



## Modelo Financiero para el análisis de viabilidad económico-financiera del “Plan de Vivienda Next Generation” bajo la fórmula de colaboración público-privada

### Estudio de Viabilidad del Lote 9

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.  
Consejería de Vivienda y Administración Local. Comunidad de Madrid

**CABOAZUL**  
Asesores Financieros

**Madrid, 3 de abril de 2023**

## Índice

<b>1. Introducción .....</b>	<b>6</b>
1.1. Antecedentes .....	6
1.2. Contenido del Documento .....	7
<b>2. Metodología para la realización del estudio de viabilidad .....</b>	<b>8</b>
2.1. Introducción .....	8
2.2. Estructura del modelo financiero .....	8
2.3. Objetivos del modelo financiero .....	9
<b>3. Información básica sobre las parcelas objeto de concesión.....</b>	<b>10</b>
3.1. Parcelas objeto de la concesión .....	10
3.2. Número de viviendas y plazas de garaje .....	10
3.3. Ingresos alquiler .....	11
3.4. Ingresos Servicios Comunitarios.....	14
3.5. Costes Servicios Comunitarios .....	15
3.6. Inversiones .....	20
3.7. Reinversiones.....	22
3.8. Costes de reversión al final del periodo de concesión.....	23
<b>4. Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio .....</b>	<b>24</b>
4.1. Calendario del proyecto .....	24
4.2. Periodo de construcción.....	24
4.3. Presupuesto de construcción .....	24
4.4. Periodo de explotación.....	25
4.5. Inversiones de Reposiciones .....	26
4.6. Ingresos.....	27
4.7. Gastos .....	28
<b>5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras .....</b>	<b>30</b>
5.1. Hipótesis macroeconómicas .....	30
5.2. Estructura financiera del proyecto.....	31
5.3. Subvenciones de Fondos Europeos .....	31
5.4. Fondos propios.....	32
5.5. Reserva legal y voluntarias .....	33
5.6. Deuda Senior .....	33
5.7. Garantía definitiva .....	35
5.8. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA.....	35
<b>6. Proyecciones a lo largo de la concesión .....</b>	<b>38</b>
6.1. CAPEX mensualizado y anual .....	38
6.2. Necesidades de financiación.....	43
6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual.....	43
6.4. Reinversiones.....	45
6.5. Ingresos de la Concesión.....	48
6.6. Gastos de los servicios a la comunidad y del concesionario.....	50
6.6.1. Gastos Servicios Comunitarios .....	50
6.6.2. Gastos Estructura Concesionario .....	54
6.7. Amortizaciones .....	57
6.8. Capital circulante.....	60
6.9. Impuestos .....	65
6.10. Financiación.....	66
6.10.1. Fondos Propios.....	66

6.10.2. Deuda Senior .....	68
<b>7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria .....</b>	<b>71</b>
7.1. Introducción .....	71
7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales .....	72
7.3. Balances de situación previsionales .....	76
7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales .....	83
<b>8. Resultados del análisis económico .....</b>	<b>90</b>
8.1. Cálculo de las tasas de descuento .....	90
8.2. Cascada de Flujos de Caja .....	91
8.3. Resumen de Flujos de Caja .....	99
8.4. Flujos de caja del proyecto.....	101
8.4.1. Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.....	101
8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos .....	101
8.5. Flujos de caja de la deuda .....	102
8.6. Flujos de caja de los accionistas.....	103
8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas .....	103
8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas .....	103
8.7. Ratios de Rentabilidad del proyecto .....	104
8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda.....	104
8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia .....	106
8.10. Análisis de sensibilidad a las principales variables .....	107
8.11. Justificación del aumento del plazo de Concesión.....	108
8.12. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas .....	109
<b>9. Impacto socio-económico del proyecto .....</b>	<b>116</b>
9.1. Introducción .....	116
9.2. Tablas Input-Output.....	117
9.3. Impacto del proyecto en la producción .....	119
9.4. Impacto del proyecto en el Valor Agregado Bruto (VAB).....	120
9.5. Impacto del proyecto en la generación de empleo .....	121
9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales .....	122
9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales .....	124
9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid.....	125
9.8.1. Tablas Input/Output Comunidad de Madrid .....	125
9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid .....	126
9.9. Población beneficiada y ahorro en rentas de alquiler .....	127
<b>10. Conclusiones .....</b>	<b>129</b>

## Índice de Tablas

Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo .....	8
Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 9 .....	10
Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 9 .....	10
Tabla 4. Precios módulos de viviendas, trasteros y garajes por Tipologías y Zonas Geográficas .....	11
Tabla 5. Precios de Garajes y Trasteros por Tipologías y Zonas Geográficas .....	12
Tabla 6. Valor promoción a precio módulo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 9 .....	13
Tabla 7. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios ....	14
Tabla 8. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 9 .....	15
Tabla 9. Coste del Servicio de Conserjería según el tamaño de la urbanización .....	16
Tabla 10. Coste del Servicio de Limpieza según el tamaño de la urbanización .....	16
Tabla 11. Coste del Servicio de Mantenimiento según el tamaño de la urbanización .....	17
Tabla 12. Coste TPV del Garaje según el tamaño de la urbanización .....	17
Tabla 13. Coste Energía y Agua según el tamaño de la urbanización .....	18
Tabla 14. Coste Piscina según el tamaño de la urbanización .....	19
Tabla 15. Coste Servicios Jardinería según el tamaño de la urbanización .....	19
Tabla 16. Coste Varios e Imprevistos según el tamaño de la urbanización .....	20
Tabla 17. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 9 .....	21
Tabla 18. Importe y periodicidad reinversiones.....	22
Tabla 19. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 9 .....	23
Tabla 20. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 9 .....	23
Tabla 21. Importe Costes de Reversión al final del periodo de concesión.....	23
Tabla 22. Calendario de la Concesión .....	24
Tabla 23. Ritmo mensual de construcción .....	24
Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 9.....	25
Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 9 .....	25
Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 9.....	26
Tabla 27. Ingresos de alquileres y servicios repercutidos en euros constantes a lo largo concesión Lote 9.....	28
Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI en euros constantes a lo largo concesión Lote 9.....	28
Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria en euros constantes a lo largo concesión Lote 9.....	29
Tabla 30. Tasas de actualización de Ingresos, Reinversiones y Costes .....	30
Tabla 31. Estructura financiera inicial .....	31
Tabla 32. Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos .....	31
Tabla 33. Hitos de pago. Subvenciones de Fondos Europeos .....	32
Tabla 34. Cobertura Subvenciones de Fondos Europeos.....	32
Tabla 35. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 9 .....	33
Tabla 36. Criterios Dotación Reserva Legal.....	33
Tabla 37. Condiciones Deuda Senior.....	34
Tabla 38. Garantía definitiva Lote 9 .....	35
Tabla 39. Hipótesis del Impuesto de Sociedades .....	36
Tabla 40. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido .....	37
Tabla 41. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 9 .....	38
Tabla 42. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 9 .....	39
Tabla 43. Necesidades de Financiación Lote 9.....	43
Tabla 44. Orígenes de Financiación Anuales Lote 9 .....	43
Tabla 45. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 9 .....	44
Tabla 46. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 9 .....	45
Tabla 47. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 9 .....	46
Tabla 48. Ingresos Constantes y Nominales Lote 9.....	48
Tabla 49. Ingresos Anuales Nominales Lote 9.....	49
Tabla 50. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 9.....	50
Tabla 51. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 9.....	51
Tabla 52. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 9 .....	54
Tabla 53. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 9 .....	55
Tabla 54. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 9.....	57

Tabla 55. Importe Inversión Lote 9 .....	58
Tabla 56. Coeficientes de Amortización.....	58
Tabla 57. Amortización Anual Lote 9 .....	59
Tabla 58. Capital Circulante Lote 9.....	61
Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 9.....	65
Tabla 60. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 9.....	67
Tabla 61. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 9 .....	69
Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 9.....	72
Tabla 63. Balances de Situación Lote 9 .....	76
Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 9.....	83
Tabla 65. Tasas de descuento aplicables a cada Flujo de Caja .....	90
Tabla 66. Cálculo de las Tasas de descuento .....	91
Tabla 67. Cascada de Flujos de Caja.....	92
Tabla 68. Resumen Flujos de Caja.....	99
Tabla 69. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos.....	101
Tabla 70. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos .....	101
Tabla 71. Coste de la Deuda y coste de la Deuda con CRSD .....	102
Tabla 72. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas .....	103
Tabla 73. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas.....	104
Tabla 74. Margen EBITDA y Margen Beneficio Neto.....	104
Tabla 75. Ratios de Cobertura de la Deuda.....	105
Tabla 76. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia .....	106
Tabla 77. Resultados del Análisis de Sensibilidad Lote 9 .....	107
Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 9.....	109
Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas .....	109
Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 9 .....	110
Tabla 81. Distribución Porcentual Flujos Caja Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos .....	114
Tabla 82. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 9 .....	114
Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 9 .....	115
Tabla 84. Multiplicadores de Producción Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad .....	119
Tabla 85. Efectos económicos totales sobre la Producción. Euros constantes.....	119
Tabla 86. Multiplicadores de VAB Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad .....	120
Tabla 87. VAB Directo Construcción y Alquileres.....	120
Tabla 88. Efectos económicos totales sobre el Valor Agregado. Euros constantes .....	121
Tabla 89. Multiplicadores de Empleo Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad .....	121
Tabla 90. Empleo Directo Construcción y Alquileres .....	122
Tabla 91. Efectos económicos totales sobre el Empleo. Número de empleos .....	122
Tabla 92. Multiplicadores de Rentas Salariales Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad .....	122
Tabla 93. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres .....	123
Tabla 94. Efectos económicos totales sobre Rentas Salariales. Euros constantes .....	123
Tabla 95. Multiplicadores de Rentas Fiscales por variable económica, 2018 .....	124
Tabla 96. Rentas Fiscales Directas.....	125
Tabla 97. Efectos económicos totales sobre Rentas Fiscales. Euros constantes .....	125
Tabla 98. Relación del porcentaje de producción en Madrid por ramas de actividad.....	126
Tabla 99. Impacto Económico Lote 9. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes .....	126
Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 9.....	127
Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 9.....	128
Tabla 102. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 9.....	130

## Índice de Figuras

Figura 1. Estructura del Modelo Financiero .....	8
Figura 2. Evolución Reinversiones de Reposición nominales en miles de euros .....	45
Figura 3. Evolución anual ingresos nominales en decenas de miles de euros .....	48
Figura 4. Evolución anual gastos servicios comunitarios nominales en miles de euros .....	50
Figura 5. Evolución anual gastos estructura concesionario nominales en miles de euros .....	54
Figura 6. Evolución anual Impuesto Sociedades nominales en miles de euros .....	65
Figura 7. Evolución Fondos Propios. Miles de euros nominales .....	66
Figura 8. Aportaciones y Distribuciones a Accionistas. Miles de euros nominales .....	66
Figura 9. Evolución Principal Deuda Senior. Miles de euros nominales .....	68
Figura 10. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda. Miles de euros nominales .....	68
Figura 11. Flujos de Caja del Proyecto antes de impuestos. Miles de euros nominales .....	101
Figura 12. Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos. Miles de euros nominales .....	101
Figura 13. Flujos de Caja de la Deuda. Miles de euros nominales .....	102
Figura 14. Flujos de Caja de la Deuda con DSRA. Miles de euros nominales .....	102
Figura 15. Flujos de Caja Disponible Accionistas. Miles de euros nominales .....	103
Figura 16. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas. Miles de euros nominales .....	103
Figura 17. Flujos de Caja Administraciones Públicas. Miles de euros nominales .....	109

# 1. Introducción

## 1.1. Antecedentes

La Comunidad de Madrid es propietaria de diversos terrenos que gozan de la condición de dominio público y que integran las denominadas redes supramunicipales, conforme a la definición que se contiene en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se trata de terrenos que actualmente se mantienen ociosos, situación a la que pretende ponerse fin mediante su puesta en el mercado y optimización de sus rendimientos, directos e indirectos, económicos y de otra índole, siempre ligados a fines de interés público.

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda y Administración Local está analizando la puesta en marcha del proyecto “Plan de vivienda Next Generation” cuya finalidad es ampliar el parque de viviendas destinadas a alquiler a precios asequibles en la Comunidad de Madrid. Para el desarrollo de dicho plan la Comunidad de Madrid está evaluando la utilización de la fórmula colaboración público-privada.

Para la preparación de los pliegos la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación precisa de disponer de un apoyo y asesoramiento en el análisis económico-financiero del proyecto y en la elaboración del estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión.

El esquema propuesto es que la Comunidad de Madrid licitaría mediante concesiones demaniales la redacción de proyecto y construcción de las promociones de viviendas sujetas a protección pública en suelo público integrante de redes supramunicipales y su posterior explotación mediante contratos de arrendamiento. El concesionario recuperaría la inversión realizada en la construcción de las viviendas, a través del aprovechamiento privativo que se le concede sobre el arrendamiento de los inmuebles.

El alquiler de los inmuebles se regiría por la Ley de Arrendamientos Urbanos y el fin social de las viviendas de su puesta a disposición a los ciudadanos mediante arrendamientos asequibles, se aseguraría mediante el carácter de las viviendas promovidas como Viviendas con Protección Pública de precio básico (VPPB) o Viviendas con Protección Pública de precio limitado (VPPL) destinadas a arrendamiento, conforme a la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.

La Comunidad de Madrid contrató a Caboazul Asesores Financieros la elaboración del estudio de viabilidad de cada uno de los lotes de concesiones de viviendas en régimen de alquiler con protección pública del Plan de vivienda Next Generation. En el Plan Vive I se adjudicaron 3 Lotes de viviendas, y en el Plan Vive II se licitó y adjudicó 1 Lote de Viviendas.

El objeto de este documento es explicar los resultados del “Estudio de Viabilidad Económico-Financiera del Lote 9” elaborado por Caboazul Asesores Financieros con el fin de analizar la viabilidad económico-financiera de la concesión de dicho lote.

Las hipótesis del estudio de viabilidad se han realizado contrastando los valores con información de mercado, aunque los licitadores pueden considerar en sus planes de negocio hipótesis diferentes a las contenidas en el estudio de viabilidad.

## 1.2. Contenido del Documento

El presente Informe se divide en 10 capítulos, que se describen a continuación:

El **Capítulo 1 Introducción**, describe los antecedentes del proyecto y el objeto del estudio de viabilidad económico-financiera.

El **Capítulo 2 Metodología para la realización del estudio de viabilidad**, explica la metodología empleada para la realización del estudio de viabilidad económico-financiera del Lote 9.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 9.

El **Capítulo 4 Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio**, incluye de forma agregada (y no a nivel de parcela) las variables básicas que constituyen los inputs del plan de negocio del Lote 9.

El **Capítulo 5 Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras**, incluye los inputs sobre las variables macroeconómicas, las hipótesis contables y fiscales, y la estructuración financiera del Lote 9.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 9 como ingresos, costes, inversión, impuestos o financiación.

El **Capítulo 7 Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria**, muestra la cuenta de Pérdidas y Ganancias, Balance y Estado de Origen y Aplicación de Fondos de la Sociedad Concesionaria del Lote 9.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja, ratios financieros y análisis de sensibilidad relativos al Lote 9.

El **Capítulo 9 Impacto socio-económico del proyecto** muestra los flujos de caja generados para la Administración (Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos) y la generación de empleos durante la construcción.

El **Capítulo 10 Conclusiones**, resume las principales conclusiones del estudio de viabilidad económica-financiera relativa del Lote 9.



## 2. Metodología para la realización del estudio de viabilidad

### 2.1. Introducción

Para la elaboración del estudio de viabilidad económico-financiera se ha utilizado como base un Modelo económico-financiero (MEF) en base Excel 2016.

La información que integra el modelo está identificada según se trate de hipótesis, cálculos y resultados. Para facilitar su identificación en el modelo se distinguen los siguientes formatos de hojas de Cálculo:

Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo

Hojas de Cálculo	Descripción
Inputs	Estas hojas con etiqueta de color rojo contienen los Inputs del Modelo Financiero. Todos los valores de Inputs están en azul.
Auxiliares	Estas hojas contienen cálculos auxiliares empleados en el modelo. Estas hojas tienen etiqueta azul claro.
Cálculos	Estas hojas contienen los cálculos del modelo financiero. Los cálculos mensuales tienen etiqueta azul verdoso y las hojas con cálculos anuales tienen etiqueta en azul marino.
Resultados	Estas hojas contienen los cálculos del modelo financiero. Tienen etiqueta azul oscuro.

### 2.2. Estructura del modelo financiero

El modelo financiero está compuesto por varias hojas de cálculo que recogen las hipótesis, realizan los cálculos y exponen los resultados. De forma general, la estructura del modelo es la siguiente:

Figura 1. Estructura del Modelo Financiero



### 2.3. Objetivos del modelo financiero

El objetivo del modelo financiero es permitir realizar un análisis de la viabilidad económico-financiera del proyecto mediante:

- Estimación de las proyecciones financieras de la concesión (inversión, ingresos, costes, financiación, impuestos).
- Obtención de los Estados Financieros previsionales de la sociedad concesionaria.
- Estimación de los Flujos de Caja del proyecto, de la deuda y de los accionistas, y cálculo de la rentabilidad del proyecto y de los accionistas.
- Obtención de los ratios financieros del proyecto incluyendo los ratios de cobertura de la deuda, y análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto y de los accionistas a las principales variables del proyecto.

En base a los resultados del análisis anterior, se obtienen las conclusiones sobre el nivel de bancabilidad y la viabilidad comercial del proyecto de atraer inversores privados y financiadores, que promuevan y construyan las viviendas en alquiler.

Por último, también se analiza el impacto socio-económico del proyecto mediante su capacidad de generación de tributos para las Administraciones, y de desarrollo de la actividad económica y generación de empleos.

## 3. Información básica sobre las parcelas objeto de concesión

### 3.1. Parcelas objeto de la concesión

Las parcelas objeto de concesión del Lote 9 se encuentran todas ellas situadas en la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se indica el Municipio, el ámbito de actuación dentro del municipio, la superficie registral de la parcela en m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima de la parcela en m<sup>2</sup>, el número de viviendas máximo por ficha urbanística o estimado que se pueden construir en la parcela, la zona geográfica referente a la clasificación de la vivienda protegida en Madrid y el régimen de protección de la vivienda:

Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 9

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviend. Máx.	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.
12	Colmenar Viejo	SUP 3 ARROYO ESPINO	5926916VL3052N0001JY	8.750	7.761	110	B	VPPB

### 3.2. Número de viviendas y plazas de garaje

La superficie útil de las viviendas se ha estimado considerando un ratio del 33% entre superficie útil y construida. De modo que, por ejemplo, un piso de 100 m<sup>2</sup> construidos tendría 75 m<sup>2</sup> útiles. Esta hipótesis es relevante para el estudio de viabilidad ya que la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid determina el precio del módulo de venta y alquiler en base a la superficie útil de la vivienda y no en base a la superficie construida.

El número de plazas de garaje y trasteros estimado a efectos del estudio de viabilidad coincide con el número de viviendas, ya que la normativa de la vivienda protegida establece la obligación de incluir una plaza de garaje y un trastero de forma conjunta con el alquiler de la vivienda.

El número de plazas de garaje que decida construir al Concesionario podría ser superior ya que la normativa de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid permite alquilar dos plazas de garaje por vivienda. El Concesionario podría también decidir construir plazas de garaje adicionales y alquilarlas a usuarios que no residen en la urbanización.

El número estimado de viviendas, de trasteros, y de plazas de garaje por parcela se indica en la siguiente tabla:

Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 9

Ur.	Municipio	nº Viviendas Estimadas	nº Trasteros	Tamaño Medio Vivienda m <sup>2</sup> constr.	Superficie Construida Viviendas m <sup>2</sup>	Superficie Útil Viviendas m <sup>2</sup>	nº Plazas Garaje
12	Colmenar Viejo	110	110	71	7.761	5.821	110

### 3.3. Ingresos alquiler

#### Precios del módulo de la vivienda, trasteros y garajes

Los ingresos de alquiler de viviendas de la Concesión se encuentran regulados por la normativa de vivienda protegida establecida en el REAL DECRETO 14/2008, de 11 de enero (B.O.E. 12/01/08) y la ORDEN 116/2008, de 4 de abril de 2008 (B.O.C.M. 04/04/08) de la C. de Madrid.

Dentro de la concesión, se incluyen dos tipologías de viviendas con protección pública que tienen un precio de módulo de la vivienda diferente:

- Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB)
- Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)

El precio del módulo también depende de la zona geográfica (A, B, C o D) donde se encuentre el municipio de la parcela conforme a lo definido en el artículo 1 de la ORDEN 116/2008.

En la siguiente tabla se resumen los precios de los módulos por tipología de vivienda (VPPL/VPPB) y zona geográfica (A, B, C ó D) correspondiente al m<sup>2</sup> útil de vivienda, m<sup>2</sup> útil de trastero, m<sup>2</sup> útil de la primera plaza de garaje vinculada, y m<sup>2</sup> útil de la segunda plaza de garaje vinculada a la vivienda.

Tabla 4. Precios módulos de viviendas, trasteros y garajes por Tipologías y Zonas Geográficas

Precios módulos por Tipologías y Zonas Geográficas	Precio m <sup>2</sup> útil Vivienda	Precio m <sup>2</sup> útil Trastero	Precio m <sup>2</sup> útil 1ª Plaza de Garaje	Precio m <sup>2</sup> útil 2ª Plaza de Garaje
<b>VPPL</b>				
A	2.425,60	1.212,80	1.212,80	970,24
B	1.970,80	985,40	985,40	788,32
C	1.743,40	871,70	871,70	697,36
D	1.516,00	758,00	758,00	606,40
<b>VPPB</b>				
A	1.940,48	970,24	970,24	776,19
B	1.576,64	788,32	788,32	630,66
C	1.394,72	697,36	697,36	557,89
D	1.212,80	606,40	606,40	485,12
<b>% Precio Módulo Vivienda</b>		<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>40%</b>

#### Precios de los trasteros y garajes

La normativa de la vivienda protegida establece que la superficie útil máxima de alquiler de los trasteros es de 8 m<sup>2</sup> y la superficie máxima útil de alquiler de los garajes es de 25 m<sup>2</sup>. En el estudio de viabilidad se ha supuesto que el Concesionario construirá los trasteros y plazas de garaje con las superficies máximas de alquiler que permite la normativa.

El precio del módulo de los trasteros es el 50% del precio de módulo de la vivienda. El precio del módulo de la primera plaza de garaje bajo rasante vinculada a la vivienda es el 50% del precio de módulo de la vivienda, y el precio del módulo de la segunda plaza de garaje bajo rasante vinculada a la vivienda es el 40% del precio de módulo de la vivienda. Una vivienda solo puede tener como máximo dos plazas de garaje vinculadas.

En la siguiente tabla se muestran los precios de los trasteros, de la primera y de la segunda plaza de garaje bajo rasante vinculadas a la vivienda utilizados en el estudio de viabilidad, según la tipología y zona geográfica en que se localiza la vivienda:

*Tabla 5. Precios de Garajes y Trasteros por Tipologías y Zonas Geográficas*

Precios módulos por Tipologías y Zonas Geográficas	1ª Plaza de Garaje	Trastero	Precio Garaje + Trastero	Precio Garaje Adicional
<b>VPPL</b>				
A	30.320,00	9.702,40	<b>40.022,40</b>	<b>24.256,00</b>
B	24.635,00	7.883,20	<b>32.518,20</b>	<b>19.708,00</b>
C	21.792,50	6.973,60	<b>28.766,10</b>	<b>17.434,00</b>
D	18.950,00	6.064,00	<b>25.014,00</b>	<b>15.160,00</b>
<b>VPPB</b>				
A	24.256,00	7.761,92	<b>32.017,92</b>	<b>19.404,80</b>
B	19.708,00	6.306,56	<b>26.014,56</b>	<b>15.766,40</b>
C	17.434,00	5.578,88	<b>23.012,88</b>	<b>13.947,20</b>
D	15.160,00	4.851,20	<b>20.011,20</b>	<b>12.128,00</b>
<b>Superficie máxima m2 útil</b>	<b>25,00</b>	<b>8,00</b>		<b>25,00</b>

### **Ingresos de alquiler de las viviendas, trasteros y garajes**

El Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, establece para la vivienda protegida que la renta anual máxima inicial de arrendamiento no puede ser superior al **5,50 por 100** del precio máximo legal de venta de las respectivas viviendas protegidas y anejos.

En el estudio de viabilidad se ha estimado el alquiler anual del Concesionario multiplicando el Valor de la promoción a precio del módulo (incluyendo precio de venta de la vivienda, de los trasteros, de las primeras plazas de garaje y de las plazas de garaje adicionales) por el coeficiente del **5,50%**. Posteriormente este valor para calcular los ingresos efectivos en las proyecciones de negocio, se ha multiplicado por un factor de ocupación medio de las viviendas del **95%**.

Los resultados del valor de la promoción a precio del módulo, del importe del alquiler anual de la urbanización, y del alquiler mensual medio por vivienda para el Lote 9, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 6. Valor promoción a precio módulo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 9

Urb.	Municipio	Régim. Protec.	Zona Geogr.	Precio Máximo Módulo	Superficie Útil Viviendas m2	nº Viviend.	Valor Promoción a precio Módulo	Alquiler Anual Urbanización	Ingreso Anual con Factor Ocupación	Alquiler mensual medio vivienda y plazas garaje adicionales
12	Colmenar Viejo	VPPB	B	1.576,64	5.821	110	12.039.124,50	662.151,85	629.044,26	501,63

### 3.4. Ingresos Servicios Comunitarios

El Concesionario será responsable de la gestión de la explotación de las urbanizaciones. Entre las responsabilidades de la gestión está la prestación de los servicios comunitarios a los inquilinos de las viviendas arrendadas.

El tipo de servicios incluidos en los Servicios Comunitarios que ha de prestar el Concesionario depende del tamaño de la urbanización. Se han agrupado las diferentes parcelas en ocho tipos de tamaño de urbanización según los m2 construidos.

Las urbanizaciones con más de 6.800 m2 construidos tendrán que contar como servicios adicionales conserjería, piscina y zonas deportivas y zonas recreativas infantiles. Para sufragar el coste de estos servicios adicionales, el Concesionario podrá repercutir como gastos comunitarios un máximo de un 18% del importe mensual de alquiler de la vivienda y sus anejos. En las urbanizaciones que no dispongan de los servicios de conserjería, piscina y zonas deportivas y zonas recreativas infantiles, el porcentaje máximo que puede repercutir el Concesionario por los servicios comunitarios es un 15% del importe mensual de alquiler de la vivienda y sus anejos.

En la siguiente tabla se indican los diferentes tamaños de urbanización según los m2 de edificación construidos, la presencia o no de los servicios de conserjería, piscina y zonas deportivas y zonas recreativas infantiles, y el porcentaje de alquiler de los servicios comunitarios.

*Tabla 7. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios*

Tamaño Urbanización	Min (m2 construidos)	Max (m2 construidos)	Conserjería, Piscina y Zonas recreativas	% Alquiler Servicios Comunitarios
1	29.999	45.832	Si	18,0%
2	16.666	29.998	Si	18,0%
3	10.000	16.665	Si	18,0%
4	8.333	9.999	Si	18,0%
5	6.666	8.332	Si	18,0%
6	5.000	6.665	No	15,0%
7	3.333	4.999	No	15,0%
8	1.250	3.332	No	15,0%

Para que el Concesionario tenga derecho a poder cobrar por los servicios comunitarios un máximo del 18% del precio del alquiler mensual de la vivienda y sus anejos en vez del 15%, habrá de prestar los servicios descritos de conserjería, piscina y zonas deportivas y zonas recreativas infantiles. Si faltase alguno de los tres servicios anteriores, tan solo tendrá derecho a repercutir por los servicios comunitarios un máximo del 15% del precio del alquiler mensual de la vivienda y sus anejos.

El Concesionario tiene la obligación de asumir el coste de los servicios comunitarios de las viviendas desocupadas, que no podrá repercutir entre el resto de los inquilinos de las viviendas arrendadas.

En la siguiente tabla se muestra el desglose para las urbanizaciones del Lote 9 de la superficie de edificación, el alquiler anual máximo de la urbanización, la tipología de tamaño de la urbanización, si la urbanización dispone de piscina y jardín, el porcentaje máximo del alquiler mensual de la vivienda y sus anejos que el Concesionario puede cobrar por los servicios comunitarios, el importe anual máximo de los servicios comunitarios, y los ingresos anuales de los servicios comunitarios del Concesionario considerando un factor de ocupación medio del 95%.

*Tabla 8. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 9*

Urb.	Municipio	Superficie Edificación m2	Tamaño Urbaniz.	Alquiler Anual Urbaniz.	Conserjería, Piscina y Zonas recreativas	Servicios Comunitarios % Alquiler Mensual	Servicios Comunitarios Anuales Urbanización	Ingresos Servicios Comunit. por factor ocupación
12	Colmenar Viejo	7.761	5	662.152	Si	18,0%	119.187	113.228

### 3.5. Costes Servicios Comunitarios

#### **Tipos de servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización**

El nivel de prestaciones de los servicios comunitarios se ha dividido según el tamaño de la urbanización.

Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

- Limpieza de las zonas comunes
- Mantenimiento del edificio y de sus instalaciones
- Mantenimiento y limpieza del Garaje y pago de la tasa de paso de vehículos
- Suministros de energía y agua en las zonas comunes

Las urbanizaciones con una superficie construida igual o superior a los 6.666 m2 (tipologías tamaño 1 a 5) dispondrán obligatoriamente además de los servicios comunitarios de Conserjería, Piscina y Jardín (salvo que la normativa urbanística no permita la construcción de dichos elementos).

El Concesionario podrá decidir que determinadas urbanizaciones sin que por su tamaño sea obligatorio, dispongan de conserjería, piscina o zonas ajardinadas. Pero en ese caso, el porcentaje máximo del alquiler mensual de la vivienda y anejos que puede cobrar como servicios comunitarios seguirá siendo el 15%.

El Concesionario podrá también proporcionar otros servicios comunitarios no obligatorios como gimnasio o zonas de co-working, pero ello no le permitirá cobrar un porcentaje de los servicios comunitarios sobre el alquiler superior al 18% o 15% descritos anteriormente.

Dentro de los gastos del Concesionario, se ha considerado una partida de Varios e Imprevistos del 5% del coste de los servicios comunitarios.



En la estimación del coste de los diferentes Servicios Comunitarios se ha incluido ya el IVA soportado de cada coste, ya que el Concesionario al dedicarse al alquiler de viviendas no va a poder deducirse el coste del IVA.

### Servicio de Conserjería

El nivel de prestación del servicio de Conserjería dependerá del tamaño de la urbanización. En la siguiente tabla se indica el horario y las horas de presencia de Conserjería que como mínimo deberá cumplir el Concesionario según el tamaño de la urbanización, así como el coste estimado de hora del personal de conserjería (incluyendo los demás costes asociados a la conserjería) para el Concesionario, y el Coste Mensual y Anual de Servicio de Conserjería:

Tabla 9. Coste del Servicio de Conserjería según el tamaño de la urbanización

Conserjería según tamaño urbaniz.	Días Semana	Horario Conserjería	Días Conserje al año	Horas anuales	Coste Hora Conserjería	Coste Mensual	Coste Anual
1	L-D	10	365	3.650	17,0	5.171	62.050
2	L-D	10	365	3.650	17,0	5.171	62.050
3	L-D	10	365	3.650	17,0	5.171	62.050
4	L-D	5	365	1.825	17,0	2.585	31.025
5	L-V	5	255	1.275	17,0	1.806	21.675
6	n.d.	0	0	0	0,0	0	0
7	n.d.	0	0	0	0,0	0	0
8	n.d.	0	0	0	0,0	0	0

### Servicio de Limpieza

Todas las urbanizaciones deberán contar con servicio de limpieza con un número de personas encargadas de la limpieza acorde al tamaño de la urbanización.

En la siguiente tabla se indica el horario y las horas de presencia de Limpieza que como mínimo deberá cumplir el Concesionario según el tamaño de la urbanización, así como el coste estimado hora del personal de limpieza para el Concesionario (incluyendo el coste de los materiales y útiles de limpieza), y el Coste Mensual y Anual de Servicio de Limpieza:

Tabla 10. Coste del Servicio de Limpieza según el tamaño de la urbanización

Limpieza según tamaño urbanización	Días Semana	Horas de Limpieza diarias	Días Limpieza al año	Horas anuales	Coste Hora Limpieza	Coste Mensual	Coste Anual
1	L-V	21	255	5.355	17,0	7.586	91.035
2	L-V	12	255	3.060	17,0	4.335	52.020
3	L-V	10	255	2.550	17,0	3.613	43.350
4	L-V	7	255	1.785	17,0	2.529	30.345
5	L-V	5	255	1.275	17,0	1.806	21.675
6	L-X-V	5	155	775	17,0	1.098	13.175
7	L-X-V	5	155	775	17,0	1.098	13.175
8	M-J	5	105	525	17,0	744	8.925

## Servicio de Mantenimiento

El servicio de mantenimiento incluye el mantenimiento técnico-legal, el mantenimiento preventivo, el mantenimiento correctivo y la adecuación a la normativa legal vigente. El coste del servicio de mantenimiento se ha calculado como un importe promedio anual, habiendo años en que el coste de mantenimiento sea superior al nivel establecido como promedio, y otros años en que sea inferior.

*Tabla 11. Coste del Servicio de Mantenimiento según el tamaño de la urbanización*

Mantenimiento según tamaño urbanización	Coste Mensual	Coste Anual
1	3.500	42.000
2	2.500	30.000
3	1.500	18.000
4	1.250	15.000
5	1.000	12.000
6	800	9.600
7	700	8.400
8	600	7.200

## Garaje

El Concesionario llevará a cabo las tareas de limpieza y mantenimiento del Garaje descritas anteriormente, así como el pago de los suministros de energía y agua del garaje. El Concesionario deberá realizar el pago de la tasa de paso de vehículos (TPV) al Ayuntamiento en que se ubique la urbanización.

En la siguiente tabla se indica el coste estimado de la TPV según el tamaño de la urbanización:

*Tabla 12. Coste TPV del Garaje según el tamaño de la urbanización*

Garaje: Tasa de paso de vehículo (TPV) según tamaño urbanización	Coste Mensual	Coste Anual
1	333	4.000
2	250	3.000
3	208	2.500
4	125	1.500
5	83	1.000
6	83	1.000
7	58	700
8	50	600

## Suministros de energía y agua en las zonas comunes

El Concesionario diseñará y construirá el edificio con el objetivo de lograr un alto nivel de eficiencia energética, con el fin de reducir los consumos de energía y agua del edificio.

El Concesionario dentro de los servicios comunitarios, pagará los consumos de energía y agua comunitarios como son iluminación de las zonas comunes, ascensores, garajes y otros consumos.

En la siguiente tabla se indica el coste estimado de energía y agua de las zonas comunitarias (sin incluir los consumos propios de piscina y jardines) según el tamaño de la urbanización:

*Tabla 13. Coste Energía y Agua según el tamaño de la urbanización*

Energía y Agua Zonas Comunitarias según tamaño urbanización	Coste Mensual	Coste Anual
1	3.000	36.000
2	2.000	24.000
3	1.500	18.000
4	1.000	12.000
5	700	8.400
6	600	7.200
7	500	6.000
8	400	4.800

### Servicio de Piscina

El Concesionario será responsable de que las piscinas de las urbanizaciones cumplan con las condiciones higiénico-sanitarias, calidad del agua de baño y de seguridad en cuanto a las estructuras, materiales de construcción o equipamientos que marque la normativa. El uso de la piscina solo será posible cuando cuente con el servicio de un socorrista. El acceso a la piscina será de forma exclusiva para los residentes de la urbanización.

En las urbanizaciones con piscina, el Concesionario prestará los siguientes servicios:

- Mantenimiento de la piscina: puesta a punto de la piscina, revisión de máquina depuradora, y las reparaciones requeridas para su correcto funcionamiento.
- Limpieza de la piscina: limpieza del vaso de la piscina y de todo el recinto, y limpieza diaria del fondo de la piscina y de las hojas de la superficie de la piscina.
- Mediciones diarias de calidad del agua, con utilización de productos necesarios para su mantenimiento.
- Servicio de socorrista: el servicio de socorrista se prestará durante 8 horas diarias en jornada partida de mañana y tarde con un descanso al mediodía no inferior a dos horas de lunes a domingo a lo largo de los tres meses de verano.
- Suministro del agua y energía de la piscina: el Concesionario asumirá el coste de los consumos de energía y agua de la piscina.

En la siguiente tabla, se incluye el servicio de piscina por tamaño de la urbanización incluyendo el número de horas de socorrista, el desglose de costes, y el coste mensual y anual:

Tabla 14. Coste Piscina según el tamaño de la urbanización

Piscina s/ tamaño urbanizac.	Días Semana	Horas socorrista diarias	Días Socorrista al año	Horas anuales Socorrista	Coste Hora	Socorrista 3 meses	Mantenimiento y Limpieza anual	Agua y energía anual	Coste Mensual	Coste Anual
1	L-D 8h	8	92	736	17	12.512	27.000	8.000	3.959	47.512
2	L-D 8h	8	92	736	17	12.512	16.000	7.000	2.959	35.512
3	L-D 8h	8	92	736	17	12.512	15.000	6.000	2.793	33.512
4	L-D 8h	8	92	736	17	12.512	10.000	5.000	2.293	27.512
5	L-D 8h	8	92	736	17	12.512	8.000	4.000	2.043	24.512
6	n.d.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	n.d.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	n.d.	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## Servicio de Jardinería

El servicio de jardinería deberá contar con el personal suficiente y la formación adecuada para las tareas de reparaciones del sistema de riego, y el mantenimiento y limpieza de las zonas verdes. En las urbanizaciones con jardines, el Concesionario prestará los siguientes servicios:

- Mantenimiento y reparaciones de averías del sistema de riego automático.
- Mantenimiento de todas las zonas verdes y de los elementos vegetales existentes, incluyendo:
  - Riego de las zonas verdes, mediante el sistema de riego automático.
  - Corte del césped y realización de dos escarificados anuales en primavera y en otoño, así como un aireado con rodillo de púas en primavera.
  - Poda de árboles y arbustos, que se realizará durante el invierno.
  - Fertilización de plantas con al menos dos abonados minerales anuales.
  - Fumigado de plantas con la aplicación de al menos cuatro tratamientos fitosanitarios al año.
  - Colocación de plantas y resiembra de zonas verdes.
- Limpieza de las zonas verdes y retirada de hojas y residuos.
- Suministros de agua y energía de las actividades de jardinería.

En la siguiente tabla, se incluye el coste mensual y anual de los servicios de jardinería:

Tabla 15. Coste Servicios Jardinería según el tamaño de la urbanización

Servicios de Jardinería según tamaño urbanización	Coste Mensual	Coste Anual
1	3.167	38.000
2	2.333	28.000
3	1.333	16.000
4	667	8.000
5	500	6.000
6	0	0
7	0	0
8	0	0

## Varios e Imprevistos

Se ha considerado una partida de Varios e Imprevistos de los servicios comunitarios equivalente al 5% de la suma de los otros gastos de servicios comunitarios.

Tabla 16. Coste Varios e Imprevistos según el tamaño de la urbanización

Varios e Imprevistos	Coste Mensual	Coste Anual
1	1.336	16.030
2	977	11.729
3	806	9.671
4	522	6.269
5	397	4.763
6	129	1.549
7	118	1.414
8	90	1.076

## 3.6. Inversiones

### Coste construcción

Se ha determinado un coste de construcción<sup>1</sup> de Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de **800** euros por m2 construido sobre rasante y de **400** euros por m2 construido bajo rasante. El coste de construcción de cada parcela se ha estimado sumando al coste de ejecución (PEM), los gastos generales y porcentaje de beneficios de contrata (ambos suman 19% PEM) para estimar el PEC. El PEC resultante sin IVA es de **952** euros por m2 construido sobre rasante y de **476** euros por m2 construido bajo rasante. Estos costes de construcción son acordes a los costes de construcción actuales en España de edificios de vivienda en altura en urbanización de tipología similar.

Al estar destinado el uso de las viviendas a alquiler, el Concesionario conforme a la Ley del IVA no tiene derecho a deducirse el 10% del IVA del presupuesto de contrata, siendo el IVA un coste más de la promoción. Por eso se ha sumado el IVA para obtener el PEC con IVA.

Tras el PEC con IVA se han sumado otros costes de construcción calculados como porcentaje del PEM. Estas partidas son redacción del proyecto, dirección de obra, Project Management (que incluye Seguridad y Salud), Organismo de Control Técnico (OCT), seguros de la fase de construcción, licencias urbanísticas e ICIO, y gastos de gestión de la Concesionaria relativos a la Construcción. Estas partidas de costes de construcción algunas están gravadas con un IVA del 21% como el Proyecto y otras partidas como los Seguros están exentas de IVA. Se ha calculado el IVA individual de cada partida y se ha estimado la suma del IVA de los Otros Costes Construcción, que para el Concesionario son un coste más de construcción.

Tras la obtención del Coste de Construcción más IVA, se ha sumado el importe de los tributos

---

<sup>1</sup> Esta estimación del coste por m2 construido sobre rasante y bajo rasante engloba la construcción de todos los elementos de la urbanización, viviendas, trasteros, garaje, zonas comunes y en las urbanizaciones más grandes piscinas y zonas ajardinadas.

que son Impuesto de Transmisiones Patrimoniales<sup>2</sup>, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados<sup>3</sup>, y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción<sup>4</sup>. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 9.

En el coste de construcción no se han incluido las partidas referentes a los gastos financieros, ni otros gastos inherentes a la sociedad concesionaria que no están relacionados directamente con la construcción (gastos de constitución, gastos de publicidad y auditorías). Estos costes son sumados posteriormente al coste construcción con el fin de obtener la inversión total del Concesionario en la fase de construcción y el coste total por vivienda.

En la siguiente tabla se muestra el cálculo de la Inversión Inicial en Construcción del Lote 9:

*Tabla 17. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 9*

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
<b>Superficie construida sobre rasante</b>	m2 const.		<b>7.761</b>
<b>Superficie construida bajo rasante</b>	m2 const.		<b>4.850</b>
<b>PEM</b>	<b>EUR</b>		<b>8.149.000</b>
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	1.548.310
<b>PEC</b>	<b>EUR</b>		<b>9.697.310</b>
IVA PEC	EUR		969.731
<b>PEC con IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>10.667.041</b>
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	407.450
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	162.980
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	101.863
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	122.235
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	101.863
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	407.450
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	407.450
<b>Otros Costes Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>1.711.290</b>
IVA Otros Costes Construcción	EUR		166.851
<b>Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)</b>	<b>EUR</b>		<b>1.878.141</b>
<b>Coste Construcción más IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>12.545.182</b>
<b>Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>164.271</b>
ITP	EUR		24.914
AJD	EUR		123.641
IBI	EUR		15.717
<b>Coste Construcción más IVA y Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>12.709.453</b>
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.850
Gastos Financieros fase construcción	EUR		740.353
<b>Total Inversión Fase Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>13.587.655</b>
<b>Coste total por vivienda</b>	<b>EUR</b>		<b>123.524</b>

<sup>2</sup> El ITP se ha calculado conforme al 4% del Valor Neto Contable de los activos a la fecha de reversión, considerando una tasa de amortización anual del 1,5% aplicado sobre el PEC y un coste de reversión al final de la concesión para la puesta en punto de las viviendas de 100 euros por m2 útil de vivienda.

<sup>3</sup> El IAJD se ha calculado con una tasa del 0,75% aplicado sobre el importe de valor de las viviendas (utilizando el PEC) más el importe de la inscripción de la Hipoteca considerando una tasa de apalancamiento del 70%.

<sup>4</sup> El IBI en la fase de construcción de los terrenos en que se ubican las parcelas se ha calculado considerando una bonificación del 50% durante los tres primeros años de construcción conforme al Artículo 73 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

### 3.7. Reinversiones

Los costes de mantenimiento de las zonas comunes ya están incluidos en el cálculo mostrado anteriormente de los servicios comunitarios.

El Concesionario como arrendador ha de asumir importantes reinversiones que están relacionadas con las viviendas arrendadas. El Concesionario periódicamente debe poner a punto las viviendas especialmente tras la marcha de un inquilino y la entrada de un nuevo inquilino (ejemplo, pintura de la vivienda, repaso de desperfectos, etc.). Además, cada ciertos años ha de realizar también reparaciones relativamente importantes de la vivienda, como reparaciones de suelos, sanitarios, muebles de cocina, arreglos de puertas y armarios, reparaciones de persianas y ventanas; que se han estropeado por el normal uso con el transcurso del tiempo o por actos de vandalismo.

Se ha considerado que cada 3 años tras el inicio de explotación el Concesionario ha de asumir una inversión de puesta a punto de la vivienda con un coste de **1.000** euros por vivienda ocupada<sup>5</sup>. Y cada 6 años el Concesionario ha de asumir un coste mayor para la realización de reparaciones de la vivienda con un coste de **2.000** euros por vivienda ocupada (ese coste añadido a los **2.000** euros de puesta a punto, supone una reinversión de **4.000** euros por vivienda cada seis años).

El importe y el periodo de reinversiones durante la fase de explotación, se muestra en la siguiente tabla:

*Tabla 18. Importe y periodicidad reinversiones*

Reinversiones	Importe	Periodo Años
Reacondicionamiento vivienda cada 3 años	1.000	3
Reparaciones vivienda cada 6 años	2.000	6

A este coste, hay que añadirle el IVA repercutido ya que supone un coste para la empresa. Se ha supuesto un tipo medio del IVA soportado del 7%. Se ha supuesto que un tercio del coste son materiales con una tasa IVA del 21% y los otros dos tercios se corresponde con el coste de la mano de obra de los operarios contratados por la Concesionaria<sup>6</sup>.

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 9 se muestran en la siguiente tabla:

---

<sup>5</sup> Como se ha considerado un ratio de ocupación del 95%, el número de viviendas ocupadas en promedio corresponde al 95% de las viviendas en alquiler. A menor ocupación se supone que hay también un menor desgaste de las viviendas, ya que durante ese período permanecen cerradas.

<sup>6</sup> Aunque el tipo IVA de reparaciones de viviendas es un 10% cuando el destinatario es un particular o comunidad de vecinos, sin embargo el tipo aplicable del IVA es un 21% cuando el destinatario es una empresa.

Tabla 19. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 9

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2023
Reacondicionamiento viviendas	2.194.500
Reparaciones viviendas	2.090.000
Coste reversión	582.094
<b>Total Reinversiones</b>	<b>4.866.594</b>
<b>IVA Soportado Reinversiones</b>	<b>340.662</b>
<b>Reinversiones con IVA Soportado</b>	<b>5.207.255</b>
<b>Número de viviendas en alquiler</b>	<b>110</b>
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
<b>Número promedio de viviendas ocupadas</b>	<b>105</b>

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 9:

Tabla 20. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 9

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
12	Colmenar Viejo	110	5.207.255

### 3.8. Costes de reversión al final del periodo de concesión

Al final del periodo de concesión, el Concesionario ha de realizar una inversión final para devolver o revertir a la Administración los edificios de viviendas en un buen estado de conservación. Se ha considerado un coste de reversión de 100 euros m2 útil de vivienda.

En la siguiente se muestra el coste de reversión estimado para el Lote 9:

Tabla 21. Importe Costes de Reversión al final del periodo de concesión

Costes de reversión	Total EUR 2023
Costes de reversión	582.094
IVA Coste de reversión	40.747
Costes de reversión más IVA	622.840

Como el plazo de concesión es de 70 años, el Valor Neto Contable (VNC) de la inversión inicial al final del período de concesión aplicando un coeficiente anual del 1,5% sería cero. El importe de las inversiones de reacondicionamiento y reparaciones viviendas tiene un plazo de amortización de cinco años, por lo que dichas inversiones se encontrarían totalmente amortizadas al final del período de concesión.

Por tanto, la base para el cálculo del valor del ITP de la Concesión la conformaría únicamente los costes de reversión. Como hipótesis, se ha considerado que el importe resultante del ITP de la Concesión sería el resultado de multiplicar la tasa del 4% sobre el importe de los costes de reversión con IVA indicados en la tabla anterior



## 4. Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio

### 4.1. Calendario del proyecto

El calendario del proyecto indicando fecha de inicio del contrato de concesión, duración de la fase de construcción (incluyendo la fase previa de redacción de proyectos y obtención de licencias), el plazo de la concesión, y la fecha de inicio y fin del período de explotación, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 22. Calendario de la Concesión

Calendario de la Concesión	Unidad	Valor
Fecha Inicio del Contrato de Concesión	Fecha	01/07/2023
Duración Fase Construcción	Meses	36
Inicio de Explotación	Fecha	01/07/2026
Plazo del contrato de Concesión	Años	70
Fecha finalización del Contrato de Concesión	Fecha	30/06/2093
Duración Período de Explotación	Años	67

En todo caso, con independencia de la fecha final de adjudicación, de la duración de la fase de redacción y aprobación de proyectos o del periodo de obtención de las licencias y permisos, la fecha límite en que el Concesionario deberá finalizar la construcción y obtener el certificado final de obra y la licencia urbanística de primera ocupación con el fin de no tener que devolver los fondos aportados por la Comunidad de Madrid provenientes de los Fondos Europeos Next Generation es el 30 de abril de 2026.

### 4.2. Periodo de construcción

El periodo de construcción va desde la firma del contrato de concesión hasta la obtención del certificado final de obra y de la licencia urbanística de primera ocupación, y tendría una duración de **36** meses. En la siguiente tabla se muestra el ritmo mensual de construcción:

Tabla 23. Ritmo mensual de construcción

Periodo de construcción	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Ritmo mensual de construcción	0,50%	0,50%	0,50%	0,40%	0,40%	0,40%	0,20%	3,00%	0,70%
Periodo de construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Ritmo mensual de construcción	1,70%	1,70%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,20%	2,30%	3,70%
Periodo de construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Ritmo mensual de construcción	4,30%	5,20%	5,60%	6,10%	5,40%	5,40%	5,40%	5,40%	5,20%
Periodo de construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Ritmo mensual de construcción	4,40%	4,10%	3,50%	3,50%	2,70%	2,30%	2,30%	1,90%	1,70%

### 4.3. Presupuesto de construcción

Además de las partidas ya vistas anteriormente, el Concesionario afrontaría otros gastos del Concesionario durante la fase de construcción:

Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 9

Otros gastos concesionario fase construcción	Importe
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Coste Auditores fase construcción	45.603
Campaña publicidad inicial	24.000

En la siguiente tabla se indica el desglose de los costes de la inversión inicial durante la fase de construcción, incluyendo también los gastos financieros durante la fase de construcción:

Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 9

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
<b>PEM</b>	<b>8.149.000</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial	1.548.310
<b>PEC</b>	<b>9.697.310</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	48.894
Otros Seguros Construcción y ALOP	52.969
Licencias y Tributos	556.004
Urbanística y otras tasas	81.490
ICIO	325.960
ITP	24.914
IAJD	123.641
Organismo de Control Técnico (OCT)	122.235
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	672.293
Coste Auditores fase construcción	45.603
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	407.450
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	15.717
Costes IVA fase construcción	1.151.828
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>3.149.992</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>12.847.302</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	438.683
Comisiones Deuda Senior en construcción	102.930
Coste de la Garantía Definitiva	24.300
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>740.353</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>13.587.655</b>

#### 4.4. Periodo de explotación

El periodo de explotación comenzaría tras la fase de construcción y la obtención de la licencia municipal de primera ocupación de las viviendas, hasta el fin del periodo de concesión y la reversión de las viviendas a la Comunidad de Madrid. El periodo de explotación con un plazo de concesión de **70 años**, y un periodo de construcción de **36 meses**, tendría una duración de **67 años**. Durante el periodo de explotación, se producen los siguientes flujos financieros:

- Ingresos del Concesionario por el arrendamiento de las viviendas y anejos.
- Ingresos del Concesionario por los servicios comunitarios prestados.
- Inversiones de reposiciones para la conservación de las viviendas en alquiler.

- Costes de reversión al final del periodo de concesión.
- Gastos del Concesionario asociados a los servicios comunitarios prestados.
- Costes de estructura del Concesionario en la fase de operación.
- El pago del Impuesto de Sociedades.
- El pago del servicio de la Deuda inicial para la construcción de las viviendas.
- El reparto de dividendos a los accionistas y la liquidación de la sociedad.

## 4.5. Inversiones de Reposiciones

Las inversiones de reposiciones se corresponden con los reacondicionamientos y las reparaciones de las viviendas en alquiler, realizadas durante la fase de explotación; junto con los costes de reversión al final del periodo de concesión.

El desglose anual de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 9 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 9

Reposiciones	Total EUR 2023	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Reacondicionamiento viviendas	<b>2.194.500</b>	0	0	104.500	0	0	104.500
Reparaciones viviendas	<b>2.090.000</b>	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	<b>582.094</b>	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	<b>340.662</b>	0	0	7.315	0	0	7.315
<b>Total Reinversiones</b>	<b>5.207.255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>
Reposiciones	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Reacondicionamiento viviendas	0	0	104.500	0	0	104.500	0
Reparaciones viviendas	209.000	0	0	0	0	0	209.000
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	14.630	0	7.315	0	0	7.315	14.630
<b>Total Reinversiones</b>	<b>223.630</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>223.630</b>
Reposiciones	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Reacondicionamiento viviendas	0	104.500	0	0	104.500	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	209.000	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	7.315	0	0	7.315	14.630	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>223.630</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Reacondicionamiento viviendas	104.500	0	0	104.500	0	0	104.500
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	209.000	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	7.315	0	0	7.315	14.630	0	7.315
<b>Total Reinversiones</b>	<b>111.815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>223.630</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>
Reposiciones	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	104.500	0	0	104.500	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	209.000	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	7.315	14.630	0	7.315	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>223.630</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Reacondicionamiento viviendas	0	104.500	0	0	104.500	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	209.000	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	7.315	14.630	0	7.315	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>223.630</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reposiciones	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
Reacondicionamiento viviendas	104.500	0	0	104.500	0	0	104.500
Reparaciones viviendas	0	209.000	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	7.315	14.630	0	7.315	0	0	7.315
<b>Total Reinversiones</b>	<b>111.815</b>	<b>223.630</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>
Reposiciones	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Reacondicionamiento viviendas	0	0	104.500	0	0	104.500	0
Reparaciones viviendas	209.000	0	0	0	0	0	209.000
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	14.630	0	7.315	0	0	7.315	14.630
<b>Total Reinversiones</b>	<b>223.630</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>223.630</b>
Reposiciones	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Reacondicionamiento viviendas	0	104.500	0	0	104.500	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	209.000	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	7.315	0	0	7.315	14.630	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111.815</b>	<b>223.630</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2088	2089	2090	2091	2092	2093	
Reacondicionamiento viviendas	104.500	0	0	0	0	0	
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	0	
Coste Reversión	0	0	0	0	582.094	0	
IVA Reposiciones	7.315	0	0	0	40.747	0	
<b>Total Reinversiones</b>	<b>111.815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>622.840</b>	<b>0</b>	

## 4.6. Ingresos

El Concesionario obtiene de los arrendatarios tres tipos de ingresos relacionados con el arrendamiento de las viviendas y sus anejos:

- Ingresos por el arrendamiento de las viviendas, correspondiente al precio de venta del módulo de las viviendas y anejos y aplicando el coeficiente del 5,5% como renta anual máxima.
- Ingresos por la repercusión de los servicios comunitarios prestados por el Concesionario aplicando el porcentaje del 15% o el 18% (en caso de que la urbanización cuente con conserjería, piscina y zonas deportivas y zonas recreativas infantiles) sobre el importe del alquiler.
- Ingresos por la repercusión del IBI de viviendas y garajes. En este caso, el Concesionario repercute al arrendatario únicamente el coste del IBI vinculado a su vivienda y garaje. Como valor aproximado se ha considerado que el importe anual del IBI equivale a una mensualidad de alquiler.

En el caso base del estudio de viabilidad no se han considerado ingresos de locales comerciales o garajes alquilados a no residentes, aunque los licitadores pudiesen incluir estos tipos de ingresos para algunas parcelas en sus planes de negocio.

En el caso base se ha supuesto que el factor de ocupación promedio de las viviendas es del 95%. Con lo que todos los ingresos del Concesionario se han multiplicado por este factor para obtener los ingresos según el nivel de ocupación.

En la siguiente tabla, se muestran los ingresos de alquileres, los ingresos por los servicios comunitarios y los ingresos por el coste del IBI repercutidos de forma anual y el total durante todo el período de concesión:

Tabla 27. Ingresos de alquileres y servicios repercutidos en euros constantes a lo largo concesión Lote 9

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2023)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
<b>Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos</b>	<b>836.519</b>	<b>794.693</b>	<b>53.244.403</b>
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	662.152	629.044	42.145.965
Ingresos Servicios Comunitarios	119.187	113.228	7.586.274
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	55.179	52.420	3.512.164
Tasa de ocupación		95%	

Referente al pago del IBI hay que señalar que el Concesionario tiene una bonificación del 50% en los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, conforme al punto 2 del artículo 73 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. De esta bonificación, quien se acaba beneficiando en realidad es el arrendatario al que se le repercute el IBI de la vivienda y anejos.

En el modelo financiero no se han considerado ingresos comerciales que en su caso pudiesen existir provenientes del alquiler de locales comerciales o del alquiler de segundas plazas de garaje o de plazas de garaje opcionales no vinculadas a las viviendas a no residentes.

## 4.7. Gastos

El Concesionario además de las Reinversiones de reposición, tiene durante el periodo de explotación, dos tipos diferentes de gastos;

- Gastos de los servicios comunitarios (que ya incluyen en su estimación el IVA Soportado) prestados a los arrendatarios de las viviendas, y el coste del IBI de las viviendas y garajes que se repercute a los arrendatarios.
- Costes de estructura del Concesionario en la fase de explotación, que incluyen el pago del IAE, seguros de explotación, costes de gestión de la sociedad concesionaria, costes de auditorías financieras y energéticas, y coste del IVA soportado.

Las hipótesis sobre el cálculo de los gastos de los servicios comunitarios se explicaron en detalle anteriormente en el punto **3.5 Costes Servicios Comunitarios**.

En la siguiente tabla se muestra el importe anual y el importe total a lo largo de la concesión en euros constantes de los costes de los servicios comunitarios prestados y de la repercusión del IBI de viviendas y anejos:

Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI en euros constantes a lo largo concesión Lote 9

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	21.675	1.452.225
Servicio de Limpieza	21.675	1.452.225
Servicio de Garaje	1.000	67.000
Servicio de Energía y Agua	8.400	562.800
Servicio de Mantenimiento	12.000	804.000
Servicio de Piscina y Jardín	30.512	2.044.304
Varios e Imprevistos	4.763	319.128
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	55.179	3.627.927
<b>Total Costes Servicios a la Comunidad</b>	<b>155.204</b>	<b>10.329.609</b>

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

- El pago del IAE que se ha calculado con una tasa del 0,132%<sup>7</sup> del importe del alquiler de las viviendas (como hipótesis no se ha incluido los ingresos por servicios repercutidos ni por la repercusión del IBI a los arrendatarios). Existe una exención durante los dos primeros periodos impositivos de operación.
- Seguros en la fase de operación, que incluyen los siguientes seguros:
  - Todo Riesgo Daño Material, la prima anual se ha calculado como el 0,10% del importe del PEC.
  - Pérdida de Beneficio, la prima anual se ha calculado como el 0,05% de los ingresos por alquiler.
  - Responsabilidad Civil, la prima anual se ha calculado como el 0,25% de los ingresos por alquiler.
  - Defensa Jurídica, se ha considerado una prima anual de 5.000 euros.
- Costes de gestión de la sociedad concesionaria (incluyendo el coste del IVA soportado), se ha calculado como el 5% de los ingresos totales (alquileres, servicios comunitarios e IBI repercutido) de la sociedad concesionaria.
- Coste de las Auditorías anuales financieras, se ha estimado un importe anual de 15.000 euros.
- Coste de las Auditorías anuales energéticas, se ha estimado un importe anual de 4.000 euros.
- Coste del IVA de los Gastos de Estructura Concesionaria, correspondiente al IVA del 21% de las Auditorías Financieras y Energéticas.

En la siguiente tabla se muestra el importe anual y el importe total a lo largo de la concesión en euros constantes de los costes de estructura de la sociedad concesionaria:

*Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria en euros constantes a lo largo concesión Lote 9*

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.195	53.763
Seguros en Operación	17.387	1.111.158
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	9.697	649.720
Pérdida de Beneficio (Anual)	448	21.073
Responsabilidad Civil (Anual)	2.242	105.365
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	335.000
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	56.573	2.658.938
Auditorías anuales financieras	15.000	1.005.000
Auditorías anuales energéticas	4.000	268.000
Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria	3.990	267.330
<b>Total Costes Estructura Concesionaria</b>	<b>98.145</b>	<b>5.364.189</b>

<sup>7</sup> La tasa del IAE con carácter general para la actividad de arrendamiento de viviendas es del 0,100%. Este factor se multiplica por 1,32 si la sede de la sociedad se ubica en Madrid capital, siendo la tasa resultante del 0,132% de los ingresos por arrendamiento de viviendas.

## 5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras

### 5.1. Hipótesis macroeconómicas

Los costes de la inversión inicial se han estimado como un coste fijo que ya incluye los efectos de la inflación para los tres años en que dura la construcción. Con lo que la estimación a precios 2023 del coste de la inversión inicial ya incluye el efecto de la inflación esperada.

A efectos del modelo se ha considerado que durante el período de explotación, tanto los ingresos de alquileres y los ingresos por servicios comunitarios, como las reinversiones, los costes de los servicios comunitarios y los costes de estructura del Concesionario, se actualizan con una tasa de inflación del **2%** anual.

La base de cálculo de los alquileres es el precio del módulo de la vivienda (en el caso de anejos es el 50% del módulo de la vivienda) por el coeficiente máximo del 5,5% anual (o el ofertado por el Licitador si es menor). El importe de alquiler resultante no se actualiza hasta el momento en que entra en explotación la concesión y se celebran los primeros contratos de arrendamiento de las viviendas previsto en el modelo en 2026. A partir de esa fecha, se ha considerado que los alquileres se actualizan en el modelo con la tasa del IPC del **2%** anual.

El artículo 18.1 sobre la Actualización de la renta de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos establece que *“el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato”*. Por lo tanto, dicho artículo establece que los contratos de arrendamiento se puedan actualizar anualmente con el IPC.

Los valores para el periodo de explotación del modelo están expresados en EUR 2023, actualizándose los valores en el modelo para reinversiones y costes a partir de 2023, y para los ingresos de alquileres y servicios comunitarios a partir de la puesta en explotación en 2026.

Tabla 30. Tasas de actualización de Ingresos, Reinversiones y Costes

Actualización Ingresos, Reinversiones y Costes	Año Base	Tipo Base	Tasa de Actualización
Actualización Alquileres	2023	IPC	2,00%
Actualización Ingresos Servicios Comunitarios	2023	IPC	2,00%
Actualización Reinversiones	2023	IPC	2,00%
Actualización Costes Servicios Comunitarios	2023	IPC	2,00%
Actualización Costes Estructura Concesionario	2023	IPC	2,00%

## 5.2. Estructura financiera del proyecto

En el modelo financiero se han considerado cuatro fuentes de financiación del proyecto:

- Subvenciones de Fondos Europeos: son subvenciones con cargo a Fondos Europeos que tienen como finalidad viabilizar la construcción de las viviendas con un precio de alquiler asequible para los ciudadanos que está a sobre un 30% por debajo del precio de alquiler de mercado. Estas subvenciones tienen su origen en los Fondos Europeos Next Generation.
- Capital: aportaciones en forma de acciones de la sociedad anónima titular de la concesión.
- Reserva/Prima de emisión: son recursos en efectivo aportados por los accionistas en forma de reservas o prima de emisión, que se emplearían para financiar la construcción inicial (y en su caso déficits de tesorería puntuales durante la explotación que se producen por ejemplo para financiar las variaciones de la Cuenta Reserva Servicio Deuda).
- Deuda Senior Inicial: corresponde a un préstamo sindicado inicial para la financiación de la construcción de las viviendas.

En la siguiente tabla se indican los porcentajes e importes de las diferentes fuentes de financiación:

Tabla 31. Estructura financiera inicial

Estructura Financiera Inicial	Importe	Porcentaje Total	Porcentaje sin Subvenciones de Fondos Europeos
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	4.074.656	29,36%	
Capital Social	980.283	7,06%	10,00%
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	1.960.566	14,13%	20,00%
Deuda Senior	6.861.981	49,45%	70,00%
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>13.877.487</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## 5.3. Subvenciones de Fondos Europeos

Las subvenciones para la construcción de las viviendas con cargo a los Fondos Europeos Next Generation se realizarán conforme a los siguientes importes máximos que operan del siguiente modo: el primer límite es una aportación de 700 euros por m<sup>2</sup> útil de vivienda con un límite de 50.000 euros por vivienda, siendo el límite global de las Subvenciones de Fondos Europeos el importe global para el Lote 9 indicado anteriormente.

Tabla 32. Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos

Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos	Importe
Importe Máximo Subvenciones de Fondos Europeos Lote 9	4.074.656
Importe Máximo por Vivienda	50.000
Importe Máximo por m <sup>2</sup> útil vivienda	700



Las condiciones de desembolso de las Subvenciones de Fondos Europeos están ligadas al cumplimiento de diversos hitos de construcción, de forma que los fondos se desembolsan de forma paulatina conforme va avanzando la obra, conforme a los siguientes cuatro hitos de pago definidos:

*Tabla 33. Hitos de pago. Subvenciones de Fondos Europeos*

Hitos de Pago	Importe	Porcentaje Total
Aprobación proyecto definitivo	407.466	10,00%
Llegar a cota cero	1.018.664	25,00%
Terminar Estructura	1.833.595	45,00%
Certificación Final de Obra	814.931	20,00%
<b>Total Pagos</b>	<b>4.074.656</b>	<b>100,00%</b>

El calendario de los hitos de pago se ha establecido de forma que siempre haya un exceso de valor entre el importe de los pagos de las subvenciones de los Fondos Europeos con respecto al valor de la obra ejecutada y el importe de la garantía definitiva. De forma que las subvenciones desembolsadas siempre estén cubiertas por los desembolsos realizados en caso de que el Concesionario no cumpla con sus obligaciones o no finalice la obra en el plazo límite establecido.

Dicho exceso para cada uno de los hitos de pago definidos, se muestra en la siguiente tabla:

*Tabla 34. Cobertura Subvenciones de Fondos Europeos*

Cobertura Subvenciones de Fondos Europeos	Subvenciones de Fondos Europeos Acumuladas	% Valor de la Obra	Valor de la Obra	Garantía + Valor Obra	Exceso de Valor
Aprobación proyecto definitivo	407.466	5%	570.430	975.430	<b>567.964</b>
Llegar a cota cero	1.426.130	15%	1.711.290	2.116.290	<b>690.160</b>
Terminar Estructura	3.259.725	40%	4.563.440	4.968.440	<b>1.708.715</b>
Certificación Final de Obra	4.074.656	100%	11.408.600	11.813.600	<b>7.738.944</b>

## 5.4. Fondos propios

Los Fondos Propios de la sociedad concesionaria estarían compuestos por:

- Aportaciones de Capital Social
- Aportaciones en efectivo de Reservas/Prima de Emisión
- Reserva Legal
- Reservas Voluntarias
- Resultado del Ejercicio
- Pérdidas de Ejercicios Anteriores

Se ha supuesto que el desembolso de capital social es el **10%** de las fuentes de financiación sin considerar las Subvenciones de Fondos Europeos. Al inicio de la concesión se desembolsa el **25%** del importe del capital social y reservas/prima de emisión, y el restante **75%** se va aportando a lo largo del período de construcción para financiar la inversión inicial.

El Concesionario realizaría además aportaciones en forma de prima de emisión o reservas en efectivo para financiar la inversión inicial, y en su caso posibles déficits de caja. El importe de

las aportaciones de reservas/prima de emisión se ha considerado que sería un **20%** de las fuentes de financiación sin considerar las Subvenciones de Fondos Europeos.

Las aportaciones de Capital Social y Aportaciones Reservas/ Prima de Emisión a lo largo de la concesión se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 35. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 9

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2023	2024	2025	2026
<b>Capital</b>					
Desembolsos	<b>980.283</b>	245.071	159.469	457.193	118.550
<b>Reservas/Prima de Emisión</b>					
Desembolsos periodo construcción	<b>1.960.566</b>	568.493	240.587	914.386	237.101
Aportaciones Capital por caja negativa	<b>0</b>	0	0	0	0
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>2.940.849</b>	<b>813.563</b>	<b>400.056</b>	<b>1.371.579</b>	<b>355.651</b>

## 5.5. Reserva legal y voluntarias

La dotación de la reserva legal se realizará conforme al artículo 214 del TRLSA destinándose una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Tabla 36. Criterios Dotación Reserva Legal

Reserva Legal	Porcentaje
Reserva legal en % CS	20,00%
Dotación en el ejercicio	10,00%

La dotación a las Reservas Voluntarias está relacionada con la política de distribución de dividendos.

- Si la Tesorería disponible para repartir a los accionistas, es inferior al Resultado del Ejercicio distribuible (tras compensar pérdidas y dotar la reserva legal), el importe de los dividendos a repartir en el año será inferior al Resultado del Ejercicio, y la diferencia se destinará a aumentar las Reservas Voluntarias.
- Si la Tesorería disponible para repartir a los accionistas, es superior al Resultado del Ejercicio distribuible (tras compensar pérdidas y dotar la reserva legal), y existen Reservas Voluntarias disponibles entonces la totalidad del Resultado del Ejercicio se distribuirá a dividendos, y la diferencia se distribuirá a los accionistas disminuyendo las Reservas Voluntarias.

## 5.6. Deuda Senior

La Deuda Senior se ha supuesto que sería un préstamo sindicado a largo plazo en forma de Préstamo Hipotecario o bajo la modalidad Project Finance. El ratio de apalancamiento máximo sería el **70%** de las Fuentes de Financiación sin considerar las Subvenciones de Fondos Europeos.

La amortización de la deuda sería esculpida con un RCSD de **1,25x** y con un plazo de amortización máximo de **35 años** aunque el plazo efectivo de amortización con el RCSD definido puede ser inferior. El RCSD min será **1,25x** y el LLCR mín de **1,10x**, siendo el primer año de cumplimiento de ratios **2027**, que es el primer año completo de explotación.

El préstamo tendría una Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda del **50%** del Servicio de la Deuda Anual (esto es, el depósito cubre el equivalente a 6 meses de Deuda). Y una Cuenta de Reserva de Mantenimiento para las Reinversiones futuras.

En cuanto al tipo de interés del préstamo, el tipo base sería un tipo fijo Swap del **2,00%** con una tasa de cobertura (*hedging ratio*) del **100%** en construcción y explotación. El Margen sobre el Tipo de Interés sería del **2,60%** siendo el tipo de interés anual aplicable el **4,60%**.

La Comisión de Agencia durante la fase de construcción sería **30.000** euros anuales y durante la fase de operación sería **20.000** euros anuales en términos constantes. La Comisión de Apertura sería del **1,50%** y la Comisión de Disponibilidad del **1,30%**.

En la siguiente tabla se resumen las condiciones de la Deuda Senior:

Tabla 37. Condiciones Deuda Senior

Condiciones Deuda Senior	Unidad	Valor
<b>Covenants</b>		
Ratio Apalancamiento	%	70%
RCSD esculpido	x	1,25x
RCSD min	x	1,25x
LLCR min	x	1,10x
Primer año cumplimiento Ratios	Año	2027
Método Amortización Deuda	Switch	1. Esculpido DSCR
Plazo Máximo Deuda	Años	35
Plazo Efectivo Deuda	Años	30
Tiempo de cola	Años	40
<b>Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD</b>		
% Servicio Deuda Anual (6 meses)	%	50%
<b>Cuenta Reserva Mantenimiento CRM</b>		
n+1	%	100%
n+2	%	75%
n+3	%	50%
n+4	%	25%
<b>Tipo de interés</b>		
Margen Tipo de Interés	%	2,60%
Tipo Fijo SWAP	%	2,00%
Tasa de cobertura (construc. y explotac.)	%	100%
Tipo de interés anual aplicable	%	4,60%
Base intereses D Senior	Días	360
<b>Comisiones</b>		
Comisión de Agencia Construcción	EUR Cte.	30.000
Comisión de Agencia Operación	EUR Cte.	20.000
Comisión de Apertura	%	1,50%
Comisión de Disponibilidad	%	1,30%

## 5.7. Garantía definitiva

El importe de la Garantía definitiva se ha establecido en un **10%** de las Subvenciones de Fondos Europeos. Sobre el importe de la garantía definitiva se ha considerado que el aval tiene un tipo de interés del **2%** anual para la Sociedad Concesionaria.

En la siguiente tabla se muestra el importe de la Garantía definitiva y el tipo de interés y el coste anual para la Sociedad Concesionaria del Lote 9:

Tabla 38. Garantía definitiva Lote 9

Garantía definitiva	Importe
% Garantía definitiva sobre Subvenciones de Fondos Europeos	10,00%
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	4.074.656
<b>Importe de la Garantía Definitiva</b>	<b>405.000</b>
Interés de la garantía	2,00%
<b>Coste anual de la garantía</b>	<b>8.100</b>

## 5.8. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

### Impuesto de Sociedades

El Impuesto de Sociedades se ha calculado teniendo en cuenta los siguientes ajustes en la base imponible:

- Gastos no deducibles: al realizar la estructuración financiera del proyecto se ha tenido en cuenta la aplicación del artículo 15 letra a) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) que establece que: *“No tendrán la consideración de gastos fiscalmente deducibles los que representen una retribución de los fondos propios”*. Por ese motivo, las aportaciones de los socios en el modelo se han hecho en forma de capital o aportación de reservas, pero no en forma de préstamo subordinado.
- Limitación a la deducibilidad de los gastos financieros: se ha tenido en cuenta el límite establecido en el art. 16.1 de la LIS que determina que *“Los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30 por ciento del beneficio operativo del ejercicio. En todo caso, serán deducibles gastos financieros netos del período impositivo por importe de 1 millón de euros. Los gastos financieros netos que no hayan sido objeto de deducción podrán deducirse en los períodos impositivos siguientes, conjuntamente con los del período impositivo correspondiente, y con el límite previsto en este apartado”*.
- Compensación de Bases Imponibles negativas: para la compensación de las BINs se ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 26.1 del LIS: *“Las bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con el límite del 70 por ciento de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización establecida en el artículo 25 de esta Ley y a su compensación”*.
- Para la tasa del impuesto de sociedades se ha considerado lo establecido en el art. 29.1 del LIS que establece que: *“El tipo general de gravamen para los contribuyentes de este*

*Impuesto será el 25 por ciento*". En el caso base se ha aplicado la bonificación en el impuesto de sociedades de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

### **Bonificación en el Impuesto de Sociedades de las rentas de alquiler de viviendas**

En el caso base del modelo financiero se han considerado las bonificaciones en el impuesto de sociedades establecidas en El Capítulo III Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda del Título VII Regímenes tributarios especiales de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS), que incluye en el artículo 49.1 un régimen especial de tributación que *"Tendrá una bonificación del 85 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior"*. Esta bonificación era del 85% del tipo impositivo general hasta 2021, concretándose en un tipo impositivo del 3,75%. Sin embargo, a partir del 1 de enero de 2022 esta bonificación se ha reducido a un 40% del tipo impositivo general, de modo que el tipo nominal del impuesto de sociedades es del 15%.

En el artículo 48.1 sobre el ámbito de aplicación se indica que *"Podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido"*. En base a dicho artículo se puede interpretar que no se requiere el pleno dominio de la vivienda en alquiler para que le sea aplicable la bonificación de las Entidades dedicadas al arrendamiento, sino que es condición suficiente que la entidad haya construido o promovido la vivienda y la exploté en alquiler, aunque no tenga el pleno dominio.

En base a dicha interpretación, se ha considerado en el Caso Base que sería aplicable dicha bonificación en el impuesto de sociedades. Aunque queda a juicio de los licitadores, por criterios de prudencia no considerar en el modelo financiero la bonificación del 40% en la tasa del impuesto de sociedades cuando preparen sus Planes Económico Financieros.

En la siguiente tabla se muestra un resumen de las hipótesis establecidas en el cálculo del Impuesto de Sociedades en el caso Base:

*Tabla 39. Hipótesis del Impuesto de Sociedades*

<b>Impuesto de Sociedades</b>	<b>Valor</b>
<b>Tipo de Gravamen Artículo 29 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades</b>	
Tipo Impuesto de Sociedades	25,00%
<b>Bonificación entidades arrendamiento viviendas</b>	
Aplicación de la Bonificación Entidades Arrendamiento Viviendas	Si
Tipo Efectivo Impuesto de Sociedades	15,00%
<b>Aplicación del Artículo 15 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades</b>	
Intereses de Préstamos Subordinados	No
<b>Aplicación del Artículo 16 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades</b>	
Máxima deducción de gastos financieros (% Beneficio Operativo)	30,00%
Importe mínimo deducción de gastos financieros	1.000.000
<b>Aplicación del Artículo 26 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades</b>	
Limitación a la aplicación de BINs (% Base Imponible)	70,00%
Mínimo exento de limitación de compensación de BINs	1.000.000

## Impuesto del Valor Añadido

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) establece en el artículo 20.1.23º que el arrendamiento de viviendas está exento de tributación del IVA.

Al estar todos los ingresos del Concesionario exentos del IVA, el Concesionario en principio no se puede desgravar el IVA soportado de los costes de construcción y de los gastos de explotación, y todo el IVA soportado se convierte en un coste más para el Concesionario. Por tanto el IVA sería en principio no recuperable, pero sí minora el resultado de la actividad al sumarse a la base imponible de la factura como un mayor coste.

La Ley 37/1992 del IVA establece también que los contratos de construcción de edificios destinados a viviendas tengan un tipo de gravamen reducido del 10% en vez del tipo general del 21%, conforme al artículo 91.Uno.3.1º de la Ley 37/1992 que establece: *“Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes: 3. Las siguientes operaciones: 1.º Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.”*

En la siguiente tabla se muestra un resumen de las hipótesis establecidas en el cálculo del Impuesto del Valor Añadido:

Tabla 40. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

Impuesto del Valor Añadido, IVA	Valor
Incluir IVA Soportado Construcción como Coste Concesionario	Si
Incluir IVA Soportado Operación como Coste Concesionario	Si
Tipo IVA Soportado Contrato de Construcción	10,00%
Tipo IVA General Soportado Honorarios Construcción y Costes de Explotación	21,00%

## 6. Proyecciones a lo largo de la concesión

### 6.1. CAPEX mensualizado y anual

La inversión inicial comprende los costes de ejecución de la obra (PEC), los costes de la sociedad concesionaria relacionados con la construcción (licencias, seguros, tributos) más los gastos de constitución y servicios exteriores (auditorías, publicidad) y los gastos financieros.

En la siguiente tabla se muestra el CAPEX anual durante la fase de construcción:

Tabla 41. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 9

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2023	2024	2025	2026
<b>PEM</b>	<b>8.149.000</b>	198.021	2.494.409	4.400.460	1.056.110
Gastos Generales y Beneficio Industrial	1.548.310	37.624	473.938	836.087	200.661
<b>PEC</b>	<b>9.697.310</b>	<b>235.645</b>	<b>2.968.347</b>	<b>5.236.547</b>	<b>1.256.771</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000	3.000	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	50.000	50.000	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	48.894	0	14.668	34.226	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	52.969	0	52.969	0	0
Licencias y Tributos	556.004	24.914	531.091	0	0
Urbanística y otras tasas	81.490	0	81.490	0	0
ICIO	325.960	0	325.960	0	0
ITP	24.914	24.914	0	0	0
IAJD	123.641	0	123.641	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	122.235	20.373	40.745	40.745	20.373
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	672.293	451.590	88.281	88.281	44.140
Coste Auditores fase construcción	45.603	7.500	15.000	15.300	7.803
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	407.450	67.908	135.817	135.817	67.908
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	15.717	5.239	5.239	5.239	0
Costes IVA fase construcción	1.151.828	124.882	327.080	559.003	140.863
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>3.149.992</b>	<b>755.405</b>	<b>1.210.889</b>	<b>902.610</b>	<b>281.088</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>12.847.302</b>	<b>991.050</b>	<b>4.179.235</b>	<b>6.139.158</b>	<b>1.537.859</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	438.683	0	91.350	196.779	150.555
Comisión de Apertura	102.930	0	102.930	0	0
Comisión de Disponibilidad	93.032	0	60.762	30.888	1.383
Comisión de Agencia	81.408	0	30.000	30.600	20.808
Coste de la Garantía Definitiva	24.300	8.100	8.100	8.100	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>740.353</b>	<b>8.100</b>	<b>293.141</b>	<b>266.367</b>	<b>172.745</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>13.587.655</b>	<b>999.150</b>	<b>4.472.377</b>	<b>6.405.524</b>	<b>1.710.604</b>

El período de construcción es de **36** meses desde la fecha de adjudicación de la concesión hasta la obtención de la licencia municipal de primera ocupación, comenzando el 1 de julio de 2023 y finalizando el 30 de junio de 2026.

En la siguiente tabla se muestra el CAPEX mensualizado desde el Mes 1 (Julio de 2023) al Mes 36 (Junio de 2026). El PEC mensual recoge el importe del flujo de caja pagado a los contratistas incluyendo el 10% de anticipo, mientras que el PEM y Gastos Generales y Beneficio Industrial mensuales se corresponden con la certificación mensual conforme avanza el ritmo de la obra (por eso la suma de PEM y GG+BI mensual no coincide con el PEC mensual):

Tabla 42. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 9

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
<b>PEM</b>	<b>8.149.000</b>	40.745	40.745	40.745	32.596	32.596	32.596	16.298	244.470	57.043
Gastos Generales y Beneficio Industrial	<b>1.548.310</b>	7.742	7.742	7.742	6.193	6.193	6.193	3.097	46.449	10.838
<b>PEC</b>	<b>9.697.310</b>	<b>43.638</b>	<b>43.638</b>	<b>43.638</b>	<b>34.910</b>	<b>34.910</b>	<b>34.910</b>	<b>987.186</b>	<b>261.827</b>	<b>61.093</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	<b>3.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	<b>50.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	<b>48.894</b>	14.668	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	<b>52.969</b>	0	52.969	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	<b>556.004</b>	0	407.450	123.641	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	<b>81.490</b>	0	81.490	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	<b>325.960</b>	0	325.960	0	0	0	0	0	0	0
ITP	<b>24.914</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	<b>123.641</b>	0	0	123.641	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	<b>122.235</b>	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	<b>672.293</b>	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357
Coste Auditores fase construcción	<b>45.603</b>	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	<b>407.450</b>	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318
Campaña publicidad inicial	<b>24.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	<b>15.717</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	<b>1.151.828</b>	101.239	28.703	8.630	17.357	17.357	19.103	19.103	19.976	16.485
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>3.149.992</b>	<b>139.227</b>	<b>512.442</b>	<b>155.591</b>	<b>40.678</b>	<b>40.678</b>	<b>42.423</b>	<b>42.423</b>	<b>43.296</b>	<b>39.805</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>12.847.302</b>	<b>182.865</b>	<b>556.080</b>	<b>199.229</b>	<b>75.588</b>	<b>75.588</b>	<b>77.333</b>	<b>1.029.609</b>	<b>305.123</b>	<b>100.898</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	<b>438.683</b>	0	3.868	7.238	7.701	8.517	8.786	9.079	9.079	8.786
Comisión de Apertura	<b>102.930</b>	102.930	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	<b>93.032</b>	6.406	5.186	5.344	5.021	5.032	4.870	5.032	5.032	4.870
Comisión de Agencia	<b>81.408</b>	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	<b>24.300</b>	0	0	0	0	0	0	0	8.100	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>740.353</b>	<b>139.336</b>	<b>9.054</b>	<b>12.581</b>	<b>12.722</b>	<b>13.549</b>	<b>13.656</b>	<b>14.111</b>	<b>22.211</b>	<b>13.656</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>13.587.655</b>	<b>322.201</b>	<b>565.134</b>	<b>211.810</b>	<b>88.310</b>	<b>89.137</b>	<b>90.989</b>	<b>1.043.720</b>	<b>327.334</b>	<b>114.554</b>



Inversión inicial fase de construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
<b>PEM</b>	138.533	138.533	154.831	154.831	162.980	130.384	179.278	187.427	301.513
Gastos Generales y Beneficio Industrial	26.321	26.321	29.418	29.418	30.966	24.773	34.063	35.611	57.287
<b>PEC</b>	<b>148.369</b>	<b>148.369</b>	<b>165.824</b>	<b>165.824</b>	<b>174.552</b>	<b>139.641</b>	<b>192.007</b>	<b>200.734</b>	<b>322.920</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357
Coste Auditores fase construcción	1.250	1.250	1.250	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	5.239	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	21.721	22.594	34.812	40.054	47.909	51.400	55.764	49.655	49.655
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>50.280</b>	<b>45.914</b>	<b>58.133</b>	<b>63.400</b>	<b>71.254</b>	<b>74.745</b>	<b>79.109</b>	<b>73.000</b>	<b>73.000</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>198.649</b>	<b>194.283</b>	<b>223.957</b>	<b>229.224</b>	<b>245.806</b>	<b>214.387</b>	<b>271.116</b>	<b>273.734</b>	<b>395.920</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	9.079	9.095	10.120	11.217	11.345	14.057	15.162	15.667	15.162
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	4.943	4.590	4.438	4.075	3.304	3.209	3.106	3.209	3.106
Comisión de Agencia	0	0	0	30.600	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>14.022</b>	<b>13.685</b>	<b>14.558</b>	<b>45.892</b>	<b>14.649</b>	<b>17.266</b>	<b>18.268</b>	<b>18.877</b>	<b>18.268</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>212.671</b>	<b>207.968</b>	<b>238.514</b>	<b>275.116</b>	<b>260.455</b>	<b>231.653</b>	<b>289.384</b>	<b>292.611</b>	<b>414.188</b>

Inversión inicial fase de construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
<b>PEM</b>	350.407	423.748	456.344	497.089	440.046	440.046	440.046	440.046	423.748
Gastos Generales y Beneficio Industrial	66.577	80.512	86.705	94.447	83.609	83.609	83.609	83.609	80.512
<b>PEC</b>	<b>375.286</b>	<b>453.834</b>	<b>488.744</b>	<b>532.382</b>	<b>471.289</b>	<b>471.289</b>	<b>471.289</b>	<b>471.289</b>	<b>453.834</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	34.226	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357	7.357
Coste Auditores fase construcción	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.301	1.301	1.301
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318	11.318
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	5.239	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	49.655	49.655	47.909	40.927	38.309	38.112	33.078	26.096	22.604
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>73.000</b>	<b>73.000</b>	<b>71.254</b>	<b>69.511</b>	<b>61.654</b>	<b>119.683</b>	<b>56.448</b>	<b>49.466</b>	<b>45.975</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>448.286</b>	<b>526.834</b>	<b>559.999</b>	<b>601.893</b>	<b>532.943</b>	<b>590.973</b>	<b>527.738</b>	<b>520.755</b>	<b>499.809</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	15.667	17.011	17.997	20.108	20.735	22.650	23.894	22.601	25.877
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	2.835	2.393	1.908	1.604	1.222	916	602	328	153
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	20.808	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	8.100	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>18.502</b>	<b>27.504</b>	<b>19.905</b>	<b>21.712</b>	<b>21.957</b>	<b>23.566</b>	<b>45.303</b>	<b>22.930</b>	<b>26.030</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>466.788</b>	<b>554.338</b>	<b>579.904</b>	<b>623.606</b>	<b>554.900</b>	<b>614.538</b>	<b>573.041</b>	<b>543.685</b>	<b>525.839</b>

Inversión inicial fase de construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
<b>PEM</b>	358.556	334.109	285.215	285.215	220.023	187.427	187.427	154.831	138.533
Gastos Generales y Beneficio Industrial	68.126	63.481	54.191	54.191	41.804	35.611	35.611	29.418	26.321
<b>PEC</b>	<b>384.013</b>	<b>357.831</b>	<b>305.465</b>	<b>305.465</b>	<b>235.645</b>	<b>200.734</b>	<b>200.734</b>	<b>165.824</b>	<b>148.369</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	3.395	3.395	3.395	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	7.357	7.357	7.357	0	0	0	0	0	0
Coste Auditores fase construcción	1.301	1.301	1.301	0	0	0	0	0	0
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	11.318	11.318	11.318	0	0	0	0	0	0
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	22.604	19.113	17.368	0	0	0	0	0	0
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>45.975</b>	<b>42.484</b>	<b>40.739</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>429.989</b>	<b>400.315</b>	<b>346.204</b>	<b>305.465</b>	<b>235.645</b>	<b>200.734</b>	<b>200.734</b>	<b>165.824</b>	<b>148.369</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	25.774	26.633	25.774	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	148	153	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>25.922</b>	<b>26.786</b>	<b>25.774</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>455.911</b>	<b>427.101</b>	<b>371.978</b>	<b>305.465</b>	<b>235.645</b>	<b>200.734</b>	<b>200.734</b>	<b>165.824</b>	<b>148.369</b>

## 6.2. Necesidades de financiación

Las necesidades de financiación son la suma de los Flujos de Caja de Inversión más la dotación de la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (CRSD) y de la Cuenta de Reserva de Mantenimiento (CRM) que se han de dotar en el último mes de construcción (mes 36 de la concesión) antes del inicio de la explotación.

En la siguiente tabla se muestra el resumen de las necesidades de financiación:

*Tabla 43. Necesidades de Financiación Lote 9*

Necesidades de Financiación	Total
<b>Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>13.587.655</b>
1ª dotación CRSD (mes 36)	204.018
1ª dotación CRM (mes 36)	85.814
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>13.877.487</b>

## 6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual

Las fuentes de financiación se corresponden con las Subvenciones de Fondos Europeos, las disposiciones de capital, las aportaciones de reservas / prima de emisión, y la deuda senior durante el periodo de construcción.

En la siguiente tabla se muestran los orígenes de financiación anuales:

*Tabla 44. Orígenes de Financiación Anuales Lote 9*

Orígenes de Financiación	Total	2023	2024	2025	2026
Subvenciones de Fondos Europeos	<b>4.074.656</b>	407.466	1.018.664	1.833.595	814.931
Capital	<b>980.283</b>	245.071	159.469	457.193	118.550
Reservas / Prima de Emisión	<b>1.960.566</b>	568.493	240.587	914.386	237.101
Préstamo Subordinado	<b>6.861.981</b>	0	2.831.778	3.200.350	829.853
Deuda Senior	<b>13.877.487</b>	<b>1.221.029</b>	<b>4.250.498</b>	<b>6.405.524</b>	<b>2.000.436</b>

El período de disposición de fondos va desde la firma del contrato de concesión hasta la obtención de la licencia municipal de primera ocupación, comenzando el 1 de julio de 2023 y finalizando el 30 de junio de 2026.

En la siguiente tabla se muestran las disposiciones mensuales de fondos desde el Mes 1 (Julio de 2023) al Mes 36 (Junio de 2026):

Tabla 45. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 9

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Subvenciones de Fondos Europeos	<b>4.074.656</b>	0	0	0	0	0	0	0	407.466	0
Capital	<b>980.283</b>	0	0	245.071	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	<b>1.960.566</b>	0	0	0	153.596	156.011	151.650	107.236	0	0
Deuda Senior	<b>6.861.981</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	1.043.871
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>13.877.487</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>245.071</b>	<b>153.596</b>	<b>156.011</b>	<b>151.650</b>	<b>107.236</b>	<b>0</b>	<b>1.043.871</b>

Orígenes de Financiación	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	1.018.664	0	0	0	0
Capital	19.005	22.927	20.177	20.260	0	0	0	0	11.507
Reservas / Prima de Emisión	0	5.512	40.354	40.519	0	0	0	0	23.013
Deuda Senior	783.323	181.822	141.238	141.817	0	0	0	0	80.547
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>802.328</b>	<b>210.260</b>	<b>201.768</b>	<b>202.596</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115.067</b>

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	1.833.595	0	0	0
Capital	26.033	39.561	48.458	53.974	58.076	0	0	0	48.468
Reservas / Prima de Emisión	52.067	79.122	96.916	107.948	116.151	0	0	0	96.936
Deuda Senior	182.233	276.928	339.204	377.816	406.529	0	0	0	339.275
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>260.333</b>	<b>395.611</b>	<b>484.578</b>	<b>539.738</b>	<b>580.756</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>484.678</b>

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	814.931
Capital	57.179	54.499	47.524	44.144	44.871	40.722	30.804	27.274	0
Reservas / Prima de Emisión	114.359	108.999	95.047	88.288	89.743	81.443	61.608	54.548	0
Deuda Senior	400.255	381.495	332.666	309.009	314.100	285.052	215.628	190.918	0
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>571.793</b>	<b>544.993</b>	<b>475.237</b>	<b>441.442</b>	<b>448.714</b>	<b>407.217</b>	<b>308.041</b>	<b>272.739</b>	<b>0</b>

## 6.4. Reinversiones

Los importes de las Reinversiones de reposición incluyen las partidas siguientes:

- Reacondicionamiento de viviendas, con una periodicidad de cada tres años.
- Reparaciones de viviendas, con una periodicidad de cada seis años.
- Costes de reversión al final del período de concesión.
- Coste del IVA soportado de las Reinversiones.

Estas reinversiones se financian con los fondos propios autogenerados por la concesión.

Las reinversiones se actualizan con una tasa de inflación del **2%**.

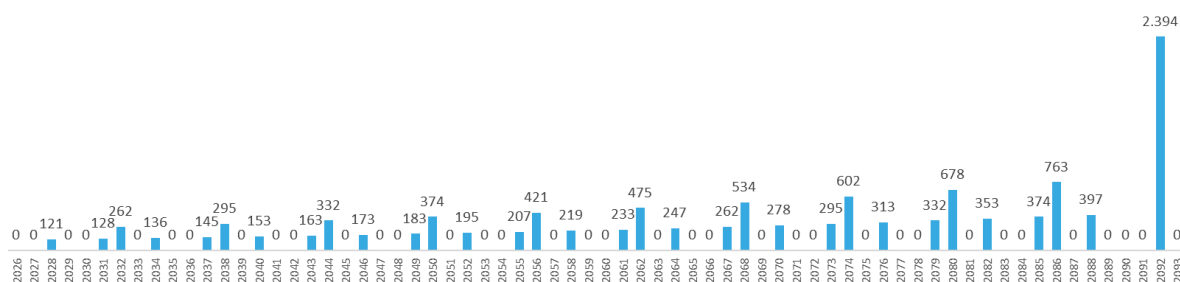
En la siguiente tabla se muestran las reinversiones de la Concesión en términos constantes y nominales:

*Tabla 46. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 9*

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	2.194.500	4.586.542	38,1%
Reparaciones viviendas	2.090.000	4.427.400	36,8%
Coste Reversión	582.094	2.237.714	18,6%
Coste IVA Inversiones Reposición	340.662	787.616	6,5%
<b>Total Reinversiones</b>	<b>5.207.255</b>	<b>12.039.273</b>	<b>100,0%</b>

La evolución anual de las Reinversiones de reposición en términos nominales en los años 2025-2082 se muestra en la siguiente figura:

*Figura 2. Evolución Reinversiones de Reposición nominales en miles de euros*



A nivel de flujos de caja, la dotación y desdotación de la Cuenta de Reserva de Mantenimiento permite distribuir el efecto de las Reinversiones en la caja anual de la Sociedad Concesionaria entre varios períodos.

El detalle de las reinversiones de reposición en términos nominales a lo largo de la concesión se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 47. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 9

Reinversiones de reposición nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reacondicionamiento viviendas	4.586.542	0	0	113.114	0	0	120.038	0	0	127.385
Reparaciones viviendas	4.427.400	0	0	0	0	0	0	244.877	0	0
Coste Reversión	2.237.714	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	787.616	0	0	7.918	0	0	8.403	17.141	0	8.917
<b>Total Reinversiones</b>	<b>12.039.273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121.032</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128.440</b>	<b>262.018</b>	<b>0</b>	<b>136.302</b>

Reinversiones de reposición nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Reacondicionamiento viviendas	0	0	135.182	0	0	143.456	0	0	152.237	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	275.771	0	0	0	0	0	310.563
Coste Reversión	0									
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	9.463	19.304	0	10.042	0	0	10.657	21.739
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>144.645</b>	<b>295.075</b>	<b>0</b>	<b>153.498</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>162.893</b>	<b>332.302</b>

Reinversiones de reposición nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	0	161.555	0	0	171.443	0	0	181.937	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	349.744	0	0	0	0
Coste Reversión			0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	11.309	0	0	12.001	24.482	0	12.736	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>172.864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>183.444</b>	<b>374.226</b>	<b>0</b>	<b>194.673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reinversiones de reposición nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Reacondicionamiento viviendas	193.073	0	0	204.891	0	0	217.432	0	0	230.740
Reparaciones viviendas	0	393.869	0	0	0	0	0	443.560	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	13.515	27.571	0	14.342	0	0	15.220	31.049	0	16.152
<b>Total Reinversiones</b>	<b>206.588</b>	<b>421.440</b>	<b>0</b>	<b>219.233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>232.652</b>	<b>474.610</b>	<b>0</b>	<b>246.892</b>

Reinversiones de reposición nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Reacondicionamiento viviendas	0	0	244.863	0	0	259.851	0	0	275.756	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	499.521	0	0	0	0	0	562.542
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	17.140	34.966	0	18.190	0	0	19.303	39.378
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>262.004</b>	<b>534.488</b>	<b>0</b>	<b>278.040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>295.059</b>	<b>601.920</b>

Reinversiones de reposición nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Reacondicionamiento viviendas	0	292.634	0	0	310.546	0	0	329.554	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	633.514	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	20.484	0	0	21.738	44.346	0	23.069	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>313.119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332.284</b>	<b>677.859</b>	<b>0</b>	<b>352.623</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reinversiones de reposición nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Reacondicionamiento viviendas	349.725	0	0	371.131	0	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	713.439	0	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	2.237.714	0
Coste IVA Inversiones Reposición	24.481	49.941	0	25.979	0	0	0	156.640	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>374.206</b>	<b>763.380</b>	<b>0</b>	<b>397.110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.394.354</b>	<b>0</b>



## 6.5. Ingresos de la Concesión

Los ingresos de la Concesión provienen de las siguientes fuentes:

- Ingresos por el alquiler de viviendas y garajes anexos.
- Ingresos por la prestación de Servicios Comunitarios.
- Ingresos por repercusión a los inquilinos del IBI de viviendas y garajes.

Los ingresos de la concesión se han calculado considerando un porcentaje de ocupación promedio del **95%**.

En el modelo no se han considerado posibles ingresos adicionales como el alquiler de locales comerciales u oficinas, o el alquiler de segundas plazas de garaje o plazas de garaje a no residentes.

Los ingresos de la concesión se actualizan con una tasa de inflación del **2%**.

En la siguiente tabla se muestran los ingresos de la Concesión en términos constantes y nominales:

*Tabla 48. Ingresos Constantes y Nominales Lote 9*

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	42.145.965	87.950.898	79,2%
Ingresos Servicios Comunitarios	7.586.274	15.831.162	14,3%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	3.446.531	7.262.025	6,5%
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>53.178.769</b>	<b>111.044.085</b>	<b>100,0%</b>

En la siguiente figura se muestra la evolución anual de los ingresos nominales en miles de euros:

*Figura 3. Evolución anual ingresos nominales en decenas de miles de euros*



En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 9 en precios nominales:

Tabla 49. Ingresos Anuales Nominales Lote 9

Ingresos nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	<b>87.950.898</b>	317.107	641.625	654.458	667.547	680.898	694.516	708.406	722.574	737.026
Ingresos Servicios Comunitarios	<b>15.831.162</b>	57.079	115.493	117.802	120.158	122.562	125.013	127.513	130.063	132.665
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	<b>7.262.025</b>	13.213	26.734	27.269	55.629	56.741	57.876	59.034	60.215	61.419
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>111.044.085</b>	<b>387.399</b>	<b>783.852</b>	<b>799.529</b>	<b>843.334</b>	<b>860.201</b>	<b>877.405</b>	<b>894.953</b>	<b>912.852</b>	<b>931.109</b>

Ingresos nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	751.766	766.801	782.137	797.780	813.736	830.011	846.611	863.543	880.814	898.430
Ingresos Servicios Comunitarios	135.318	138.024	140.785	143.600	146.472	149.402	152.390	155.438	158.546	161.717
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	62.647	63.900	65.178	66.482	67.811	69.168	70.551	71.962	73.401	74.869
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>949.731</b>	<b>968.726</b>	<b>988.100</b>	<b>1.007.862</b>	<b>1.028.020</b>	<b>1.048.580</b>	<b>1.069.552</b>	<b>1.090.943</b>	<b>1.112.761</b>	<b>1.135.017</b>

Ingresos nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	916.399	934.727	953.421	972.490	991.939	1.011.778	1.032.014	1.052.654	1.073.707	1.095.181
Ingresos Servicios Comunitarios	164.952	168.251	171.616	175.048	178.549	182.120	185.762	189.478	193.267	197.133
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	76.367	77.894	79.452	81.041	82.662	84.315	86.001	87.721	89.476	91.265
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>1.157.717</b>	<b>1.180.871</b>	<b>1.204.489</b>	<b>1.228.579</b>	<b>1.253.150</b>	<b>1.278.213</b>	<b>1.303.777</b>	<b>1.329.853</b>	<b>1.356.450</b>	<b>1.383.579</b>

Ingresos nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.117.085	1.139.427	1.162.215	1.185.459	1.209.169	1.233.352	1.258.019	1.283.179	1.308.843	1.335.020
Ingresos Servicios Comunitarios	201.075	205.097	209.199	213.383	217.650	222.003	226.443	230.972	235.592	240.304
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	93.090	94.952	96.851	98.788	100.764	102.779	104.835	106.932	109.070	111.252
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>1.411.251</b>	<b>1.439.476</b>	<b>1.468.265</b>	<b>1.497.630</b>	<b>1.527.583</b>	<b>1.558.135</b>	<b>1.589.297</b>	<b>1.621.083</b>	<b>1.653.505</b>	<b>1.686.575</b>

Ingresos nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.361.720	1.388.955	1.416.734	1.445.068	1.473.970	1.503.449	1.533.518	1.564.189	1.595.472	1.627.382
Ingresos Servicios Comunitarios	245.110	250.012	255.012	260.112	265.315	270.621	276.033	281.554	287.185	292.929
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	113.477	115.746	118.061	120.422	122.831	125.287	127.793	130.349	132.956	135.615
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>1.720.307</b>	<b>1.754.713</b>	<b>1.789.807</b>	<b>1.825.603</b>	<b>1.862.115</b>	<b>1.899.357</b>	<b>1.937.345</b>	<b>1.976.092</b>	<b>2.015.613</b>	<b>2.055.926</b>

Ingresos nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.659.929	1.693.128	1.726.991	1.761.530	1.796.761	1.832.696	1.869.350	1.906.737	1.944.872	1.983.769
Ingresos Servicios Comunitarios	298.787	304.763	310.858	317.075	323.417	329.885	336.483	343.213	350.077	357.078
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	138.327	141.094	143.916	146.794	149.730	152.725	155.779	158.895	162.073	165.314
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>2.097.044</b>	<b>2.138.985</b>	<b>2.181.765</b>	<b>2.225.400</b>	<b>2.269.908</b>	<b>2.315.306</b>	<b>2.361.612</b>	<b>2.408.845</b>	<b>2.457.021</b>	<b>2.506.162</b>

Ingresos nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.023.445	2.063.914	2.105.192	2.147.296	2.190.242	2.234.046	2.278.727	2.324.302	1.175.651
Ingresos Servicios Comunitarios	364.220	371.504	378.935	386.513	394.243	402.128	410.171	418.374	211.617
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	168.620	171.993	175.433	178.941	182.520	186.171	189.894	193.692	97.971
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>2.556.285</b>	<b>2.607.411</b>	<b>2.659.559</b>	<b>2.712.750</b>	<b>2.767.005</b>	<b>2.822.345</b>	<b>2.878.792</b>	<b>2.936.368</b>	<b>1.485.239</b>

## 6.6. Gastos de los servicios a la comunidad y del concesionario

### 6.6.1. Gastos Servicios Comunitarios

Los gastos de los Servicios Comunitarios se corresponden al coste de las prestaciones de los servicios a los residentes de la comunidad de vecinos prestados por el Concesionario.

Los gastos de los servicios comunitarios se actualizan con una tasa de inflación del **2%**.

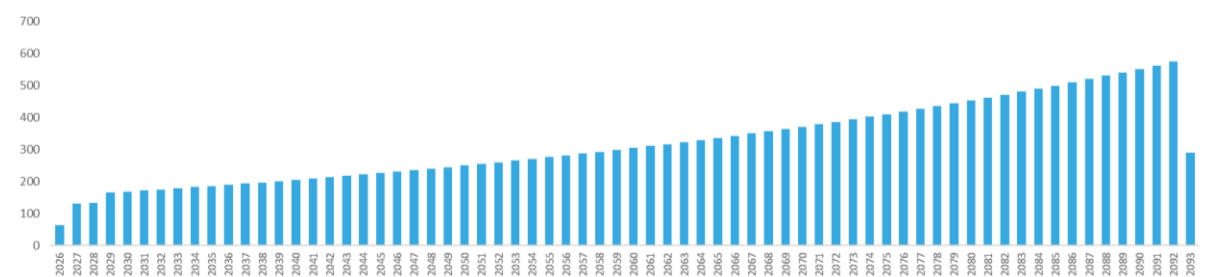
En la siguiente tabla se muestran los gastos de los Servicios Comunitarios en euros constantes y nominales incluyendo dentro de cada servicio el coste del IVA soportado.

*Tabla 50. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 9*

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	1.364.669	3.030.527	14,0%
Servicio de Limpieza	1.364.669	3.030.527	14,0%
Servicio de Garaje	62.961	139.817	0,6%
Servicio de Energía y Agua	528.868	1.174.460	5,4%
Servicio de Mantenimiento	755.526	1.677.801	7,8%
Servicio de Piscina y Jardín	1.921.051	4.266.087	19,7%
Varios e Imprevistos	299.887	665.961	3,1%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	3.407.713	7.644.237	35,3%
<b>Total Costes Servicios Comunitarios</b>	<b>9.705.344</b>	<b>21.629.417</b>	<b>100,0%</b>

En la siguiente figura se muestra la evolución anual de los gastos de los servicios comunitarios nominales en miles de euros:

*Figura 4. Evolución anual gastos servicios comunitarios nominales en miles de euros*



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 9 en precios nominales:

Tabla 51. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 9

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Servicio de Conserjería	<b>3.030.527</b>	10.927	22.109	22.551	23.002	23.462	23.931	24.410	24.898	25.396
Servicio de Limpieza	<b>3.030.527</b>	10.927	22.109	22.551	23.002	23.462	23.931	24.410	24.898	25.396
Servicio de Garaje	<b>139.817</b>	504	1.020	1.040	1.061	1.082	1.104	1.126	1.149	1.172
Servicio de Energía y Agua	<b>1.174.460</b>	4.235	8.568	8.739	8.914	9.092	9.274	9.460	9.649	9.842
Servicio de Mantenimiento	<b>1.677.801</b>	6.049	12.240	12.485	12.734	12.989	13.249	13.514	13.784	14.060
Varios e Imprevistos	<b>665.961</b>	2.401	4.858	4.956	5.055	5.156	5.259	5.364	5.471	5.581
Servicio de Piscina y Jardín	<b>4.266.087</b>	15.381	31.122	31.745	32.380	33.027	33.688	34.361	35.049	35.750
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	<b>7.644.237</b>	13.908	28.141	28.704	58.557	59.728	60.922	62.141	63.384	64.651
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>21.629.417</b>	<b>64.332</b>	<b>130.167</b>	<b>132.770</b>	<b>164.704</b>	<b>167.998</b>	<b>171.358</b>	<b>174.785</b>	<b>178.281</b>	<b>181.847</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Servicio de Conserjería	25.904	26.422	26.950	27.489	28.039	28.600	29.172	29.755	30.350	30.957
Servicio de Limpieza	25.904	26.422	26.950	27.489	28.039	28.600	29.172	29.755	30.350	30.957
Servicio de Garaje	1.195	1.219	1.243	1.268	1.294	1.319	1.346	1.373	1.400	1.428
Servicio de Energía y Agua	10.039	10.240	10.444	10.653	10.866	11.084	11.305	11.531	11.762	11.997
Servicio de Mantenimiento	14.341	14.628	14.920	15.219	15.523	15.834	16.150	16.473	16.803	17.139
Varios e Imprevistos	5.692	5.806	5.922	6.041	6.162	6.285	6.411	6.539	6.669	6.803
Servicio de Piscina y Jardín	36.465	37.194	37.938	38.697	39.471	40.260	41.065	41.886	42.724	43.579
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	65.944	67.263	68.609	69.981	71.380	72.808	74.264	75.749	77.264	78.810
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>185.484</b>	<b>189.193</b>	<b>192.977</b>	<b>196.837</b>	<b>200.773</b>	<b>204.789</b>	<b>208.885</b>	<b>213.062</b>	<b>217.324</b>	<b>221.670</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Servicio de Conserjería	31.576	32.208	32.852	33.509	34.179	34.863	35.560	36.271	36.997	37.737
Servicio de Limpieza	31.576	32.208	32.852	33.509	34.179	34.863	35.560	36.271	36.997	37.737
Servicio de Garaje	1.457	1.486	1.516	1.546	1.577	1.608	1.641	1.673	1.707	1.741
Servicio de Energía y Agua	12.237	12.482	12.732	12.986	13.246	13.511	13.781	14.057	14.338	14.625
Servicio de Mantenimiento	17.482	17.831	18.188	18.552	18.923	19.301	19.687	20.081	20.483	20.892
Varios e Imprevistos	6.939	7.078	7.219	7.364	7.511	7.661	7.814	7.971	8.130	8.293
Servicio de Piscina y Jardín	44.450	45.339	46.246	47.171	48.114	49.077	50.058	51.059	52.081	53.122
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	80.386	81.994	83.633	85.306	87.012	88.752	90.528	92.338	94.185	96.069
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>226.104</b>	<b>230.626</b>	<b>235.238</b>	<b>239.943</b>	<b>244.742</b>	<b>249.637</b>	<b>254.629</b>	<b>259.722</b>	<b>264.916</b>	<b>270.215</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Servicio de Conserjería	38.491	39.261	40.046	40.847	41.664	42.498	43.348	44.215	45.099	46.001
Servicio de Limpieza	38.491	39.261	40.046	40.847	41.664	42.498	43.348	44.215	45.099	46.001
Servicio de Garaje	1.776	1.811	1.848	1.885	1.922	1.961	2.000	2.040	2.081	2.122
Servicio de Energía y Agua	14.917	15.215	15.520	15.830	16.147	16.470	16.799	17.135	17.478	17.827
Servicio de Mantenimiento	21.310	21.736	22.171	22.614	23.067	23.528	23.999	24.479	24.968	25.468
Varios e Imprevistos	8.459	8.628	8.800	8.976	9.156	9.339	9.526	9.716	9.911	10.109
Servicio de Piscina y Jardín	54.185	55.268	56.374	57.501	58.651	59.824	61.021	62.241	63.486	64.756
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	97.990	99.950	101.949	103.988	106.067	108.189	110.353	112.560	114.811	117.107
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>275.619</b>	<b>281.131</b>	<b>286.754</b>	<b>292.489</b>	<b>298.339</b>	<b>304.306</b>	<b>310.392</b>	<b>316.600</b>	<b>322.932</b>	<b>329.390</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Servicio de Conserjería	46.921	47.859	48.816	49.793	50.789	51.804	52.840	53.897	54.975	56.075
Servicio de Limpieza	46.921	47.859	48.816	49.793	50.789	51.804	52.840	53.897	54.975	56.075
Servicio de Garaje	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.487	2.536	2.587
Servicio de Energía y Agua	18.184	18.548	18.918	19.297	19.683	20.076	20.478	20.888	21.305	21.731
Servicio de Mantenimiento	25.977	26.496	27.026	27.567	28.118	28.681	29.254	29.839	30.436	31.045
Varios e Imprevistos	10.311	10.517	10.727	10.942	11.161	11.384	11.612	11.844	12.081	12.322
Servicio de Piscina y Jardín	66.051	67.372	68.719	70.094	71.495	72.925	74.384	75.871	77.389	78.937
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	119.449	121.838	124.275	126.760	129.296	131.882	134.519	137.210	139.954	142.753
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>335.978</b>	<b>342.698</b>	<b>349.551</b>	<b>356.542</b>	<b>363.673</b>	<b>370.947</b>	<b>378.366</b>	<b>385.933</b>	<b>393.652</b>	<b>401.525</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Servicio de Conserjería	57.196	58.340	59.507	60.697	61.911	63.149	64.412	65.701	67.015	68.355
Servicio de Limpieza	57.196	58.340	59.507	60.697	61.911	63.149	64.412	65.701	67.015	68.355
Servicio de Garaje	2.639	2.692	2.745	2.800	2.856	2.913	2.972	3.031	3.092	3.154
Servicio de Energía y Agua	22.166	22.609	23.062	23.523	23.993	24.473	24.963	25.462	25.971	26.490
Servicio de Mantenimiento	31.666	32.299	32.945	33.604	34.276	34.962	35.661	36.374	37.101	37.843
Varios e Imprevistos	12.569	12.820	13.077	13.338	13.605	13.877	14.155	14.438	14.726	15.021
Servicio de Piscina y Jardín	80.515	82.126	83.768	85.444	87.152	88.896	90.673	92.487	94.337	96.223
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	145.608	148.520	151.490	154.520	157.611	160.763	163.978	167.258	170.603	174.015
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>409.555</b>	<b>417.746</b>	<b>426.101</b>	<b>434.623</b>	<b>443.316</b>	<b>452.182</b>	<b>461.226</b>	<b>470.450</b>	<b>479.859</b>	<b>489.456</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Servicio de Conserjería	69.722	71.116	72.539	73.989	75.469	76.979	78.518	80.089	40.509
Servicio de Limpieza	69.722	71.116	72.539	73.989	75.469	76.979	78.518	80.089	40.509
Servicio de Garaje	3.217	3.281	3.347	3.414	3.482	3.551	3.623	3.695	1.869
Servicio de Energía y Agua	27.020	27.561	28.112	28.674	29.248	29.833	30.429	31.038	15.699
Servicio de Mantenimiento	38.600	39.372	40.160	40.963	41.782	42.618	43.470	44.340	22.427
Varios e Imprevistos	15.321	15.628	15.940	16.259	16.584	16.916	17.254	17.600	8.902
Servicio de Piscina y Jardín	98.148	100.111	102.113	104.155	106.238	108.363	110.530	112.741	57.025
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	177.495	181.045	184.666	188.359	192.126	195.969	199.888	203.886	103.127
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>499.246</b>	<b>509.230</b>	<b>519.415</b>	<b>529.803</b>	<b>540.399</b>	<b>551.207</b>	<b>562.232</b>	<b>573.476</b>	<b>290.069</b>

## 6.6.2. Gastos Estructura Concesionario

Los Gastos Estructura Concesionario se corresponden a los gastos relacionados con la actividad del Concesionario incluyendo los Costes de Gestión, Seguros o Auditorías.

Los gastos de estructura del Concesionario se actualizan con una tasa de inflación del **2%**.

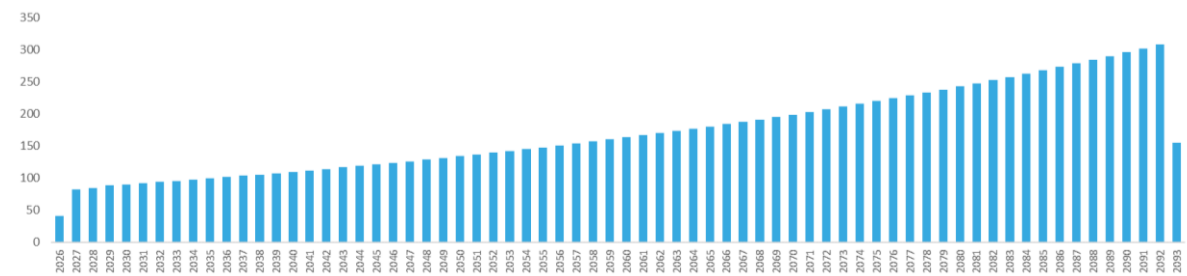
En la siguiente tabla se muestran los gastos de Estructura del Concesionario en euros constantes y nominales.

Tabla 52. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 9

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	52.729	118.208	1,0%
Seguros en Operación	1.086.349	2.412.461	20,7%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	2.599.500	5.776.513	49,6%
Auditorías anuales financieras	982.562	2.181.980	18,7%
Auditorías anuales energéticas	262.016	581.861	5,0%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.361	580.407	5,0%
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>5.244.517</b>	<b>11.651.430</b>	<b>100,0%</b>

En la siguiente figura se muestra la evolución anual de los gastos de Estructura del Concesionario nominales en miles de euros:

Figura 5. Evolución anual gastos estructura concesionario nominales en miles de euros



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 9 en precios nominales:

Tabla 53. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 9

Gastos Estructura Concesionario	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	<b>118.208</b>	0	0	452	917	935	954	973	992	1.012
Seguros en Operación	<b>2.412.461</b>	8.698	17.600	17.952	18.311	18.677	19.050	19.431	19.820	20.216
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	<b>5.776.513</b>	20.153	40.776	41.592	43.870	44.748	45.643	46.555	47.487	48.436
Auditorías anuales financieras	<b>2.181.980</b>	7.867	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285
Auditorías anuales energéticas	<b>581.861</b>	2.098	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	4.876
Coste IVA Estructura Concesionaria	<b>580.407</b>	2.093	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675	4.768	4.864
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>11.651.430</b>	<b>40.908</b>	<b>82.773</b>	<b>84.880</b>	<b>88.480</b>	<b>90.250</b>	<b>92.055</b>	<b>93.896</b>	<b>95.774</b>	<b>97.689</b>

Gastos Estructura Concesionario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.032	1.053	1.074	1.096	1.118	1.140	1.163	1.186	1.210	1.234
Seguros en Operación	20.621	21.033	21.454	21.883	22.320	22.767	23.222	23.687	24.160	24.644
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	49.405	50.393	51.401	52.429	53.478	54.547	55.638	56.751	57.886	59.044
Auditorías anuales financieras	18.651	19.024	19.404	19.792	20.188	20.592	21.004	21.424	21.852	22.289
Auditorías anuales energéticas	4.973	5.073	5.174	5.278	5.383	5.491	5.601	5.713	5.827	5.944
Coste IVA Estructura Concesionaria	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813	5.929
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>99.643</b>	<b>101.636</b>	<b>103.669</b>	<b>105.742</b>	<b>107.857</b>	<b>110.014</b>	<b>112.215</b>	<b>114.459</b>	<b>116.748</b>	<b>119.083</b>

Gastos Estructura Concesionario	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.259	1.284	1.309	1.336	1.362	1.390	1.417	1.446	1.475	1.504
Seguros en Operación	25.136	25.639	26.152	26.675	27.209	27.753	28.308	28.874	29.451	30.040
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	60.224	61.429	62.658	63.911	65.189	66.493	67.823	69.179	70.563	71.974
Auditorías anuales financieras	22.735	23.190	23.653	24.127	24.609	25.101	25.603	26.115	26.638	27.170
Auditorías anuales energéticas	6.063	6.184	6.308	6.434	6.562	6.694	6.828	6.964	7.103	7.245
Coste IVA Estructura Concesionaria	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>121.465</b>	<b>123.894</b>	<b>126.372</b>	<b>128.899</b>	<b>131.477</b>	<b>134.107</b>	<b>136.789</b>	<b>139.525</b>	<b>142.315</b>	<b>145.161</b>

Gastos Estructura Concesionario	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.534	1.565	1.596	1.628	1.661	1.694	1.728	1.762	1.797	1.833
Seguros en Operación	30.641	31.254	31.879	32.517	33.167	33.830	34.507	35.197	35.901	36.619
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	73.413	74.882	76.379	77.907	79.465	81.054	82.675	84.329	86.015	87.736
Auditorías anuales financieras	27.714	28.268	28.833	29.410	29.998	30.598	31.210	31.834	32.471	33.121
Auditorías anuales energéticas	7.390	7.538	7.689	7.843	8.000	8.160	8.323	8.489	8.659	8.832
Coste IVA Estructura Concesionaria	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>148.065</b>	<b>151.026</b>	<b>154.046</b>	<b>157.127</b>	<b>160.270</b>	<b>163.475</b>	<b>166.745</b>	<b>170.080</b>	<b>173.481</b>	<b>176.951</b>



Gastos Estructura Concesionario	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.870	1.907	1.946	1.985	2.024	2.065	2.106	2.148	2.191	2.235
Seguros en Operación	37.351	38.099	38.860	39.638	40.430	41.239	42.064	42.905	43.763	44.638
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	89.490	91.280	93.106	94.968	96.867	98.805	100.781	102.796	104.852	106.949
Auditorías anuales financieras	33.783	34.459	35.148	35.851	36.568	37.299	38.045	38.806	39.582	40.374
Auditorías anuales energéticas	9.009	9.189	9.373	9.560	9.751	9.946	10.145	10.348	10.555	10.766
Coste IVA Estructura Concesionaria	8.986	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>180.490</b>	<b>184.100</b>	<b>187.782</b>	<b>191.537</b>	<b>195.368</b>	<b>199.276</b>	<b>203.261</b>	<b>207.326</b>	<b>211.473</b>	<b>215.702</b>

Gastos Estructura Concesionario	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.280	2.325	2.372	2.419	2.468	2.517	2.567	2.619	2.671	2.724
Seguros en Operación	45.531	46.442	47.371	48.318	49.284	50.270	51.276	52.301	53.347	54.414
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	109.088	111.270	113.495	115.765	118.081	120.442	122.851	125.308	127.814	130.371
Auditorías anuales financieras	41.181	42.005	42.845	43.702	44.576	45.467	46.377	47.304	48.250	49.215
Auditorías anuales energéticas	10.982	11.201	11.425	11.654	11.887	12.125	12.367	12.614	12.867	13.124
Coste IVA Estructura Concesionaria	10.954	11.173	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>220.016</b>	<b>224.417</b>	<b>228.905</b>	<b>233.483</b>	<b>238.153</b>	<b>242.916</b>	<b>247.774</b>	<b>252.730</b>	<b>257.784</b>	<b>262.940</b>

Gastos Estructura Concesionario	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.779	2.834	2.891	2.949	3.008	3.068	3.129	3.192	801
Seguros en Operación	55.502	56.612	57.745	58.900	60.078	61.279	62.505	63.755	32.248
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	132.978	135.638	138.350	141.117	143.940	146.818	149.755	152.750	77.262
Auditorías anuales financieras	50.200	51.204	52.228	53.272	54.338	55.425	56.533	57.664	29.167
Auditorías anuales energéticas	13.387	13.654	13.927	14.206	14.490	14.780	15.075	15.377	7.778
Coste IVA Estructura Concesionaria	13.353	13.620	13.893	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	7.758
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>268.199</b>	<b>273.563</b>	<b>279.034</b>	<b>284.615</b>	<b>290.307</b>	<b>296.113</b>	<b>302.035</b>	<b>308.076</b>	<b>155.013</b>

## 6.7. Amortizaciones

### Contabilización de la Concesión

Conforme al párrafo 17 de la norma internacional de contabilidad CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios (IFRIC 12), la concesión debe contabilizarse como un activo intangible y no como un activo financiero ya que el Concesionario no tiene derecho a recibir pago alguno por parte de la Administración: *“17. El concesionario reconocerá un activo intangible en la medida en que se le confiera un derecho (una licencia) a cobrar a los usuarios del servicio público. El derecho de cobro a los usuarios del servicio público no constituye un derecho incondicional a percibir efectivo, dado que los importes dependen de la medida en la que el público utilice el servicio”*.

En el Balance el inmovilizado intangible aparece bajo el nombre de “Acuerdo de Concesión”. La parte del inmovilizado intangible que se da de baja en los próximos 12 meses, aparece en el Activo Corriente como “Acuerdo de concesión a cp”, y la parte con vencimiento superior a 12 meses aparece en el Activo No Corriente como “Acuerdo de concesión a lp”.

### Importe de la Inversión Inicial

Los gastos durante el período de construcción se capitalizan como mayor valor de inversión.

La Comisión de Apertura de la Deuda Senior se considera Gastos de Formalización de Deudas, y tiene un tratamiento contable diferenciado que los demás activos. Los gastos de formalización de las deudas se incluyen como mayor importe del préstamo, y se van amortizando como Gastos financieros capitalizados en la fase de construcción y en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como gasto financiero en la fase de explotación. Estos gastos no suponen una salida de caja.

En la siguiente tabla se incluye una conciliación entre el importe de la Inversión Inicial contabilizada en el Balance, los flujos de caja contabilizados como inversión, y las necesidades de financiación incluyendo la dotación de las cuentas de reserva CRSD y CRM que son cuentas de tesorería y no un activo fijo:

Tabla 54. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 9

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
<b>Inversión Inicial en Balance a Amortizar</b>	<b>13.493.584</b>
Más Comisión Apertura	102.930
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-8.859
<b>Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>13.587.655</b>
1ª dotación CRSD	204.018
1ª dotación CRM	85.814
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>13.877.487</b>

## Reinversiones

Las Reinversiones para la conservación de las viviendas suponen un incremento del Activo Fijo. De modo que el importe del Activo Fijo en el Balance va aumentando con el importe de las reinversiones, y va disminuyendo con las amortizaciones anuales.

En la siguiente tabla se muestra el importe de la inversión total a lo largo de la Concesión:

*Tabla 55. Importe Inversión Lote 9*

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	13.493.584
Reinversiones de Reposición	12.039.273
<b>Total Inversiones</b>	<b>25.532.857</b>

## Método de Amortización

El sistema de amortización de las inversiones es el siguiente:

- La Inversión Inicial se amortiza a lo largo del período de explotación de **67** años, siendo el coeficiente de amortización anual del **1,49%** (1/67).
- Las Inversiones de Reposición se amortizan en un plazo de **5** años, siendo el coeficiente de amortización anual del **20%** (1/5).

En la siguiente tabla se muestran los coeficientes de amortización:

*Tabla 56. Coeficientes de Amortización*

Coeficientes de Amortización	%	Período
Amortización Inversión Inicial	1,49%	67 años
Amortización Reinversiones	20,00%	5 años

## Amortizaciones Anuales

Las Amortizaciones Anuales tienen lugar durante el período de **67** años de explotación entre 2026 y 2093.

En la siguiente tabla se muestra el desglose de las amortizaciones anuales tanto de la inversión inicial como de las inversiones de reposición a lo largo del período de concesión:

Tabla 57. Amortización Anual Lote 9

Amortización Anual	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Amortización Anual Inversión Inicial	<b>13.493.584</b>	101.456	201.257	201.808	201.257	201.257	201.257	201.808	201.257	201.257
Amortización Anual Reinversiones	<b>12.039.273</b>	0	0	24.206	24.206	24.206	49.894	102.298	78.092	105.352
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>25.532.857</b>	<b>101.456</b>	<b>201.257</b>	<b>226.015</b>	<b>225.463</b>	<b>225.463</b>	<b>251.151</b>	<b>304.106</b>	<b>279.349</b>	<b>306.609</b>

Amortización Anual	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Amortización Anual Inversión Inicial	201.257	201.808	201.257	201.257	201.257	201.808	201.257	201.257	201.257	201.808
Amortización Anual Reinversiones	105.352	79.664	56.189	115.204	87.944	118.644	118.644	89.715	63.278	129.739
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>306.609</b>	<b>281.472</b>	<b>257.446</b>	<b>316.461</b>	<b>289.201</b>	<b>320.452</b>	<b>319.900</b>	<b>290.971</b>	<b>264.535</b>	<b>331.547</b>

Amortización Anual	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Amortización Anual Inversión Inicial	201.257	201.257	201.257	201.808	201.257	201.257	201.257	201.808	201.257	201.257
Amortización Anual Reinversiones	99.039	133.612	133.612	101.033	71.262	146.107	111.534	150.469	150.469	113.780
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>300.296</b>	<b>334.869</b>	<b>334.869</b>	<b>302.841</b>	<b>272.518</b>	<b>347.364</b>	<b>312.791</b>	<b>352.277</b>	<b>351.726</b>	<b>315.037</b>

Amortización Anual	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Amortización Anual Inversión Inicial	201.257	201.808	201.257	201.257	201.257	201.808	201.257	201.257	201.257	201.808
Amortización Anual Reinversiones	80.252	164.540	125.606	169.452	169.452	128.135	90.377	185.299	141.452	190.831
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>281.509</b>	<b>366.348</b>	<b>326.862</b>	<b>370.709</b>	<b>370.709</b>	<b>329.943</b>	<b>291.634</b>	<b>386.556</b>	<b>342.709</b>	<b>392.639</b>

Amortización Anual	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Amortización Anual Inversión Inicial	201.257	201.257	201.257	201.808	201.257	201.257	201.257	201.808	201.257	201.257
Amortización Anual Reinversiones	190.831	144.300	101.779	208.677	159.298	214.906	214.906	162.506	114.620	235.004
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>392.088</b>	<b>345.557</b>	<b>303.036</b>	<b>410.485</b>	<b>360.555</b>	<b>416.163</b>	<b>416.163</b>	<b>364.314</b>	<b>315.877</b>	<b>436.261</b>

Amortización Anual	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Amortización Anual Inversión Inicial	201.257	201.808	201.257	201.257	201.257	201.808	201.257	201.257	201.257	201.808
Amortización Anual Reinversiones	179.396	242.019	242.019	183.008	129.081	264.652	202.029	272.553	272.553	206.096
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>380.653</b>	<b>443.828</b>	<b>443.276</b>	<b>384.265</b>	<b>330.337</b>	<b>466.461</b>	<b>403.286</b>	<b>473.810</b>	<b>473.810</b>	<b>407.905</b>

Amortización Anual	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Amortización Anual Inversión Inicial	201.257	201.257	201.257	201.808	201.257	201.257	201.257	201.808	99.801
Amortización Anual Reinversiones	145.366	298.042	227.517	306.939	332.806	249.165	115.910	1.602.072	792.282
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>346.623</b>	<b>499.299</b>	<b>428.774</b>	<b>508.747</b>	<b>534.063</b>	<b>450.422</b>	<b>317.167</b>	<b>1.803.881</b>	<b>892.083</b>

## 6.8. Capital circulante

Las partidas del Capital Circulante se corresponden con las partidas de Activo y Pasivo Corriente que tienen un vencimiento inferior a 12 meses.

Las partidas del Activo Corriente que aparecen en el Balance son:

- Acuerdo de Concesión a cp: Es la parte del Inmovilizado Intangible que se dará de baja el próximo año mediante la dotación a la Amortización. Se considera activo corriente porque es la parte del Activo Fijo que tiene una duración inferior a 12 meses (al igual que la parte de la Deuda Senior con vencimiento inferior a 12 meses).
- Clientes: se ha considerado que este saldo es cero ya que los inquilinos han de realizar el pago del alquiler al inicio del mes, con lo que el pago se realiza antes del devengo del mes.
- HP Deudora: puede aparecer algún saldo relacionado con el impuesto de sociedades, por ejemplo por las limitaciones en deducibilidad de gastos financieros u otros ajustes que provoquen diferencias temporales en el Impuesto de Sociedades.
- Fianzas depositadas en la Agencia de Vivienda Social (AVS): la Sociedad Concesionaria debe tener depositada un mes de fianza de los contratos de alquiler. En el modelo se ha considerado que el nivel de estas fianzas crece al irse renovándose los contratos de alquiler con el aumento de la inflación a la que se actualizan las rentas de alquiler.
- CRSD: es la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda de la Deuda Senior. El Concesionario ha de tener un depósito en el banco equivalente a los próximos 6 meses del servicio de la deuda.
- CRM: es la Cuenta de Reserva de Mantenimiento para ir dotando la liquidez necesaria para realizar las Reinversiones.
- Excedentes de Caja: se ha previsto en el modelo una caja mínima de 100.000 euros. Este saldo puede aumentar por el efecto de la caja atrapada en el Balance, que se produce cuando las reservas y beneficios son inferiores a la caja disponible y no se puede por razones contables distribuir toda la caja a los accionistas.

Las partidas del Pasivo Corriente que aparecen en el Balance son:

- Proveedores: se corresponde con el saldo pendiente de pago a proveedores, sobre todo los relacionados con las reinversiones.
- Fianzas recibidas de Clientes: son las fianzas que los inquilinos dan a la Sociedad Concesionaria por el contrato de alquiler, y que luego está deposita en la AVS.
- Deuda Senior cp: es la parte del principal de la Deuda Senior que se ha de pagar en el próximo año y que contablemente se ha de clasificar como un pasivo corriente.

En la siguiente tabla se indica la evolución anual de las partidas de Activo y Pasivo Corriente a lo largo de la concesión:

Tabla 58. Capital Circulante Lote 9

CAPITAL CIRCULANTE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	0	101.456	201.257	226.015	225.463	225.463	251.151	304.106	279.349	306.609
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	32.283	65.321	66.627	70.278	71.683	73.117	74.579	76.071
CRSD	0	0	204.018	194.647	195.659	189.100	202.288	230.911	228.173	217.774
CRM	0	0	85.814	142.904	133.549	211.322	337.411	334.943	139.579	160.917
Excedentes de Caja	0	0	106.709	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>101.456</b>	<b>630.080</b>	<b>728.886</b>	<b>721.299</b>	<b>796.164</b>	<b>962.534</b>	<b>1.043.077</b>	<b>821.679</b>	<b>861.372</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	0	0	0	19.841	0	0	21.113	42.954	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	32.283	65.321	66.627	70.278	71.683	73.117	74.579	76.071
Deuda Senior cp	0	0	67.564	50.483	55.353	44.244	72.563	132.599	133.686	118.469
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99.847</b>	<b>115.804</b>	<b>141.822</b>	<b>114.522</b>	<b>144.246</b>	<b>226.830</b>	<b>251.219</b>	<b>194.540</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	306.609	281.472	257.446	316.461	289.201	320.452	319.900	290.971	264.535	331.547
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	77.592	79.144	80.727	82.342	83.989	85.668	87.382	89.129	90.912	92.730
CRSD	220.366	212.956	227.793	259.992	256.903	245.164	248.067	239.704	256.383	292.630
CRM	150.426	237.950	379.964	377.184	157.338	181.236	169.373	268.008	427.919	424.788
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>854.993</b>	<b>911.523</b>	<b>1.045.930</b>	<b>1.135.979</b>	<b>887.431</b>	<b>932.520</b>	<b>924.722</b>	<b>987.813</b>	<b>1.139.749</b>	<b>1.241.696</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	22.406	0	0	23.777	48.505	0	25.164	0	0	26.777
Fianzas recibidas de Clientes	77.592	79.144	80.727	82.342	83.989	85.668	87.382	89.129	90.912	92.730
Deuda Senior cp	128.810	118.612	154.499	226.424	230.324	216.211	232.414	225.892	269.725	354.658
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>228.808</b>	<b>197.756</b>	<b>235.227</b>	<b>332.543</b>	<b>362.818</b>	<b>301.879</b>	<b>344.960</b>	<b>315.021</b>	<b>360.636</b>	<b>474.165</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	300.296	334.869	334.869	302.841	272.518	347.364	312.791	352.277	351.726	315.037
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	94.585	96.476	98.406	100.374	102.382	104.429	106.518	108.648	110.821	113.038
CRSD	289.112	275.872	279.103	269.641	288.404	329.176	325.192	310.226	280.721	0
CRM	177.020	204.082	190.777	301.779	481.886	478.360	199.543	229.851	214.806	339.899
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>961.013</b>	<b>1.011.299</b>	<b>1.003.154</b>	<b>1.074.635</b>	<b>1.245.190</b>	<b>1.359.330</b>	<b>1.044.044</b>	<b>1.101.002</b>	<b>1.058.073</b>	<b>867.973</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	54.476	0	28.416	0	0	30.155	61.517	0	31.914	0
Fianzas recibidas de Clientes	94.585	96.476	98.406	100.374	102.382	104.429	106.518	108.648	110.821	113.038
Deuda Senior cp	364.229	354.010	376.627	374.247	429.593	531.708	548.060	542.827	508.150	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>513.289</b>	<b>450.486</b>	<b>503.449</b>	<b>474.621</b>	<b>531.975</b>	<b>666.292</b>	<b>716.094</b>	<b>651.476</b>	<b>650.885</b>	<b>113.038</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	281.509	366.348	326.862	370.709	370.709	329.943	291.634	386.556	342.709	392.639
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	115.298	117.604	119.956	122.355	124.803	127.299	129.845	132.441	135.090	137.792
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	542.705	538.734	224.504	258.825	241.951	382.728	611.148	606.677	253.068	291.507
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.039.512</b>	<b>1.122.687</b>	<b>771.322</b>	<b>851.890</b>	<b>837.463</b>	<b>939.970</b>	<b>1.132.626</b>	<b>1.225.674</b>	<b>830.868</b>	<b>921.938</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	33.960	69.088	0	36.038	0	0	38.244	78.018	0
Fianzas recibidas de Clientes	115.298	117.604	119.956	122.355	124.803	127.299	129.845	132.441	135.090	137.792
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>115.298</b>	<b>151.564</b>	<b>189.045</b>	<b>122.355</b>	<b>160.841</b>	<b>127.299</b>	<b>129.845</b>	<b>170.686</b>	<b>213.108</b>	<b>137.792</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	392.088	345.557	303.036	410.485	360.555	416.163	416.163	364.314	315.877	436.261
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	140.548	143.359	146.226	149.151	152.134	155.176	158.280	161.445	164.674	167.968
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	272.425	431.074	688.281	683.245	284.725	328.253	306.852	485.392	775.083	769.413
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>905.061</b>	<b>1.019.990</b>	<b>1.237.543</b>	<b>1.342.881</b>	<b>897.414</b>	<b>999.593</b>	<b>981.295</b>	<b>1.111.151</b>	<b>1.355.634</b>	<b>1.473.641</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	40.474	0	0	43.069	87.621	0	45.705	0	0	48.503
Fianzas recibidas de Clientes	140.548	143.359	146.226	149.151	152.134	155.176	158.280	161.445	164.674	167.968
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>181.022</b>	<b>143.359</b>	<b>146.226</b>	<b>192.220</b>	<b>239.755</b>	<b>155.176</b>	<b>203.985</b>	<b>161.445</b>	<b>164.674</b>	<b>216.471</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	380.653	443.828	443.276	384.265	330.337	466.461	403.286	473.810	473.810	407.905
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	171.327	174.754	178.249	181.814	185.450	189.159	192.942	196.801	200.737	204.752
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	320.952	369.701	345.501	546.706	872.906	866.520	361.100	416.304	389.163	615.594
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>972.932</b>	<b>1.088.283</b>	<b>1.067.026</b>	<b>1.212.784</b>	<b>1.488.694</b>	<b>1.622.140</b>	<b>1.057.328</b>	<b>1.186.915</b>	<b>1.163.710</b>	<b>1.328.251</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	98.946	0	51.331	0	0	54.622	111.125	0	57.965	0
Fianzas recibidas de Clientes	171.327	174.754	178.249	181.814	185.450	189.159	192.942	196.801	200.737	204.752
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>270.273</b>	<b>174.754</b>	<b>229.580</b>	<b>181.814</b>	<b>185.450</b>	<b>243.781</b>	<b>304.067</b>	<b>196.801</b>	<b>258.702</b>	<b>204.752</b>



CAPITAL CIRCULANTE	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	346.623	499.299	428.774	508.747	534.063	450.422	317.167	301.610	892.083	0
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	208.847	213.024	217.284	221.630	226.063	230.584	235.195	239.899	244.697	123.770
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	982.993	975.801	407.045	380.835	565.559	1.099.048	1.697.636	2.296.225	392.517	0
Excedentes de Caja	100.000	109.003	317.514	677.202	572.078	457.391	352.463	157.109	572.603	1.320.934
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.638.463</b>	<b>1.797.127</b>	<b>1.370.617</b>	<b>1.788.414</b>	<b>1.897.763</b>	<b>2.237.444</b>	<b>2.602.461</b>	<b>2.994.843</b>	<b>2.101.900</b>	<b>1.444.704</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	61.513	125.487	0	65.100	0	0	0	392.517	0
Fianzas recibidas de Clientes	208.847	213.024	217.284	221.630	226.063	230.584	235.195	239.899	244.697	123.770
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>208.847</b>	<b>274.537</b>	<b>342.771</b>	<b>221.630</b>	<b>291.163</b>	<b>230.584</b>	<b>235.195</b>	<b>239.899</b>	<b>637.214</b>	<b>123.770</b>

## 6.9. Impuestos

### Impuesto de Sociedades Caso Base

En el modelo se ha considerado que el Impuesto de Sociedades devengado en el año se paga en el mismo año (esto es, el importe adeudado se inmoviliza para su posterior liquidación). En el Caso Base del modelo se ha considerado que si se aplica la bonificación del 40% del Impuesto de Sociedades a las entidades dedicadas al alquiler de viviendas, siendo el tipo final del impuesto de sociedades del 15%.

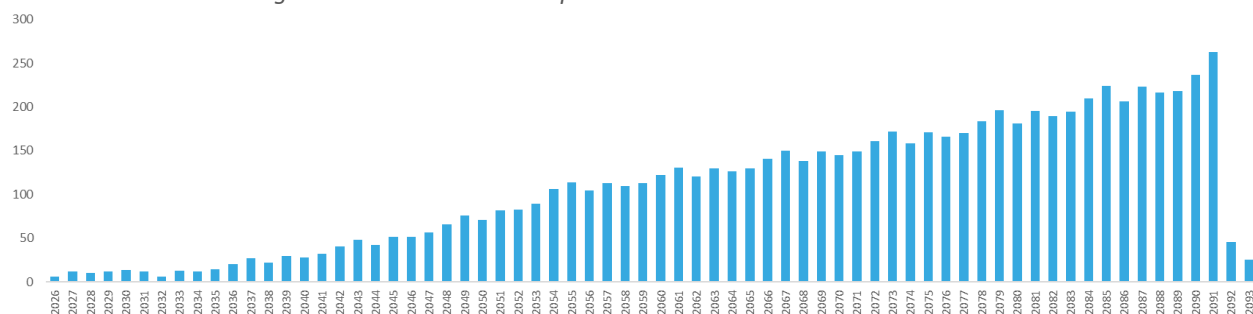
Las proyecciones anuales del impuesto de sociedades están en la siguiente tabla:

Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 9

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuesto de Sociedades	<b>7.323.130</b>	6.018	11.746	9.952	11.677	13.749	11.993	6.335
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Impuesto de Sociedades	12.887	11.551	14.280	20.762	27.307	21.658	29.375	28.275
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuesto de Sociedades	32.094	40.209	48.036	42.211	51.747	51.431	56.333	66.173
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Impuesto de Sociedades	75.948	70.438	81.955	82.499	89.531	105.876	113.810	104.071
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Impuesto de Sociedades	112.991	109.497	112.641	121.988	130.980	120.078	130.058	126.065
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Impuesto de Sociedades	129.664	140.255	150.317	137.982	149.279	144.847	148.834	160.704
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Impuesto de Sociedades	172.093	158.267	170.924	165.875	170.423	183.855	196.616	180.988
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
Impuesto de Sociedades	195.300	189.679	194.736	209.805	224.234	206.699	222.751	216.364
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2089	2090	2091	2092	2093			
Impuesto de Sociedades	218.236	236.592	262.505	45.566	25.517			

En la siguiente figura se muestra la evolución anual de los Impuestos en precios nominales:

Figura 6. Evolución anual Impuesto Sociedades nominales en miles de euros

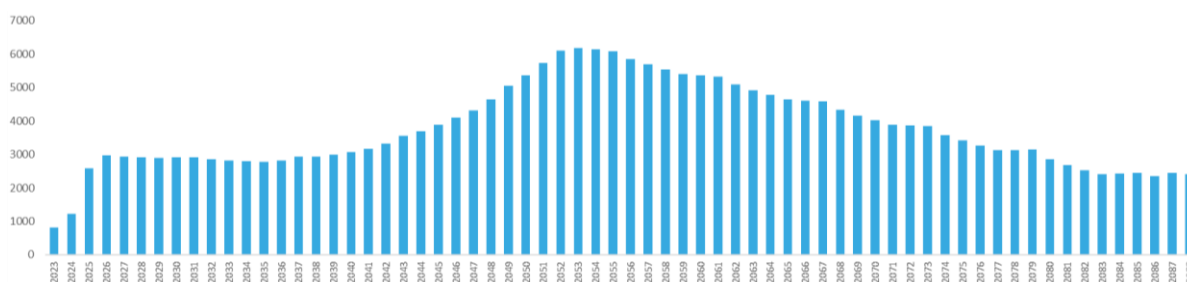


## 6.10. Financiación

### 6.10.1. Fondos Propios

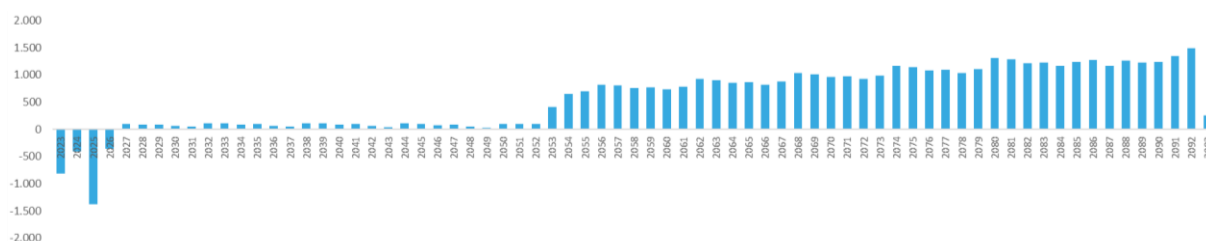
El desglose anual de los Fondos Propios se detalla en el Balance. En la siguiente figura se muestra la evolución del saldo de los Fondos Propios a lo largo del período de concesión:

*Figura 7. Evolución Fondos Propios. Miles de euros nominales*



Los Fondos Propios aumentan con las aportaciones de Capital Social y Reservas / Prima de Emisión y la retención de beneficios, y disminuyen con el pago de dividendos y reparto de reservas. En la siguiente figura se muestra la evolución anual del saldo neto de las aportaciones en efectivo de los accionistas en forma de capital y reservas/prima de emisión (con signo negativo), y las distribuciones en efectivo a los accionistas en forma de pago de dividendos y distribución de reservas (con signo positivo):

*Figura 8. Aportaciones y Distribuciones a Accionistas. Miles de euros nominales*



En el año **2094** se produce la liquidación de la sociedad y se distribuye la Caja Neta del Balance a los Accionistas.

En la tabla siguiente se muestra el detalle anual de las aportaciones en efectivo de los accionistas en forma de capital y reservas/prima de emisión, y las distribuciones en efectivo a los accionistas en forma de pago de dividendos y distribución de reservas:

Tabla 60. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 9

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-2.940.849	-813.563	-400.056	-1.371.579	-355.651	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	44.438.587	0	0	0	0	102.021	81.685	87.999	62.628	55.842
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>41.497.738</b>	<b>-813.563</b>	<b>-400.056</b>	<b>-1.371.579</b>	<b>-355.651</b>	<b>102.021</b>	<b>81.685</b>	<b>87.999</b>	<b>62.628</b>	<b>55.842</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	107.939	107.570	90.377	98.973	66.271	50.175	108.129	107.444	87.700	96.689
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>107.939</b>	<b>107.570</b>	<b>90.377</b>	<b>98.973</b>	<b>66.271</b>	<b>50.175</b>	<b>108.129</b>	<b>107.444</b>	<b>87.700</b>	<b>96.689</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	59.115	40.555	105.376	103.779	80.704	90.284	47.312	25.539	97.516	95.061
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>59.115</b>	<b>40.555</b>	<b>105.376</b>	<b>103.779</b>	<b>80.704</b>	<b>90.284</b>	<b>47.312</b>	<b>25.539</b>	<b>97.516</b>	<b>95.061</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	101.347	413.859	651.421	696.999	823.066	802.963	764.097	771.418	731.846	783.144
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>101.347</b>	<b>413.859</b>	<b>651.421</b>	<b>696.999</b>	<b>823.066</b>	<b>802.963</b>	<b>764.097</b>	<b>771.418</b>	<b>731.846</b>	<b>783.144</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	924.998	902.477	858.733	866.952	822.354	880.158	1.040.026	1.014.546	965.254	974.539
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>924.998</b>	<b>902.477</b>	<b>858.733</b>	<b>866.952</b>	<b>822.354</b>	<b>880.158</b>	<b>1.040.026</b>	<b>1.014.546</b>	<b>965.254</b>	<b>974.539</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	924.337	989.411	1.169.316	1.140.753	1.085.259	1.095.699	1.039.138	1.112.447	1.315.183	1.282.884
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>924.337</b>	<b>989.411</b>	<b>1.169.316</b>	<b>1.140.753</b>	<b>1.085.259</b>	<b>1.095.699</b>	<b>1.039.138</b>	<b>1.112.447</b>	<b>1.315.183</b>	<b>1.282.884</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.220.369	1.232.145	1.168.461	1.242.003	1.270.658	1.171.294	1.262.258	1.226.061	1.236.673	1.340.685
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.220.369</b>	<b>1.232.145</b>	<b>1.168.461</b>	<b>1.242.003</b>	<b>1.270.658</b>	<b>1.171.294</b>	<b>1.262.258</b>	<b>1.226.061</b>	<b>1.236.673</b>	<b>1.340.685</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2092	2093	2094
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.487.527	258.209	1.320.934
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.487.527</b>	<b>258.209</b>	<b>1.320.934</b>

## 6.10.2. Deuda Senior

El desglose anual de la Deuda Senior a corto y largo plazo incluyendo los gastos de formalización de deuda que se muestran minorando el importe del préstamo recibido se detalla en el Balance (Deuda Senior cp y Deuda Senior lp).

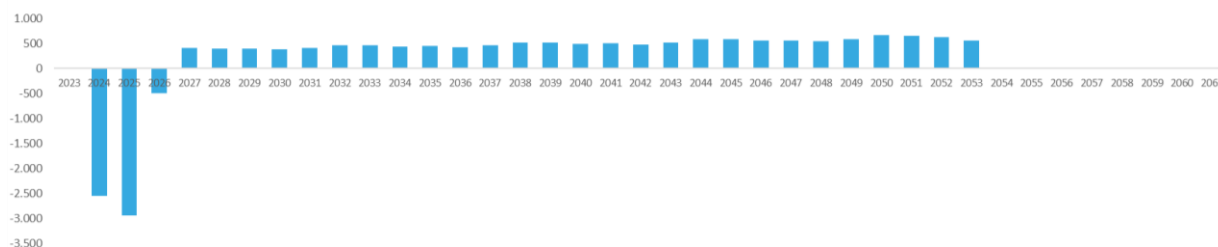
El Principal de la Deuda se incrementa con los desembolsos de Deuda y disminuye con el repago del principal. En la siguiente figura se muestra la evolución del principal pendiente de la Deuda Senior a lo largo del período de concesión:

Figura 9. Evolución Principal Deuda Senior. Miles de euros nominales



El Servicio de la Deuda se compone del pago de intereses y comisiones y el repago del principal de la Deuda. En la siguiente figura se muestra el saldo neto de la evolución anual de los desembolsos en efectivo de la deuda (con signo negativo), y el pago del servicio de la Deuda (con signo positivo):

Figura 10. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda. Miles de euros nominales



En la tabla siguiente se muestra el detalle anual de las aportaciones en efectivo de los desembolsos en efectivo de la deuda, y el pago del servicio de la deuda:

Tabla 61. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 9

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Desembolsos Deuda	<b>6.861.981</b>	0	2.831.778	3.200.350	829.853	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	<b>-14.417.333</b>	0	-285.041	-258.267	-334.078	-408.035	-389.293	-391.319	-378.200	-404.575	-461.822
Devolución Principal	<b>-6.861.981</b>	0	0	0	0	-67.564	-50.483	-55.353	-44.244	-72.563	-132.599
Pago de Intereses y Comisiones	<b>-7.555.351</b>	0	-285.041	-258.267	-334.078	-340.472	-338.811	-335.966	-333.955	-332.012	-329.223
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-7.555.351</b>	<b>0</b>	<b>2.546.737</b>	<b>2.942.084</b>	<b>495.775</b>	<b>-408.035</b>	<b>-389.293</b>	<b>-391.319</b>	<b>-378.200</b>	<b>-404.575</b>	<b>-461.822</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-456.345	-435.549	-440.731	-425.912	-455.586	-519.984	-513.806	-490.328	-496.134	-479.408	-512.766
Devolución Principal	-133.686	-118.469	-128.810	-118.612	-154.499	-226.424	-230.324	-216.211	-232.414	-225.892	-269.725
Pago de Intereses y Comisiones	-322.659	-317.080	-311.921	-307.300	-301.087	-293.560	-283.482	-274.117	-263.719	-253.516	-243.041
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-456.345</b>	<b>-435.549</b>	<b>-440.731</b>	<b>-425.912</b>	<b>-455.586</b>	<b>-519.984</b>	<b>-513.806</b>	<b>-490.328</b>	<b>-496.134</b>	<b>-479.408</b>	<b>-512.766</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-585.260	-578.224	-551.744	-558.205	-539.281	-576.808	-658.352	-650.384	-620.452	-561.442	0
Devolución Principal	-354.658	-364.229	-354.010	-376.627	-374.247	-429.593	-531.708	-548.060	-542.827	-508.150	0
Pago de Intereses y Comisiones	-230.603	-213.996	-197.734	-181.578	-165.034	-147.215	-126.644	-102.325	-77.625	-53.292	0
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-585.260</b>	<b>-578.224</b>	<b>-551.744</b>	<b>-558.205</b>	<b>-539.281</b>	<b>-576.808</b>	<b>-658.352</b>	<b>-650.384</b>	<b>-620.452</b>	<b>-561.442</b>	<b>0</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	0	0	0	0	0	0
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

### 7.1. Introducción

Los Estados Financieros Previsionales de la Sociedad Concesionaria, se componen de:

- La “Cuenta de Pérdidas y Ganancias” que recoge todos los ingresos y gastos que ha generado una empresa en un ejercicio contable. En ella se reflejar el resultado final del ejercicio, es decir, si la sociedad da beneficios o pérdidas.
- El “Balance de Situación” muestra la situación al final del ejercicio de los activos que tiene la sociedad, y las fuentes de financiación de esos activos que son los fondos propios de la sociedad y los pasivos o deudas con terceros de la sociedad. El Balance muestra la situación patrimonial de la sociedad.
- El “Estado de Origen y Aplicación de Fondos” muestra los recursos que han entrado en la empresa (los orígenes) y el empleo de los recursos que se ha realizado (las aplicaciones) en el ejercicio. El EOAF muestra la tesorería final de la sociedad.

En las siguientes tablas se muestran la “Cuenta de Pérdidas y Ganancias” anuales, el “Balance de Situación” anual, y el “Estado de Origen y Aplicación de Fondos” anual.



## 7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales

Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 9

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>111.044.085</b>	<b>387.399</b>	<b>783.852</b>	<b>799.529</b>	<b>843.334</b>	<b>860.201</b>	<b>877.405</b>	<b>894.953</b>	<b>912.852</b>	<b>931.109</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	111.044.085	387.399	783.852	799.529	843.334	860.201	877.405	894.953	912.852	931.109
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-33.280.847</b>	<b>-105.240</b>	<b>-212.940</b>	<b>-217.650</b>	<b>-253.185</b>	<b>-258.248</b>	<b>-263.413</b>	<b>-268.681</b>	<b>-274.055</b>	<b>-279.536</b>
Gastos Serv. Com.	-21.629.417	-64.332	-130.167	-132.770	-164.704	-167.998	-171.358	-174.785	-178.281	-181.847
Costes Concesionaria	-11.651.430	-40.908	-82.773	-84.880	-88.480	-90.250	-92.055	-93.896	-95.774	-97.689
<b>EBITDA</b>	<b>77.763.238</b>	<b>282.159</b>	<b>570.912</b>	<b>581.879</b>	<b>590.150</b>	<b>601.953</b>	<b>613.992</b>	<b>626.271</b>	<b>638.797</b>	<b>651.573</b>
Amortizaciones	-25.532.857	-101.456	-201.257	-226.015	-225.463	-225.463	-251.151	-304.106	-279.349	-306.609
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	4.074.656	30.637	60.774	60.940	60.774	60.774	60.774	60.940	60.774	60.774
<b>EBIT</b>	<b>56.305.037</b>	<b>211.340</b>	<b>430.429</b>	<b>416.804</b>	<b>425.460</b>	<b>437.263</b>	<b>423.614</b>	<b>383.105</b>	<b>420.222</b>	<b>405.737</b>
Gastos Financieros	-7.484.169	-171.222	-352.121	-350.460	-347.615	-345.605	-343.661	-340.872	-334.308	-328.729
Resultado Financiero	-7.484.169	-171.222	-352.121	-350.460	-347.615	-345.605	-343.661	-340.872	-334.308	-328.729
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>48.820.868</b>	<b>40.118</b>	<b>78.308</b>	<b>66.344</b>	<b>77.845</b>	<b>91.658</b>	<b>79.952</b>	<b>42.233</b>	<b>85.913</b>	<b>77.009</b>
Impuesto de Sociedades	-7.323.130	-6.018	-11.746	-9.952	-11.677	-13.749	-11.993	-6.335	-12.887	-11.551
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>41.497.738</b>	<b>34.100</b>	<b>66.562</b>	<b>56.392</b>	<b>66.168</b>	<b>77.909</b>	<b>67.959</b>	<b>35.898</b>	<b>73.026</b>	<b>65.457</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>949.731</b>	<b>968.726</b>	<b>988.100</b>	<b>1.007.862</b>	<b>1.028.020</b>	<b>1.048.580</b>	<b>1.069.552</b>	<b>1.090.943</b>	<b>1.112.761</b>	<b>1.135.017</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	949.731	968.726	988.100	1.007.862	1.028.020	1.048.580	1.069.552	1.090.943	1.112.761	1.135.017
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-285.127</b>	<b>-290.829</b>	<b>-296.646</b>	<b>-302.579</b>	<b>-308.631</b>	<b>-314.803</b>	<b>-321.099</b>	<b>-327.521</b>	<b>-334.072</b>	<b>-340.753</b>
Gastos Serv. Com.	-185.484	-189.193	-192.977	-196.837	-200.773	-204.789	-208.885	-213.062	-217.324	-221.670
Costes Concesionaria	-99.643	-101.636	-103.669	-105.742	-107.857	-110.014	-112.215	-114.459	-116.748	-119.083
<b>EBITDA</b>	<b>664.604</b>	<b>677.896</b>	<b>691.454</b>	<b>705.283</b>	<b>719.389</b>	<b>733.777</b>	<b>748.452</b>	<b>763.421</b>	<b>778.690</b>	<b>794.264</b>
Amortizaciones	-306.609	-281.472	-257.446	-316.461	-289.201	-320.452	-319.900	-290.971	-264.535	-331.547
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	60.774	60.940	60.774	60.774	60.774	60.940	60.774	60.774	60.774	60.940
<b>EBIT</b>	<b>418.769</b>	<b>457.364</b>	<b>494.782</b>	<b>449.596</b>	<b>490.962</b>	<b>474.265</b>	<b>489.325</b>	<b>533.223</b>	<b>574.928</b>	<b>523.657</b>
Gastos Financieros	-323.571	-318.950	-312.736	-305.209	-295.132	-285.766	-275.369	-265.165	-254.690	-242.252
Resultado Financiero	-323.571	-318.950	-312.736	-305.209	-295.132	-285.766	-275.369	-265.165	-254.690	-242.252
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>95.198</b>	<b>138.414</b>	<b>182.045</b>	<b>144.386</b>	<b>195.830</b>	<b>188.499</b>	<b>213.957</b>	<b>268.058</b>	<b>320.238</b>	<b>281.405</b>
Impuesto de Sociedades	-14.280	-20.762	-27.307	-21.658	-29.375	-28.275	-32.094	-40.209	-48.036	-42.211
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>80.918</b>	<b>117.652</b>	<b>154.739</b>	<b>122.728</b>	<b>166.456</b>	<b>160.224</b>	<b>181.863</b>	<b>227.849</b>	<b>272.202</b>	<b>239.194</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>1.157.717</b>	<b>1.180.871</b>	<b>1.204.489</b>	<b>1.228.579</b>	<b>1.253.150</b>	<b>1.278.213</b>	<b>1.303.777</b>	<b>1.329.853</b>	<b>1.356.450</b>	<b>1.383.579</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.157.717	1.180.871	1.204.489	1.228.579	1.253.150	1.278.213	1.303.777	1.329.853	1.356.450	1.383.579
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-347.568</b>	<b>-354.520</b>	<b>-361.610</b>	<b>-368.842</b>	<b>-376.219</b>	<b>-383.743</b>	<b>-391.418</b>	<b>-399.247</b>	<b>-407.231</b>	<b>-415.376</b>
Gastos Serv. Com.	-226.104	-230.626	-235.238	-239.943	-244.742	-249.637	-254.629	-259.722	-264.916	-270.215
Costes Concesionaria	-121.465	-123.894	-126.372	-128.899	-131.477	-134.107	-136.789	-139.525	-142.315	-145.161
<b>EBITDA</b>	<b>810.149</b>	<b>826.352</b>	<b>842.879</b>	<b>859.736</b>	<b>876.931</b>	<b>894.470</b>	<b>912.359</b>	<b>930.606</b>	<b>949.219</b>	<b>968.203</b>
Amortizaciones	-300.296	-334.869	-334.869	-302.841	-272.518	-347.364	-312.791	-352.277	-351.726	-315.037
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	60.774	60.774	60.774	60.940	60.774	60.774	60.774	60.940	60.774	60.774
<b>EBIT</b>	<b>570.626</b>	<b>552.257</b>	<b>568.784</b>	<b>617.835</b>	<b>665.186</b>	<b>607.880</b>	<b>660.342</b>	<b>639.269</b>	<b>658.266</b>	<b>713.940</b>
Gastos Financieros	-225.645	-209.383	-193.227	-176.683	-158.864	-138.294	-113.974	-89.274	-61.392	-8.100
Resultado Financiero	-225.645	-209.383	-193.227	-176.683	-158.864	-138.294	-113.974	-89.274	-61.392	-8.100
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>344.981</b>	<b>342.873</b>	<b>375.556</b>	<b>441.152</b>	<b>506.322</b>	<b>469.586</b>	<b>546.368</b>	<b>549.996</b>	<b>596.875</b>	<b>705.840</b>
Impuesto de Sociedades	-51.747	-51.431	-56.333	-66.173	-75.948	-70.438	-81.955	-82.499	-89.531	-105.876
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>293.234</b>	<b>291.442</b>	<b>319.223</b>	<b>374.979</b>	<b>430.374</b>	<b>399.148</b>	<b>464.412</b>	<b>467.496</b>	<b>507.344</b>	<b>599.964</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>1.411.251</b>	<b>1.439.476</b>	<b>1.468.265</b>	<b>1.497.630</b>	<b>1.527.583</b>	<b>1.558.135</b>	<b>1.589.297</b>	<b>1.621.083</b>	<b>1.653.505</b>	<b>1.686.575</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.411.251	1.439.476	1.468.265	1.497.630	1.527.583	1.558.135	1.589.297	1.621.083	1.653.505	1.686.575
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-423.684</b>	<b>-432.157</b>	<b>-440.800</b>	<b>-449.616</b>	<b>-458.609</b>	<b>-467.781</b>	<b>-477.137</b>	<b>-486.679</b>	<b>-496.413</b>	<b>-506.341</b>
Gastos Serv. Com.	-275.619	-281.131	-286.754	-292.489	-298.339	-304.306	-310.392	-316.600	-322.932	-329.390
Costes Concesionaria	-148.065	-151.026	-154.046	-157.127	-160.270	-163.475	-166.745	-170.080	-173.481	-176.951
<b>EBITDA</b>	<b>987.567</b>	<b>1.007.318</b>	<b>1.027.465</b>	<b>1.048.014</b>	<b>1.068.974</b>	<b>1.090.354</b>	<b>1.112.161</b>	<b>1.134.404</b>	<b>1.157.092</b>	<b>1.180.234</b>
Amortizaciones	-281.509	-366.348	-326.862	-370.709	-370.709	-329.943	-291.634	-386.556	-342.709	-392.639
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	60.774	60.940	60.774	60.774	60.774	60.940	60.774	60.774	60.774	60.940
<b>EBIT</b>	<b>766.831</b>	<b>701.910</b>	<b>761.376</b>	<b>738.078</b>	<b>759.039</b>	<b>821.351</b>	<b>881.300</b>	<b>808.622</b>	<b>875.156</b>	<b>848.535</b>
Gastos Financieros	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
Resultado Financiero	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>758.731</b>	<b>693.810</b>	<b>753.276</b>	<b>729.978</b>	<b>750.939</b>	<b>813.251</b>	<b>873.200</b>	<b>800.522</b>	<b>867.056</b>	<b>840.435</b>
Impuesto de Sociedades	-113.810	-104.071	-112.991	-109.497	-112.641	-121.988	-130.980	-120.078	-130.058	-126.065
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>644.922</b>	<b>589.738</b>	<b>640.284</b>	<b>620.482</b>	<b>638.298</b>	<b>691.263</b>	<b>742.220</b>	<b>680.444</b>	<b>736.998</b>	<b>714.370</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>1.720.307</b>	<b>1.754.713</b>	<b>1.789.807</b>	<b>1.825.603</b>	<b>1.862.115</b>	<b>1.899.357</b>	<b>1.937.345</b>	<b>1.976.092</b>	<b>2.015.613</b>	<b>2.055.926</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.720.307	1.754.713	1.789.807	1.825.603	1.862.115	1.899.357	1.937.345	1.976.092	2.015.613	2.055.926
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-516.468</b>	<b>-526.797</b>	<b>-537.333</b>	<b>-548.080</b>	<b>-559.042</b>	<b>-570.222</b>	<b>-581.627</b>	<b>-593.259</b>	<b>-605.125</b>	<b>-617.227</b>
Gastos Serv. Com.	-335.978	-342.698	-349.551	-356.542	-363.673	-370.947	-378.366	-385.933	-393.652	-401.525
Costes Concesionaria	-180.490	-184.100	-187.782	-191.537	-195.368	-199.276	-203.261	-207.326	-211.473	-215.702
<b>EBITDA</b>	<b>1.203.839</b>	<b>1.227.915</b>	<b>1.252.474</b>	<b>1.277.523</b>	<b>1.303.074</b>	<b>1.329.135</b>	<b>1.355.718</b>	<b>1.382.832</b>	<b>1.410.489</b>	<b>1.438.699</b>
Amortizaciones	-392.088	-345.557	-303.036	-410.485	-360.555	-416.163	-416.163	-364.314	-315.877	-436.261
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	60.774	60.774	60.774	60.940	60.774	60.774	60.774	60.940	60.774	60.774
<b>EBIT</b>	<b>872.525</b>	<b>943.132</b>	<b>1.010.211</b>	<b>927.978</b>	<b>1.003.292</b>	<b>973.745</b>	<b>1.000.328</b>	<b>1.079.458</b>	<b>1.155.386</b>	<b>1.063.211</b>
Gastos Financieros	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
Resultado Financiero	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>864.425</b>	<b>935.032</b>	<b>1.002.111</b>	<b>919.878</b>	<b>995.192</b>	<b>965.645</b>	<b>992.228</b>	<b>1.071.358</b>	<b>1.147.286</b>	<b>1.055.111</b>
Impuesto de Sociedades	-129.664	-140.255	-150.317	-137.982	-149.279	-144.847	-148.834	-160.704	-172.093	-158.267
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>734.761</b>	<b>794.777</b>	<b>851.795</b>	<b>781.897</b>	<b>845.913</b>	<b>820.799</b>	<b>843.394</b>	<b>910.655</b>	<b>975.193</b>	<b>896.845</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.097.044</b>	<b>2.138.985</b>	<b>2.181.765</b>	<b>2.225.400</b>	<b>2.269.908</b>	<b>2.315.306</b>	<b>2.361.612</b>	<b>2.408.845</b>	<b>2.457.021</b>	<b>2.506.162</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.097.044	2.138.985	2.181.765	2.225.400	2.269.908	2.315.306	2.361.612	2.408.845	2.457.021	2.506.162
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-629.572</b>	<b>-642.163</b>	<b>-655.006</b>	<b>-668.106</b>	<b>-681.469</b>	<b>-695.098</b>	<b>-709.000</b>	<b>-723.180</b>	<b>-737.643</b>	<b>-752.396</b>
Gastos Serv. Com.	-409.555	-417.746	-426.101	-434.623	-443.316	-452.182	-461.226	-470.450	-479.859	-489.456
Costes Concesionaria	-220.016	-224.417	-228.905	-233.483	-238.153	-242.916	-247.774	-252.730	-257.784	-262.940
<b>EBITDA</b>	<b>1.467.473</b>	<b>1.496.822</b>	<b>1.526.758</b>	<b>1.557.294</b>	<b>1.588.439</b>	<b>1.620.208</b>	<b>1.652.612</b>	<b>1.685.665</b>	<b>1.719.378</b>	<b>1.753.766</b>
Amortizaciones	-380.653	-443.828	-443.276	-384.265	-330.337	-466.461	-403.286	-473.810	-473.810	-407.905
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	60.774	60.940	60.774	60.774	60.774	60.940	60.774	60.774	60.774	60.940
<b>EBIT</b>	<b>1.147.593</b>	<b>1.113.934</b>	<b>1.144.256</b>	<b>1.233.803</b>	<b>1.318.876</b>	<b>1.214.688</b>	<b>1.310.100</b>	<b>1.272.628</b>	<b>1.306.341</b>	<b>1.406.801</b>
Gastos Financieros	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
Resultado Financiero	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.139.493</b>	<b>1.105.834</b>	<b>1.136.156</b>	<b>1.225.703</b>	<b>1.310.776</b>	<b>1.206.588</b>	<b>1.302.000</b>	<b>1.264.528</b>	<b>1.298.241</b>	<b>1.398.701</b>
Impuesto de Sociedades	-170.924	-165.875	-170.423	-183.855	-196.616	-180.988	-195.300	-189.679	-194.736	-209.805
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>968.569</b>	<b>939.959</b>	<b>965.732</b>	<b>1.041.847</b>	<b>1.114.159</b>	<b>1.025.599</b>	<b>1.106.700</b>	<b>1.074.849</b>	<b>1.103.505</b>	<b>1.188.896</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.556.285</b>	<b>2.607.411</b>	<b>2.659.559</b>	<b>2.712.750</b>	<b>2.767.005</b>	<b>2.822.345</b>	<b>2.878.792</b>	<b>2.936.368</b>	<b>1.485.239</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.556.285	2.607.411	2.659.559	2.712.750	2.767.005	2.822.345	2.878.792	2.936.368	1.485.239
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-767.444</b>	<b>-782.793</b>	<b>-798.449</b>	<b>-814.418</b>	<b>-830.706</b>	<b>-847.320</b>	<b>-864.267</b>	<b>-881.552</b>	<b>-445.082</b>
Gastos Serv. Com.	-499.246	-509.230	-519.415	-529.803	-540.399	-551.207	-562.232	-573.476	-290.069
Costes Concesionaria	-268.199	-273.563	-279.034	-284.615	-290.307	-296.113	-302.035	-308.076	-155.013
<b>EBITDA</b>	<b>1.788.841</b>	<b>1.824.618</b>	<b>1.861.110</b>	<b>1.898.332</b>	<b>1.936.299</b>	<b>1.975.025</b>	<b>2.014.525</b>	<b>2.054.816</b>	<b>1.040.157</b>
Amortizaciones	-346.623	-499.299	-428.774	-508.747	-534.063	-450.422	-317.167	-1.803.881	-892.083
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	60.774	60.774	60.774	60.940	60.774	60.774	60.774	60.940	30.137
<b>EBIT</b>	<b>1.502.992</b>	<b>1.386.093</b>	<b>1.493.110</b>	<b>1.450.525</b>	<b>1.463.009</b>	<b>1.585.377</b>	<b>1.758.132</b>	<b>311.875</b>	<b>178.211</b>
Gastos Financieros	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
Resultado Financiero	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.494.892</b>	<b>1.377.993</b>	<b>1.485.010</b>	<b>1.442.425</b>	<b>1.454.909</b>	<b>1.577.277</b>	<b>1.750.032</b>	<b>303.775</b>	<b>170.111</b>
Impuesto de Sociedades	-224.234	-206.699	-222.751	-216.364	-218.236	-236.592	-262.505	-45.566	-25.517
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1.270.658</b>	<b>1.171.294</b>	<b>1.262.258</b>	<b>1.226.061</b>	<b>1.236.673</b>	<b>1.340.685</b>	<b>1.487.527</b>	<b>258.209</b>	<b>144.594</b>

## 7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 63. Balances de Situación Lote 9

Balance de Situación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>999.150</b>	<b>5.372.146</b>	<b>11.679.764</b>	<b>13.190.872</b>	<b>12.964.857</b>	<b>12.860.426</b>	<b>12.634.963</b>	<b>12.383.811</b>	<b>12.208.145</b>	<b>12.190.815</b>	<b>11.884.206</b>
Acuerdo de concesión lp	999.150	5.372.146	11.679.764	13.190.872	12.964.857	12.860.426	12.634.963	12.383.811	12.208.145	12.190.815	11.884.206
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>221.879</b>	<b>0</b>	<b>101.456</b>	<b>630.080</b>	<b>728.886</b>	<b>721.299</b>	<b>796.164</b>	<b>962.534</b>	<b>1.043.077</b>	<b>821.679</b>	<b>861.372</b>
Acuerdo de concesión cp	0	0	101.456	201.257	226.015	225.463	225.463	251.151	304.106	279.349	306.609
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	32.283	65.321	66.627	70.278	71.683	73.117	74.579	76.071
CRSD	0	0	0	204.018	194.647	195.659	189.100	202.288	230.911	228.173	217.774
CRM	0	0	0	85.814	142.904	133.549	211.322	337.411	334.943	139.579	160.917
Excedentes de Caja	221.879	0	0	106.709	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.221.029</b>	<b>5.372.146</b>	<b>11.781.220</b>	<b>13.820.952</b>	<b>13.693.743</b>	<b>13.581.725</b>	<b>13.431.126</b>	<b>13.346.345</b>	<b>13.251.223</b>	<b>13.012.494</b>	<b>12.745.578</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>813.563</b>	<b>1.213.619</b>	<b>2.585.198</b>	<b>2.974.950</b>	<b>2.939.491</b>	<b>2.914.198</b>	<b>2.892.367</b>	<b>2.907.649</b>	<b>2.919.767</b>	<b>2.847.726</b>	<b>2.813.182</b>
Capital Social	245.071	404.540	861.733	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	3.410	10.066	15.705	22.322	30.113	36.909	40.499
Reservas voluntarias	568.493	809.079	1.723.465	1.960.566	1.889.236	1.867.457	1.830.211	1.827.135	1.841.411	1.794.636	1.719.374
Resultado del año	0	0	0	34.100	66.562	56.392	66.168	77.909	67.959	35.898	73.026
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>407.466</b>	<b>4.158.527</b>	<b>9.196.022</b>	<b>10.746.156</b>	<b>10.638.449</b>	<b>10.525.705</b>	<b>10.424.236</b>	<b>10.294.449</b>	<b>10.104.625</b>	<b>9.913.549</b>	<b>9.737.855</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	407.466	1.426.130	3.259.725	4.044.020	3.983.246	3.922.306	3.861.533	3.800.759	3.739.986	3.679.046	3.618.272
Deuda Senior lp	0	2.732.397	5.936.297	6.702.136	6.655.203	6.603.399	6.562.704	6.493.690	6.364.640	6.234.503	6.119.583
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99.847</b>	<b>115.804</b>	<b>141.822</b>	<b>114.522</b>	<b>144.246</b>	<b>226.830</b>	<b>251.219</b>	<b>194.540</b>
Proveedores	0	0	0	0	0	19.841	0	0	21.113	42.954	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	32.283	65.321	66.627	70.278	71.683	73.117	74.579	76.071
Deuda Senior cp	0	0	0	67.564	50.483	55.353	44.244	72.563	132.599	133.686	118.469
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>1.221.029</b>	<b>5.372.146</b>	<b>11.781.220</b>	<b>13.820.952</b>	<b>13.693.743</b>	<b>13.581.725</b>	<b>13.431.126</b>	<b>13.346.345</b>	<b>13.251.223</b>	<b>13.012.494</b>	<b>12.745.578</b>

Balance de Situación	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11.713.899</b>	<b>11.432.427</b>	<b>11.174.980</b>	<b>11.003.164</b>	<b>11.009.038</b>	<b>10.688.586</b>	<b>10.522.184</b>	<b>10.231.212</b>	<b>9.966.677</b>	<b>9.798.024</b>	<b>9.830.030</b>
Acuerdo de concesión lp	11.713.899	11.432.427	11.174.980	11.003.164	11.009.038	10.688.586	10.522.184	10.231.212	9.966.677	9.798.024	9.830.030
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>854.993</b>	<b>911.523</b>	<b>1.045.930</b>	<b>1.135.979</b>	<b>887.431</b>	<b>932.520</b>	<b>924.722</b>	<b>987.813</b>	<b>1.139.749</b>	<b>1.241.696</b>	<b>961.013</b>
Acuerdo de concesión cp	306.609	281.472	257.446	316.461	289.201	320.452	319.900	290.971	264.535	331.547	300.296
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	77.592	79.144	80.727	82.342	83.989	85.668	87.382	89.129	90.912	92.730	94.585
CRSD	220.366	212.956	227.793	259.992	256.903	245.164	248.067	239.704	256.383	292.630	289.112
CRM	150.426	237.950	379.964	377.184	157.338	181.236	169.373	268.008	427.919	424.788	177.020
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.568.892</b>	<b>12.343.950</b>	<b>12.220.911</b>	<b>12.139.143</b>	<b>11.896.469</b>	<b>11.621.107</b>	<b>11.446.906</b>	<b>11.219.025</b>	<b>11.106.426</b>	<b>11.039.719</b>	<b>10.791.043</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.788.263</b>	<b>2.770.209</b>	<b>2.821.590</b>	<b>2.926.153</b>	<b>2.940.752</b>	<b>2.999.764</b>	<b>3.072.288</b>	<b>3.157.462</b>	<b>3.326.196</b>	<b>3.557.843</b>	<b>3.691.661</b>
Capital Social	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	47.802	54.347	62.439	74.204	89.678	101.951	118.597	134.619	152.805	175.590	196.057
Reservas voluntarias	1.694.721	1.654.660	1.661.215	1.716.927	1.748.063	1.751.074	1.813.184	1.860.697	1.965.258	2.129.767	2.276.127
Resultado del año	65.457	80.918	117.652	154.739	122.728	166.456	160.224	181.863	227.849	272.202	239.194
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>9.551.821</b>	<b>9.375.985</b>	<b>9.164.095</b>	<b>8.880.447</b>	<b>8.592.898</b>	<b>8.319.463</b>	<b>8.029.658</b>	<b>7.746.542</b>	<b>7.419.594</b>	<b>7.007.712</b>	<b>6.586.092</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	3.557.499	3.496.725	3.435.785	3.375.012	3.314.238	3.253.464	3.192.524	3.131.751	3.070.977	3.010.204	2.949.264
Deuda Senior lp	5.994.322	5.879.260	5.728.310	5.505.435	5.278.660	5.065.999	4.837.134	4.614.791	4.348.616	3.997.508	3.636.828
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>228.808</b>	<b>197.756</b>	<b>235.227</b>	<b>332.543</b>	<b>362.818</b>	<b>301.879</b>	<b>344.960</b>	<b>315.021</b>	<b>360.636</b>	<b>474.165</b>	<b>513.289</b>
Proveedores	22.406	0	0	23.777	48.505	0	25.164	0	0	26.777	54.476
Fianzas recibidas de Clientes	77.592	79.144	80.727	82.342	83.989	85.668	87.382	89.129	90.912	92.730	94.585
Deuda Senior cp	128.810	118.612	154.499	226.424	230.324	216.211	232.414	225.892	269.725	354.658	364.229
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>12.568.892</b>	<b>12.343.950</b>	<b>12.220.911</b>	<b>12.139.143</b>	<b>11.896.469</b>	<b>11.621.107</b>	<b>11.446.906</b>	<b>11.219.025</b>	<b>11.106.426</b>	<b>11.039.719</b>	<b>10.791.042</b>

Balance de Situación	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>9.495.161</b>	<b>9.333.156</b>	<b>9.030.315</b>	<b>8.757.796</b>	<b>8.593.877</b>	<b>8.655.312</b>	<b>8.303.035</b>	<b>8.145.982</b>	<b>7.830.946</b>	<b>7.549.437</b>	<b>7.389.676</b>
Acuerdo de concesión lp	9.495.161	9.333.156	9.030.315	8.757.796	8.593.877	8.655.312	8.303.035	8.145.982	7.830.946	7.549.437	7.389.676
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.011.299</b>	<b>1.003.154</b>	<b>1.074.635</b>	<b>1.245.190</b>	<b>1.359.330</b>	<b>1.044.044</b>	<b>1.101.002</b>	<b>1.058.073</b>	<b>867.973</b>	<b>1.039.512</b>	<b>1.122.687</b>
Acuerdo de concesión cp	334.869	334.869	302.841	272.518	347.364	312.791	352.277	351.726	315.037	281.509	366.348
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	96.476	98.406	100.374	102.382	104.429	106.518	108.648	110.821	113.038	115.298	117.604
CRSD	275.872	279.103	269.641	288.404	329.176	325.192	310.226	280.721	0	0	0
CRM	204.082	190.777	301.779	481.886	478.360	199.543	229.851	214.806	339.899	542.705	538.734
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.506.460</b>	<b>10.336.310</b>	<b>10.104.949</b>	<b>10.002.986</b>	<b>9.953.206</b>	<b>9.699.356</b>	<b>9.404.038</b>	<b>9.204.055</b>	<b>8.698.919</b>	<b>8.588.948</b>	<b>8.512.363</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.881.116</b>	<b>4.091.854</b>	<b>4.320.793</b>	<b>4.648.460</b>	<b>5.053.295</b>	<b>5.354.926</b>	<b>5.724.278</b>	<b>6.090.428</b>	<b>6.183.912</b>	<b>6.132.454</b>	<b>6.080.377</b>
Capital Social	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057
Reservas voluntarias	2.411.542	2.624.072	2.825.230	3.097.142	3.446.581	3.779.439	4.083.526	4.446.592	4.500.229	4.356.151	4.259.116
Resultado del año	293.234	291.442	319.223	374.979	430.374	399.148	464.412	467.496	507.344	599.964	644.922
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.174.858</b>	<b>5.741.007</b>	<b>5.309.535</b>	<b>4.822.551</b>	<b>4.233.619</b>	<b>3.628.335</b>	<b>3.028.284</b>	<b>2.462.743</b>	<b>2.401.969</b>	<b>2.341.196</b>	<b>2.280.422</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	2.888.490	2.827.717	2.766.943	2.706.003	2.645.230	2.584.456	2.523.683	2.462.743	2.401.969	2.341.196	2.280.422
Deuda Senior lp	3.286.368	2.913.290	2.542.592	2.116.548	1.588.389	1.043.879	504.601	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>450.486</b>	<b>503.449</b>	<b>474.621</b>	<b>531.975</b>	<b>666.292</b>	<b>716.094</b>	<b>651.476</b>	<b>650.885</b>	<b>113.038</b>	<b>115.298</b>	<b>151.564</b>
Proveedores	0	28.416	0	0	30.155	61.517	0	31.914	0	0	33.960
Fianzas recibidas de Clientes	96.476	98.406	100.374	102.382	104.429	106.518	108.648	110.821	113.038	115.298	117.604
Deuda Senior cp	354.010	376.627	374.247	429.593	531.708	548.060	542.827	508.150	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>10.506.460</b>	<b>10.336.310</b>	<b>10.104.949</b>	<b>10.002.986</b>	<b>9.953.206</b>	<b>9.699.356</b>	<b>9.404.038</b>	<b>9.204.055</b>	<b>8.698.919</b>	<b>8.588.948</b>	<b>8.512.363</b>

Balance de Situación	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.484.254</b>	<b>7.113.545</b>	<b>6.962.069</b>	<b>6.632.126</b>	<b>6.340.492</b>	<b>6.186.588</b>	<b>6.318.488</b>	<b>5.925.849</b>	<b>5.780.654</b>	<b>5.435.097</b>	<b>5.132.061</b>
Acuerdo de concesión lp	7.484.254	7.113.545	6.962.069	6.632.126	6.340.492	6.186.588	6.318.488	5.925.849	5.780.654	5.435.097	5.132.061
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>771.322</b>	<b>851.890</b>	<b>837.463</b>	<b>939.970</b>	<b>1.132.626</b>	<b>1.225.674</b>	<b>830.868</b>	<b>921.938</b>	<b>905.061</b>	<b>1.019.990</b>	<b>1.237.543</b>
Acuerdo de concesión cp	326.862	370.709	370.709	329.943	291.634	386.556	342.709	392.639	392.088	345.557	303.036
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	119.956	122.355	124.803	127.299	129.845	132.441	135.090	137.792	140.548	143.359	146.226
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	224.504	258.825	241.951	382.728	611.148	606.677	253.068	291.507	272.425	431.074	688.281
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.255.576</b>	<b>7.965.434</b>	<b>7.799.531</b>	<b>7.572.095</b>	<b>7.473.118</b>	<b>7.412.262</b>	<b>7.149.356</b>	<b>6.847.788</b>	<b>6.685.715</b>	<b>6.455.087</b>	<b>6.369.603</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>5.847.049</b>	<b>5.684.370</b>	<b>5.540.755</b>	<b>5.407.635</b>	<b>5.367.052</b>	<b>5.326.128</b>	<b>5.081.573</b>	<b>4.916.094</b>	<b>4.771.732</b>	<b>4.639.540</b>	<b>4.611.963</b>
Capital Social	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057
Reservas voluntarias	4.080.971	3.867.746	3.743.934	3.592.997	3.499.449	3.407.568	3.224.790	3.002.757	2.881.022	2.728.440	2.640.847
Resultado del año	589.738	640.284	620.482	638.298	691.263	742.220	680.444	736.998	714.370	734.761	794.777
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.219.482</b>	<b>2.158.709</b>	<b>2.097.935</b>	<b>2.037.162</b>	<b>1.976.222</b>	<b>1.915.448</b>	<b>1.854.675</b>	<b>1.793.901</b>	<b>1.732.961</b>	<b>1.672.188</b>	<b>1.611.414</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	2.219.482	2.158.709	2.097.935	2.037.162	1.976.222	1.915.448	1.854.675	1.793.901	1.732.961	1.672.188	1.611.414
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>189.045</b>	<b>122.355</b>	<b>160.841</b>	<b>127.299</b>	<b>129.845</b>	<b>170.686</b>	<b>213.108</b>	<b>137.792</b>	<b>181.022</b>	<b>143.359</b>	<b>146.226</b>
Proveedores	69.088	0	36.038	0	0	38.244	78.018	0	40.474	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	119.956	122.355	124.803	127.299	129.845	132.441	135.090	137.792	140.548	143.359	146.226
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>8.255.576</b>	<b>7.965.434</b>	<b>7.799.531</b>	<b>7.572.095</b>	<b>7.473.118</b>	<b>7.412.262</b>	<b>7.149.356</b>	<b>6.847.788</b>	<b>6.685.715</b>	<b>6.455.087</b>	<b>6.369.603</b>



Balance de Situación	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.983.579</b>	<b>5.157.512</b>	<b>4.741.349</b>	<b>4.603.226</b>	<b>4.238.912</b>	<b>3.923.035</b>	<b>3.781.833</b>	<b>4.003.101</b>	<b>3.559.273</b>	<b>3.429.115</b>	<b>3.044.851</b>
Acuerdo de concesión lp	4.983.579	5.157.512	4.741.349	4.603.226	4.238.912	3.923.035	3.781.833	4.003.101	3.559.273	3.429.115	3.044.851
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.342.881</b>	<b>897.414</b>	<b>999.593</b>	<b>981.295</b>	<b>1.111.151</b>	<b>1.355.634</b>	<b>1.473.641</b>	<b>972.932</b>	<b>1.088.283</b>	<b>1.067.026</b>	<b>1.212.784</b>
Acuerdo de concesión cp	410.485	360.555	416.163	416.163	364.314	315.877	436.261	380.653	443.828	443.276	384.265
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	149.151	152.134	155.176	158.280	161.445	164.674	167.968	171.327	174.754	178.249	181.814
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	683.245	284.725	328.253	306.852	485.392	775.083	769.413	320.952	369.701	345.501	546.706
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.326.460</b>	<b>6.054.926</b>	<b>5.740.941</b>	<b>5.584.521</b>	<b>5.350.063</b>	<b>5.278.670</b>	<b>5.255.475</b>	<b>4.976.032</b>	<b>4.647.556</b>	<b>4.496.142</b>	<b>4.257.635</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>4.583.600</b>	<b>4.325.471</b>	<b>4.156.838</b>	<b>4.012.383</b>	<b>3.881.238</b>	<b>3.867.555</b>	<b>3.853.338</b>	<b>3.580.867</b>	<b>3.408.683</b>	<b>3.263.382</b>	<b>3.133.416</b>
Capital Social	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057
Reservas voluntarias	2.555.466	2.367.234	2.134.585	2.015.245	1.861.504	1.780.561	1.701.805	1.507.682	1.263.774	1.147.084	991.344
Resultado del año	851.795	781.897	845.913	820.799	843.394	910.655	975.193	896.845	968.569	939.959	965.732
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.550.640</b>	<b>1.489.700</b>	<b>1.428.927</b>	<b>1.368.153</b>	<b>1.307.380</b>	<b>1.246.440</b>	<b>1.185.666</b>	<b>1.124.893</b>	<b>1.064.119</b>	<b>1.003.179</b>	<b>942.406</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	1.550.640	1.489.700	1.428.927	1.368.153	1.307.380	1.246.440	1.185.666	1.124.893	1.064.119	1.003.179	942.406
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>192.220</b>	<b>239.755</b>	<b>155.176</b>	<b>203.985</b>	<b>161.445</b>	<b>164.674</b>	<b>216.471</b>	<b>270.273</b>	<b>174.754</b>	<b>229.580</b>	<b>181.814</b>
Proveedores	43.069	87.621	0	45.705	0	0	48.503	98.946	0	51.331	0
Fianzas recibidas de Clientes	149.151	152.134	155.176	158.280	161.445	164.674	167.968	171.327	174.754	178.249	181.814
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>6.326.460</b>	<b>6.054.925</b>	<b>5.740.941</b>	<b>5.584.521</b>	<b>5.350.063</b>	<b>5.278.670</b>	<b>5.255.475</b>	<b>4.976.032</b>	<b>4.647.556</b>	<b>4.496.141</b>	<b>4.257.635</b>

Balance de Situación	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.714.513</b>	<b>2.580.337</b>	<b>2.854.910</b>	<b>2.381.100</b>	<b>2.259.913</b>	<b>1.852.008</b>	<b>1.505.386</b>	<b>1.380.293</b>	<b>1.714.899</b>	<b>1.206.151</b>	<b>1.069.198</b>
Acuerdo de concesión lp	2.714.513	2.580.337	2.854.910	2.381.100	2.259.913	1.852.008	1.505.386	1.380.293	1.714.899	1.206.151	1.069.198
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.488.694</b>	<b>1.622.140</b>	<b>1.057.328</b>	<b>1.186.915</b>	<b>1.163.710</b>	<b>1.328.251</b>	<b>1.638.463</b>	<b>1.797.127</b>	<b>1.370.617</b>	<b>1.788.414</b>	<b>1.897.763</b>
Acuerdo de concesión cp	330.337	466.461	403.286	473.810	473.810	407.905	346.623	499.299	428.774	508.747	534.063
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	185.450	189.159	192.942	196.801	200.737	204.752	208.847	213.024	217.284	221.630	226.063
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	872.906	866.520	361.100	416.304	389.163	615.594	982.993	975.801	407.045	380.835	565.559
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	109.003	317.514	677.202	572.078
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.203.207</b>	<b>4.202.477</b>	<b>3.912.238</b>	<b>3.568.016</b>	<b>3.423.623</b>	<b>3.180.259</b>	<b>3.143.848</b>	<b>3.177.419</b>	<b>3.085.516</b>	<b>2.994.565</b>	<b>2.966.961</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.136.125</b>	<b>3.137.837</b>	<b>2.848.253</b>	<b>2.672.070</b>	<b>2.526.549</b>	<b>2.397.909</b>	<b>2.418.343</b>	<b>2.446.998</b>	<b>2.347.633</b>	<b>2.438.598</b>	<b>2.402.401</b>
Capital Social	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057
Reservas voluntarias	917.938	847.338	646.314	389.030	275.360	118.064	53.108	0	0	0	0
Resultado del año	1.041.847	1.114.159	1.025.599	1.106.700	1.074.849	1.103.505	1.188.896	1.270.658	1.171.294	1.262.258	1.226.061
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>881.632</b>	<b>820.859</b>	<b>759.919</b>	<b>699.145</b>	<b>638.372</b>	<b>577.598</b>	<b>516.658</b>	<b>455.885</b>	<b>395.111</b>	<b>334.338</b>	<b>273.398</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	881.632	820.859	759.919	699.145	638.372	577.598	516.658	455.885	395.111	334.338	273.398
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>185.450</b>	<b>243.781</b>	<b>304.067</b>	<b>196.801</b>	<b>258.702</b>	<b>204.752</b>	<b>208.847</b>	<b>274.537</b>	<b>342.771</b>	<b>221.630</b>	<b>291.163</b>
Proveedores	0	54.622	111.125	0	57.965	0	0	61.513	125.487	0	65.100
Fianzas recibidas de Clientes	185.450	189.159	192.942	196.801	200.737	204.752	208.847	213.024	217.284	221.630	226.063
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>4.203.207</b>	<b>4.202.477</b>	<b>3.912.238</b>	<b>3.568.016</b>	<b>3.423.623</b>	<b>3.180.259</b>	<b>3.143.848</b>	<b>3.177.419</b>	<b>3.085.516</b>	<b>2.994.565</b>	<b>2.966.961</b>

Balance de Situación	2089	2090	2091	2092	2093
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>618.777</b>	<b>301.610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acuerdo de concesión lp	618.777	301.610	0	0	0
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.237.444</b>	<b>2.602.461</b>	<b>2.994.843</b>	<b>2.101.900</b>	<b>1.444.704</b>
Acuerdo de concesión cp	450.422	317.167	301.610	892.083	0
Clientes	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	230.584	235.195	239.899	244.697	123.770
CRSD	0	0	0	0	0
CRM	1.099.048	1.697.636	2.296.225	392.517	0
Excedentes de Caja	457.391	352.463	157.109	572.603	1.320.934
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.856.220</b>	<b>2.904.071</b>	<b>2.994.843</b>	<b>2.101.900</b>	<b>1.444.704</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>					
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.413.012</b>	<b>2.517.025</b>	<b>2.663.867</b>	<b>1.434.549</b>	<b>1.320.934</b>
Capital Social	980.283	980.283	980.283	980.283	980.283
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0
Reserva legal	196.057	196.057	196.057	196.057	196.057
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0
Resultado del año	1.236.673	1.340.685	1.487.527	258.209	144.594
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>212.624</b>	<b>151.851</b>	<b>91.077</b>	<b>30.137</b>	<b>0</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	212.624	151.851	91.077	30.137	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>230.584</b>	<b>235.195</b>	<b>239.899</b>	<b>637.214</b>	<b>123.770</b>
Proveedores	0	0	0	392.517	0
Fianzas recibidas de Clientes	230.584	235.195	239.899	244.697	123.770
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>2.856.220</b>	<b>2.904.071</b>	<b>2.994.843</b>	<b>2.101.900</b>	<b>1.444.704</b>

## 7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 9

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>ORÍGENES</b>	<b>148.040.790</b>	<b>1.221.029</b>	<b>4.472.377</b>	<b>6.405.524</b>	<b>2.387.835</b>	<b>899.932</b>	<b>1.000.720</b>	<b>969.735</b>	<b>960.201</b>	<b>1.084.732</b>	<b>1.237.869</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	4.074.656	407.466	1.018.664	1.833.595	814.931	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	111.044.085	0	0	0	387.399	783.852	799.529	843.334	860.201	877.405	894.953
Desdotación CRM	12.039.273	0	0	0	0	0	101.191	19.841	0	107.327	240.178
Aportación de capital	980.283	245.071	159.469	457.193	118.550	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	1.960.566	568.493	240.587	914.386	237.101	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	6.861.981	0	2.831.778	3.200.350	829.853	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	415.064	0	0	0	0	9.371	0	6.559	0	0	2.739
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	10.664.882	0	221.879	0	0	106.709	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>148.040.790</b>	<b>1.221.029</b>	<b>4.472.377</b>	<b>6.405.524</b>	<b>2.387.835</b>	<b>899.932</b>	<b>1.000.720</b>	<b>969.735</b>	<b>960.201</b>	<b>1.084.732</b>	<b>1.237.869</b>
Gastos Servicios Comunitarios	21.629.417	0	0	0	64.332	130.167	132.770	164.704	167.998	171.358	174.785
Costes de Estructura Concesionario	14.801.422	755.405	1.210.889	902.610	321.996	82.773	84.880	88.480	90.250	92.055	93.896
Inversión Inicial	9.697.310	235.645	2.968.347	5.236.547	1.256.771	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	12.039.273	0	0	0	0	0	101.191	19.841	0	107.327	240.178
Dotación CRM	12.039.273	0	0	0	85.814	57.090	91.837	97.615	126.089	104.858	44.814
Impuesto de sociedades	7.323.130	0	0	0	6.018	11.746	9.952	11.677	13.749	11.993	6.335
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	575.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.027.524	0	193.692	61.488	22.191	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	6.527.828	0	91.350	196.779	311.887	319.247	317.162	313.884	311.432	309.038	305.790
Amortización de la deuda senior - Tramo I	6.861.981	0	0	0	0	67.564	50.483	55.353	44.244	72.563	132.599
Dotación a la CRSD - Tramo I	415.064	0	0	0	204.018	0	1.013	0	13.188	28.624	0
Dividendos	38.297.241	0	0	0	0	30.690	59.906	50.753	59.551	55.842	61.163
Reparto de las reservas voluntarias	4.820.412	0	0	0	0	71.330	21.779	37.246	3.076	0	46.775
Liquidación de la sociedad	1.320.934	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>10.664.882</b>	<b>221.879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106.709</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>ORÍGENES</b>	<b>1.066.204</b>	<b>1.145.005</b>	<b>1.079.546</b>	<b>1.068.726</b>	<b>1.208.968</b>	<b>1.381.298</b>	<b>1.188.264</b>	<b>1.276.914</b>	<b>1.203.078</b>	<b>1.190.943</b>	<b>1.348.878</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	912.852	931.109	949.731	968.726	988.100	1.007.862	1.028.020	1.048.580	1.069.552	1.090.943	1.112.761
Desdotación CRM	42.954	113.896	22.406	0	120.867	270.347	48.505	128.334	25.164	0	136.116
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	10.398	0	7.409	0	0	3.089	11.739	0	8.363	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>1.066.204</b>	<b>1.145.005</b>	<b>1.079.546</b>	<b>1.068.726</b>	<b>1.208.968</b>	<b>1.381.298</b>	<b>1.188.264</b>	<b>1.276.914</b>	<b>1.203.078</b>	<b>1.190.943</b>	<b>1.348.878</b>
Gastos Servicios Comunitarios	178.281	181.847	185.484	189.193	192.977	196.837	200.773	204.789	208.885	213.062	217.324
Costes de Estructura Concesionario	95.774	97.689	99.643	101.636	103.669	105.742	107.857	110.014	112.215	114.459	116.748
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	42.954	113.896	22.406	0	120.867	270.347	48.505	128.334	25.164	0	136.116
Dotación CRM	64.292	103.405	109.930	142.014	118.088	50.501	72.404	116.471	123.799	159.911	132.986
Impuesto de sociedades	12.887	11.551	14.280	20.762	27.307	21.658	29.375	28.275	32.094	40.209	48.036
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	23.902	24.380	24.867	25.365	25.872	26.390	26.917	27.456	28.005	28.565	29.136
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	298.757	292.700	287.054	281.936	275.215	267.171	256.565	246.661	235.715	224.951	213.905
Amortización de la deuda senior - Tramo I	133.686	118.469	128.810	118.612	154.499	226.424	230.324	216.211	232.414	225.892	269.725
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	2.591	0	14.837	32.199	0	0	2.903	0	16.679	36.247
Dividendos	32.308	65.724	58.912	66.271	50.175	108.129	107.444	87.700	96.689	59.115	40.555
Reparto de las reservas voluntarias	75.262	24.653	40.061	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>ORÍGENES</b>	<b>1.543.138</b>	<b>1.325.433</b>	<b>1.425.319</b>	<b>1.342.367</b>	<b>1.328.579</b>	<b>1.506.439</b>	<b>1.725.062</b>	<b>1.480.260</b>	<b>1.622.117</b>	<b>1.769.084</b>	<b>1.483.579</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.135.017	1.157.717	1.180.871	1.204.489	1.228.579	1.253.150	1.278.213	1.303.777	1.329.853	1.356.450	1.383.579
Desdotación CRM	304.604	54.476	144.448	28.416	0	153.289	342.865	61.517	162.759	31.914	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	3.518	13.240	0	9.462	0	0	3.984	14.966	29.505	280.721	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>1.543.138</b>	<b>1.325.433</b>	<b>1.425.319</b>	<b>1.342.367</b>	<b>1.328.579</b>	<b>1.506.439</b>	<b>1.725.062</b>	<b>1.480.260</b>	<b>1.622.117</b>	<b>1.769.084</b>	<b>1.483.579</b>
Gastos Servicios Comunitarios	221.670	226.104	230.626	235.238	239.943	244.742	249.637	254.629	259.722	264.916	270.215
Costes de Estructura Concesionario	119.083	121.465	123.894	126.372	128.899	131.477	134.107	136.789	139.525	142.315	145.161
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	304.604	54.476	144.448	28.416	0	153.289	342.865	61.517	162.759	31.914	0
Dotación CRM	56.835	81.538	131.143	139.418	180.107	149.764	64.047	91.825	147.713	157.007	202.806
Impuesto de sociedades	42.211	51.747	51.431	56.333	66.173	75.948	70.438	81.955	82.499	89.531	105.876
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	34.820	35.517	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	200.884	183.682	166.814	150.040	132.865	114.402	93.176	68.187	42.804	17.775	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	354.658	364.229	354.010	376.627	374.247	429.593	531.708	548.060	542.827	508.150	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	3.231	0	18.763	40.772	0	0	0	0	0
Dividendos	105.376	103.779	80.704	90.284	47.312	25.539	97.516	95.061	101.347	413.859	507.344
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	144.078
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
<b>ORÍGENES</b>	<b>1.683.879</b>	<b>1.925.787</b>	<b>1.637.354</b>	<b>1.780.825</b>	<b>1.663.621</b>	<b>1.658.135</b>	<b>1.883.705</b>	<b>2.155.919</b>	<b>1.831.523</b>	<b>1.992.993</b>	<b>1.860.781</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.411.251	1.439.476	1.468.265	1.497.630	1.527.583	1.558.135	1.589.297	1.621.083	1.653.505	1.686.575	1.720.307
Desdotación CRM	172.628	386.311	69.088	183.195	36.038	0	194.408	434.836	78.018	206.418	40.474
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>1.683.879</b>	<b>1.925.787</b>	<b>1.637.354</b>	<b>1.780.825</b>	<b>1.663.621</b>	<b>1.658.135</b>	<b>1.883.705</b>	<b>2.155.919</b>	<b>1.831.523</b>	<b>1.992.993</b>	<b>1.860.781</b>
Gastos Servicios Comunitarios	275.619	281.131	286.754	292.489	298.339	304.306	310.392	316.600	322.932	329.390	335.978
Costes de Estructura Concesionario	148.065	151.026	154.046	157.127	160.270	163.475	166.745	170.080	173.481	176.951	180.490
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	172.628	386.311	69.088	183.195	36.038	0	194.408	434.836	78.018	206.418	40.474
Dotación CRM	168.658	72.080	103.410	166.320	176.815	228.420	189.936	81.227	116.457	187.336	199.123
Impuesto de sociedades	113.810	104.071	112.991	109.497	112.641	121.988	130.980	120.078	130.058	126.065	129.664
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	599.964	644.922	589.738	640.284	620.482	638.298	691.263	742.220	680.444	736.998	714.370
Reparto de las reservas voluntarias	97.035	178.145	213.225	123.812	150.936	93.548	91.881	182.778	222.033	121.735	152.582
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
<b>ORÍGENES</b>	<b>1.854.713</b>	<b>2.108.742</b>	<b>2.415.539</b>	<b>2.049.736</b>	<b>2.231.693</b>	<b>2.083.050</b>	<b>2.076.092</b>	<b>2.362.169</b>	<b>2.707.403</b>	<b>2.295.990</b>	<b>2.500.773</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.754.713	1.789.807	1.825.603	1.862.115	1.899.357	1.937.345	1.976.092	2.015.613	2.055.926	2.097.044	2.138.985
Desdotación CRM	0	218.935	489.936	87.621	232.335	45.705	0	246.556	551.477	98.946	261.788
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>1.854.713</b>	<b>2.108.742</b>	<b>2.415.539</b>	<b>2.049.736</b>	<b>2.231.693</b>	<b>2.083.050</b>	<b>2.076.092</b>	<b>2.362.169</b>	<b>2.707.403</b>	<b>2.295.990</b>	<b>2.500.773</b>
Gastos Servicios Comunitarios	342.698	349.551	356.542	363.673	370.947	378.366	385.933	393.652	401.525	409.555	417.746
Costes de Estructura Concesionario	184.100	187.782	191.537	195.368	199.276	203.261	207.326	211.473	215.702	220.016	224.417
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	218.935	489.936	87.621	232.335	45.705	0	246.556	551.477	98.946	261.788
Dotación CRM	257.207	213.899	91.415	131.149	210.935	224.245	289.692	240.885	103.016	147.695	237.587
Impuesto de sociedades	140.255	150.317	137.982	149.279	144.847	148.834	160.704	172.093	158.267	170.924	165.875
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	734.761	794.777	851.795	781.897	845.913	820.799	843.394	910.655	975.193	896.845	968.569
Reparto de las reservas voluntarias	87.593	85.381	188.232	232.649	119.341	153.740	80.943	78.756	194.123	243.909	116.690
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
<b>ORÍGENES</b>	<b>2.333.096</b>	<b>2.325.400</b>	<b>2.647.570</b>	<b>3.036.663</b>	<b>2.572.737</b>	<b>2.803.502</b>	<b>2.614.987</b>	<b>2.606.162</b>	<b>2.968.978</b>	<b>3.415.820</b>	<b>3.102.560</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.181.765	2.225.400	2.269.908	2.315.306	2.361.612	2.408.845	2.457.021	2.506.162	2.556.285	2.607.411	2.659.559
Desdotación CRM	51.331	0	277.662	621.357	111.125	294.657	57.965	0	312.693	699.406	125.487
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	109.003	317.514
<b>APLICACIONES</b>	<b>2.333.096</b>	<b>2.325.400</b>	<b>2.647.570</b>	<b>3.036.663</b>	<b>2.572.737</b>	<b>2.803.502</b>	<b>2.614.987</b>	<b>2.606.162</b>	<b>2.968.978</b>	<b>3.415.820</b>	<b>3.102.560</b>
Gastos Servicios Comunitarios	426.101	434.623	443.316	452.182	461.226	470.450	479.859	489.456	499.246	509.230	519.415
Costes de Estructura Concesionario	228.905	233.483	238.153	242.916	247.774	252.730	257.784	262.940	268.199	273.563	279.034
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	51.331	0	277.662	621.357	111.125	294.657	57.965	0	312.693	699.406	125.487
Dotación CRM	252.536	326.200	271.276	115.937	166.329	267.516	284.396	367.399	305.501	130.649	99.278
Impuesto de sociedades	170.423	183.855	196.616	180.988	195.300	189.679	194.736	209.805	224.234	206.699	222.751
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	939.959	965.732	1.041.847	1.114.159	1.025.599	1.106.700	1.074.849	1.103.505	1.188.896	1.270.658	1.171.294
Reparto de las reservas voluntarias	155.740	73.406	70.600	201.024	257.284	113.669	157.296	64.956	53.108	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>109.003</b>	<b>317.514</b>	<b>677.202</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
<b>ORÍGENES</b>	<b>3.721.962</b>	<b>3.404.183</b>	<b>3.279.736</b>	<b>3.231.255</b>	<b>5.095.314</b>	<b>2.450.359</b>	<b>1.320.934</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.712.750	2.767.005	2.822.345	2.878.792	2.936.368	1.485.239	0
Desdotación CRM	332.010	65.100	0	0	2.001.837	392.517	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	677.202	572.078	457.391	352.463	157.109	572.603	1.320.934
<b>APLICACIONES</b>	<b>3.721.962</b>	<b>3.404.183</b>	<b>3.279.736</b>	<b>3.231.255</b>	<b>5.095.314</b>	<b>2.450.359</b>	<b>1.320.934</b>
Gastos Servicios Comunitarios	529.803	540.399	551.207	562.232	573.476	290.069	0
Costes de Estructura Concesionario	284.615	290.307	296.113	302.035	308.076	155.013	0
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	332.010	65.100	0	0	2.001.837	392.517	0
Dotación CRM	516.734	598.589	598.589	598.589	98.129	0	0
Impuesto de sociedades	216.364	218.236	236.592	262.505	45.566	25.517	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	0
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	1.262.258	1.226.061	1.236.673	1.340.685	1.487.527	258.209	0
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	1.320.934
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>572.078</b>	<b>457.391</b>	<b>352.463</b>	<b>157.109</b>	<b>572.603</b>	<b>1.320.934</b>	<b>0</b>

## 8. Resultados del análisis económico

### 8.1. Cálculo de las tasas de descuento

En el modelo financiero se calculan los siguientes Flujos de Caja:

- Flujo de Caja del Proyecto antes de impuestos.
- Flujo de Caja del Proyecto después de impuestos.
- Flujo de Caja disponible para los Accionistas.
- Flujos de Caja distribuidos a los Accionistas.
- Flujo de Caja del Servicio de la Deuda.

Para calcular el VAN de estos Flujos de Caja, hay que descontarlos a la tasa de descuento correspondiente para cada Flujo de Caja.

Las tasas de descuento que se han de emplear para descontar los anteriores flujos de caja, son las siguientes:

- Coste Medio Ponderado del Capital antes de impuestos (WACC bt) que tiene en cuenta el coste ponderado de las distintas fuentes de capital – Equity y Deuda - sin incluir el efecto del escudo fiscal de los intereses de la Deuda. Se emplea para descontar los Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.
- Coste Medio Ponderado del Capital después de impuestos (WACC at) que tiene en cuenta el coste ponderado de las distintas fuentes de capital – Equity y Deuda - incluyendo el efecto del escudo fiscal de los intereses de la Deuda. Se emplea para descontar los Flujos de Caja del proyecto después de impuestos.
- Coste del capital propio (Ke) es el coste que tiene una empresa por obtener financiación mediante recursos propios. El coste de capital propio es más elevado que el coste de la deuda como consecuencia del mayor riesgo asumido por parte del inversor con respecto al prestamista. Se usa para descontar los Flujos de Caja disponibles para los Accionistas y los Flujos de Caja distribuidos a los accionistas.
- Coste de la Deuda all-in (Kd) es el coste de la Deuda antes de impuestos incluyendo los intereses y todas las comisiones bancarias ligadas al préstamo. Se usa para descontar los flujos de caja de la Deuda.

En la siguiente tabla se muestran las tasas de descuento aplicables a cada Flujo de Caja:

*Tabla 65. Tasas de descuento aplicables a cada Flujo de Caja*

Flujos de Caja	Tasa descuento aplicable
Flujo de Caja del Proyecto antes de impuestos	WACC antes de impuestos - WACC bt
Flujo de Caja del Proyecto después de impuestos	WACC después de impuestos - WACC at
Flujo de Caja disponible para los Accionistas	Coste del Capital - Ke
Flujos de Caja distribuidos a los Accionistas	Coste del Capital - Ke
Flujos de Caja del Servicio de la Deuda	Coste de la Deuda all-in - Kd

Para el cálculo de las tasas de descuento se ha empleado el modelo CAPM que se utiliza para calcular la rentabilidad que un inversor debe exigir al realizar una inversión en un activo, en función del riesgo que está asumiendo. El modelo CAPM es el método generalmente aceptado para calcular las tasas de descuento ajustadas al nivel de riesgo del activo o proyecto.

En la siguiente tabla se incluyen las variables empleadas y los valores resultantes de las tasas de descuento:

Tabla 66. Cálculo de las Tasas de descuento

Tasas de descuento	Valor
Rf (Bono español a 30 años)	3,30%
Rm -Rf (Prima de mercado)	4,00%
Beta Apalancada	68,45%
Prima de iliquidez ( $\alpha$ )	0,00%
<b>Coste del Equity <math>K_e</math> (<math>K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha</math>)</b>	<b>6,04%</b>
Apalancamiento proyecto	50,00%
<b>Coste de la deuda all-in, <math>K_d</math> (antes de impuestos)</b>	<b>5,66%</b>
<b>WACCbt</b>	<b>4,04%</b>
Tasa impositiva	15,00%
<b>WACCat</b>	<b>3,61%</b>

## 8.2. Cascada de Flujos de Caja

La Cascada de Flujos de Caja (Cash Waterfall) ordena los flujos de caja según su prelación de pagos, de modo que tras los ingresos los primeros flujos de caja son los costes operativos, seguido de las inversiones hasta obtener los Flujos de Caja antes de impuestos. Después va el pago de impuestos, y se obtienen los Flujos de Caja después de impuestos. Tras ello, van las fuentes de financiación con los desembolsos de capital y Deuda. Con lo que se obtiene el Flujo de Caja disponible para el Servicio de la Deuda (que se emplea para el cálculo de Ratios de Cobertura de la Deuda). Tras ello, va el pago del servicio de la deuda (devolución principal deuda y pago de intereses), y posteriormente la dotación y desdotación de la CRSD y en su caso el Cash-Sweep. Tras todos los flujos de la Deuda se obtiene el Flujo de Caja Disponible para los Accionistas. Por último, van los Flujos de Caja distribuidos a los accionistas (pago de dividendos y distribución de reservas) y se obtienen los Flujos de Caja del Periodo y el saldo de la Caja Final.

En la siguiente tabla se muestra la Cascada de Flujos de Caja anuales a lo largo de la concesión. En el año **2094** se incluyen el valor final correspondiente a la liquidación del Balance (devolución a los accionistas de la “Caja Atrapada” en el Balance no distribuida previamente a los accionistas), tras el último año de concesión.

Tabla 67. Cascada de Flujos de Caja

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingresos Alquileres y Servicios	111.044.085	0	0	0	387.399	783.852	799.529	843.334	860.201	877.405	894.953
Gastos Servicios Comunitarios	-21.629.417	0	0	0	-64.332	-130.167	-132.770	-164.704	-167.998	-171.358	-174.785
Costes de Estructura Concesionario	-14.801.422	-755.405	-1.210.889	-902.610	-321.996	-82.773	-84.880	-88.480	-90.250	-92.055	-93.896
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-575.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
<b>CF Explotación</b>	<b>74.038.146</b>	<b>-763.505</b>	<b>-1.218.989</b>	<b>-910.710</b>	<b>-7.029</b>	<b>562.812</b>	<b>573.779</b>	<b>582.050</b>	<b>593.853</b>	<b>605.892</b>	<b>618.171</b>
Inversión Inicial	-9.697.310	-235.645	-2.968.347	-5.236.547	-1.256.771	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-12.039.273	0	0	0	0	0	-101.191	-19.841	0	-107.327	-240.178
Dotaciones CRM	-12.039.273	0	0	0	-85.814	-57.090	-91.837	-97.615	-126.089	-104.858	-44.814
Desdotaciones CRM	12.039.273	0	0	0	0	0	101.191	19.841	0	107.327	240.178
<b>CF Inversión</b>	<b>-21.736.583</b>	<b>-235.645</b>	<b>-2.968.347</b>	<b>-5.236.547</b>	<b>-1.342.585</b>	<b>-57.090</b>	<b>-91.837</b>	<b>-97.615</b>	<b>-126.089</b>	<b>-104.858</b>	<b>-44.814</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>52.301.563</b>	<b>-999.150</b>	<b>-4.187.335</b>	<b>-6.147.258</b>	<b>-1.349.614</b>	<b>505.723</b>	<b>481.942</b>	<b>484.435</b>	<b>467.764</b>	<b>501.033</b>	<b>573.358</b>
Impuesto de sociedades	-7.323.130	0	0	0	-6.018	-11.746	-9.952	-11.677	-13.749	-11.993	-6.335
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>44.978.433</b>	<b>-999.150</b>	<b>-4.187.335</b>	<b>-6.147.258</b>	<b>-1.355.631</b>	<b>493.976</b>	<b>471.991</b>	<b>472.758</b>	<b>454.015</b>	<b>489.040</b>	<b>567.023</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	4.074.656	407.466	1.018.664	1.833.595	814.931	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	980.283	245.071	159.469	457.193	118.550	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	1.960.566	568.493	240.587	914.386	237.101	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	6.861.981	0	2.831.778	3.200.350	829.853	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>13.877.487</b>	<b>1.221.029</b>	<b>4.250.498</b>	<b>6.405.524</b>	<b>2.000.436</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>58.855.919</b>	<b>221.879</b>	<b>63.162</b>	<b>258.267</b>	<b>644.804</b>	<b>493.976</b>	<b>471.991</b>	<b>472.758</b>	<b>454.015</b>	<b>489.040</b>	<b>567.023</b>
Comisiones de Deuda Senior	-1.027.524	0	-193.692	-61.488	-22.191	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-6.527.828	0	-91.350	-196.779	-311.887	-319.247	-317.162	-313.884	-311.432	-309.038	-305.790
Amortización de la deuda senior	-6.861.981	0	0	0	0	-67.564	-50.483	-55.353	-44.244	-72.563	-132.599
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-14.417.333</b>	<b>0</b>	<b>-285.041</b>	<b>-258.267</b>	<b>-334.078</b>	<b>-408.035</b>	<b>-389.293</b>	<b>-391.319</b>	<b>-378.200</b>	<b>-404.575</b>	<b>-461.822</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>44.438.587</b>	<b>221.879</b>	<b>-221.879</b>	<b>0</b>	<b>310.726</b>	<b>85.941</b>	<b>82.697</b>	<b>81.439</b>	<b>75.815</b>	<b>84.465</b>	<b>105.200</b>
Dotación a la CRSD	-415.064	0	0	0	-204.018	0	-1.013	0	-13.188	-28.624	0
Desdotación de la CRSD	415.064	0	0	0	0	9.371	0	6.559	0	0	2.739
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-204.018</b>	<b>9.371</b>	<b>-1.013</b>	<b>6.559</b>	<b>-13.188</b>	<b>-28.624</b>	<b>2.739</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>44.438.587</b>	<b>221.879</b>	<b>-221.879</b>	<b>0</b>	<b>106.709</b>	<b>95.312</b>	<b>81.685</b>	<b>87.999</b>	<b>62.628</b>	<b>55.842</b>	<b>107.939</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>44.438.587</b>	<b>221.879</b>	<b>-221.879</b>	<b>0</b>	<b>106.709</b>	<b>95.312</b>	<b>81.685</b>	<b>87.999</b>	<b>62.628</b>	<b>55.842</b>	<b>107.939</b>
Dividendos	-38.297.241	0	0	0	0	-30.690	-59.906	-50.753	-59.551	-55.842	-61.163
Reparto de las reservas voluntarias	-4.820.412	0	0	0	0	-71.330	-21.779	-37.246	-3.076	0	-46.775
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	-1.320.934	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-44.438.587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-102.021</b>	<b>-81.685</b>	<b>-87.999</b>	<b>-62.628</b>	<b>-55.842</b>	<b>-107.939</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>221.879</b>	<b>-221.879</b>	<b>0</b>	<b>106.709</b>	<b>-6.709</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	0	221.879	0	0	106.709	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>221.879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106.709</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Ingresos Alquileres y Servicios	912.852	931.109	949.731	968.726	988.100	1.007.862	1.028.020	1.048.580	1.069.552	1.090.943	1.112.761
Gastos Servicios Comunitarios	-178.281	-181.847	-185.484	-189.193	-192.977	-196.837	-200.773	-204.789	-208.885	-213.062	-217.324
Costes de Estructura Concesionario	-95.774	-97.689	-99.643	-101.636	-103.669	-105.742	-107.857	-110.014	-112.215	-114.459	-116.748
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
<b>CF Explotación</b>	<b>630.697</b>	<b>643.473</b>	<b>656.504</b>	<b>669.796</b>	<b>683.354</b>	<b>697.183</b>	<b>711.289</b>	<b>725.677</b>	<b>740.352</b>	<b>755.321</b>	<b>770.590</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-42.954	-113.896	-22.406	0	-120.867	-270.347	-48.505	-128.334	-25.164	0	-136.116
Dotaciones CRM	-64.292	-103.405	-109.930	-142.014	-118.088	-50.501	-72.404	-116.471	-123.799	-159.911	-132.986
Desdotaciones CRM	42.954	113.896	22.406	0	120.867	270.347	48.505	128.334	25.164	0	136.116
<b>CF Inversión</b>	<b>-64.292</b>	<b>-103.405</b>	<b>-109.930</b>	<b>-142.014</b>	<b>-118.088</b>	<b>-50.501</b>	<b>-72.404</b>	<b>-116.471</b>	<b>-123.799</b>	<b>-159.911</b>	<b>-132.986</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>566.405</b>	<b>540.068</b>	<b>546.574</b>	<b>527.783</b>	<b>565.267</b>	<b>646.682</b>	<b>638.885</b>	<b>609.206</b>	<b>616.553</b>	<b>595.411</b>	<b>637.604</b>
Impuesto de sociedades	-12.887	-11.551	-14.280	-20.762	-27.307	-21.658	-29.375	-28.275	-32.094	-40.209	-48.036
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>553.518</b>	<b>528.517</b>	<b>532.295</b>	<b>507.021</b>	<b>537.960</b>	<b>625.025</b>	<b>609.511</b>	<b>580.931</b>	<b>584.460</b>	<b>555.202</b>	<b>589.568</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>553.518</b>	<b>528.517</b>	<b>532.295</b>	<b>507.021</b>	<b>537.960</b>	<b>625.025</b>	<b>609.511</b>	<b>580.931</b>	<b>584.460</b>	<b>555.202</b>	<b>589.568</b>
Comisiones de Deuda Senior	-23.902	-24.380	-24.867	-25.365	-25.872	-26.390	-26.917	-27.456	-28.005	-28.565	-29.136
Intereses de Deuda Senior	-298.757	-292.700	-287.054	-281.936	-275.215	-267.171	-256.565	-246.661	-235.715	-224.951	-213.905
Amortización de la deuda senior	-133.686	-118.469	-128.810	-118.612	-154.499	-226.424	-230.324	-216.211	-232.414	-225.892	-269.725
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-456.345</b>	<b>-435.549</b>	<b>-440.731</b>	<b>-425.912</b>	<b>-455.586</b>	<b>-519.984</b>	<b>-513.806</b>	<b>-490.328</b>	<b>-496.134</b>	<b>-479.408</b>	<b>-512.766</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>97.172</b>	<b>92.968</b>	<b>91.564</b>	<b>81.108</b>	<b>82.374</b>	<b>105.041</b>	<b>95.705</b>	<b>90.603</b>	<b>88.326</b>	<b>75.794</b>	<b>76.803</b>
Dotación a la CRSD	0	-2.591	0	-14.837	-32.199	0	0	-2.903	0	-16.679	-36.247
Desdotación de la CRSD	10.398	0	7.409	0	0	3.089	11.739	0	8.363	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>10.398</b>	<b>-2.591</b>	<b>7.409</b>	<b>-14.837</b>	<b>-32.199</b>	<b>3.089</b>	<b>11.739</b>	<b>-2.903</b>	<b>8.363</b>	<b>-16.679</b>	<b>-36.247</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>107.570</b>	<b>90.377</b>	<b>98.973</b>	<b>66.271</b>	<b>50.175</b>	<b>108.129</b>	<b>107.444</b>	<b>87.700</b>	<b>96.689</b>	<b>59.115</b>	<b>40.555</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>107.570</b>	<b>90.377</b>	<b>98.973</b>	<b>66.271</b>	<b>50.175</b>	<b>108.129</b>	<b>107.444</b>	<b>87.700</b>	<b>96.689</b>	<b>59.115</b>	<b>40.555</b>
Dividendos	-32.308	-65.724	-58.912	-66.271	-50.175	-108.129	-107.444	-87.700	-96.689	-59.115	-40.555
Reparto de las reservas voluntarias	-75.262	-24.653	-40.061	0	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-107.570</b>	<b>-90.377</b>	<b>-98.973</b>	<b>-66.271</b>	<b>-50.175</b>	<b>-108.129</b>	<b>-107.444</b>	<b>-87.700</b>	<b>-96.689</b>	<b>-59.115</b>	<b>-40.555</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquileres y Servicios	1.135.017	1.157.717	1.180.871	1.204.489	1.228.579	1.253.150	1.278.213	1.303.777	1.329.853	1.356.450	1.383.579
Gastos Servicios Comunitarios	-221.670	-226.104	-230.626	-235.238	-239.943	-244.742	-249.637	-254.629	-259.722	-264.916	-270.215
Costes de Estructura Concesionario	-119.083	-121.465	-123.894	-126.372	-128.899	-131.477	-134.107	-136.789	-139.525	-142.315	-145.161
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
<b>CF Explotación</b>	<b>786.164</b>	<b>802.049</b>	<b>818.252</b>	<b>834.779</b>	<b>851.636</b>	<b>868.831</b>	<b>886.370</b>	<b>904.259</b>	<b>922.506</b>	<b>941.119</b>	<b>960.103</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-304.604	-54.476	-144.448	-28.416	0	-153.289	-342.865	-61.517	-162.759	-31.914	0
Dotaciones CRM	-56.835	-81.538	-131.143	-139.418	-180.107	-149.764	-64.047	-91.825	-147.713	-157.007	-202.806
Desdotaciones CRM	304.604	54.476	144.448	28.416	0	153.289	342.865	61.517	162.759	31.914	0
<b>CF Inversión</b>	<b>-56.835</b>	<b>-81.538</b>	<b>-131.143</b>	<b>-139.418</b>	<b>-180.107</b>	<b>-149.764</b>	<b>-64.047</b>	<b>-91.825</b>	<b>-147.713</b>	<b>-157.007</b>	<b>-202.806</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>729.329</b>	<b>720.511</b>	<b>687.109</b>	<b>695.361</b>	<b>671.529</b>	<b>719.068</b>	<b>822.323</b>	<b>812.434</b>	<b>774.793</b>	<b>784.112</b>	<b>757.297</b>
Impuesto de sociedades	-42.211	-51.747	-51.431	-56.333	-66.173	-75.948	-70.438	-81.955	-82.499	-89.531	-105.876
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>687.118</b>	<b>668.763</b>	<b>635.678</b>	<b>639.028</b>	<b>605.356</b>	<b>643.119</b>	<b>751.885</b>	<b>730.479</b>	<b>692.294</b>	<b>694.580</b>	<b>651.421</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>687.118</b>	<b>668.763</b>	<b>635.678</b>	<b>639.028</b>	<b>605.356</b>	<b>643.119</b>	<b>751.885</b>	<b>730.479</b>	<b>692.294</b>	<b>694.580</b>	<b>651.421</b>
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	-33.468	-34.138	-34.820	-35.517	0
Intereses de Deuda Senior	-200.884	-183.682	-166.814	-150.040	-132.865	-114.402	-93.176	-68.187	-42.804	-17.775	0
Amortización de la deuda senior	-354.658	-364.229	-354.010	-376.627	-374.247	-429.593	-531.708	-548.060	-542.827	-508.150	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-585.260</b>	<b>-578.224</b>	<b>-551.744</b>	<b>-558.205</b>	<b>-539.281</b>	<b>-576.808</b>	<b>-658.352</b>	<b>-650.384</b>	<b>-620.452</b>	<b>-561.442</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>101.858</b>	<b>90.539</b>	<b>83.935</b>	<b>80.823</b>	<b>66.075</b>	<b>66.312</b>	<b>93.533</b>	<b>80.094</b>	<b>71.842</b>	<b>133.138</b>	<b>651.421</b>
Dotación a la CRSD	0	0	-3.231	0	-18.763	-40.772	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	3.518	13.240	0	9.462	0	0	3.984	14.966	29.505	280.721	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>3.518</b>	<b>13.240</b>	<b>-3.231</b>	<b>9.462</b>	<b>-18.763</b>	<b>-40.772</b>	<b>3.984</b>	<b>14.966</b>	<b>29.505</b>	<b>280.721</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>105.376</b>	<b>103.779</b>	<b>80.704</b>	<b>90.284</b>	<b>47.312</b>	<b>25.539</b>	<b>97.516</b>	<b>95.061</b>	<b>101.347</b>	<b>413.859</b>	<b>651.421</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>105.376</b>	<b>103.779</b>	<b>80.704</b>	<b>90.284</b>	<b>47.312</b>	<b>25.539</b>	<b>97.516</b>	<b>95.061</b>	<b>101.347</b>	<b>413.859</b>	<b>651.421</b>
Dividendos	-105.376	-103.779	-80.704	-90.284	-47.312	-25.539	-97.516	-95.061	-101.347	-413.859	-507.344
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-144.078
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-105.376</b>	<b>-103.779</b>	<b>-80.704</b>	<b>-90.284</b>	<b>-47.312</b>	<b>-25.539</b>	<b>-97.516</b>	<b>-95.061</b>	<b>-101.347</b>	<b>-413.859</b>	<b>-651.421</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Ingresos Alquileres y Servicios	1.411.251	1.439.476	1.468.265	1.497.630	1.527.583	1.558.135	1.589.297	1.621.083	1.653.505	1.686.575	1.720.307
Gastos Servicios Comunitarios	-275.619	-281.131	-286.754	-292.489	-298.339	-304.306	-310.392	-316.600	-322.932	-329.390	-335.978
Costes de Estructura Concesionario	-148.065	-151.026	-154.046	-157.127	-160.270	-163.475	-166.745	-170.080	-173.481	-176.951	-180.490
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
<b>CF Explotación</b>	<b>979.467</b>	<b>999.218</b>	<b>1.019.365</b>	<b>1.039.914</b>	<b>1.060.874</b>	<b>1.082.254</b>	<b>1.104.061</b>	<b>1.126.304</b>	<b>1.148.992</b>	<b>1.172.134</b>	<b>1.195.739</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-172.628	-386.311	-69.088	-183.195	-36.038	0	-194.408	-434.836	-78.018	-206.418	-40.474
Dotaciones CRM	-168.658	-72.080	-103.410	-166.320	-176.815	-228.420	-189.936	-81.227	-116.457	-187.336	-199.123
Desdotaciones CRM	172.628	386.311	69.088	183.195	36.038	0	194.408	434.836	78.018	206.418	40.474
<b>CF Inversión</b>	<b>-168.658</b>	<b>-72.080</b>	<b>-103.410</b>	<b>-166.320</b>	<b>-176.815</b>	<b>-228.420</b>	<b>-189.936</b>	<b>-81.227</b>	<b>-116.457</b>	<b>-187.336</b>	<b>-199.123</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>810.809</b>	<b>927.138</b>	<b>915.955</b>	<b>873.594</b>	<b>884.059</b>	<b>853.834</b>	<b>914.124</b>	<b>1.045.077</b>	<b>1.032.535</b>	<b>984.798</b>	<b>996.616</b>
Impuesto de sociedades	-113.810	-104.071	-112.991	-109.497	-112.641	-121.988	-130.980	-120.078	-130.058	-126.065	-129.664
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>696.999</b>	<b>823.066</b>	<b>802.963</b>	<b>764.097</b>	<b>771.418</b>	<b>731.846</b>	<b>783.144</b>	<b>924.998</b>	<b>902.477</b>	<b>858.733</b>	<b>866.952</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSD)</b>	<b>696.999</b>	<b>823.066</b>	<b>802.963</b>	<b>764.097</b>	<b>771.418</b>	<b>731.846</b>	<b>783.144</b>	<b>924.998</b>	<b>902.477</b>	<b>858.733</b>	<b>866.952</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>696.999</b>	<b>823.066</b>	<b>802.963</b>	<b>764.097</b>	<b>771.418</b>	<b>731.846</b>	<b>783.144</b>	<b>924.998</b>	<b>902.477</b>	<b>858.733</b>	<b>866.952</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>696.999</b>	<b>823.066</b>	<b>802.963</b>	<b>764.097</b>	<b>771.418</b>	<b>731.846</b>	<b>783.144</b>	<b>924.998</b>	<b>902.477</b>	<b>858.733</b>	<b>866.952</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>696.999</b>	<b>823.066</b>	<b>802.963</b>	<b>764.097</b>	<b>771.418</b>	<b>731.846</b>	<b>783.144</b>	<b>924.998</b>	<b>902.477</b>	<b>858.733</b>	<b>866.952</b>
Dividendos	-599.964	-644.922	-589.738	-640.284	-620.482	-638.298	-691.263	-742.220	-680.444	-736.998	-714.370
Reparto de las reservas voluntarias	-97.035	-178.145	-213.225	-123.812	-150.936	-93.548	-91.881	-182.778	-222.033	-121.735	-152.582
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-696.999</b>	<b>-823.066</b>	<b>-802.963</b>	<b>-764.097</b>	<b>-771.418</b>	<b>-731.846</b>	<b>-783.144</b>	<b>-924.998</b>	<b>-902.477</b>	<b>-858.733</b>	<b>-866.952</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquileres y Servicios	1.754.713	1.789.807	1.825.603	1.862.115	1.899.357	1.937.345	1.976.092	2.015.613	2.055.926	2.097.044	2.138.985
Gastos Servicios Comunitarios	-342.698	-349.551	-356.542	-363.673	-370.947	-378.366	-385.933	-393.652	-401.525	-409.555	-417.746
Costes de Estructura Concesionario	-184.100	-187.782	-191.537	-195.368	-199.276	-203.261	-207.326	-211.473	-215.702	-220.016	-224.417
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
<b>CF Explotación</b>	<b>1.219.815</b>	<b>1.244.374</b>	<b>1.269.423</b>	<b>1.294.974</b>	<b>1.321.035</b>	<b>1.347.618</b>	<b>1.374.732</b>	<b>1.402.389</b>	<b>1.430.599</b>	<b>1.459.373</b>	<b>1.488.722</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-218.935	-489.936	-87.621	-232.335	-45.705	0	-246.556	-551.477	-98.946	-261.788
Dotaciones CRM	-257.207	-213.899	-91.415	-131.149	-210.935	-224.245	-289.692	-240.885	-103.016	-147.695	-237.587
Desdotaciones CRM	0	218.935	489.936	87.621	232.335	45.705	0	246.556	551.477	98.946	261.788
<b>CF Inversión</b>	<b>-257.207</b>	<b>-213.899</b>	<b>-91.415</b>	<b>-131.149</b>	<b>-210.935</b>	<b>-224.245</b>	<b>-289.692</b>	<b>-240.885</b>	<b>-103.016</b>	<b>-147.695</b>	<b>-237.587</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>962.609</b>	<b>1.030.474</b>	<b>1.178.008</b>	<b>1.163.825</b>	<b>1.110.101</b>	<b>1.123.373</b>	<b>1.085.041</b>	<b>1.161.503</b>	<b>1.327.582</b>	<b>1.311.677</b>	<b>1.251.135</b>
Impuesto de sociedades	-140.255	-150.317	-137.982	-149.279	-144.847	-148.834	-160.704	-172.093	-158.267	-170.924	-165.875
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>822.354</b>	<b>880.158</b>	<b>1.040.026</b>	<b>1.014.546</b>	<b>965.254</b>	<b>974.539</b>	<b>924.337</b>	<b>989.411</b>	<b>1.169.316</b>	<b>1.140.753</b>	<b>1.085.259</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>822.354</b>	<b>880.158</b>	<b>1.040.026</b>	<b>1.014.546</b>	<b>965.254</b>	<b>974.539</b>	<b>924.337</b>	<b>989.411</b>	<b>1.169.316</b>	<b>1.140.753</b>	<b>1.085.259</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>822.354</b>	<b>880.158</b>	<b>1.040.026</b>	<b>1.014.546</b>	<b>965.254</b>	<b>974.539</b>	<b>924.337</b>	<b>989.411</b>	<b>1.169.316</b>	<b>1.140.753</b>	<b>1.085.259</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>822.354</b>	<b>880.158</b>	<b>1.040.026</b>	<b>1.014.546</b>	<b>965.254</b>	<b>974.539</b>	<b>924.337</b>	<b>989.411</b>	<b>1.169.316</b>	<b>1.140.753</b>	<b>1.085.259</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>822.354</b>	<b>880.158</b>	<b>1.040.026</b>	<b>1.014.546</b>	<b>965.254</b>	<b>974.539</b>	<b>924.337</b>	<b>989.411</b>	<b>1.169.316</b>	<b>1.140.753</b>	<b>1.085.259</b>
Dividendos	-734.761	-794.777	-851.795	-781.897	-845.913	-820.799	-843.394	-910.655	-975.193	-896.845	-968.569
Reparto de las reservas voluntarias	-87.593	-85.381	-188.232	-232.649	-119.341	-153.740	-80.943	-78.756	-194.123	-243.909	-116.690
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-822.354</b>	<b>-880.158</b>	<b>-1.040.026</b>	<b>-1.014.546</b>	<b>-965.254</b>	<b>-974.539</b>	<b>-924.337</b>	<b>-989.411</b>	<b>-1.169.316</b>	<b>-1.140.753</b>	<b>-1.085.259</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Ingresos Alquileres y Servicios	2.181.765	2.225.400	2.269.908	2.315.306	2.361.612	2.408.845	2.457.021	2.506.162	2.556.285	2.607.411	2.659.559
Gastos Servicios Comunitarios	-426.101	-434.623	-443.316	-452.182	-461.226	-470.450	-479.859	-489.456	-499.246	-509.230	-519.415
Costes de Estructura Concesionario	-228.905	-233.483	-238.153	-242.916	-247.774	-252.730	-257.784	-262.940	-268.199	-273.563	-279.034
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100
<b>CF Explotación</b>	<b>1.518.658</b>	<b>1.549.194</b>	<b>1.580.339</b>	<b>1.612.108</b>	<b>1.644.512</b>	<b>1.677.565</b>	<b>1.711.278</b>	<b>1.745.666</b>	<b>1.780.741</b>	<b>1.816.518</b>	<b>1.853.010</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-51.331	0	-277.662	-621.357	-111.125	-294.657	-57.965	0	-312.693	-699.406	-125.487
Dotaciones CRM	-252.536	-326.200	-271.276	-115.937	-166.329	-267.516	-284.396	-367.399	-305.501	-130.649	-99.278
Desdotaciones CRM	51.331	0	277.662	621.357	111.125	294.657	57.965	0	312.693	699.406	125.487
<b>CF Inversión</b>	<b>-252.536</b>	<b>-326.200</b>	<b>-271.276</b>	<b>-115.937</b>	<b>-166.329</b>	<b>-267.516</b>	<b>-284.396</b>	<b>-367.399</b>	<b>-305.501</b>	<b>-130.649</b>	<b>-99.278</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.266.123</b>	<b>1.222.993</b>	<b>1.309.063</b>	<b>1.496.172</b>	<b>1.478.184</b>	<b>1.410.049</b>	<b>1.426.882</b>	<b>1.378.267</b>	<b>1.475.240</b>	<b>1.685.868</b>	<b>1.753.732</b>
Impuesto de sociedades	-170.423	-183.855	-196.616	-180.988	-195.300	-189.679	-194.736	-209.805	-224.234	-206.699	-222.751
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.095.699</b>	<b>1.039.138</b>	<b>1.112.447</b>	<b>1.315.183</b>	<b>1.282.884</b>	<b>1.220.369</b>	<b>1.232.145</b>	<b>1.168.461</b>	<b>1.251.006</b>	<b>1.479.169</b>	<b>1.530.981</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)</b>	<b>1.095.699</b>	<b>1.039.138</b>	<b>1.112.447</b>	<b>1.315.183</b>	<b>1.282.884</b>	<b>1.220.369</b>	<b>1.232.145</b>	<b>1.168.461</b>	<b>1.251.006</b>	<b>1.479.169</b>	<b>1.530.981</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>1.095.699</b>	<b>1.039.138</b>	<b>1.112.447</b>	<b>1.315.183</b>	<b>1.282.884</b>	<b>1.220.369</b>	<b>1.232.145</b>	<b>1.168.461</b>	<b>1.251.006</b>	<b>1.479.169</b>	<b>1.530.981</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>1.095.699</b>	<b>1.039.138</b>	<b>1.112.447</b>	<b>1.315.183</b>	<b>1.282.884</b>	<b>1.220.369</b>	<b>1.232.145</b>	<b>1.168.461</b>	<b>1.251.006</b>	<b>1.479.169</b>	<b>1.530.981</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>1.095.699</b>	<b>1.039.138</b>	<b>1.112.447</b>	<b>1.315.183</b>	<b>1.282.884</b>	<b>1.220.369</b>	<b>1.232.145</b>	<b>1.168.461</b>	<b>1.251.006</b>	<b>1.479.169</b>	<b>1.530.981</b>
Dividendos	-939.959	-965.732	-1.041.847	-1.114.159	-1.025.599	-1.106.700	-1.074.849	-1.103.505	-1.188.896	-1.270.658	-1.171.294
Reparto de las reservas voluntarias	-155.740	-73.406	-70.600	-201.024	-257.284	-113.669	-157.296	-64.956	-53.108	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-1.095.699</b>	<b>-1.039.138</b>	<b>-1.112.447</b>	<b>-1.315.183</b>	<b>-1.282.884</b>	<b>-1.220.369</b>	<b>-1.232.145</b>	<b>-1.168.461</b>	<b>-1.242.003</b>	<b>-1.270.658</b>	<b>-1.171.294</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.003</b>	<b>208.511</b>	<b>359.687</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	109.003	317.514
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>109.003</b>	<b>317.514</b>	<b>677.202</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
Ingresos Alquileres y Servicios	2.712.750	2.767.005	2.822.345	2.878.792	2.936.368	1.485.239	0
Gastos Servicios Comunitarios	-529.803	-540.399	-551.207	-562.232	-573.476	-290.069	0
Costes de Estructura Concesionario	-284.615	-290.307	-296.113	-302.035	-308.076	-155.013	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	-8.100	0
<b>CF Explotación</b>	<b>1.890.232</b>	<b>1.928.199</b>	<b>1.966.925</b>	<b>2.006.425</b>	<b>2.046.716</b>	<b>1.032.057</b>	<b>0</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-332.010	-65.100	0	0	-2.001.837	-392.517	0
Dotaciones CRM	-516.734	-598.589	-598.589	-598.589	-98.129	0	0
Desdotaciones CRM	332.010	65.100	0	0	2.001.837	392.517	0
<b>CF Inversión</b>	<b>-516.734</b>	<b>-598.589</b>	<b>-598.589</b>	<b>-598.589</b>	<b>-98.129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.373.498</b>	<b>1.329.610</b>	<b>1.368.336</b>	<b>1.407.837</b>	<b>1.948.587</b>	<b>1.032.057</b>	<b>0</b>
Impuesto de sociedades	-216.364	-218.236	-236.592	-262.505	-45.566	-25.517	0
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.157.134</b>	<b>1.111.374</b>	<b>1.131.745</b>	<b>1.145.332</b>	<b>1.903.020</b>	<b>1.006.540</b>	<b>0</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)</b>	<b>1.157.134</b>	<b>1.111.374</b>	<b>1.131.745</b>	<b>1.145.332</b>	<b>1.903.020</b>	<b>1.006.540</b>	<b>0</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>1.157.134</b>	<b>1.111.374</b>	<b>1.131.745</b>	<b>1.145.332</b>	<b>1.903.020</b>	<b>1.006.540</b>	<b>0</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>1.157.134</b>	<b>1.111.374</b>	<b>1.131.745</b>	<b>1.145.332</b>	<b>1.903.020</b>	<b>1.006.540</b>	<b>0</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>1.157.134</b>	<b>1.111.374</b>	<b>1.131.745</b>	<b>1.145.332</b>	<b>1.903.020</b>	<b>1.006.540</b>	<b>0</b>
Dividendos	-1.262.258	-1.226.061	-1.236.673	-1.340.685	-1.487.527	-258.209	0
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	-1.320.934
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-1.262.258</b>	<b>-1.226.061</b>	<b>-1.236.673</b>	<b>-1.340.685</b>	<b>-1.487.527</b>	<b>-258.209</b>	<b>-1.320.934</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>-105.124</b>	<b>-114.687</b>	<b>-104.928</b>	<b>-195.353</b>	<b>415.493</b>	<b>748.331</b>	<b>-1.320.934</b>
Caja al inicio del año	677.202	572.078	457.391	352.463	157.109	572.603	1.320.934
<b>Caja final acumulada</b>	<b>572.078</b>	<b>457.391</b>	<b>352.463</b>	<b>157.109</b>	<b>572.603</b>	<b>1.320.934</b>	<b>0</b>

## 8.3. Resumen de Flujos de Caja

En la siguiente tabla se resumen los Flujos de Caja del proyecto, de los Accionistas y de la Deuda provenientes de la Cascada de Flujos de Caja. A los Flujos de Caja Disponible para los Accionistas y Flujos de Caja distribuidos a los Accionistas de la Cascada de Flujos de Caja se le suman además los recursos aportados por los accionistas para obtener el VAN y TIR:

Tabla 68. Resumen Flujos de Caja

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028
FC del Proyecto (antes de impuestos)	52.301.563	-999.150	-4.187.335	-6.147.258	-1.349.614	505.723	481.942
FC del Proyecto (después de impuestos)	44.978.433	-999.150	-4.187.335	-6.147.258	-1.355.631	493.976	471.991
FC disponible accionistas	41.497.738	-591.684	-621.935	-1.371.579	-248.943	95.312	81.685
FC distribuido accionistas	41.497.738	-813.563	-400.056	-1.371.579	-355.651	102.021	81.685
FC de la Deuda Senior	7.555.351	0	-2.546.737	-2.942.084	-495.775	408.035	389.293
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	7.555.351	0	-2.546.737	-2.942.084	-291.757	398.664	390.306

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
FC del Proyecto (antes de impuestos)	484.435	467.764	501.033	573.358	566.405	540.068	546.574
FC del Proyecto (después de impuestos)	472.758	454.015	489.040	567.023	553.518	528.517	532.295
FC disponible accionistas	87.999	62.628	55.842	107.939	107.570	90.377	98.973
FC distribuido accionistas	87.999	62.628	55.842	107.939	107.570	90.377	98.973
FC de la Deuda Senior	391.319	378.200	404.575	461.822	456.345	435.549	440.731
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	384.759	391.388	433.199	459.084	445.947	438.140	433.322

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
FC del Proyecto (antes de impuestos)	527.783	565.267	646.682	638.885	609.206	616.553	595.411
FC del Proyecto (después de impuestos)	507.021	537.960	625.025	609.511	580.931	584.460	555.202
FC disponible accionistas	66.271	50.175	108.129	107.444	87.700	96.689	59.115
FC distribuido accionistas	66.271	50.175	108.129	107.444	87.700	96.689	59.115
FC de la Deuda Senior	425.912	455.586	519.984	513.806	490.328	496.134	479.408
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	440.749	487.785	516.895	502.067	493.231	487.771	496.087

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
FC del Proyecto (antes de impuestos)	637.604	729.329	720.511	687.109	695.361	671.529	719.068
FC del Proyecto (después de impuestos)	589.568	687.118	668.763	635.678	639.028	605.356	643.119
FC disponible accionistas	40.555	105.376	103.779	80.704	90.284	47.312	25.539
FC distribuido accionistas	40.555	105.376	103.779	80.704	90.284	47.312	25.539
FC de la Deuda Senior	512.766	585.260	578.224	551.744	558.205	539.281	576.808
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	549.013	581.742	564.984	554.974	548.743	558.044	617.580

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
FC del Proyecto (antes de impuestos)	822.323	812.434	774.793	784.112	757.297	810.809	927.138
FC del Proyecto (después de impuestos)	751.885	730.479	692.294	694.580	651.421	696.999	823.066
FC disponible accionistas	97.516	95.061	101.347	413.859	651.421	696.999	823.066
FC distribuido accionistas	97.516	95.061	101.347	413.859	651.421	696.999	823.066
FC de la Deuda Senior	658.352	650.384	620.452	561.442	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	654.368	635.418	590.947	280.721	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
FC del Proyecto (antes de impuestos)	915.955	873.594	884.059	853.834	914.124	1.045.077	1.032.535
FC del Proyecto (después de impuestos)	802.963	764.097	771.418	731.846	783.144	924.998	902.477
FC disponible accionistas	802.963	764.097	771.418	731.846	783.144	924.998	902.477
FC distribuido accionistas	802.963	764.097	771.418	731.846	783.144	924.998	902.477
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
FC del Proyecto (antes de impuestos)	984.798	996.616	962.609	1.030.474	1.178.008	1.163.825	1.110.101
FC del Proyecto (después de impuestos)	858.733	866.952	822.354	880.158	1.040.026	1.014.546	965.254
FC disponible accionistas	858.733	866.952	822.354	880.158	1.040.026	1.014.546	965.254
FC distribuido accionistas	858.733	866.952	822.354	880.158	1.040.026	1.014.546	965.254
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.123.373	1.085.041	1.161.503	1.327.582	1.311.677	1.251.135	1.266.123
FC del Proyecto (después de impuestos)	974.539	924.337	989.411	1.169.316	1.140.753	1.085.259	1.095.699
FC disponible accionistas	974.539	924.337	989.411	1.169.316	1.140.753	1.085.259	1.095.699
FC distribuido accionistas	974.539	924.337	989.411	1.169.316	1.140.753	1.085.259	1.095.699
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.222.993	1.309.063	1.496.172	1.478.184	1.410.049	1.426.882	1.378.267
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.039.138	1.112.447	1.315.183	1.282.884	1.220.369	1.232.145	1.168.461
FC disponible accionistas	1.039.138	1.112.447	1.315.183	1.282.884	1.220.369	1.232.145	1.168.461
FC distribuido accionistas	1.039.138	1.112.447	1.315.183	1.282.884	1.220.369	1.232.145	1.168.461
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.475.240	1.685.868	1.753.732	1.373.498	1.329.610	1.368.336	1.407.837
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.251.006	1.479.169	1.530.981	1.157.134	1.111.374	1.131.745	1.145.332
FC disponible accionistas	1.251.006	1.479.169	1.530.981	1.157.134	1.111.374	1.131.745	1.145.332
FC distribuido accionistas	1.242.003	1.270.658	1.171.294	1.262.258	1.226.061	1.236.673	1.340.685
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

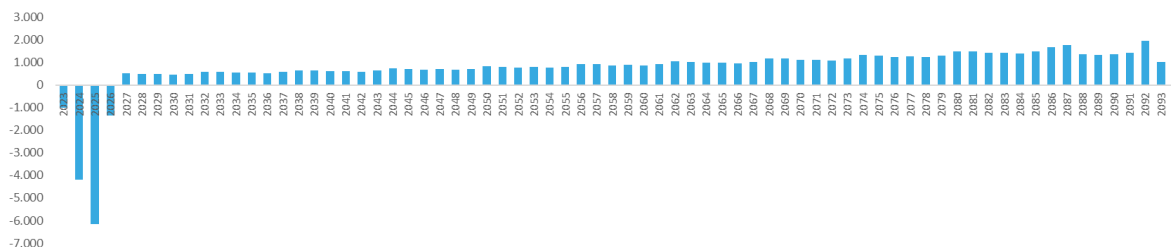
FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2092	2093	2094
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.948.587	1.032.057	0
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.903.020	1.006.540	0
FC disponible accionistas	1.903.020	1.006.540	0
FC distribuido accionistas	1.487.527	258.209	1.320.934
FC de la Deuda Senior	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0

## 8.4. Flujos de caja del proyecto

### 8.4.1. Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos

En la siguiente figura se muestran los Flujos de Caja del Proyecto antes de impuestos:

Figura 11. Flujos de Caja del Proyecto antes de impuestos. Miles de euros nominales



En la siguiente tabla se muestra la TIR, el VAN, la Tasa de descuento del FC Proyecto antes de impuestos y el periodo de recuperación de la inversión.

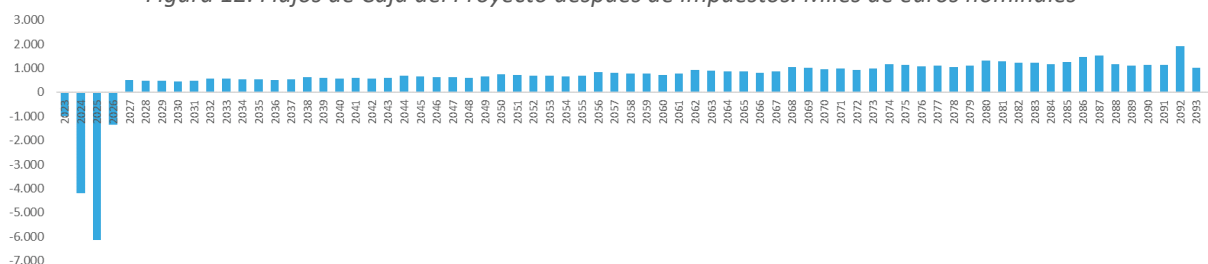
Tabla 69. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos

Flujos de Caja Proyecto antes de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto antes de impuestos	5,01%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	3.341.699
Tasa descuento WACC bt	4,04%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	26
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2048

### 8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

En la siguiente figura se muestran los Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos:

Figura 12. Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos. Miles de euros nominales



En la siguiente tabla se muestra la TIR, el VAN, la Tasa de descuento del FC Proyecto antes de impuestos y el periodo de recuperación de la inversión.

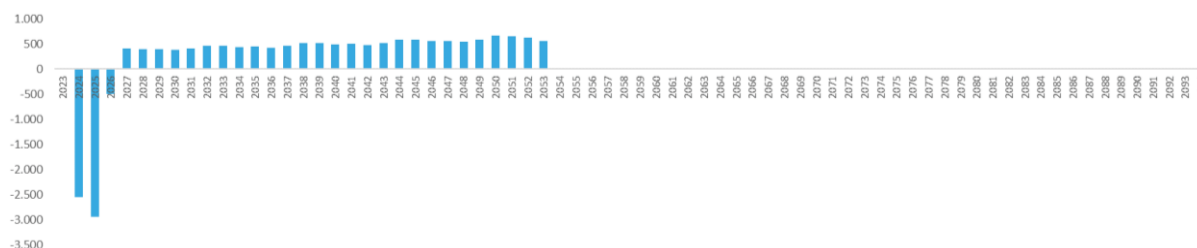
Tabla 70. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	4,66%
VAN FC Proyecto después de impuestos	3.728.942
Tasa descuento WACC at	3,61%
Pay-back dinámico (años)	27
Fecha Pay-back dinámico (año)	2049

## 8.5. Flujos de caja de la deuda

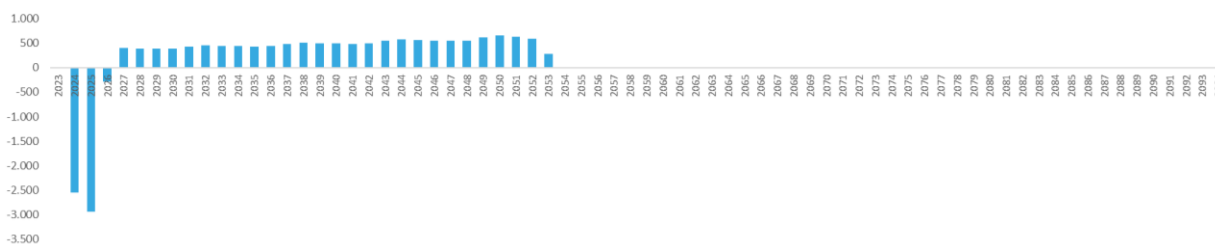
En la siguiente figura se muestran los Flujos de Caja de la Deuda anuales a lo largo del período de concesión:

Figura 13. Flujos de Caja de la Deuda. Miles de euros nominales



Y en la figura siguiente se muestran los Flujos de Caja de la Deuda anuales incluyendo la dotación y desdotación de la CRSD a lo largo del período de concesión:

Figura 14. Flujos de Caja de la Deuda con DSRA. Miles de euros nominales



En la tabla siguiente se muestra la TIR o coste de los Flujos de Caja de la Deuda y de los Flujos de Caja de la Deuda incluyendo la CRSD:

Tabla 71. Coste de la Deuda y coste de la Deuda con CRSD

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	5,66%
TIR FC Deuda con DSRA	5,89%

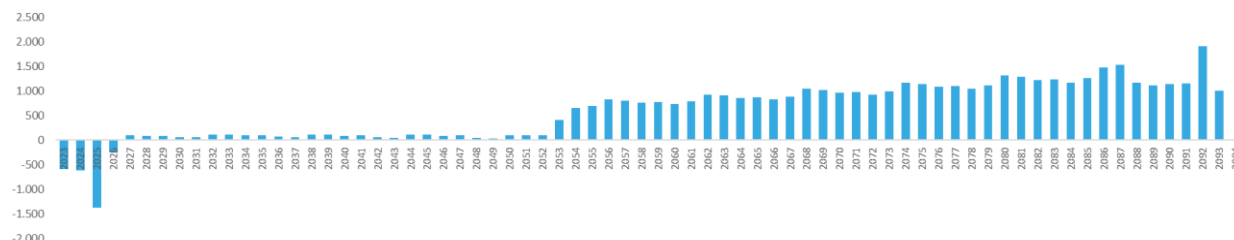
Como se observa en la tabla anterior, el efecto de incluir la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (CRSD) es disminuir el saldo del préstamo disponible, y encarece el coste de la deuda para la Sociedad Concesionaria.

## 8.6. Flujos de caja de los accionistas

### 8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

En la siguiente figura se muestra el Flujo de Caja Disponible para los Accionistas a lo largo de la concesión:

Figura 15. Flujos de Caja Disponible Accionistas. Miles de euros nominales



En la siguiente tabla se muestra el VAN y TIR de los Flujos de Caja Disponible para los Accionistas, y el Pay-back dinámico de los accionistas:

Tabla 72. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	6,83%
VAN FC Disponible Accionistas	741.502
Tasa descuento Ke	6,04%
Pay-back dinámico (años)	32
Fecha Pay-back dinámico (año)	2054

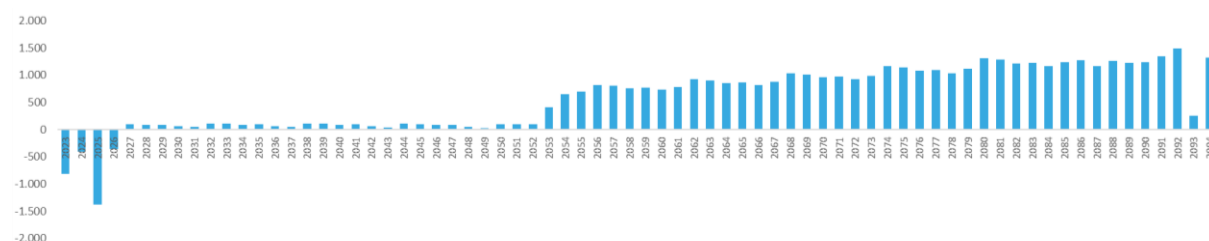
Como se observa en la tabla anterior el efecto del apalancamiento es positivo para la rentabilidad de los accionistas, siendo superior la TIR del Flujo de Caja Disponible para los Accionistas que la TIR del Flujo de Caja del proyecto después de impuestos.

El año en que los accionistas recuperarían la inversión sería en 2051 a los 30 años del comienzo de la concesión.

### 8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

En la siguiente figura se muestra el Flujo de Caja Distribuido a los Accionistas a lo largo de la concesión:

Figura 16. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas. Miles de euros nominales



En la siguiente tabla se muestra el VAN y TIR de los Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas:



Tabla 73. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	6,71%
VAN FC Distribuidos Accionistas	642.158
Tasa descuento Ke	6,04%

La TIR del Flujo de Caja Distribuidos a los Accionistas es algo inferior a la TIR del Flujo de Caja Disponible para los Accionistas debido al efecto de la “caja atrapada” (*cash trapped*) en que parte de la tesorería se queda atrapada en el Balance y se distribuye más tarde a los accionistas, debido a por ejemplo en un año determinado la tesorería disponible es superior al beneficio del período y las reservas libres distribuibles.

## 8.7. Ratios de Rentabilidad del proyecto

Los Márgenes de rentabilidad del proyecto más usuales son:

- El Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos) proporciona información sobre la rentabilidad de las operaciones una empresa.
- El Margen Beneficio Neto (Beneficio Neto/Ingresos) indica la rentabilidad neta de una empresa incluyendo el efecto de las inversiones en las amortizaciones y los gastos financieros.

En la siguiente tabla se indican el Margen EBITDA y Margen Beneficio Neto:

Tabla 74. Margen EBITDA y Margen Beneficio Neto

Márgenes de Rentabilidad	Valor
Ingresos Operativos	111.044.085
EBITDA	77.763.238
Beneficio Neto	41.497.738
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	70,0%
Margen BN (BN/Ingresos)	37,4%

## 8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

Los principales ratios de Cobertura de la Deuda que emplean las entidades financieras en la evaluación de proyectos, son los siguientes:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda Senior (FCDSD/SD): el cociente entre el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda (FCDSD) y el importe del servicio de la Deuda (SD) de ese año. Este ratio se denomina RCSD.
- Ratio de Cobertura de Intereses (FCDSD/Int): el cociente entre el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda (FCDSD) y el importe de los Intereses (Int) de la deuda de ese año. Este ratio se denomina RCI.
- LLCR Deuda Senior (VA LL FCDSD / Principal D): el Loan Life Coverage Ratio es el cociente entre el VAN Flujo de Caja disponible Servicio Deuda desde el periodo actual hasta el final del periodo de la Deuda, dividido entre el Principal vivo pendiente de pago de la Deuda en ese año.

- **PLCR Deuda Senior (VA PL FCDSD / Principal D):** el Project Life Coverage Ratio es el cociente entre el VAN Flujo de Caja disponible Servicio Deuda desde el periodo actual hasta el final de la vida del proyecto, dividido entre el Principal vivo pendiente de pago de la Deuda en ese año.
- **Deuda Neta entre EBITDA:** muestra el volumen de la Deuda Neta (Deuda menos Tesorería) sobre la cifra de EBITDA. Es una medida relativa del endeudamiento de una empresa con respecto a los flujos operativos que genera.

El cálculo de los ratios financieros de cobertura de la deuda se realiza desde el primer año de explotación hasta el último año en que se repaga la deuda, siendo relevantes los valores de los ratios de los primeros años. Las entidades financieras exigen que estos ratios estén por encima de un valor mínimo. Y por debajo de un valor máximo en el caso el de la DN/EBITDA.

En la siguiente tabla se indica el valor mínimo y los valores anuales de los ratios de cobertura de la Deuda:

*Tabla 75. Ratios de Cobertura de la Deuda*

Ratios Cobertura Deuda	Min	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
RCSD	<b>1,25 x</b>	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,25 x
RCI	<b>1,43 x</b>	1,52 x	1,45 x	1,47 x	1,43 x	1,55 x	1,80 x	1,82 x	1,76 x
LLCR	<b>1,39 x</b>	1,40 x	1,39 x	1,39 x	1,39 x	1,40 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x
PLCR	<b>1,94 x</b>	1,94 x	1,97 x	2,00 x	2,03 x	2,07 x	2,13 x	2,18 x	2,23 x
DN/EBITDA	<b>11,13 x</b>	11,13 x	10,85 x	10,49 x	9,98 x	9,62 x	9,53 x	9,12 x	8,77 x

Ratios Cobertura Deuda	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
RCSD	1,26 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,82 x	1,78 x	1,96 x	2,32 x	2,39 x	2,36 x	2,50 x	2,52 x	2,85 x
LLCR	1,41 x	1,41 x	1,42 x	1,44 x	1,44 x	1,44 x	1,45 x	1,45 x	1,47 x
PLCR	2,29 x	2,35 x	2,42 x	2,53 x	2,64 x	2,74 x	2,88 x	3,02 x	3,21 x
DN/EBITDA	8,29 x	7,72 x	7,30 x	7,15 x	6,68 x	6,26 x	5,71 x	5,07 x	4,58 x

Ratios Cobertura Deuda	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	3,48 x	3,76 x	3,93 x	4,42 x	4,81 x	6,00 x	8,47 x	11,41 x	17,29 x
LLCR	1,51 x	1,53 x	1,54 x	1,57 x	1,60 x	1,68 x	1,87 x	2,16 x	3,00 x
PLCR	3,48 x	3,80 x	4,17 x	4,68 x	5,32 x	6,36 x	8,40 x	12,55 x	25,47 x
DN/EBITDA	4,36 x	3,81 x	3,32 x	2,69 x	1,97 x	1,39 x	1,09 x	,45 x	n.a.

Ratios Cobertura Deuda	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
RCSD	1,42 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	42,12 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Ratios Cobertura Deuda	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
RCSD	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Ratios Cobertura Deuda	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
RCSD	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

## 8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

- Ratio de Apalancamiento financiero: es el cociente entre Recursos Ajenos y Total Recursos (Recursos Propios más Recursos Ajenos).
- Ratio Fondos Propios entre Necesidades de Financiación: es el inverso del ratio anterior.
- Ratio Liquidez: es el cociente entre Activo Circulante y Pasivo Circulante.
- Ratio de Solvencia: medido como el Patrimonio Neto entre el Activo Total.

Los valores anuales de los anteriores ratios a lo largo de la concesión, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 76. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	6,31 x	6,29 x	5,09 x	6,95 x	6,67 x	4,60 x	3,27 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	67%	23%	22%	22%	21%	21%	22%	22%	22%	22%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	70%	70%	70%	69%	69%	68%	67%	66%	65%	64%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	30%	30%	30%	31%	31%	32%	33%	34%	35%	36%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	4,43 x	3,74 x	4,61 x	4,45 x	3,42 x	2,45 x	3,09 x	2,68 x	3,14 x	3,16 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	22%	22%	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	30%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	63%	61%	58%	56%	53%	49%	45%	38%	29%	16%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	37%	39%	42%	44%	47%	51%	55%	62%	71%	84%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,62 x	1,87 x	2,24 x	1,99 x	2,26 x	2,34 x	2,04 x	1,46 x	1,69 x	1,63 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	32%	34%	37%	40%	43%	46%	51%	55%	61%	66%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	7,68 x	9,02 x	7,41 x	4,08 x	6,96 x	5,21 x	7,38 x	8,72 x	7,18 x	3,90 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	72%	72%	71%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	6,69 x	5,00 x	7,11 x	8,46 x	6,99 x	3,74 x	6,44 x	4,81 x	6,88 x	8,23 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	72%	71%	72%	72%	72%	71%	72%	72%	73%	73%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	6,81 x	3,60 x	6,23 x	4,65 x	6,67 x	8,03 x	6,65 x	3,48 x	6,03 x	4,50 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	73%	72%	73%	73%	74%	75%	75%	73%	75%	74%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	6,49 x	7,85 x	6,55 x	4,00 x	8,07 x	6,52 x	9,70 x	11,07 x	12,48 x	3,30 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	75%	77%	77%	76%	81%	81%	84%	87%	89%	68%

## 8.10. Análisis de sensibilidad a las principales variables

En este capítulo se analiza las sensibilidades de la TIR del Proyecto y de los Accionistas a las siguientes variables:

- Plazo Concesión
- Plazo Construcción
- Inversión Inicial (PEC)
- Inversiones de reposición
- Ingresos
- Costes de Operación (Servicios Comunitarios y Estructura Concesionario)
- Tasas de ocupación
- Bonificación del Impuesto de Sociedades
- Tipo de interés
- Tasas de inflación (IPC)
- Ratio superficie útil entre superficie construida

A continuación en la tabla siguiente se muestran los resultados obtenidos:

Tabla 77. Resultados del Análisis de Sensibilidad Lote 9

Análisis de Sensibilidades	Caso Base	Plazo de Concesión		Plazo Construcción		Inversión Inicial (PEC)	
		-5 años	+5 años	-6 meses	+6 meses	-10%	10%
		65	75	30 meses	42 meses		
TIR F. Caja Proyecto Antes de Impuestos	5,01%	4,92%	5,07%	5,06%	4,96%	5,46%	4,63%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,66%	4,57%	4,72%	4,69%	4,61%	5,05%	4,33%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>6,83%</b>	<b>6,77%</b>	<b>6,85%</b>	<b>6,89%</b>	<b>6,69%</b>	<b>7,82%</b>	<b>6,03%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	6,71%	6,65%	6,73%	6,78%	6,58%	7,67%	5,92%

Análisis de Sensibilidades	Inversiones de Reposición		Ingresos		Costes de Operación		Tasas de Ocupación	
	-10%	10%	-10%	10%	-10%	10%	90%	100%
TIR F. Caja Proyecto Antes de Impuestos	5,06%	4,96%	4,40%	5,58%	5,14%	4,85%	4,71%	5,31%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,70%	4,62%	4,12%	5,17%	4,77%	4,52%	4,39%	4,92%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>6,90%</b>	<b>6,75%</b>	<b>5,90%</b>	<b>7,70%</b>	<b>7,02%</b>	<b>6,58%</b>	<b>6,37%</b>	<b>7,27%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	6,78%	6,63%	5,80%	7,56%	6,89%	6,47%	6,26%	7,14%

Análisis de Sensibilidades	Bonificación Impuesto Sociedades		Tipo de interés		IPC	
	25%	15%	-1%	1%	-1,00%	1,00%
					1,00%	3,00%
TIR F. Caja Proyecto Antes de Impuestos	5,01%	5,01%	5,01%	5,01%	4,21%	5,81%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,36%	4,66%	4,63%	4,69%	3,89%	5,44%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>6,28%</b>	<b>6,83%</b>	<b>7,18%</b>	<b>6,39%</b>	<b>5,75%</b>	<b>7,85%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	6,17%	6,71%	7,05%	6,28%	5,64%	7,71%

## 8.11. Justificación del aumento del plazo de Concesión

### Variables que afectan adversamente al Plan de Vivienda Next Generation

La justificación de las Subvenciones de Fondos Europeos y el aumento del plazo de Concesión a 70 años en el “Plan Vivienda Next Generation” se justifica fundamentalmente por las siguientes razones:

- Por el fuerte incremento de los costes de construcción, mientras el precio del módulo se mantiene constante en el “Plan Vivienda Next Generation” respecto al Plan Vive I y II.
- Por el fuerte aumento de los costes financieros en el “Plan Vivienda Next Generation” respecto al Plan Vive I y el Plan Vive II. Las tasas de interés se han incrementado no solo por el enorme incremento del EURIBOR, sino también por el aumento de los tipos Swap y el Margen o Spread que exigen las entidades financieras.
- Por el fuerte incremento de las tasas de rentabilidad que exigen los accionistas. En el escenario económico actual del “Plan Vivienda Next Generation” en que existe una fuerte volatilidad y mayor riesgo los inversores han incrementado las tasas de rentabilidad que exigen a los proyectos. Como comparativa en la licitación del Plan Vive I las tasas del Euribor eran negativas, mientras que actualmente el Euribor a 12 meses es del 2,84%.
- Por la localización de las parcelas del “Plan Vivienda Next Generation”. Las parcelas del Plan Vive I y II están en zonas más próximas a Madrid y más *premium* que las del Lote 9. El sector inmobiliario exige una tasa de rentabilidad menor en una localización *premium*.
- Por el tamaño de los lotes del “Plan Vivienda Next Generation”. Mientras en el Plan Vive I el tamaño promedio de los Lotes era de 1.733 viviendas y en el Plan Vive II era de 1.137 viviendas, en el “Plan Vivienda Next Generation” el tamaño promedio es de 200 viviendas. Ese menor tamaño de los lotes hace que los costes relativos de operar la concesión sean mayores puesto que no hay economías de escala.
- Por el precio del módulo de las parcelas del “Plan Vivienda Next Generation”. Mientras en el Plan Vive I y en el Plan Vive II todas las parcelas están en zonas geográficas A y B con un mayor precio de módulo, en el caso del “Plan Vivienda Next Generation” todas las parcelas están ubicadas en zonas geográficas B, C y D con menores precios de módulo. Además en el Plan Vive I y II había una mayor proporción de parcelas VPPL.
- Por la actualización de las rentas de alquiler. En el “Plan Vivienda Next Generation” las rentas no se actualizan hasta la puesta en explotación en 2026, mientras que en el Plan Vive I y II las rentas comenzaban a actualizarse desde la fecha de adjudicación.

## 8.12. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas

Una parte muy relevante de los flujos de caja generados por el proyecto revierten de forma directa a las Administraciones Públicas. En la siguiente tabla se muestran los impuestos, tasas y tributos pagados de forma directa por la Sociedad Concesionaria del Lote 9:

Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 9

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>1.723.549</b>	<b>1.460.938</b>
Costes IBI fase construcción	15.717	9.775
Costes IVA fase construcción	1.151.828	944.179
Licencias y Tributos	556.004	506.984
Urbanística y otras tasas	81.490	77.791
ICIO	325.960	311.164
ITP	24.914	0
IAJD	123.641	118.028
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>16.687.758</b>	<b>2.866.366</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	114.215	21.816
IBI Viviendas	7.337.224	1.428.824
Tasa paso vehículos (vado)	134.253	26.949
Impuesto de Sociedades	7.252.047	1.016.695
Coste IVA Fase Explotación	1.850.019	372.081
IVA Inversiones Reposición	630.976	127.375
IVA Costes Servicios Comunitarios	661.734	132.834
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	111.872
<b>Total Impuestos</b>	<b>18.411.308</b>	<b>4.327.304</b>
<b>Tasa de descuento</b>		<b>4,76%</b>

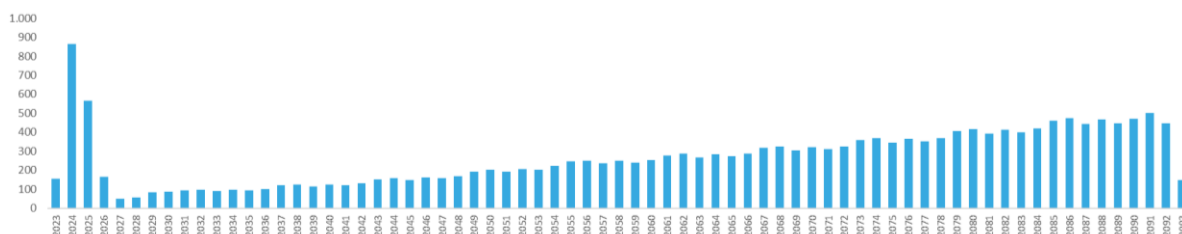
La tasa de descuento para el descuento de los Flujos de Caja de la Administraciones Públicas se ha calculado sumando 200 p.b. a la tasa de rendimiento medio de la Deuda Española a 10 años en los últimos seis meses. El valor resultante se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas

Tasa descuento Flujos de Caja Admin. Públicas	Valor
Rendimiento medio deuda española a 10 años 6 últimos meses	2,76%
Diferencial p.b.	2,00%
<b>Tasa de descuento periodo recuperación inversión</b>	<b>4,76%</b>

En la figura siguiente se muestra la evolución anual de los FC Administraciones Públicas:

Figura 17. Flujos de Caja Administraciones Públicas. Miles de euros nominales



En la siguiente tabla se muestra el detalle anual de los Flujos de Caja que reciben las Administraciones Públicas a lo largo de la concesión:

Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 9

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>1.723.549</b>	<b>155.034</b>	<b>863.410</b>	<b>564.242</b>	<b>140.863</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	15.717	5.239	5.239	5.239	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	1.151.828	124.882	327.080	559.003	140.863	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	556.004	24.914	531.091	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	81.490	0	81.490	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	325.960	0	325.960	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	24.914	24.914	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	123.641	0	123.641	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>16.687.758</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.007</b>	<b>50.169</b>	<b>57.513</b>	<b>81.847</b>	<b>85.323</b>	<b>93.401</b>	<b>97.942</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	114.215	0	0	0	0	0	452	917	935	954	973
IBI Viviendas	7.337.224	0	0	0	13.908	28.141	28.704	58.557	59.728	60.922	62.141
Tasa Paso Vehículos	134.253	0	0	0	504	1.020	1.040	1.061	1.082	1.104	1.126
Impuesto de Sociedades	7.252.047	0	0	0	6.018	11.746	9.952	11.677	13.749	11.993	6.335
Coste IVA Fase Explotación	1.850.019	0	0	0	4.577	9.262	17.365	9.636	9.829	18.428	27.367
IVA Inversiones Reposición	630.976	0	0	0	0	0	7.918	0	0	8.403	17.141
IVA Costes Servicios Comunitarios	661.734	0	0	0	2.485	5.028	5.128	5.231	5.335	5.442	5.551
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	0	0	0	2.093	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
<b>Total Impuestos</b>	<b>18.411.308</b>	<b>155.034</b>	<b>863.410</b>	<b>564.242</b>	<b>165.871</b>	<b>50.169</b>	<b>57.513</b>	<b>81.847</b>	<b>85.323</b>	<b>93.401</b>	<b>97.942</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>88.842</b>	<b>97.942</b>	<b>93.303</b>	<b>101.366</b>	<b>118.986</b>	<b>124.822</b>	<b>114.912</b>	<b>125.565</b>	<b>121.087</b>	<b>130.982</b>	<b>151.281</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	992	1.012	1.032	1.053	1.074	1.096	1.118	1.140	1.163	1.186	1.210
IBI Viviendas	63.384	64.651	65.944	67.263	68.609	69.981	71.380	72.808	74.264	75.749	77.264
Tasa Paso Vehículos (Vado)	1.149	1.172	1.195	1.219	1.243	1.268	1.294	1.319	1.346	1.373	1.400
Impuesto de Sociedades	12.887	11.551	14.280	20.762	27.307	21.658	29.375	28.275	32.094	40.209	48.036
Coste IVA Fase Explotación	10.430	19.556	10.852	11.069	20.753	30.820	11.746	22.023	12.221	12.465	23.371
IVA Inversiones Reposición	0	8.917	0	0	9.463	19.304	0	10.042	0	0	10.657
IVA Costes Servicios Comunitarios	5.662	5.775	5.891	6.008	6.129	6.251	6.376	6.504	6.634	6.766	6.902
IVA Costes Estructura Concesionario	4.768	4.864	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813
<b>Total Impuestos</b>	<b>88.842</b>	<b>97.942</b>	<b>93.303</b>	<b>101.366</b>	<b>118.986</b>	<b>124.822</b>	<b>114.912</b>	<b>125.565</b>	<b>121.087</b>	<b>130.982</b>	<b>151.281</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>158.391</b>	<b>148.077</b>	<b>160.996</b>	<b>156.554</b>	<b>168.398</b>	<b>192.219</b>	<b>201.275</b>	<b>190.438</b>	<b>205.887</b>	<b>202.396</b>	<b>220.998</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.234	1.259	1.284	1.309	1.336	1.362	1.390	1.417	1.446	1.475	1.504
IBI Viviendas	78.810	80.386	81.994	83.633	85.306	87.012	88.752	90.528	92.338	94.185	96.069
Tasa Paso Vehículos (Vado)	1.428	1.457	1.486	1.516	1.546	1.577	1.608	1.641	1.673	1.707	1.741
Impuesto de Sociedades	42.211	51.747	51.431	56.333	66.173	75.948	70.438	81.955	82.499	89.531	105.876
Coste IVA Fase Explotación	34.708	13.228	24.802	13.763	14.038	26.320	39.087	14.897	27.931	15.499	15.809
IVA Inversiones Reposición	21.739	0	11.309	0	0	12.001	24.482	0	12.736	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	7.040	7.181	7.324	7.471	7.620	7.773	7.928	8.087	8.248	8.413	8.582
IVA Costes Estructura Concesionario	5.929	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
<b>Total Impuestos</b>	<b>158.391</b>	<b>148.077</b>	<b>160.996</b>	<b>156.554</b>	<b>168.398</b>	<b>192.219</b>	<b>201.275</b>	<b>190.438</b>	<b>205.887</b>	<b>202.396</b>	<b>220.998</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>244.750</b>	<b>251.416</b>	<b>235.160</b>	<b>248.451</b>	<b>239.745</b>	<b>251.634</b>	<b>278.440</b>	<b>286.012</b>	<b>267.640</b>	<b>282.551</b>	<b>272.804</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.534	1.565	1.596	1.628	1.661	1.694	1.728	1.762	1.797	1.833	1.870
IBI Viviendas	97.990	99.950	101.949	103.988	106.067	108.189	110.353	112.560	114.811	117.107	119.449
Tasa Paso Vehículos (Vado)	1.776	1.811	1.848	1.885	1.922	1.961	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165
Impuesto de Sociedades	113.810	104.071	112.991	109.497	112.641	121.988	130.980	120.078	130.058	126.065	129.664
Coste IVA Fase Explotación	29.640	44.018	16.776	31.454	17.454	17.803	33.380	49.572	18.893	35.423	19.656
IVA Inversiones Reposición	13.515	27.571	0	14.342	0	0	15.220	31.049	0	16.152	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	8.753	8.928	9.107	9.289	9.475	9.664	9.857	10.055	10.256	10.461	10.670
IVA Costes Estructura Concesionario	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986
<b>Total Impuestos</b>	<b>244.750</b>	<b>251.416</b>	<b>235.160</b>	<b>248.451</b>	<b>239.745</b>	<b>251.634</b>	<b>278.440</b>	<b>286.012</b>	<b>267.640</b>	<b>282.551</b>	<b>272.804</b>



Flujos de Caja Administraciones Públicas	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>286.258</b>	<b>316.380</b>	<b>324.850</b>	<b>304.218</b>	<b>321.075</b>	<b>310.033</b>	<b>325.127</b>	<b>359.107</b>	<b>368.711</b>	<b>345.411</b>	<b>364.337</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.907	1.946	1.985	2.024	2.065	2.106	2.148	2.191	2.235	2.280	2.325
IBI Viviendas	121.838	124.275	126.760	129.296	131.882	134.519	137.210	139.954	142.753	145.608	148.520
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.487	2.536	2.587	2.639	2.692
Impuesto de Sociedades	140.255	150.317	137.982	149.279	144.847	148.834	160.704	172.093	158.267	170.924	165.875
Coste IVA Fase Explotación	20.049	37.591	55.826	21.277	39.892	22.136	22.579	42.333	62.869	23.961	44.925
IVA Inversiones Reposición	0	17.140	34.966	0	18.190	0	0	19.303	39.378	0	20.484
IVA Costes Servicios Comunitarios	10.883	11.101	11.323	11.550	11.781	12.016	12.257	12.502	12.752	13.007	13.267
IVA Costes Estructura Concesionario	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173
<b>Total Impuestos</b>	<b>286.258</b>	<b>316.380</b>	<b>324.850</b>	<b>304.218</b>	<b>321.075</b>	<b>310.033</b>	<b>325.127</b>	<b>359.107</b>	<b>368.711</b>	<b>345.411</b>	<b>364.337</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>351.960</b>	<b>369.023</b>	<b>407.225</b>	<b>417.982</b>	<b>391.801</b>	<b>413.179</b>	<b>399.176</b>	<b>418.334</b>	<b>461.414</b>	<b>473.593</b>	<b>444.043</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.372	2.419	2.468	2.517	2.567	2.619	2.671	2.724	2.779	2.834	2.891
IBI Viviendas	151.490	154.520	157.611	160.763	163.978	167.258	170.603	174.015	177.495	181.045	184.666
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.745	2.800	2.856	2.913	2.972	3.031	3.092	3.154	3.217	3.281	3.347
Impuesto de Sociedades	170.423	183.855	196.616	180.988	195.300	189.679	194.736	209.805	224.234	206.699	222.751
Coste IVA Fase Explotación	24.929	25.428	47.674	70.801	26.984	50.592	28.074	28.636	53.689	79.733	30.388
IVA Inversiones Reposición	0	0	21.738	44.346	0	23.069	0	0	24.481	49.941	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	13.532	13.803	14.079	14.360	14.648	14.941	15.239	15.544	15.855	16.172	16.496
IVA Costes Estructura Concesionario	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
<b>Total Impuestos</b>	<b>351.960</b>	<b>369.023</b>	<b>407.225</b>	<b>417.982</b>	<b>391.801</b>	<b>413.179</b>	<b>399.176</b>	<b>418.334</b>	<b>461.414</b>	<b>473.593</b>	<b>444.043</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2088	2089	2090	2091	2092	2093
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>468.061</b>	<b>448.469</b>	<b>471.428</b>	<b>502.038</b>	<b>446.531</b>	<b>148.284</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.949	3.008	3.068	3.129	3.192	801
IBI Viviendas	188.359	192.126	195.969	199.888	203.886	103.127
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	3.414	3.482	3.551	3.623	3.695	1.869
Impuesto de Sociedades	216.364	218.236	236.592	262.505	45.566	25.517
Coste IVA Fase Explotación	56.975	31.616	32.248	32.893	190.191	16.970
IVA Inversiones Reposición	25.979	0	0	0	156.640	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	16.826	17.162	17.505	17.855	18.213	9.212
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	7.758
<b>Total Impuestos</b>	<b>468.061</b>	<b>448.469</b>	<b>471.428</b>	<b>502.038</b>	<b>446.531</b>	<b>148.284</b>

Los Flujos de Caja de las Administraciones Públicas se dividen entre los tres niveles de la Administración (Estatal, Autonómica y Local) conforme a los siguientes porcentajes:

*Tabla 81. Distribución Porcentual Flujos Caja Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos*

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	% Estado	% CCAA	% Ayuntamientos
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>			
Costes IBI fase construcción	0,0%	0,0%	100,0%
Costes IVA fase construcción	50,0%	50,0%	0,0%
Licencias y Tributos			
Urbanística y otras tasas	0,0%	10,0%	90,0%
ICIO	0,0%	0,0%	100,0%
ITP	0,0%	100,0%	0,0%
IAJD	0,0%	100,0%	0,0%
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>			
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	0,0%	0,0%	100,0%
IBI Viviendas	0,0%	0,0%	100,0%
Tasa Paso Vehículos	0,0%	0,0%	100,0%
Impuesto de Sociedades	100,0%	0,0%	0,0%
Coste IVA Fase Explotación			
IVA Inversiones Reposición	50,0%	50,0%	0,0%
IVA Costes Servicios Comunitarios	50,0%	50,0%	0,0%
IVA Costes Estructura Concesionario	50,0%	50,0%	0,0%
<b>Total Impuestos</b>			

El reparto del total de impuestos entre el Estado, la Comunidad Autónoma de Madrid y los Ayuntamientos de los distintos municipios de la Comunidad de Madrid en que se ubican las parcelas, se muestran en la siguiente tabla:

*Tabla 82. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 9*

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	8.752.971	47,5%	1.674.826	38,7%
Impuestos CCAA	1.657.627	9,0%	783.938	18,1%
Impuestos Ayuntamientos	8.000.709	43,5%	1.868.541	43,2%
<b>Total Impuestos</b>	<b>18.411.308</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.327.304</b>	<b>100,0%</b>

Como se puede observar en la tabla anterior los impuestos, tasas y tributos generados por el proyecto se encuentran repartidos de forma muy proporcional entre el Estado, la Comunidad Autónoma de Madrid y los distintos Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se muestran el reparto anual de los Flujos de Caja entre el Estado, la Comunidad Autónoma de Madrid y los distintos Ayuntamientos:

Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 9

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Impuestos Estado	8.752.971	62.441	163.540	279.502	78.738	16.377	18.634	16.495	18.663
Impuestos CCAA	1.657.627	87.354	295.330	279.502	72.720	4.631	8.683	4.818	4.914
Impuestos Ayuntamientos	8.000.709	5.239	404.540	5.239	14.412	29.161	30.197	60.535	61.745
<b>Total Impuestos</b>	<b>18.411.308</b>	<b>155.034</b>	<b>863.410</b>	<b>564.242</b>	<b>165.871</b>	<b>50.169</b>	<b>57.513</b>	<b>81.847</b>	<b>85.323</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Impuestos Estado	21.207	20.019	18.102	21.329	19.706	26.297	37.683	37.068	35.248
Impuestos CCAA	9.214	13.684	5.215	9.778	5.426	5.534	10.376	15.410	5.873
Impuestos Ayuntamientos	62.980	64.240	65.525	66.835	68.172	69.535	70.926	72.345	73.791
<b>Total Impuestos</b>	<b>93.401</b>	<b>97.942</b>	<b>88.842</b>	<b>97.942</b>	<b>93.303</b>	<b>101.366</b>	<b>118.986</b>	<b>124.822</b>	<b>114.912</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuestos Estado	39.286	38.204	46.441	59.721	59.565	58.361	63.832	63.215	73.192
Impuestos CCAA	11.012	6.110	6.233	11.686	17.354	6.614	12.401	6.881	7.019
Impuestos Ayuntamientos	75.267	76.773	78.308	79.874	81.472	83.101	84.763	86.458	88.188
<b>Total Impuestos</b>	<b>125.565</b>	<b>121.087</b>	<b>130.982</b>	<b>151.281</b>	<b>158.391</b>	<b>148.077</b>	<b>160.996</b>	<b>156.554</b>	<b>168.398</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Impuestos Estado	89.108	89.981	89.404	96.465	97.281	113.780	128.630	126.081	121.380
Impuestos CCAA	13.160	19.544	7.449	13.965	7.749	7.904	14.820	22.009	8.388
Impuestos Ayuntamientos	89.951	91.750	93.585	95.457	97.366	99.314	101.300	103.326	105.392
<b>Total Impuestos</b>	<b>192.219</b>	<b>201.275</b>	<b>190.438</b>	<b>205.887</b>	<b>202.396</b>	<b>220.998</b>	<b>244.750</b>	<b>251.416</b>	<b>235.160</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuestos Estado	125.224	121.368	130.889	147.670	144.864	139.505	143.777	139.492	150.279
Impuestos CCAA	15.727	8.727	8.902	16.690	24.786	9.447	17.711	9.828	10.025
Impuestos Ayuntamientos	107.500	109.650	111.843	114.080	116.362	118.689	121.063	123.484	125.954
<b>Total Impuestos</b>	<b>248.451</b>	<b>239.745</b>	<b>251.634</b>	<b>278.440</b>	<b>286.012</b>	<b>267.640</b>	<b>282.551</b>	<b>272.804</b>	<b>286.258</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Impuestos Estado	169.112	165.895	159.917	164.793	159.902	171.993	193.260	189.701	182.905
Impuestos CCAA	18.795	27.913	10.638	19.946	11.068	11.289	21.167	31.435	11.980
Impuestos Ayuntamientos	128.473	131.042	133.663	136.336	139.063	141.844	144.681	147.575	150.526
<b>Total Impuestos</b>	<b>316.380</b>	<b>324.850</b>	<b>304.218</b>	<b>321.075</b>	<b>310.033</b>	<b>325.127</b>	<b>359.107</b>	<b>368.711</b>	<b>345.411</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Impuestos Estado	188.337	182.888	196.569	220.454	216.389	208.792	214.975	208.773	224.123
Impuestos CCAA	22.462	12.464	12.714	23.837	35.400	13.492	25.296	14.037	14.318
Impuestos Ayuntamientos	153.537	156.608	159.740	162.934	166.193	169.517	172.907	176.366	179.893
<b>Total Impuestos</b>	<b>364.337</b>	<b>351.960</b>	<b>369.023</b>	<b>407.225</b>	<b>417.982</b>	<b>391.801</b>	<b>413.179</b>	<b>399.176</b>	<b>418.334</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Impuestos Estado	251.078	246.565	237.946	244.851	234.044	252.716	278.951	140.662	34.002
Impuestos CCAA	26.845	39.867	15.194	28.488	15.808	16.124	16.447	95.096	8.485
Impuestos Ayuntamientos	183.491	187.161	190.904	194.722	198.616	202.589	206.640	210.773	105.797
<b>Total Impuestos</b>	<b>461.414</b>	<b>473.593</b>	<b>444.043</b>	<b>468.061</b>	<b>448.469</b>	<b>471.428</b>	<b>502.038</b>	<b>446.531</b>	<b>148.284</b>

## 9. Impacto socio-económico del proyecto

### 9.1. Introducción

En el este capítulo analizamos el impacto socio-económico del proyecto utilizando para ello el marco de las tablas input-output para medir los efectos económicos directos, indirectos e inducidos en cinco variables económicas: Producción, Valor Agregado, Empleo, Rentas Salariales y Rentas Fiscales.

Las tablas input-output permiten un análisis en profundidad de las transacciones producidas en el seno de una economía, y constituyen una herramienta útil para estudiar los flujos de bienes entre diferentes sectores económicos. Estos flujos se organizan en una matriz, que representa al mismo tiempo el origen y el destino de los bienes. De este modo, la tabla input-output ilustra la relación entre productores y consumidores, así como las interdependencias entre los distintos sectores industriales<sup>8</sup>.

Las tablas input-output se pueden usar para estimar una serie de multiplicadores (denominados “multiplicadores input-output”), que permiten obtener una valoración del impacto económico de un cambio en la producción de un sector industrial (con un multiplicador input-output se podría estimar el impacto sobre el resto de la economía de un cambio, por ejemplo, en la producción en la industria de productos químicos)<sup>9</sup>. Este impacto económico se puede cuantificar en términos de Producción o facturación agregada, Valor Añadido Bruto, Empleo (medido en puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo), Rentas Salariales (remuneración salarial), y Rentas Fiscales generadas.

En el presente caso, los efectos directos son los producidos directamente por la actividad de la Sociedad Concesionaria en la construcción y explotación de las viviendas en alquiler. Los efectos indirectos son los efectos producidos por el efecto arrastre en otros sectores como son empresas proveedoras. Y los efectos inducidos son los efectos producidos por el consumo de las familias que se generan a partir de los anteriores efectos.

De forma adicional a los efectos de las tablas input-output, hay que considerar el efecto de integración social para la población beneficiada con la puesta a disposición de un parque de viviendas con un alquiler a un precio asequible por debajo del precio de mercado. En este caso, el beneficio social se podría medir además del número de personas beneficiadas, como la diferencia entre el alquiler de un piso de renta libre y el alquiler de una vivienda protegida.

Por tanto en el análisis socio-económico del proyecto, se cuantificarán las siguientes variables:

- Efectos directos, indirectos e inducidos en la producción, VAB (PIB), empleo, rentas salariales y rentas fiscales.
- La población beneficiada con el parque de viviendas y el beneficio económico producido por el ahorro en el alquiler para esas personas beneficiadas.

---

<sup>8</sup> D'Hernoncourt, J., Cordier, M., and Hadley, D. (2011), “Input-Output Multipliers – Specification sheet and supporting material, Spicosa Project Report”, Université Libre de Bruxelles – CEESE, Brussels

<sup>9</sup> Leontief, Wassily W. Input-Output Economics. 2nd ed., New York: Oxford University Press, 1986.

## 9.2. Tablas Input-Output

### Ramas de actividad

Las tablas Input-Output proporcionadas por el INE (España) e IESTADIS (Comunidad de Madrid) clasifican la actividad económica en una serie de ramas de actividad, de acuerdo con el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC-2010), conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) Nº549/2013 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 21 de mayo, lo que garantiza la comparabilidad internacional de sus resultados.

Las clasificaciones de la actividad económica establecidas por la SEC-2010 se encuentran armonizadas en la nomenclatura estadística de actividades económicas de la Unión Europea (NACE). En NACE Rev.2, publicación generada por Eurostat y la Comisión Europea como actualización de NACE Rev.1, se incluye una definición muy detallada de las diversas actividades incluidas en cada rama de actividad. Las dos ramas de actividad empleadas en el presente estudio son:

- **Fase de construcción:** el sector de la construcción incluye la construcción de edificios (NACE 41, INE 27, IESTADIS 32) incluye actividades de construcción general y especializada de edificios y obras de ingeniería civil.
- **Fase de explotación:** el sector de actividades inmobiliarias (NACE 68, INE 50, IESTADIS 55) incluye la actividad de alquiler que comprende el ejercicio como arrendador.

### Metodología Marco Input/Output

A partir de las tablas input/output, se utiliza el modelo clásico de Leontief, para calcular los efectos directos, indirectos e inducidos. Los diferentes efectos calculados son los siguientes:

- **Efecto inicial:** requisito inicial para producir una unidad monetaria extra de producción en una industria dada. Por definición, el efecto inicial de la producción es igual a uno en todas las industrias (para producir una unidad monetaria adicional de producción en la industria de productos químicos, esa misma industria necesita una unidad monetaria de producción).
- **Efecto de primera ronda:** producción requerida por todas las industrias de la economía para generar una unidad monetaria de producción extra de un sector industrial.
- **Efecto de apoyo industrial:** la primera ronda de producción del resto de industrias inducirá producción extra en el resto de la economía, lo que a su vez va a generar nuevas rondas de producción adicional. La producción adicional generada por los efectos de primera ronda (pero excluyendo los efectos de primera ronda) constituye el efecto de apoyo industrial.
- **Efecto de producción indirecta:** la cantidad de producción requerida por parte del resto de industrias de la economía para producir una unidad monetaria extra de producción adicional, además de todas las rondas adicionales de producción adicional. Es la suma del efecto de primera ronda y del efecto de apoyo industrial.

- **Efecto de consumo inducido:** para generar la producción inicial e inducida, los trabajadores de la industria ganarán un salario adicional que será gastado en bienes y servicios producidos por el resto de los sectores industriales de la economía. Este gasto genera una producción adicional en el resto de la economía. Por lo tanto, este efecto expresa la producción inducida de bienes y servicios. Se calcula como la diferencia entre el multiplicador total y el multiplicador simple.
- **Multiplicador tipo 2B:** consiste en el multiplicador total, restando el aumento salarial en sueldos. O de forma equivalente, es la suma del efecto de producción inducida y el efecto de consumo inducido.

### Multiplicadores I/O y Efectos Económicos

La relación de los distintos multiplicadores con los efectos económicos es la siguiente:

- Los efectos directos se calculan a partir la matriz de coeficientes directos. El “efecto inicial” es la producción generada directamente y su multiplicador para cada sector es igual a 1.
- Los efectos indirectos se calculan a partir de la inversa de Leontief abierta  $(I-A)^{-1}$ . El Multiplicador para los efectos indirectos se calcula a partir de la diferencia entre el “Multiplicador simple” y el “Efecto inicial”.
- Para calcular los efectos totales se utiliza la denominada matriz inversa cerrada  $(I-B)^{-1}$ . El Multiplicador para los efectos inducidos se calcula a partir de la diferencia entre el “Multiplicador total” y el “Multiplicador simple”.

Si bien los multiplicadores se suelen expresar en términos de producción a la hora de definirlos, estos multiplicadores son igualmente aplicables a la hora de estimar el impacto en términos de Valor Añadido Bruto, rentas salariales, empleo y rentas fiscales.

Los Multiplicadores empleados en el estudio se han obtenido de las últimas tablas input-output publicadas por el INE que se corresponde a TIO 2016. Aunque los valores de los multiplicadores se corresponden al año 2016, y el año base del estudio es 2020, las relaciones económicas entre sectores se supone que permanecen relativamente estables a lo largo del tiempo, por lo que los Multiplicadores de las Tablas Input-Output de 2016, pueden emplearse para calcular los efectos indirectos e inducidos tomando como base los datos de 2020.

Los efectos directos sobre la producción se han de calcular previamente a emplear las tablas input-output. A partir de los efectos directos sobre la producción se calculan los efectos indirectos e inducidos sobre la producción, VAB, Empleo, Rentas Salariales y Rentas Fiscales empleando los multiplicadores.

Los efectos directos sobre el VAB, empleo, rentas salariales y rentas fiscales ha de estimarse utilizando información económica publicada sobre el sector, a partir del nivel de producción.

### 9.3. Impacto del proyecto en la producción

#### Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre la producción de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio:

*Tabla 84. Multiplicadores de Producción Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad*

Multiplicadores de producción por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Rama de actividad IESTADIS	32	55
Efectos iniciales	1,00	1,00
Efectos de primera ronda	0,55	0,37
Efectos de apoyo industrial	0,47	0,27
<b>Efectos indirectos</b>	<b>1,02</b>	<b>0,64</b>
<b>Efectos inducidos</b>	<b>1,63</b>	<b>0,81</b>
<b>Multiplicador simple</b>	<b>2,02</b>	<b>1,64</b>
<b>Multiplicador total</b>	<b>3,65</b>	<b>2,45</b>

*Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia*

Para calcular los efectos indirectos de producción, se parte del Multiplicador Simple y se le resta 1, y el valor resultante de la diferencia se multiplica por el valor del efecto directo para obtener la cuantificación de los efectos indirectos.

Para calcular los efectos inducidos de producción, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción para obtener la cuantificación de los efectos inducidos en la producción.

#### Efectos directos, indirectos e inducidos producción

El efecto directo sobre la producción se corresponde en la fase de construcción con el importe de la inversión inicial en euros constantes estimado de la Sociedad Concesionaria y en la fase de explotación con el volumen de ingresos de la sociedad concesionaria en euros constantes. A partir de los efectos directos sobre la producción y los multiplicadores Input-Output, se calculan los efectos indirectos e inducidos sobre la producción.

En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre la producción generados por el proyecto:

*Tabla 85. Efectos económicos totales sobre la Producción. Euros constantes*

Efectos económicos sobre producción	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	9.075.466	53.178.769
Efectos indirectos	9.256.975	34.034.412
Efectos inducidos	14.793.009	43.074.803
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>33.125.450</b>	<b>130.287.985</b>



## 9.4. Impacto del proyecto en el Valor Agregado Bruto (VAB)

### Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre el VAB de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio:

*Tabla 86. Multiplicadores de VAB Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad*

Multiplicadores de VAB por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Efectos iniciales	0,45	0,58
Efectos de primera ronda	0,21	0,17
Efectos de apoyo industrial	0,19	0,12
<b>Efectos indirectos</b>	<b>0,40</b>	<b>0,29</b>
<b>Efectos inducidos</b>	<b>0,49</b>	<b>0,24</b>
<b>Multiplicador simple</b>	<b>0,84</b>	<b>0,87</b>
<b>Multiplicador total</b>	<b>1,33</b>	<b>1,11</b>

*Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia*

Para calcular los efectos indirectos de VAB, se parte del nivel de Producción inicial (efectos directos) y se multiplica por el Multiplicador Simple y se le resta el efecto inicial, para obtener la cuantificación de los efectos indirectos sobre el VAB. Como se observa, la base sobre la que se multiplica el Multiplicador simple no es el VAB de los efectos iniciales calculados, sino el nivel de producción inicial (efecto directo), y al Multiplicador simple ya no se le resta 1, sino se le resta el valor del efecto inicial de la Tabla Input-Output.

Para calcular los efectos inducidos de VAB, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción (no el VAB efectos directos) para obtener la cuantificación de los efectos inducidos en el VAB.

### Efectos directos, indirectos e inducidos VAB

A partir de los efectos directos de la producción, se ha empleado el % VAB / Producción del sector construcción y alquileres de la TIO INE 2016 sobre el nivel de producción directa estimada, para calcular el VAB directo producido por el proyecto.

*Tabla 87. VAB Directo Construcción y Alquileres*

VAB Efectos Directos	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Valor añadido bruto a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	53.715	8.445
% VAB / Producción	45%	61%
<b>VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)</b>	<b>4.064.688</b>	<b>32.476.835</b>

*Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia*

Los efectos indirectos e inducidos sobre el VAB se calculan a partir del nivel de producción directo. En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre el VAB generados por el proyecto:

*Tabla 88. Efectos económicos totales sobre el Valor Agregado. Euros constantes*

Efectos económicos sobre VAB	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	4.064.688	32.476.835
Efectos indirectos	3.630.186	15.421.843
Efectos inducidos	4.446.978	12.762.905
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>12.141.852</b>	<b>60.661.583</b>

## 9.5. Impacto del proyecto en la generación de empleo

### Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre el empleo de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio en número de empleos por millón de euros de producción:

*Tabla 89. Multiplicadores de Empleo Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad*

Multiplicadores de Empleo por sector (n° empleos por millón euros producción)	Construcción	Alquileres
<b>NACE Rev.2</b>	<b>41</b>	<b>68</b>
<b>Rama actividad INE</b>	<b>27</b>	<b>50</b>
Efectos iniciales	9	4
Efectos de primera ronda	4	3
Efectos de apoyo industrial	3	2
<b>Efectos indirectos</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
<b>Efectos inducidos</b>	<b>7</b>	<b>4</b>
<b>Multiplicador simple</b>	<b>16</b>	<b>9</b>
<b>Multiplicador total</b>	<b>23</b>	<b>12</b>

*Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia*

Para calcular los efectos indirectos de empleo, se parte del nivel de Producción inicial (efectos directos) y se multiplica por el Multiplicador Simple y se le resta el efecto inicial, para obtener la cuantificación de los efectos indirectos sobre el empleo. Como se observa, la base sobre la que se multiplica el Multiplicador simple no es el Empleo de los efectos iniciales calculados, sino el nivel de producción inicial (efecto directo), y al Multiplicador simple se le resta el valor del efecto inicial de la Tabla Input-Output.

Para calcular los efectos inducidos de empleo, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción (no el número de empleos directos) para obtener la cuantificación de los efectos inducidos en el Empleo.

## Efectos directos, indirectos e inducidos Empleo

A partir de los efectos directos de la producción, se ha empleado el ratio de empleos por millón de euros de producción del sector construcción y alquileres de la TIO INE 2016 sobre el nivel de producción directa estimada, para calcular el Empleo directo producido por el proyecto.

Tabla 90. Empleo Directo Construcción y Alquileres

Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Rama de actividad IESTADIS	32	55
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016 (miles)	1.031	59
Empleos a tiempo completo por millón de euros	9	4
<b>Empleos Efecto Directo Proyecto periodo completo</b>	<b>78</b>	<b>228</b>
Duración del periodo (años)	3	67
<b>Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto</b>	<b>26</b>	<b>3</b>

Los efectos indirectos e inducidos sobre el Empleo se calculan a partir del nivel de producción directa. En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre el Empleo generados por el proyecto a lo largo de todo el periodo de concesión:

Tabla 91. Efectos económicos totales sobre el Empleo. Número de empleos

Efectos económicos sobre Empleo. FTE todo periodo concesión	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	78	228
Efectos indirectos	64	266
Efectos inducidos	64	213
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>205</b>	<b>707</b>

## 9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales

### Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre las rentas salariales de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio:

Tabla 92. Multiplicadores de Rentas Salariales Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad

Multiplicadores de Rentas Salariales por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Efectos iniciales	0,22	0,09
Efectos de primera ronda	0,11	0,07
Efectos de apoyo industrial	0,10	0,06
<b>Efectos indirectos</b>	<b>0,21</b>	<b>0,13</b>
<b>Efectos inducidos</b>	<b>0,19</b>	<b>0,09</b>
<b>Multiplicador simple</b>	<b>0,43</b>	<b>0,21</b>
<b>Multiplicador total</b>	<b>0,62</b>	<b>0,31</b>

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

Para calcular los efectos indirectos de Rentas Salariales, se parte del nivel de Producción inicial (efectos directos) y se multiplica por el Multiplicador Simple y se le resta el efecto inicial, para obtener la cuantificación de los efectos indirectos sobre las Rentas Salariales. Como se observa, la base sobre la que se multiplica el Multiplicador simple no son las Rentas Salariales de los efectos iniciales calculados, sino el nivel de producción inicial (efecto directo), y al Multiplicador simple se le resta el valor del efecto inicial de la Tabla Input-Output.

Para calcular los efectos inducidos de rentas salariales, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción (no la cuantía de rentas salariales directo) para obtener la cuantificación de los efectos inducidos sobre las Rentas Salariales.

### Efectos directos, indirectos e inducidos Rentas Salariales

A partir de los efectos directos de la producción, se ha empleado el ratio de salario medio por producción del sector construcción y alquileres de la TIO INE 2016 sobre el nivel de producción directa estimada, para calcular el efecto directo sobre Rentas Salariales del proyecto.

*Tabla 93. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres*

Efecto Directo Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
<b>Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)</b>	<b>26.411</b>	<b>1.252</b>
Sueldos y salarios brutos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	20.386	975
Cotizaciones sociales. INE TIO 2016 (Millones Euros)	6.024	277
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Total (Miles)	1.031	59
<b>Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)</b>	<b>848</b>	<b>45</b>
<b>Salario medio por empleado (€/FTE)</b>	<b>31.145</b>	<b>27.692</b>
<b>Rentas Salariales periodo completo (Euros)</b>	<b>2.429.835</b>	<b>6.315.549</b>
Duración del periodo (años)	3	67
<b>Rentas Salariales al Año (Euros)</b>	<b>809.945</b>	<b>94.262</b>

Los efectos indirectos e inducidos sobre las Rentas Salariales se calculan a partir del nivel de producción directa. En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre las Rentas Salariales generados por el proyecto a lo largo de todo el periodo de concesión:

*Tabla 94. Efectos económicos totales sobre Rentas Salariales. Euros constantes*

Efectos económicos sobre Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	2.429.835	6.315.549
Efectos indirectos	1.905.848	6.913.240
Efectos inducidos	1.724.338	4.786.089
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>6.060.021</b>	<b>18.014.879</b>

## 9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales

### Multiplicadores

En las Tablas Input-Output se incluye información de otros impuestos netos sobre la producción, desglosados por ramas de actividad, e impuestos y subvenciones sobre los productos. Pero las Tablas Input-Output no incluye información por tanto de otras figuras impositivas directas como el Impuesto de Sociedades o el IRPF.

Para estimar el efecto de los impuestos indirectos e inducidos generados por la mayor actividad económica, se ha partido de la información publicada por la Agencia Tributaria Española sobre el resumen de los ingresos tributarios totales para 2018 y de la Contabilidad Nacional Trimestral de España publicadas por el INE para estimar las variables económicas.

El Impuesto de Sociedades, los Impuestos Especiales y la Fiscalidad Medioambiental están relacionados con la producción (volumen de ventas de las empresas). El IVA está estrechamente vinculado con el VAB (equivalente al PIB). Y el IRPF está muy relacionado con las Rentas Salariales.

En la siguiente tabla en función de los ingresos tributarios de 2018 y las variables económicas de la contabilidad nacional de 2018, se ha calculado los Multiplicadores de rentas fiscales generadas por cada millón de euros de producción, VAB o rentas salariales:

*Tabla 95. Multiplicadores de Rentas Fiscales por variable económica, 2018*

Multiplicadores Rentas Fiscales 2018	Valor 2018 (Millones €)	Variables Económicas	Multiplicadores por Millón de Euros
Impuesto sobre Sociedades. AEAT	24.838	Producción	1,15%
Agregado Ramas de Actividad (Total CNAE). INE	2.160.265		
Impuestos Especiales	20.528	Producción	0,95%
Agregado Ramas de Actividad (Total CNAE). INE	2.160.265		
Fiscalidad Medioambiental. AEAT	1.872	Producción	0,09%
Agregado Ramas de Actividad (Total CNAE). INE	2.160.265		
Impuesto sobre el Valor Añadido	70.177	Valor Añadido Bruto	5,84%
Producto interior bruto a precios de mercado. INE	1.202.193		
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. AEAT	547.045	Rentas Salariales	15,15%
Remuneración de los asalariados. INE	82.859		
<b>Multiplicador Rentas Fiscales sobre la producción</b>			<b>2,19%</b>
<b>Multiplicador Rentas Fiscales sobre el VAB</b>			<b>5,84%</b>
<b>Multiplicador Rentas Fiscales sobre las Rentas Salariales</b>			<b>15,15%</b>

*Fuente: AEAT, INE y Elaboración propia*

El significado de la tabla anterior es que las Rentas Fiscales generadas equivale, al:

- 2,19% del nivel de producción de los efectos indirectos e inducidos generados.
- 5,84% del VAB de los efectos indirectos e inducidos generados.
- 15,15% de las Rentas Salariales de los efectos indirectos e inducidos generados.

En el caso de la Concesión del Lote 9 se han calculado los impuestos directos de Sociedades, Especiales e IVA que paga la Sociedad Concesionaria. Pero falta por calcular los efectos directos sobre el IRPF de los empleos y rentas salariales generadas directamente por el Proyecto. En base a los Multiplicadores anteriores sobre Rentas Fiscales generadas por las Rentas Salariales, en la siguiente tabla se muestra el total de impuestos directos generados por el proyecto:

*Tabla 96. Rentas Fiscales Directas*

Impuestos Directos	Fase Construcción	Fase Explotación
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Corrientes	1.723.549	16.687.758
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	1.707.016	7.390.524
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	2.429.835	6.315.549
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	368.120	956.806
<b>Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes</b>	<b>2.075.136</b>	<b>8.347.330</b>

En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre las Rentas Fiscales generados por el proyecto a lo largo de todo el periodo de concesión:

*Tabla 97. Efectos económicos totales sobre Rentas Fiscales. Euros constantes*

Efectos económicos sobre Rentas Fiscales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	2.075.136	8.347.330
Efectos indirectos	703.467	2.693.345
Efectos inducidos	844.908	2.413.784
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>3.623.510</b>	<b>13.454.459</b>

## 9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid

### 9.8.1. Tablas Input/Output Comunidad de Madrid

Para analizar los efectos económicos de la Concesión del Lote 9 en la Economía de la Comunidad de Madrid, se ha partido de los efectos económicos producidos para España, y sobre esos valores se ha aplicado la diferencia entre el porcentaje de importaciones de las diferentes ramas de actividad de las Tablas Input-Output de 2015 publicadas por el servicio de estadística IESTADIS de la Comunidad de Madrid, y el porcentaje de las importaciones de las Tablas Input-Output de 2016 del INE. La diferencia entre ambos porcentajes correspondería a las importaciones de la Comunidad de Madrid de otras regiones españolas. Ya que las importaciones del exterior ya fueron consideradas en el porcentaje de importaciones de las Tablas Input-Output del INE.

De este modo, a partir de los efectos económicos producidos en España podemos obtener que parte de la Producción, VAB, Empleo Rentas Salariales y Rentas Fiscales es generada dentro de la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se muestra la relación del porcentaje de producción en Madrid por las dos ramas de actividad contempladas para la fase de construcción y la fase de explotación:

Tabla 98. Relación del porcentaje de producción en Madrid por ramas de actividad

Valor producción por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama INE	27	50
Rama IESTADIS	32	55
% Importación España. I/O INE	0,3%	5,8%
% Importación Madrid. I/O IESTADIS	28,2%	30,3%
Base 100	100	100
Valor producción España Base 100	100	94
Valor producción Madrid Base 100	72	70
<b>Valor producción de Madrid respecto a España</b>	<b>72,0%</b>	<b>74,0%</b>

Fuente: Tablas I/O INE 2016 y Tablas I/O IESTADIS 2015

Como observamos, las importaciones desde Madrid hacia otras regiones son superiores a las importaciones desde España hacia otros países, lo que es lógico con la realidad de que dentro de España hay una fuerte integración económica entre regiones, que es mayor que la integración a nivel país de España con terceros países.

### 9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 9 en la Comunidad de Madrid.

La diferencia entre el efecto económico producido en España y el efecto económico producido en la Comunidad de Madrid, son los efectos económicos producidos en el resto de CCAA que se ven favorecidas en su desarrollo económico por la iniciativa del “Plan de vivienda Next Generation” y por sus relaciones económicas con la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se resumen los efectos económicos totales en España, en la Comunidad de Madrid y en el resto de CCAA:

Tabla 99. Impacto Económico Lote 9. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 9	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		33.125.450	12.141.852	205	6.060.021	3.623.510
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	<b>72,0%</b>	23.850.324	8.742.134	148	4.363.215	2.608.927
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		9.275.126	3.399.719	57	1.696.806	1.014.583
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		130.287.985	60.661.583	707	18.014.879	13.454.459
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	<b>74,0%</b>	96.413.109	44.889.571	523	13.331.010	9.956.300
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		33.874.876	15.772.012	184	4.683.868	3.498.159
<b>Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión</b>		<b>163.413.435</b>	<b>72.803.435</b>	<b>912</b>	<b>24.074.900</b>	<b>17.077.969</b>
<b>Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión</b>		<b>120.263.433</b>	<b>53.631.705</b>	<b>671</b>	<b>17.694.225</b>	<b>12.565.227</b>
<b>Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión</b>		<b>43.150.002</b>	<b>19.171.730</b>	<b>241</b>	<b>6.380.674</b>	<b>4.512.742</b>

## 9.9. Población beneficiada y ahorro en rentas de alquiler

Para finalizar el estudio de impacto económico-social, las dos variables últimas estimadas son la población beneficiada anualmente por el proyecto y el ahorro anual en rentas de alquiler de la puesta en explotación del Lote 9 del “Plan de vivienda Next Generation”, cuyo objetivo último es la promoción de un parque de viviendas con precios de alquiler asequibles para la gente que reside y trabaja en la Comunidad de Madrid.

### Población anual beneficiada

Para calcular la población anual beneficiada por el Lote 9 se han utilizado los datos del INE para 2019 de la población total de la Comunidad de Madrid, del total de viviendas de la Comunidad de Madrid y de las viviendas alquiladas en la Comunidad de Madrid. Con estos datos se ha sacado el promedio de personas que viven por vivienda en la Comunidad de Madrid, y con el número de viviendas del Lote 9 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 9. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 9 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

*Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 9*

Población beneficiada Lote 9	Valores
Población Comunidad de Madrid. INE 2019	6.663.394
Total de Viviendas Comunidad de Madrid. INE 2019 (Miles)	2.613
Viviendas Alquiladas Comunidad de Madrid. INE 2019 (Miles)	582
% Viviendas en Alquiler sobre el total	22,28%
Personas por vivienda	2,55
N.º Viviendas en Alquiler Lote 9	110
<b>Población Anual Beneficiada Lote 9</b>	<b>281</b>

*Fuente: INE 2019 y elaboración propia*

### Ahorro anual en rentas de alquiler

Para calcular el ahorro en alquiler de las viviendas de la Fase 1 se ha utilizado la información publicada por el Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda para el año 2020 para la Comunidad de Madrid. A partir de esa información se ha comparado la Renta Media de alquiler en la Comunidad de Madrid con la Renta Media del Lote 9, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 9.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 9.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 9.

En la siguiente tabla se muestran los resultados obtenidos en el ahorro de alquileres:



*Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 9*

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 9	Valores
Valor promedio vivienda. IESTADIS IV T 2019	339.050
Renta Media C. Madrid (€/m2 superficie construida). Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda 2020	11,7
Renta Media C. Madrid (€/m2 superficie útil). Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda 2020	15,6
Superficie edificada alquilada Lote 9 (m2 construidos)	7.761
Ingresos Alquiler Anuales Lote 9	662.152
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 9	7,1
<b>Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 9</b>	<b>54,43%</b>
<b>Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 9</b>	<b>790.754</b>
<b>Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 9</b>	<b>7.189</b>
Periodo Explotación Alquiler (Años)	67
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	52.980.528

*Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda 2020 y elaboración propia*

## 10. Conclusiones

A lo largo del presente informe se ha evaluado la viabilidad económico-financiera del proyecto desde seis ámbitos diferentes:

- La **viabilidad económica** de los flujos de caja del proyecto, esto es que con el plan de negocio propuesto la explotación del proyecto genera una rentabilidad suficiente con respecto al coste de las fuentes de capital. El modo de demostrar la viabilidad económica es a través del análisis de los Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos.
- La **viabilidad financiera** de la estructuración financiera del proyecto, esto es que con la estructuración financiera propuesta el proyecto genera una rentabilidad suficiente para los inversores privados accionistas de la sociedad concesionaria con respecto al coste de capital. El modo de demostrar la viabilidad financiera es a través del análisis de los Flujos de Caja Disponible para los Accionistas.
- La **bancabilidad** del proyecto, esto es que los flujos de caja generados por el proyecto ofrecen una garantía de repago adecuada para el nivel de apalancamiento y condiciones de la deuda establecidas. El modo de demostrar la bancabilidad del proyecto es a través del análisis del Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda y de los Flujos de Caja de la Deuda.
- El **impacto fiscal del proyecto en las Administraciones Públicas**, esto es los recursos que consume o genera el proyecto para las Administraciones Públicas. El modo de medir el impacto fiscal es a través del análisis de los Flujos de Caja para la Administración.
- El **impacto del proyecto en los usuarios**, que en este caso son los arrendatarios de las viviendas. El modo de medir el impacto en los usuarios es a través del análisis de la población beneficiada y el ahorro en alquiler que genera el proyecto en los arrendatarios.
- La **rentabilidad social**, esto es el impacto económico positivo del proyecto en la sociedad. El modo de medir la rentabilidad social es a través del análisis con las tablas input-output que mide los efectos económicos generados por el proyecto en la sociedad, siendo el efecto más relevante el impacto causado en el VAB (equivalente al PIB) y en el empleo.

Los resultados obtenidos de la medición de todos estos impactos muestran un resultado positivo, lo que significa que el proyecto genera valor para los accionistas, para las entidades financieras, para las Administraciones Públicas, para los usuarios arrendatarios de las viviendas, y para la sociedad en su conjunto.

Tabla 102. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 9

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	4,66%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,61%	
		VAN	3.728.942	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	6,83%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	6,04%	
		VAN	741.502	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Bancabilidad del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Servicio Deuda y Flujos de Caja Deuda	RCSD	1,25 x	Los RCSD son suficientemente altos para garantizar la recuperación del préstamo
		Coste Deuda	5,66%	El coste de la Deuda es inferior a la rentabilidad de proyecto y tiene un efecto apalancamiento positivo
Impacto Fiscal del Proyecto	Flujos de Caja de las Administraciones Públicas	VA Ingresos Estado	1.674.826	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	783.938	
		VA Ingresos Ayuntamientos	1.868.541	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	281	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	790.754	El proyecto genera un ahorro considerable en el Alquiler a favor de los Arrendatarios
Rentabilidad Social	Tablas Input-Output INE e IESTADIS	VAB (PIB) generado	72.803.435	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	912	El proyecto genera un alto volumen de empleos en la sociedad

En conclusión, el estudio de viabilidad económico-financiera muestra que la licitación de la Concesión del Lote 9 del “Plan de vivienda Next Generation” por parte de la Comunidad de Madrid, es viable económica y financieramente, tiene un impacto fiscal positivo en la Administraciones Públicas, permite el acceso a una vivienda a precios de alquiler asequibles a una parte importante de la población, y genera un efecto económico positivo en la sociedad incrementado el PIB y el empleo en la fase de construcción y de explotación.