contrato previsto.

Objeto del contrato	Reforma del aparcamiento subterráneo de Plaza Montañeta
Tipo de contrato	Concesión de obra pública
Procedimiento de Contratación	ABIERTO. Varios criterios
Tramitación	ORDINARIA
Valor estimado del contrato	20.723.976,20 €
Presupuesto obras de reforma (sin IVA)	2.926.821,01 €
Canon (total contrato)	8.553.529,02 €
% canon / valor estimado	41,27 %
Duración del contrato	15 años
Prórrogas	NO
Plazo de garantía	1 año
Canon anual (inicial)	477.000€/año al alza
TIR	5,28%
Tarifas máximas (inicial)	0,035€/minuto – 2,10€/hora

Por tanto, se considera viable la concesión de obra pública para la reforma del aparcamiento subterráneo de la plaza de la Montañeta.

Documento firmado electrónicamente por:

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Municipal

Fdo.: Pedro Riquelme Moya