

## Una mica de matemàtiques #Metrovacesa #Reus

Vist l'embolic que s'estan fent algunes persones a l'hora de sumar quantitats pagades en diferents moments del temps, faig la meva modesta aportació en forma de classe de matemàtiques.

Abans de res, recordar la frase atribuïda a un famós inversor: «**Et pago el que tu vulguis si em deixes pagar-t'ho quan jo vulgui**». I, dit això, passo a fer l'explicació, que deixa clar que a l'hora de pagar és tant important el quan com el quant.

Per poder comparar dos imports pagats en diferents moments en el temps, s'utilitza el concepte d'actualització de valors per desplaçar en el temps els pagaments.

Si l'interès que he de pagar per demanar un préstec és  $t$  i l'import del préstec és  $C_0$ , el deute al cap d'un any,  $C_1$ , seguirà la fórmula següent:

Per anys successius l'import acumulat seria el següent:

&hellip;  
&hellip;

### Cas Metrovacesa

Pel que tinc entès, el cànon previst fins ara eren els cinc primers anys i la resta fins a 50 de 2,2 milions; en aquest cas l'actualització d'aquesta renda, si el tipus fos el 8%, donaria un valor quasi igual a 38 milions. (Vegeu [Excel adjunt](#).) Com a curiositat, la renda d'1,6 milions oferta per Metrovacesa de fa un any actualitzada quedaria lleugerament per sota de 20 milions.

Evidentment es discutible el 8%; desconec quin és el cost marginal d'endeutament a llarg termini de l'Ajuntament, però dubto molt que estigui per sota.

### Gestió del pàrquing

L'acord inclou que l'Ajuntament, a través d'Amersam, es quedaria la gestió del pàrquing. Això podria ser un actiu o un passiu, ja que pot comportar l'obligació d'unes inversions i fins i tot el pagament d'un cànon; però, per altra banda es reben uns ingressos. Desconec com està estipulat ,per tant m'abstinc d'opinar si suma o resta.

### Local per a l'Ajuntament

Pel que he llegit, l'Ajuntament també disposarà d'un local de més de 1.000 m2 sense saber si l'ús

està condicionat, vaja, si s'estableixen limitacions en la seva explotació, ni la seva ubicació, és impossible saber el valor d'aquest dret. Seria possible que fins i tot hi estigués descartada l'activitat comercial, amb la qual cosa hauríem de buscar-li un valor social i aleshores que faci els números un altre.

## **Conclusió**

Des del punt de vista estrictament financer, com que la renda és equivalent, el que hem de valorar és si la gestió del pàrquing i el local compensen el retard en la percepció de la renda pel temps que l'empresa ha tingut parat el projecte.