



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 7

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

1. Introducción	6
1.1. Antecedentes	6
1.2. Contenido del Documento	7
2. Metodología para la realización del estudio de viabilidad	8
2.1. Introducción	8
2.2. Estructura del modelo financiero	8
2.3. Objetivos del modelo financiero	9
3. Información básica sobre las parcelas objeto de concesión.....	10
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
4. Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio	24
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
5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras	30
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
6. Proyecciones a lo largo de la concesión	38
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
7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria	71
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
8. Resultados del análisis económico	90
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
9. Impacto socio-económico del proyecto	116
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
10. Conclusiones	129

Índice de Tablas

Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo	8
Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 7	10
Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 7	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 7	13
Tabla 7. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios	14
Tabla 8. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 7	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 7	21
Tabla 18. Importe y periodicidad reinversiones.....	22
Tabla 19. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 7	23
Tabla 20. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 7	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 7.....	25
Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 7	25
Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 7.....	26
Tabla 27. Ingresos de alquileres y servicios repercutidos en euros constantes a lo largo concesión Lote 7.....	28
Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI en euros constantes a lo largo concesión Lote 7.....	28
Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria en euros constantes a lo largo concesión Lote 7.....	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 7	33
Tabla 36. Criterios Dotación Reserva Legal.....	33
Tabla 37. Condiciones Deuda Senior.....	34
Tabla 38. Garantía definitiva Lote 7	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 7	38
Tabla 42. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 7	39
Tabla 43. Necesidades de Financiación Lote 7.....	43
Tabla 44. Orígenes de Financiación Anuales Lote 7	43
Tabla 45. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 7	44
Tabla 46. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 7	45
Tabla 47. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 7	46
Tabla 48. Ingresos Constantes y Nominales Lote 7.....	48
Tabla 49. Ingresos Anuales Nominales Lote 7.....	49
Tabla 50. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 7.....	50
Tabla 51. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 7.....	51
Tabla 52. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 7	54
Tabla 53. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 7	55
Tabla 54. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 7.....	57

Tabla 55. Importe Inversión Lote 7	58
Tabla 56. Coeficientes de Amortización.....	58
Tabla 57. Amortización Anual Lote 7	59
Tabla 58. Capital Circulante Lote 7.....	61
Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 7.....	65
Tabla 60. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 7.....	67
Tabla 61. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 7	69
Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 7.....	72
Tabla 63. Balances de Situación Lote 7	76
Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 7.....	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 7	107
Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 7.....	109
Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas	109
Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 7	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 7	114
Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 7	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 7. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes.....	126
Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 7.....	127
Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 7.....	128
Tabla 102. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 7	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 7” 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 7.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 7.

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 7.

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 7.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 7 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 7.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja, ratios financieros y análisis de sensibilidad relativos al Lote 7.

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 7.

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:

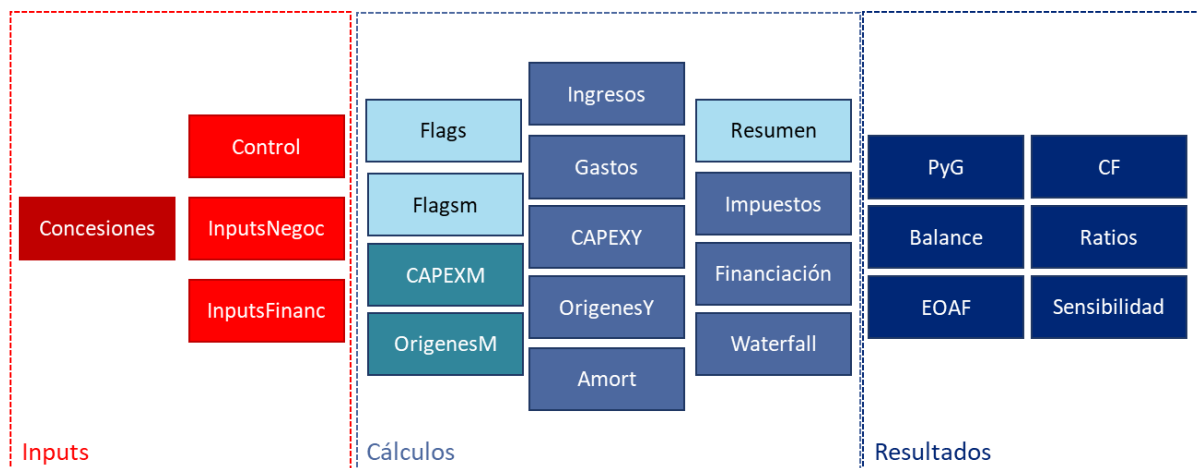
Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo

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 7 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 m², la edificabilidad máxima de la parcela en m², 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 7

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviend. Máx.	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.
10	Daganzo de Arriba	S 8 RESIDENCIAL DEL SAU	1892101VK6819S0001SJ	6.863	12.353	176	C	VPPL

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 m² construidos tendría 75 m² 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 7

Ur.	Municipio	nº Viviendas Estimadas	nº Trasteros	Tamaño Medio Vivienda m ² constr.	Superficie Construida Viviendas m ²	Superficie Útil Viviendas m ²	nº Plazas Garaje
10	Daganzo de Arriba	176	176	70	12.353	9.265	176

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 m² útil de vivienda, m² útil de trastero, m² útil de la primera plaza de garaje vinculada, y m² 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 ² útil Vivienda	Precio m ² útil Trastero	Precio m ² útil 1ª Plaza de Garaje	Precio m ² útil 2ª Plaza de Garaje
VPPL				
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
VPPB				
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
% Precio Módulo Vivienda		50%	50%	40%

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 m² y la superficie máxima útil de alquiler de los garajes es de 25 m². 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
VPPL				
A	30.320,00	9.702,40	40.022,40	24.256,00
B	24.635,00	7.883,20	32.518,20	19.708,00
C	21.792,50	6.973,60	28.766,10	17.434,00
D	18.950,00	6.064,00	25.014,00	15.160,00
VPPB				
A	24.256,00	7.761,92	32.017,92	19.404,80
B	19.708,00	6.306,56	26.014,56	15.766,40
C	17.434,00	5.578,88	23.012,88	13.947,20
D	15.160,00	4.851,20	20.011,20	12.128,00
Superficie máxima m2 útil	25,00	8,00		25,00

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 7, 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 7

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
10	Daganzo de Arriba	VPPL	C	1.743,40	9.265	176	21.214.998,75	1.166.824,93	1.108.483,68	552,47

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 7 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 7

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
10	Daganzo de Arriba	12.353	3	1.166.825	Si	18,0%	210.028	199.527

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 construcción¹ 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

¹ 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 Patrimoniales², el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados³, y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción⁴. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 7.

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 7:

Tabla 17. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 7

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		12.353
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		7.640
PEM	EUR		12.938.400
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	2.458.296
PEC	EUR		15.396.696
IVA PEC	EUR		1.539.670
PEC con IVA	EUR		16.936.366
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	646.920
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	258.768
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	161.730
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	194.076
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	161.730
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	646.920
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	646.920
Otros Costes Construcción	EUR		2.717.064
IVA Otros Costes Construcción	EUR		264.914
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		2.981.978
Coste Construcción más IVA	EUR		19.918.343
Tributos	EUR		260.976
ITP	EUR		39.653
AJD	EUR		196.308
IBI	EUR		25.015
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		20.179.319
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.850
Gastos Financieros fase construcción	EUR		1.118.986
Total Inversión Fase Construcción	EUR		21.436.155
Coste total por vivienda	EUR		121.796

² 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.

³ 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%.

⁴ 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 ocupada⁵. 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 Concesionaria⁶.

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 7 se muestran en la siguiente tabla:

⁵ 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.

⁶ 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 7

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2023
Reacondicionamiento viviendas	3.511.200
Reparaciones viviendas	3.344.000
Coste reversión	926.475
Total Reinversiones	7.781.675
IVA Soportado Reinversiones	544.717
Reinversiones con IVA Soportado	8.326.392
Número de viviendas en alquiler	176
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número promedio de viviendas ocupadas	167

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 7:

Tabla 20. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 7

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
10	Daganzo de Arriba	176	8.326.392

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 7:

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

Costes de reversión	Total EUR 2023
Costes de reversión	926.475
IVA Coste de reversión	64.853
Costes de reversión más IVA	991.328

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 Periodo 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 7

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 7

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	12.938.400
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.458.296
PEC	15.396.696
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	77.630
Otros Seguros Construcción y ALOP	84.100
Licencias y Tributos	882.881
Urbanística y otras tasas	129.384
ICIO	517.536
ITP	39.653
IAJD	196.308
Organismo de Control Técnico (OCT)	194.076
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.067.418
Coste Auditores fase construcción	45.603
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	646.920
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	25.015
Costes IVA fase construcción	1.819.830
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.920.473
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	20.317.169
Intereses Deuda Senior en construcción	689.142
Comisiones Deuda Senior en construcción	162.210
Coste de la Garantía Definitiva	39.000
Total Gastos Financieros	1.118.986
Total Inversión Inicial	21.436.155

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 7 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 7

Reposiciones	Total EUR 2023	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Reacondicionamiento viviendas	3.511.200	0	0	167.200	0	0	167.200
Reparaciones viviendas	3.344.000	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	926.475	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	544.717	0	0	11.704	0	0	11.704
Total Reinversiones	8.326.392	0	0	178.904	0	0	178.904
Reposiciones	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Reacondicionamiento viviendas	0	0	167.200	0	0	167.200	0
Reparaciones viviendas	334.400	0	0	0	0	0	334.400
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	23.408	0	11.704	0	0	11.704	23.408
Total Reinversiones	357.808	0	178.904	0	0	178.904	357.808
Reposiciones	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Reacondicionamiento viviendas	0	167.200	0	0	167.200	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	334.400	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	11.704	0	0	11.704	23.408	0
Total Reinversiones	0	178.904	0	0	178.904	357.808	0
Reposiciones	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Reacondicionamiento viviendas	167.200	0	0	167.200	0	0	167.200
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	334.400	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	11.704	0	0	11.704	23.408	0	11.704
Total Reinversiones	178.904	0	0	178.904	357.808	0	178.904
Reposiciones	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	167.200	0	0	167.200	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	334.400	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	11.704	23.408	0	11.704	0
Total Reinversiones	0	0	178.904	357.808	0	178.904	0
Reposiciones	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Reacondicionamiento viviendas	0	167.200	0	0	167.200	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	334.400	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	11.704	23.408	0	11.704	0	0
Total Reinversiones	0	178.904	357.808	0	178.904	0	0

Reposiciones	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
Reacondicionamiento viviendas	167.200	0	0	167.200	0	0	167.200
Reparaciones viviendas	0	334.400	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	11.704	23.408	0	11.704	0	0	11.704
Total Reinversiones	178.904	357.808	0	178.904	0	0	178.904
Reposiciones	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Reacondicionamiento viviendas	0	0	167.200	0	0	167.200	0
Reparaciones viviendas	334.400	0	0	0	0	0	334.400
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	23.408	0	11.704	0	0	11.704	23.408
Total Reinversiones	357.808	0	178.904	0	0	178.904	357.808
Reposiciones	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Reacondicionamiento viviendas	0	167.200	0	0	167.200	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	334.400	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	11.704	0	0	11.704	23.408	0
Total Reinversiones	0	178.904	0	0	178.904	357.808	0
Reposiciones	2088	2089	2090	2091	2092	2093	
Reacondicionamiento viviendas	167.200	0	0	0	0	0	
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	0	
Coste Reversión	0	0	0	0	926.475	0	
IVA Reposiciones	11.704	0	0	0	64.853	0	
Total Reinversiones	178.904	0	0	0	991.328	0	

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 7

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2023)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos	1.474.089	1.400.384	93.825.754
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.166.825	1.108.484	74.268.407
Ingresos Servicios Comunitarios	210.028	199.527	13.368.313
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	97.235	92.374	6.189.034
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 7

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	62.050	4.157.350
Servicio de Limpieza	43.350	2.904.450
Servicio de Garaje	2.500	167.500
Servicio de Energía y Agua	18.000	1.206.000
Servicio de Mantenimiento	18.000	1.206.000
Servicio de Piscina y Jardín	49.512	3.317.304
Varios e Imprevistos	9.671	647.930
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	97.235	6.393.028
Total Costes Servicios a la Comunidad	300.318	19.999.563

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

- El pago del IAE que se ha calculado con una tasa del 0,132%⁷ 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 7

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.105	94.740
Seguros en Operación	25.137	1.589.384
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	15.397	1.031.579
Pérdida de Beneficio (Anual)	790	37.134
Responsabilidad Civil (Anual)	3.950	185.671
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	335.000
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	99.692	4.685.505
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
Total Costes Estructura Concesionaria	149.924	7.909.959

⁷ 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	6.485.325	29,57%	
Capital Social	1.544.861	7,04%	10,00%
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	3.089.723	14,09%	20,00%
Deuda Senior	10.814.029	49,30%	70,00%
Total Fuentes de Financiación	21.933.938	100,00%	100,00%

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 m² 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 7 indicado anteriormente.

Tabla 32. Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos

Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos	Importe
Importe Máximo Subvenciones de Fondos Europeos Lote 7	6.485.325
Importe Máximo por Vivienda	50.000
Importe Máximo por m ² 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	648.533	10,00%
Llegar a cota cero	1.621.331	25,00%
Terminar Estructura	2.918.396	45,00%
Certificación Final de Obra	1.297.065	20,00%
Total Pagos	6.485.325	100,00%

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	648.533	5%	905.688	1.555.688	907.156
Llegar a cota cero	2.269.864	15%	2.717.064	3.367.064	1.097.200
Terminar Estructura	5.188.260	40%	7.245.504	7.895.504	2.707.244
Certificación Final de Obra	6.485.325	100%	18.113.760	18.763.760	12.278.435

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 7

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2023	2024	2025	2026
Capital					
Desembolsos	1.544.861	386.215	248.702	720.272	189.672
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	3.089.723	878.807	391.028	1.440.544	379.343
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	4.634.584	1.265.022	639.730	2.160.817	569.015

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
Covenants		
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	26
Tiempo de cola	Años	44
Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD		
% Servicio Deuda Anual (6 meses)	%	50%
Cuenta Reserva Mantenimiento CRM		
n+1	%	100%
n+2	%	75%
n+3	%	50%
n+4	%	25%
Tipo de interés		
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
Comisiones		
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 7:

Tabla 38. Garantía definitiva Lote 7

Garantía definitiva	Importe
% Garantía definitiva sobre Subvenciones de Fondos Europeos	10,00%
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	6.485.325
Importe de la Garantía Definitiva	650.000
Interés de la garantía	2,00%
Coste anual de la garantía	13.000

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

Impuesto de Sociedades	Valor
Tipo de Gravamen Artículo 29 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades	
Tipo Impuesto de Sociedades	25,00%
Bonificación entidades arrendamiento viviendas	
Aplicación de la Bonificación Entidades Arrendamiento Viviendas	Si
Tipo Efectivo Impuesto de Sociedades	15,00%
Aplicación del Artículo 15 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades	
Intereses de Préstamos Subordinados	No
Aplicación del Artículo 16 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades	
Máxima deducción de gastos financieros (% Beneficio Operativo)	30,00%
Importe mínimo deducción de gastos financieros	1.000.000
Aplicación del Artículo 26 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades	
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 7

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2023	2024	2025	2026
PEM	12.938.400	314.403	3.960.444	6.986.736	1.676.817
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.458.296	59.737	752.484	1.327.480	318.595
PEC	15.396.696	374.140	4.712.929	8.314.216	1.995.412
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	77.630	0	23.289	54.341	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	84.100	0	84.100	0	0
Licencias y Tributos	882.881	39.653	843.228	0	0
Urbanística y otras tasas	129.384	0	129.384	0	0
ICIO	517.536	0	517.536	0	0
ITP	39.653	39.653	0	0	0
IAJD	196.308	0	196.308	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	194.076	32.346	64.692	64.692	32.346
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.067.418	717.003	140.166	140.166	70.083
Coste Auditores fase construcción	45.603	7.500	15.000	15.300	7.803
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	646.920	107.820	215.640	215.640	107.820
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	25.015	8.338	8.338	8.338	0
Costes IVA fase construcción	1.819.830	196.982	517.463	882.695	222.690
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.920.473	1.162.643	1.911.916	1.405.172	440.742
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	20.317.169	1.536.782	6.624.845	9.719.388	2.436.154
Intereses Deuda Senior en construcción	689.142	0	143.217	309.196	236.728
Comisión de Apertura	162.210	0	162.210	0	0
Comisión de Disponibilidad	147.226	0	95.984	48.934	2.308
Comisión de Agencia	81.408	0	30.000	30.600	20.808
Coste de la Garantía Definitiva	39.000	13.000	13.000	13.000	0
Total Gastos Financieros	1.118.986	13.000	444.412	401.730	259.844
Total Inversión Inicial	21.436.155	1.549.782	7.069.257	10.121.119	2.695.998

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 7

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
PEM	12.938.400	64.692	64.692	64.692	51.754	51.754	51.754	25.877	388.152	90.569
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.458.296	12.291	12.291	12.291	9.833	9.833	9.833	4.917	73.749	17.208
PEC	15.396.696	69.285	69.285	69.285	55.428	55.428	55.428	1.567.384	415.711	96.999
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	77.630	23.289	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	84.100	0	84.100	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	882.881	0	646.920	196.308	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	129.384	0	129.384	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	517.536	0	517.536	0	0	0	0	0	0	0
ITP	39.653	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	196.308	0	0	196.308	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	194.076	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.067.418	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681
Coste Auditores fase construcción	45.603	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	646.920	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	25.015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	1.819.830	160.586	45.419	13.547	27.404	27.404	30.176	30.176	31.562	26.019
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.920.473	220.167	812.730	246.147	63.696	63.696	66.467	66.467	67.853	62.310
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	20.317.169	289.452	882.015	315.432	119.124	119.124	121.895	1.633.851	483.564	159.309
Intereses Deuda Senior en construcción	689.142	0	6.026	11.363	12.066	13.354	13.783	14.243	14.243	13.783
Comisión de Apertura	162.210	162.210	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	147.226	10.117	8.184	8.441	7.931	7.948	7.692	7.948	7.948	7.692
Comisión de Agencia	81.408	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	39.000	0	0	0	0	0	0	0	13.000	0
Total Gastos Financieros	1.118.986	202.327	14.210	19.805	19.997	21.302	21.475	22.191	35.191	21.475
Total Inversión Inicial	21.436.155	491.779	896.225	335.237	139.121	140.426	143.370	1.656.042	518.755	180.784

Inversión inicial fase de construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	219.953	219.953	245.830	245.830	258.768	207.014	284.645	297.583	478.721
Gastos Generales y Beneficio Industrial	41.791	41.791	46.708	46.708	49.166	39.333	54.083	56.541	90.957
PEC	235.569	235.569	263.284	263.284	277.141	221.712	304.855	318.712	512.710
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)	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681
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	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	8.338	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	34.333	35.719	55.119	63.438	75.909	81.452	88.381	78.681	78.681
Total Costes Concesionaria en Construcción	78.963	72.010	91.410	99.754	112.226	117.769	124.697	114.997	114.997
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	314.532	307.580	354.694	363.038	389.366	339.481	429.552	433.709	627.707
Intereses Deuda Senior en construcción	14.243	14.248	15.866	17.605	17.780	22.058	23.818	24.612	23.818
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	7.815	7.255	7.014	6.453	5.231	5.080	4.916	5.080	4.916
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
Total Gastos Financieros	22.057	21.503	22.880	54.658	23.011	27.138	28.733	29.691	28.733
Total Inversión Inicial	336.589	329.083	377.573	417.696	412.377	366.619	458.285	463.400	656.441

Inversión inicial fase de construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	556.351	672.797	724.550	789.242	698.674	698.674	698.674	698.674	672.797
Gastos Generales y Beneficio Industrial	105.707	127.831	137.665	149.956	132.748	132.748	132.748	132.748	127.831
PEC	595.852	720.565	775.993	845.279	748.279	748.279	748.279	748.279	720.565
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	54.341	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)	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391	5.391
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681	11.681
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	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970	17.970
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	8.338	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	78.681	78.681	75.909	64.824	60.667	57.392	52.358	41.272	35.729
Total Costes Concesionaria en Construcción	114.997	114.997	112.226	109.478	96.983	172.050	88.700	77.614	72.071
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	710.849	835.563	888.219	954.757	845.262	920.330	836.979	825.894	792.637
Intereses Deuda Senior en construcción	24.612	26.712	28.284	31.623	32.624	35.652	37.576	35.525	40.684
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	4.494	3.793	3.025	2.543	1.938	1.466	977	542	266
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	20.808	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	13.000	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	29.106	43.506	31.309	34.166	34.562	37.118	59.361	36.067	40.950
Total Inversión Inicial	739.955	879.068	919.528	988.923	879.824	957.447	896.340	861.961	833.587

Inversión inicial fase de construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	569.290	530.474	452.844	452.844	349.337	297.583	297.583	245.830	219.953
Gastos Generales y Beneficio Industrial	108.165	100.790	86.040	86.040	66.374	56.541	56.541	46.708	41.791
PEC	609.709	568.138	484.996	484.996	374.140	318.712	318.712	263.284	235.569
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)	5.391	5.391	5.391	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	11.681	11.681	11.681	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	17.970	17.970	17.970	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	35.729	30.186	27.415	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	72.071	66.528	63.757	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	681.780	634.667	548.753	484.996	374.140	318.712	318.712	263.284	235.569
Intereses Deuda Senior en construcción	40.530	41.881	40.530	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	257	266	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
Total Gastos Financieros	40.788	42.147	40.530	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	722.568	676.814	589.283	484.996	374.140	318.712	318.712	263.284	235.569

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 7

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	21.436.155
1ª dotación CRSD (mes 36)	360.481
1ª dotación CRM (mes 36)	137.302
Necesidades de Financiación	21.933.938

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 7

Orígenes de Financiación	Total	2023	2024	2025	2026
Subvenciones de Fondos Europeos	6.485.325	648.533	1.621.331	2.918.396	1.297.065
Capital	1.544.861	386.215	248.702	720.272	189.672
Reservas / Prima de Emisión	3.089.723	878.807	391.028	1.440.544	379.343
Préstamo Subordinado	10.814.029	0	4.444.423	5.041.906	1.327.701
Deuda Senior	21.933.938	1.913.555	6.705.484	10.121.119	3.193.781

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 7

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	6.485.325	0	0	0	0	0	0	0	648.533	0
Capital	1.544.861	0	0	386.215	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	3.089.723	0	0	0	213.698	246.815	239.910	178.384	0	0
Deuda Senior	10.814.029	0	0	0	0	0	0	0	0	1.626.105
Total Fuentes de Financiación	21.933.938	0	0	386.215	213.698	246.815	239.910	178.384	0	1.626.105

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	1.621.331	0	0	0	0
Capital	27.162	36.295	31.926	32.057	0	0	0	0	17.339
Reservas / Prima de Emisión	0	20.539	63.853	64.113	0	0	0	0	34.678
Deuda Senior	1.242.650	278.954	223.484	224.397	0	0	0	0	121.375
Total Fuentes de Financiación	1.269.813	335.788	319.263	320.567	0	0	0	0	173.392

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	2.918.396	0	0	0
Capital	41.223	62.700	75.026	85.580	92.090	0	0	0	75.767
Reservas / Prima de Emisión	82.445	125.400	150.053	171.160	184.180	0	0	0	151.535
Deuda Senior	288.558	438.900	525.185	599.062	644.630	0	0	0	530.371
Total Fuentes de Financiación	412.225	627.000	750.264	855.802	920.900	0	0	0	757.673

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	1.297.065
Capital	90.678	86.410	75.335	69.968	69.416	63.306	48.782	43.173	0
Reservas / Prima de Emisión	181.356	172.820	150.671	139.937	138.833	126.611	97.564	86.347	0
Deuda Senior	634.748	604.870	527.347	489.778	485.915	443.140	341.475	302.213	0
Total Fuentes de Financiación	906.782	864.100	753.354	699.683	694.164	633.057	487.821	431.733	0

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%**.

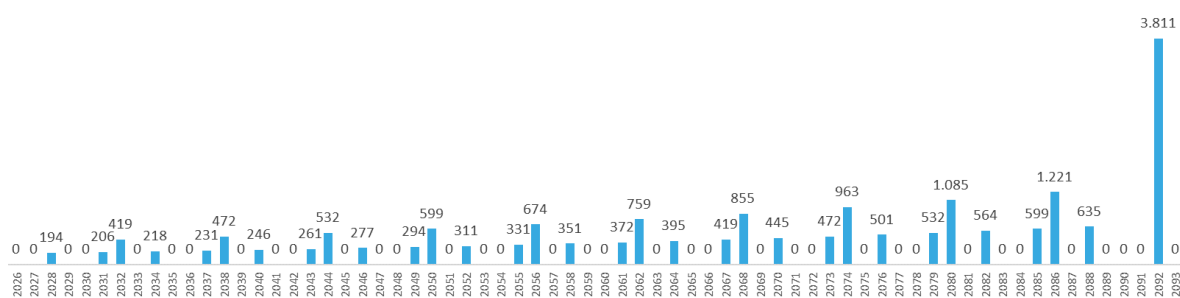
En la siguiente tabla se muestran las reinversiones de la Concesión en términos constantes y nominales:

Tabla 46. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 7

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	3.511.200	7.338.467	38,1%
Reparaciones viviendas	3.344.000	7.083.841	36,8%
Coste Reversión	926.475	3.561.602	18,5%
Coste IVA Inversiones Reposición	544.717	1.258.874	6,5%
Total Reinversiones	8.326.392	19.242.784	100,0%

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 7

Reinversiones de reposición nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reacondicionamiento viviendas	7.338.467	0	0	180.983	0	0	192.060	0	0	203.816
Reparaciones viviendas	7.083.841	0	0	0	0	0	0	391.803	0	0
Coste Reversión	3.561.602	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	1.258.874	0	0	12.669	0	0	13.444	27.426	0	14.267
Total Reinversiones	19.242.784	0	0	193.651	0	0	205.504	419.229	0	218.083

Reinversiones de reposición nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Reacondicionamiento viviendas	0	0	216.291	0	0	229.530	0	0	243.579	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	441.234	0	0	0	0	0	496.901
Coste Reversión	0									
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	15.140	30.886	0	16.067	0	0	17.051	34.783
Total Reinversiones	0	0	231.431	472.120	0	245.597	0	0	260.629	531.684

Reinversiones de reposición nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	0	258.488	0	0	274.309	0	0	291.099	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	559.591	0	0	0	0
Coste Reversión			0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	18.094	0	0	19.202	39.171	0	20.377	0	0
Total Reinversiones	0	276.582	0	0	293.511	598.762	0	311.476	0	0

Reinversiones de reposición nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Reacondicionamiento viviendas	308.917	0	0	327.825	0	0	347.891	0	0	369.184
Reparaciones viviendas	0	630.190	0	0	0	0	0	709.697	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	21.624	44.113	0	22.948	0	0	24.352	49.679	0	25.843
Total Reinversiones	330.541	674.304	0	350.773	0	0	372.243	759.375	0	395.027

Reinversiones de reposición nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Reacondicionamiento viviendas	0	0	391.781	0	0	415.761	0	0	441.209	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	799.234	0	0	0	0	0	900.067
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	27.425	55.946	0	29.103	0	0	30.885	63.005
Total Reinversiones	0	0	419.206	855.180	0	444.865	0	0	472.094	963.072

Reinversiones de reposición nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Reacondicionamiento viviendas	0	468.215	0	0	496.873	0	0	527.286	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.013.622	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	32.775	0	0	34.781	70.954	0	36.910	0	0
Total Reinversiones	0	500.990	0	0	531.655	1.084.575	0	564.196	0	0

Reinversiones de reposición nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Reacondicionamiento viviendas	559.560	0	0	593.810	0	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	1.141.503	0	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	3.561.602	0
Coste IVA Inversiones Reposición	39.169	79.905	0	41.567	0	0	0	249.312	0
Total Reinversiones	598.729	1.221.408	0	635.376	0	0	0	3.810.914	0

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 7

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	74.268.407	154.984.542	79,2%
Ingresos Servicios Comunitarios	13.368.313	27.897.217	14,3%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	6.073.377	12.796.932	6,5%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	93.710.097	195.678.691	100,0%

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 7 en precios nominales:

Tabla 49. Ingresos Anuales Nominales Lote 7

Ingresos nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	154.984.542	558.797	1.130.653	1.153.266	1.176.332	1.199.858	1.223.856	1.248.333	1.273.299	1.298.765
Ingresos Servicios Comunitarios	27.897.217	100.584	203.518	207.588	211.740	215.975	220.294	224.700	229.194	233.778
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	12.796.932	23.283	47.111	48.053	98.028	99.988	101.988	104.028	106.108	108.230
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	195.678.691	682.664	1.381.282	1.408.907	1.486.099	1.515.821	1.546.138	1.577.060	1.608.601	1.640.774

Ingresos nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.324.741	1.351.235	1.378.260	1.405.825	1.433.942	1.462.621	1.491.873	1.521.711	1.552.145	1.583.188
Ingresos Servicios Comunitarios	238.453	243.222	248.087	253.049	258.110	263.272	268.537	273.908	279.386	284.974
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	110.395	112.603	114.855	117.152	119.495	121.885	124.323	126.809	129.345	131.932
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	1.673.589	1.707.061	1.741.202	1.776.026	1.811.547	1.847.777	1.884.733	1.922.428	1.960.876	2.000.094

Ingresos nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.614.851	1.647.148	1.680.091	1.713.693	1.747.967	1.782.926	1.818.585	1.854.957	1.892.056	1.929.897
Ingresos Servicios Comunitarios	290.673	296.487	302.416	308.465	314.634	320.927	327.345	333.892	340.570	347.381
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	134.571	137.262	140.008	142.808	145.664	148.577	151.549	154.580	157.671	160.825
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.040.096	2.080.898	2.122.515	2.164.966	2.208.265	2.252.430	2.297.479	2.343.429	2.390.297	2.438.103

Ingresos nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.968.495	2.007.865	2.048.022	2.088.982	2.130.762	2.173.377	2.216.845	2.261.182	2.306.405	2.352.534
Ingresos Servicios Comunitarios	354.329	361.416	368.644	376.017	383.537	391.208	399.032	407.013	415.153	423.456
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	164.041	167.322	170.669	174.082	177.564	181.115	184.737	188.432	192.200	196.044
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.486.865	2.536.602	2.587.335	2.639.081	2.691.863	2.745.700	2.800.614	2.856.626	2.913.759	2.972.034

Ingresos nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.399.584	2.447.576	2.496.527	2.546.458	2.597.387	2.649.335	2.702.322	2.756.368	2.811.495	2.867.725
Ingresos Servicios Comunitarios	431.925	440.564	449.375	458.362	467.530	476.880	486.418	496.146	506.069	516.191
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	199.965	203.965	208.044	212.205	216.449	220.778	225.193	229.697	234.291	238.977
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	3.031.475	3.092.104	3.153.946	3.217.025	3.281.366	3.346.993	3.413.933	3.482.212	3.551.856	3.622.893

Ingresos nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.925.080	2.983.581	3.043.253	3.104.118	3.166.200	3.229.524	3.294.115	3.359.997	3.427.197	3.495.741
Ingresos Servicios Comunitarios	526.514	537.045	547.786	558.741	569.916	581.314	592.941	604.800	616.895	629.233
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	243.757	248.632	253.604	258.677	263.850	269.127	274.510	280.000	285.600	291.312
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	3.695.351	3.769.258	3.844.643	3.921.536	3.999.967	4.079.966	4.161.565	4.244.797	4.329.692	4.416.286

Ingresos nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.565.656	3.636.969	3.709.708	3.783.903	3.859.581	3.936.772	4.015.508	4.095.818	2.071.698
Ingresos Servicios Comunitarios	641.818	654.654	667.748	681.102	694.725	708.619	722.791	737.247	372.906
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	297.138	303.081	309.142	315.325	321.632	328.064	334.626	341.318	172.642
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.504.612	4.594.704	4.686.598	4.780.330	4.875.937	4.973.456	5.072.925	5.174.383	2.617.246

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%**.

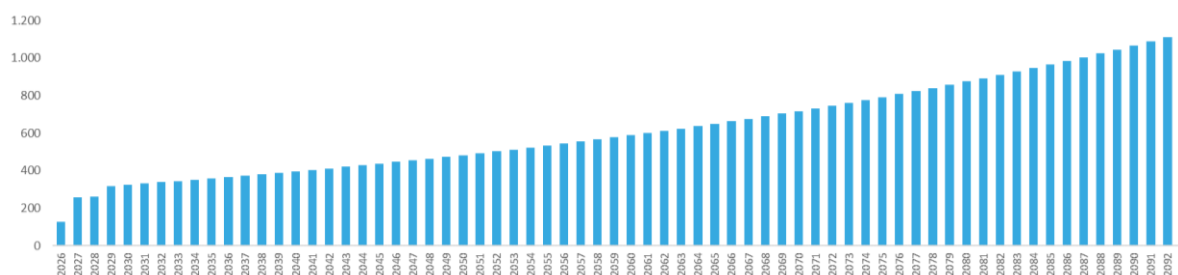
En la siguiente tabla se muestran los gastos de los Servicios Comunitarios en euros constantes y nominales incluyendo dentro de cada servicio el coste del IVA soportado.

Tabla 50. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 7

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	3.906.699	8.675.627	20,7%
Servicio de Limpieza	2.729.338	6.061.054	14,5%
Servicio de Garaje	157.401	349.542	0,8%
Servicio de Energía y Agua	1.133.289	2.516.701	6,0%
Servicio de Mantenimiento	1.133.289	2.516.701	6,0%
Servicio de Piscina y Jardín	3.117.301	6.922.605	16,5%
Varios e Imprevistos	608.866	1.352.111	3,2%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	6.004.974	13.470.455	32,2%
Total Costes Servicios Comunitarios	18.791.157	41.864.796	100,0%

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 7 en precios nominales:

Tabla 51. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 7

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Servicio de Conserjería	8.675.627	31.280	63.291	64.557	65.848	67.165	68.508	69.878	71.276	72.701
Servicio de Limpieza	6.061.054	21.853	44.217	45.101	46.003	46.923	47.862	48.819	49.796	50.791
Servicio de Garaje	349.542	1.260	2.550	2.601	2.653	2.706	2.760	2.815	2.872	2.929
Servicio de Energía y Agua	2.516.701	9.074	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676	21.090
Servicio de Mantenimiento	2.516.701	9.074	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676	21.090
Varios e Imprevistos	1.352.111	4.875	9.864	10.061	10.263	10.468	10.677	10.891	11.108	11.331
Servicio de Piscina y Jardín	6.922.605	24.959	50.502	51.512	52.543	53.593	54.665	55.759	56.874	58.011
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	13.470.455	24.509	49.590	50.582	103.187	105.251	107.356	109.503	111.693	113.927
Total Costes Serv. Comunitarios	41.864.796	126.885	256.734	261.869	318.700	325.074	331.575	338.207	344.971	351.870

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Servicio de Conserjería	74.155	75.639	77.151	78.694	80.268	81.874	83.511	85.181	86.885	88.623
Servicio de Limpieza	51.807	52.843	53.900	54.978	56.078	57.199	58.343	59.510	60.700	61.914
Servicio de Garaje	2.988	3.047	3.108	3.171	3.234	3.299	3.365	3.432	3.501	3.571
Servicio de Energía y Agua	21.512	21.942	22.381	22.828	23.285	23.751	24.226	24.710	25.204	25.708
Servicio de Mantenimiento	21.512	21.942	22.381	22.828	23.285	23.751	24.226	24.710	25.204	25.708
Varios e Imprevistos	11.557	11.788	12.024	12.265	12.510	12.760	13.015	13.276	13.541	13.812
Servicio de Piscina y Jardín	59.171	60.355	61.562	62.793	64.049	65.330	66.637	67.969	69.329	70.715
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	116.205	118.529	120.900	123.318	125.784	128.300	130.866	133.483	136.153	138.876
Total Costes Serv. Comunitarios	358.908	366.086	373.408	380.876	388.493	396.263	404.189	412.272	420.518	428.928

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Servicio de Conserjería	90.395	92.203	94.047	95.928	97.847	99.804	101.800	103.836	105.912	108.031
Servicio de Limpieza	63.153	64.416	65.704	67.018	68.359	69.726	71.120	72.543	73.994	75.473
Servicio de Garaje	3.642	3.715	3.789	3.865	3.942	4.021	4.102	4.184	4.267	4.353
Servicio de Energía y Agua	26.223	26.747	27.282	27.828	28.384	28.952	29.531	30.122	30.724	31.338
Servicio de Mantenimiento	26.223	26.747	27.282	27.828	28.384	28.952	29.531	30.122	30.724	31.338
Varios e Imprevistos	14.088	14.370	14.657	14.951	15.250	15.555	15.866	16.183	16.507	16.837
Servicio de Piscina y Jardín	72.130	73.572	75.044	76.545	78.075	79.637	81.230	82.854	84.511	86.202
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	141.654	144.487	147.376	150.324	153.330	156.397	159.525	162.715	165.970	169.289
Total Costes Serv. Comunitarios	437.507	446.257	455.182	464.286	473.571	483.043	492.704	502.558	512.609	522.861

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Servicio de Conserjería	110.191	112.395	114.643	116.936	119.274	121.660	124.093	126.575	129.107	131.689
Servicio de Limpieza	76.983	78.523	80.093	81.695	83.329	84.995	86.695	88.429	90.198	92.002
Servicio de Garaje	4.440	4.528	4.619	4.711	4.806	4.902	5.000	5.100	5.202	5.306
Servicio de Energía y Agua	31.965	32.605	33.257	33.922	34.600	35.292	35.998	36.718	37.452	38.201
Servicio de Mantenimiento	31.965	32.605	33.257	33.922	34.600	35.292	35.998	36.718	37.452	38.201
Varios e Imprevistos	17.173	17.517	17.867	18.225	18.589	18.961	19.340	19.727	20.121	20.524
Servicio de Piscina y Jardín	87.926	89.684	91.478	93.307	95.174	97.077	99.019	100.999	103.019	105.079
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	172.675	176.128	179.651	183.244	186.909	190.647	194.460	198.349	202.316	206.363
Total Costes Serv. Comunitarios	533.318	543.985	554.864	565.961	577.281	588.826	600.603	612.615	624.867	637.365

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Servicio de Conserjería	134.322	137.009	139.749	142.544	145.395	148.303	151.269	154.294	157.380	160.528
Servicio de Limpieza	93.842	95.719	97.633	99.586	101.577	103.609	105.681	107.795	109.950	112.150
Servicio de Garaje	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468
Servicio de Energía y Agua	38.965	39.745	40.540	41.350	42.177	43.021	43.881	44.759	45.654	46.567
Servicio de Mantenimiento	38.965	39.745	40.540	41.350	42.177	43.021	43.881	44.759	45.654	46.567
Varios e Imprevistos	20.934	21.353	21.780	22.216	22.660	23.113	23.576	24.047	24.528	25.019
Servicio de Piscina y Jardín	107.181	109.324	111.511	113.741	116.016	118.336	120.703	123.117	125.579	128.091
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	210.490	214.700	218.994	223.374	227.841	232.398	237.046	241.787	246.622	251.555
Total Costes Serv. Comunitarios	650.112	663.114	676.376	689.904	703.702	717.776	732.132	746.774	761.710	776.944

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Servicio de Conserjería	163.738	167.013	170.353	173.760	177.236	180.780	184.396	188.084	191.845	195.682
Servicio de Limpieza	114.392	116.680	119.014	121.394	123.822	126.299	128.825	131.401	134.029	136.710
Servicio de Garaje	6.597	6.729	6.864	7.001	7.141	7.284	7.429	7.578	7.729	7.884
Servicio de Energía y Agua	47.499	48.449	49.418	50.406	51.414	52.442	53.491	54.561	55.652	56.765
Servicio de Mantenimiento	47.499	48.449	49.418	50.406	51.414	52.442	53.491	54.561	55.652	56.765
Varios e Imprevistos	25.519	26.029	26.550	27.081	27.622	28.175	28.738	29.313	29.899	30.497
Servicio de Piscina y Jardín	130.653	133.266	135.931	138.650	141.423	144.251	147.136	150.079	153.081	156.142
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	256.586	261.718	266.952	272.291	277.737	283.292	288.957	294.737	300.631	306.644
Total Costes Serv. Comunitarios	792.483	808.332	824.499	840.989	857.809	874.965	892.464	910.314	928.520	947.090

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Servicio de Conserjería	199.596	203.588	207.660	211.813	216.049	220.370	224.778	229.273	115.968
Servicio de Limpieza	139.444	142.233	145.077	147.979	150.938	153.957	157.036	160.177	81.019
Servicio de Garaje	8.042	8.203	8.367	8.534	8.705	8.879	9.056	9.237	4.672
Servicio de Energía y Agua	57.901	59.059	60.240	61.445	62.673	63.927	65.205	66.510	33.641
Servicio de Mantenimiento	57.901	59.059	60.240	61.445	62.673	63.927	65.205	66.510	33.641
Varios e Imprevistos	31.107	31.730	32.364	33.011	33.672	34.345	35.032	35.733	18.074
Servicio de Piscina y Jardín	159.265	162.450	165.699	169.013	172.394	175.842	179.358	182.946	92.535
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	312.777	319.032	325.413	331.921	338.560	345.331	352.238	359.282	181.728
Total Costes Serv. Comunitarios	966.032	985.353	1.005.060	1.025.161	1.045.664	1.066.577	1.087.909	1.109.667	561.279

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%**.

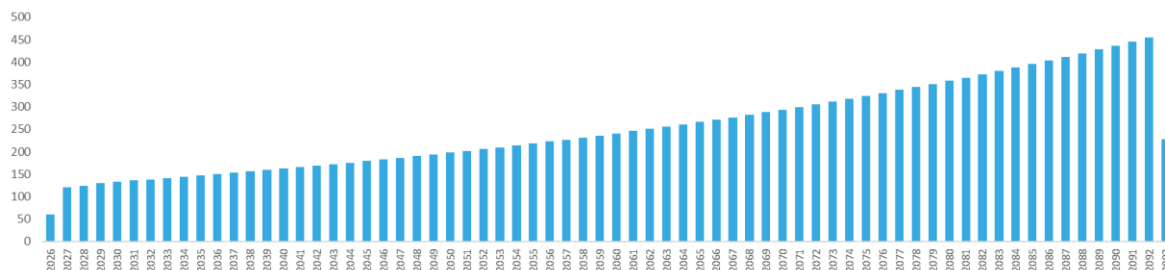
En la siguiente tabla se muestran los gastos de Estructura del Concesionario en euros constantes y nominales.

Tabla 52. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 7

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	92.917	208.303	1,2%
Seguros en Operación	1.553.898	3.450.749	20,1%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	4.580.764	10.179.206	59,2%
Auditorías anuales financieras	982.562	2.181.980	12,7%
Auditorías anuales energéticas	262.016	581.861	3,4%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.361	580.407	3,4%
Total Costes Concesionaria	7.733.518	17.182.505	100,0%

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 7 en precios nominales:

Tabla 53. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 7

Gastos Estructura Concesionario	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	208.303	0	0	796	1.615	1.648	1.681	1.714	1.749	1.784
Seguros en Operación	3.450.749	12.442	25.174	25.678	26.191	26.715	27.249	27.794	28.350	28.917
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	10.179.206	35.512	71.854	73.291	77.307	78.853	80.430	82.039	83.679	85.353
Auditorías anuales financieras	2.181.980	7.867	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285
Auditorías anuales energéticas	581.861	2.098	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	4.876
Coste IVA Estructura Concesionaria	580.407	2.093	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675	4.768	4.864
Total Costes Concesionaria	17.182.505	60.012	121.426	124.650	130.496	133.106	135.768	138.484	141.253	144.079

Gastos Estructura Concesionario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.819	1.856	1.893	1.931	1.969	2.009	2.049	2.090	2.132	2.174
Seguros en Operación	29.496	30.085	30.687	31.301	31.927	32.565	33.217	33.881	34.559	35.250
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	87.060	88.801	90.577	92.389	94.237	96.121	98.044	100.005	102.005	104.045
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
Total Costes Concesionaria	146.960	149.899	152.897	155.955	159.074	162.256	165.501	168.811	172.187	175.631

Gastos Estructura Concesionario	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.218	2.262	2.307	2.353	2.401	2.449	2.498	2.547	2.598	2.650
Seguros en Operación	35.955	36.674	37.407	38.156	38.919	39.697	40.491	41.301	42.127	42.969
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	106.126	108.248	110.413	112.622	114.874	117.171	119.515	121.905	124.343	126.830
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
Total Costes Concesionaria	179.144	182.726	186.381	190.109	193.911	197.789	201.745	205.780	209.895	214.093

Gastos Estructura Concesionario	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.703	2.757	2.813	2.869	2.926	2.985	3.044	3.105	3.167	3.231
Seguros en Operación	43.829	44.705	45.599	46.511	47.442	48.391	49.358	50.345	51.352	52.379
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	129.367	131.954	134.593	137.285	140.031	142.831	145.688	148.602	151.574	154.605
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
Total Costes Concesionaria	218.375	222.742	227.197	231.741	236.376	241.104	245.926	250.844	255.861	260.978

Gastos Estructura Concesionario	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.295	3.361	3.429	3.497	3.567	3.638	3.711	3.785	3.861	3.938
Seguros en Operación	53.427	54.496	55.585	56.697	57.831	58.988	60.168	61.371	62.598	63.850
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	157.697	160.851	164.068	167.350	170.697	174.111	177.593	181.145	184.768	188.463
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
Total Costes Concesionaria	266.198	271.522	276.952	282.491	288.141	293.904	299.782	305.778	311.893	318.131

Gastos Estructura Concesionario	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.017	4.097	4.179	4.263	4.348	4.435	4.524	4.614	4.707	4.801
Seguros en Operación	65.127	66.430	67.758	69.114	70.496	71.906	73.344	74.811	76.307	77.833
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	192.232	196.077	199.998	203.998	208.078	212.240	216.485	220.814	225.231	229.735
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
Total Costes Concesionaria	324.494	330.984	337.603	344.355	351.242	358.267	365.433	372.741	380.196	387.800

Gastos Estructura Concesionario	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.897	4.995	5.095	5.197	5.300	5.406	5.515	5.625	1.411
Seguros en Operación	79.390	80.978	82.597	84.249	85.934	87.653	89.406	91.194	46.127
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	234.330	239.017	243.797	248.673	253.646	258.719	263.894	269.171	136.149
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
Total Costes Concesionaria	395.556	403.467	411.536	419.767	428.163	436.726	445.460	454.370	228.390

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 7

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	21.290.139
Más Comisión Apertura	162.210
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-16.194
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	21.436.155
1ª dotación CRSD	360.481
1ª dotación CRM	137.302
Necesidades de Financiación	21.933.938

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 7

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	21.290.139
Reinversiones de Reposición	19.242.784
Total Inversiones	40.532.923

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 7

Amortización Anual	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Amortización Anual Inversión Inicial	21.290.139	160.076	317.543	318.413	317.543	317.543	317.543	318.413	317.543	317.543
Amortización Anual Reinversiones	19.242.784	0	0	38.730	38.730	38.730	79.831	163.677	124.947	168.563
Total Amortización Anual	40.532.923	160.076	317.543	357.143	356.273	356.273	397.374	482.090	442.489	486.106

Amortización Anual	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Amortización Anual Inversión Inicial	317.543	318.413	317.543	317.543	317.543	318.413	317.543	317.543	317.543	318.413
Amortización Anual Reinversiones	168.563	127.462	89.903	184.327	140.710	189.830	189.830	143.543	101.245	207.582
Total Amortización Anual	486.106	445.875	407.445	501.869	458.253	508.242	507.372	461.086	418.788	525.995

Amortización Anual	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Amortización Anual Inversión Inicial	317.543	317.543	317.543	318.413	317.543	317.543	317.543	318.413	317.543	317.543
Amortización Anual Reinversiones	158.463	213.779	213.779	161.653	114.019	233.771	178.455	240.750	240.750	182.048
Total Amortización Anual	476.005	531.322	531.322	480.066	431.561	551.314	495.997	559.162	558.292	499.590

Amortización Anual	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Amortización Anual Inversión Inicial	317.543	318.413	317.543	317.543	317.543	318.413	317.543	317.543	317.543	318.413
Amortización Anual Reinversiones	128.403	263.264	200.969	271.124	271.124	205.015	144.603	296.478	226.324	305.329
Total Amortización Anual	445.946	581.677	518.511	588.666	588.666	523.428	462.146	614.021	543.866	623.742

Amortización Anual	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Amortización Anual Inversión Inicial	317.543	317.543	317.543	318.413	317.543	317.543	317.543	318.413	317.543	317.543
Amortización Anual Reinversiones	305.329	230.881	162.847	333.883	254.877	343.850	343.850	260.009	183.392	376.006
Total Amortización Anual	622.872	548.423	480.389	652.295	572.420	661.393	661.393	578.421	500.934	693.549

Amortización Anual	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Amortización Anual Inversión Inicial	317.543	318.413	317.543	317.543	317.543	318.413	317.543	317.543	317.543	318.413
Amortización Anual Reinversiones	287.033	387.231	387.231	292.812	206.529	423.444	323.246	436.085	436.085	329.754
Total Amortización Anual	604.576	705.644	704.774	610.355	524.071	741.856	640.788	753.628	753.628	648.167

Amortización Anual	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Amortización Anual Inversión Inicial	317.543	317.543	317.543	318.413	317.543	317.543	317.543	318.413	157.466
Amortización Anual Reinversiones	232.585	476.867	364.027	491.103	532.490	398.664	185.456	2.549.899	1.261.015
Total Amortización Anual	550.128	794.409	681.570	809.515	850.033	716.206	502.999	2.868.311	1.418.482

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 7

CAPITAL CIRCULANTE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	0	160.076	317.543	357.143	356.273	356.273	397.374	482.090	442.489	486.106
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	56.889	115.107	117.409	123.842	126.318	128.845	131.422	134.050
CRSD	0	0	360.481	346.115	348.191	338.373	360.163	406.661	402.997	387.087
CRM	0	0	137.302	228.646	213.679	338.116	539.858	535.908	223.326	257.468
Excedentes de Caja	0	0	211.428	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	160.076	1.083.642	1.147.010	1.135.551	1.256.603	1.523.713	1.653.503	1.300.233	1.364.711
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	0	0	31.746	0	0	33.782	68.726	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	56.889	115.107	117.409	123.842	126.318	128.845	131.422	134.050
Deuda Senior cp	0	0	197.689	176.150	189.591	178.224	230.273	333.505	342.616	326.106
Total Pasivo Corriente	0	0	254.577	291.257	338.746	302.066	356.591	496.131	542.763	460.156

CAPITAL CIRCULANTE	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	486.106	445.875	407.445	501.869	458.253	508.242	507.372	461.086	418.788	525.995
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	136.731	139.466	142.255	145.100	148.002	150.962	153.981	157.061	160.202	163.406
CRSD	391.974	380.871	405.381	457.681	453.534	435.557	441.030	428.488	456.028	514.886
CRM	240.682	380.721	607.942	603.494	251.741	289.978	270.996	428.813	684.670	679.661
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.355.493	1.446.932	1.663.024	1.808.145	1.411.530	1.484.739	1.473.380	1.575.448	1.819.688	1.983.948
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	35.849	0	0	38.044	77.609	0	40.262	0	0	42.843
Fianzas recibidas de Clientes	136.731	139.466	142.255	145.100	148.002	150.962	153.981	157.061	160.202	163.406
Deuda Senior cp	350.891	343.390	409.766	534.413	550.707	538.928	575.722	576.942	659.319	808.417
Total Pasivo Corriente	523.471	482.855	552.021	717.556	776.317	689.890	769.965	734.003	819.521	1.014.666

CAPITAL CIRCULANTE	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	476.005	531.322	531.322	480.066	431.561	551.314	495.997	559.162	558.292	499.590
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	166.674	170.008	173.408	176.876	180.414	184.022	187.703	191.457	195.286	199.191
CRSD	510.146	489.860	495.943	481.727	34.951	0	0	0	0	0
CRM	283.231	326.531	305.243	482.846	771.018	765.377	319.268	367.762	343.689	543.838
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.536.057	1.617.721	1.605.916	1.721.514	1.517.943	1.600.712	1.102.968	1.218.381	1.197.267	1.342.620
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	87.161	0	45.466	0	0	48.248	98.427	0	51.062	0
Fianzas recibidas de Clientes	166.674	170.008	173.408	176.876	180.414	184.022	187.703	191.457	195.286	199.191
Deuda Senior cp	836.903	834.731	885.806	898.107	35.836	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.090.738	1.004.739	1.104.680	1.074.984	216.249	232.270	286.129	191.457	246.347	199.191

CAPITAL CIRCULANTE	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	445.946	581.677	518.511	588.666	588.666	523.428	462.146	614.021	543.866	623.742
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	203.175	207.239	211.384	215.611	219.923	224.322	228.808	233.385	238.052	242.813
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	868.327	861.975	359.206	414.121	387.122	612.365	977.837	970.683	404.910	466.411
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.617.449	1.750.890	1.189.101	1.318.398	1.295.711	1.460.115	1.768.791	1.918.088	1.286.828	1.432.966
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	54.336	110.542	0	57.661	0	0	61.191	124.829	0
Fianzas recibidas de Clientes	203.175	207.239	211.384	215.611	219.923	224.322	228.808	233.385	238.052	242.813
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	203.175	261.574	321.925	215.611	277.585	224.322	228.808	294.575	362.881	242.813

CAPITAL CIRCULANTE	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	622.872	548.423	480.389	652.295	572.420	661.393	661.393	578.421	500.934	693.549
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	247.670	252.623	257.675	262.829	268.085	273.447	278.916	284.494	290.184	295.988
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	435.881	689.719	1.101.249	1.093.193	455.560	525.205	490.964	776.627	1.240.133	1.231.061
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.406.422	1.590.764	1.939.314	2.108.317	1.396.065	1.560.045	1.531.273	1.739.543	2.131.252	2.320.597
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	64.759	0	0	68.911	140.193	0	73.128	0	0	77.604
Fianzas recibidas de Clientes	247.670	252.623	257.675	262.829	268.085	273.447	278.916	284.494	290.184	295.988
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	312.428	252.623	257.675	331.739	408.279	273.447	352.045	284.494	290.184	373.592

CAPITAL CIRCULANTE	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	604.576	705.644	704.774	610.355	524.071	741.856	640.788	753.628	753.628	648.167
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	301.908	307.946	314.105	320.387	326.795	333.331	339.997	346.797	353.733	360.808
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	513.523	591.522	552.802	874.730	1.396.650	1.386.433	577.760	666.087	622.661	984.951
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	213.227
Total Activo Corriente	1.520.007	1.705.112	1.671.680	1.905.472	2.347.516	2.561.619	1.658.546	1.866.512	1.830.022	2.207.152
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	158.313	0	82.129	0	0	87.395	177.799	0	92.745	0
Fianzas recibidas de Clientes	301.908	307.946	314.105	320.387	326.795	333.331	339.997	346.797	353.733	360.808
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	460.221	307.946	396.234	320.387	326.795	420.726	517.796	346.797	446.478	360.808

CAPITAL CIRCULANTE	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	550.128	794.409	681.570	809.515	850.033	716.206	502.999	475.879	1.418.482	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	368.024	375.384	382.892	390.550	398.361	406.328	414.455	422.744	431.199	218.104
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.572.789	1.561.282	651.272	609.336	900.704	1.749.272	2.702.001	3.654.729	624.740	0
Excedentes de Caja	317.785	417.875	752.308	1.328.719	1.165.719	988.331	826.668	520.429	1.185.444	2.231.287
Total Activo Corriente	2.808.726	3.148.950	2.468.042	3.138.120	3.314.816	3.860.137	4.446.122	5.073.781	3.659.864	2.449.390
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	98.421	200.779	0	104.160	0	0	0	624.740	0
Fianzas recibidas de Clientes	368.024	375.384	382.892	390.550	398.361	406.328	414.455	422.744	431.199	218.104
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	368.024	473.806	583.671	390.550	502.521	406.328	414.455	422.744	1.055.939	218.104

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%.

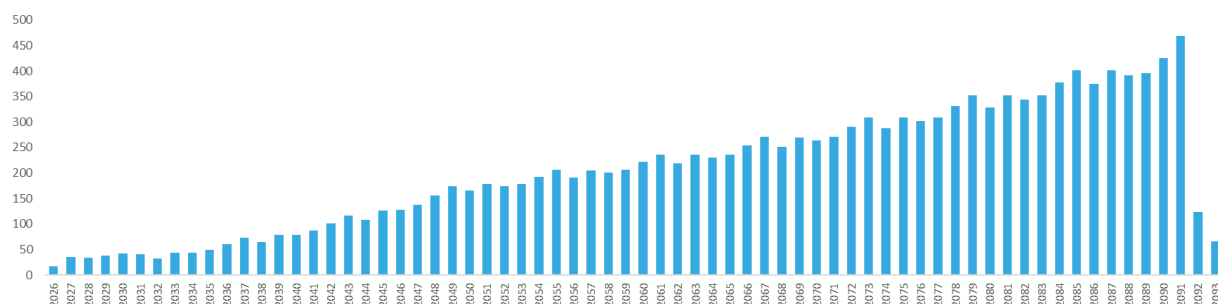
Las proyecciones anuales del impuesto de sociedades están en la siguiente tabla:

Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 7

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuesto de Sociedades	14.018.596	17.090	35.932	34.001	37.662	42.013	40.291	32.395
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Impuesto de Sociedades	44.063	43.184	48.870	60.653	72.554	65.043	78.991	78.950
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuesto de Sociedades	86.786	101.620	116.083	108.854	126.194	127.927	138.119	156.400
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Impuesto de Sociedades	173.833	165.602	178.614	173.988	178.984	192.793	205.943	190.829
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Impuesto de Sociedades	205.574	200.466	205.990	221.450	236.350	219.431	235.934	230.091
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Impuesto de Sociedades	236.403	253.916	270.594	251.449	270.125	263.647	270.653	290.285
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Impuesto de Sociedades	309.157	287.700	308.629	301.244	309.224	331.435	352.586	328.331
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
Impuesto de Sociedades	351.991	343.776	352.662	377.583	401.494	374.281	400.824	391.482
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2089	2090	2091	2092	2093			
Impuesto de Sociedades	395.371	425.651	468.043	123.904	66.609			

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 7

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-4.634.584	-1.265.022	-639.730	-2.160.817	-569.015	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	84.073.296	0	0	0	0	267.678	134.143	143.494	102.350	90.906
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	79.438.712	-1.265.022	-639.730	-2.160.817	-569.015	267.678	134.143	143.494	102.350	90.906

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	173.615	172.363	144.131	157.119	103.949	77.341	169.136	167.051	134.367	147.661
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	173.615	172.363	144.131	157.119	103.949	77.341	169.136	167.051	134.367	147.661

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	86.352	55.398	157.714	153.785	115.356	129.096	536.323	1.079.378	1.290.521	1.264.496
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	86.352	55.398	157.714	153.785	115.356	129.096	536.323	1.079.378	1.290.521	1.264.496

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	1.211.762	1.224.598	1.170.867	1.246.376	1.450.718	1.421.243	1.361.800	1.376.311	1.315.848	1.400.837
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.211.762	1.224.598	1.170.867	1.246.376	1.450.718	1.421.243	1.361.800	1.376.311	1.315.848	1.400.837

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	1.630.772	1.597.766	1.530.862	1.547.165	1.479.022	1.574.785	1.833.916	1.796.559	1.721.171	1.739.575
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.630.772	1.597.766	1.530.862	1.547.165	1.479.022	1.574.785	1.833.916	1.796.559	1.721.171	1.739.575

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	1.662.868	1.770.679	2.062.293	2.020.433	1.935.558	1.956.259	1.869.836	1.991.288	2.319.904	2.272.551
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.662.868	1.770.679	2.062.293	2.020.433	1.935.558	1.956.259	1.869.836	1.991.288	2.319.904	2.272.551

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	2.176.940	2.087.054	1.998.416	2.139.640	2.275.131	2.120.923	2.271.337	2.218.399	2.240.435	2.412.024
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.176.940	2.087.054	1.998.416	2.139.640	2.275.131	2.120.923	2.271.337	2.218.399	2.240.435	2.412.024

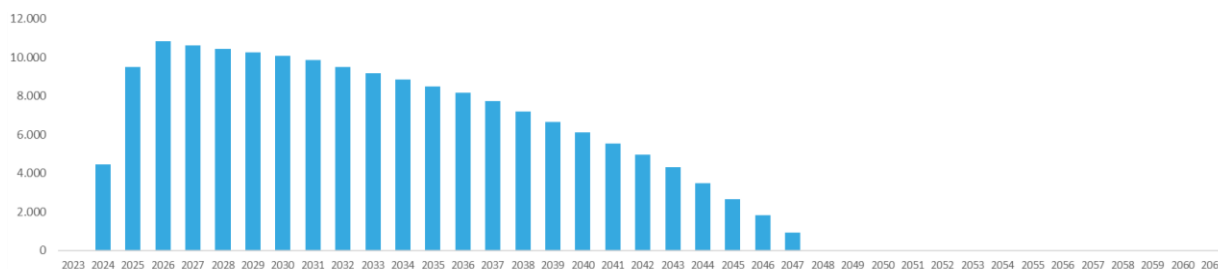
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2092	2093	2094
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	2.652.243	702.125	2.231.287
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.652.243	702.125	2.231.287

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).

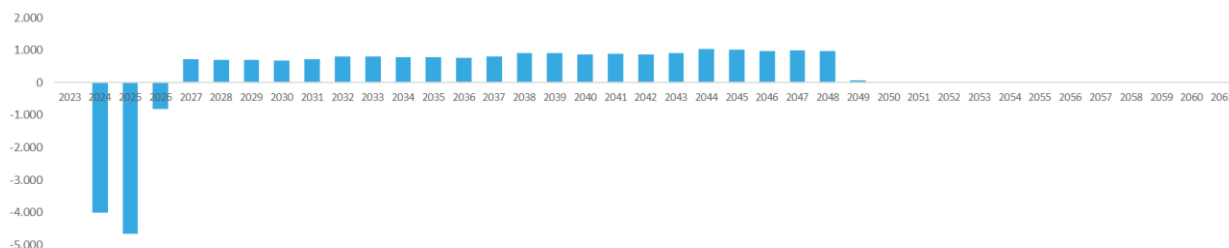
El Principal de la Deuda se incrementa con los desembolsos de Deuda y disminuye con el repago del principal. En la siguiente figura se muestra la evolución del principal pendiente de la Deuda Senior a lo largo del período de concesión:

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 7

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Desembolsos Deuda	10.814.029	0	4.444.423	5.041.906	1.327.701	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-19.990.484	0	-431.412	-388.730	-514.094	-720.962	-692.230	-696.381	-676.746	-720.326	-813.321
Devolución Principal	-10.814.029	0	0	0	0	-197.689	-176.150	-189.591	-178.224	-230.273	-333.505
Pago de Intereses y Comisiones	-9.176.454	0	-431.412	-388.730	-514.094	-523.273	-516.080	-506.790	-498.522	-490.053	-479.816
Total Flujos Caja Deuda	-9.176.454	0	4.013.011	4.653.175	813.607	-720.962	-692.230	-696.381	-676.746	-720.326	-813.321

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	-805.993	-774.175	-783.949	-761.741	-810.762	-915.362	-907.069	-871.114	-882.060	-856.976	-912.055
Devolución Principal	-342.616	-326.106	-350.891	-343.390	-409.766	-534.413	-550.707	-538.928	-575.722	-576.942	-659.319
Pago de Intereses y Comisiones	-463.377	-448.069	-433.058	-418.352	-400.996	-380.949	-356.362	-332.186	-306.339	-280.034	-252.737
Total Flujos Caja Deuda	-805.993	-774.175	-783.949	-761.741	-810.762	-915.362	-907.069	-871.114	-882.060	-856.976	-912.055

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	-1.029.771	-1.020.292	-979.720	-991.887	-963.453	-69.901	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-808.417	-836.903	-834.731	-885.806	-898.107	-35.836	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-221.355	-183.389	-144.989	-106.081	-65.346	-34.066	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-1.029.771	-1.020.292	-979.720	-991.887	-963.453	-69.901	0	0	0	0	0

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
Total Flujos Caja Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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
Total Flujos Caja Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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
Total Flujos Caja Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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
Total Flujos Caja Deuda	0	0	0	0	0	0

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 7

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Operativos	195.678.691	682.664	1.381.282	1.408.907	1.486.099	1.515.821	1.546.138	1.577.060	1.608.601	1.640.774
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	195.678.691	682.664	1.381.282	1.408.907	1.486.099	1.515.821	1.546.138	1.577.060	1.608.601	1.640.774
Gastos Operativos	-59.047.300	-186.896	-378.160	-386.519	-449.196	-458.180	-467.344	-476.691	-486.224	-495.949
Gastos Serv. Com.	-41.864.796	-126.885	-256.734	-261.869	-318.700	-325.074	-331.575	-338.207	-344.971	-351.870
Costes Concesionaria	-17.182.505	-60.012	-121.426	-124.650	-130.496	-133.106	-135.768	-138.484	-141.253	-144.079
EBITDA	136.631.391	495.768	1.003.122	1.022.388	1.036.903	1.057.641	1.078.794	1.100.370	1.122.377	1.144.825
Amortizaciones	-40.532.923	-160.076	-317.543	-357.143	-356.273	-356.273	-397.374	-482.090	-442.489	-486.106
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	6.485.325	48.762	96.729	96.994	96.729	96.729	96.729	96.994	96.729	96.729
EBIT	102.583.793	384.453	782.308	762.239	777.359	798.097	778.149	715.274	776.616	755.447
Gastos Financieros	-9.126.484	-270.521	-542.762	-535.568	-526.278	-518.010	-509.542	-499.305	-482.866	-467.557
Resultado Financiero	-9.126.484	-270.521	-542.762	-535.568	-526.278	-518.010	-509.542	-499.305	-482.866	-467.557
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	93.457.309	113.933	239.546	226.670	251.080	280.087	268.607	215.969	293.751	287.890
Impuesto de Sociedades	-14.018.596	-17.090	-35.932	-34.001	-37.662	-42.013	-40.291	-32.395	-44.063	-43.184
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	79.438.712	96.843	203.614	192.670	213.418	238.074	228.316	183.574	249.688	244.707

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos Operativos	1.673.589	1.707.061	1.741.202	1.776.026	1.811.547	1.847.777	1.884.733	1.922.428	1.960.876	2.000.094
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.673.589	1.707.061	1.741.202	1.776.026	1.811.547	1.847.777	1.884.733	1.922.428	1.960.876	2.000.094
Gastos Operativos	-505.868	-515.985	-526.305	-536.831	-547.568	-558.519	-569.689	-581.083	-592.705	-604.559
Gastos Serv. Com.	-358.908	-366.086	-373.408	-380.876	-388.493	-396.263	-404.189	-412.272	-420.518	-428.928
Costes Concesionaria	-146.960	-149.899	-152.897	-155.955	-159.074	-162.256	-165.501	-168.811	-172.187	-175.631
EBITDA	1.167.721	1.191.075	1.214.897	1.239.195	1.263.979	1.289.258	1.315.044	1.341.344	1.368.171	1.395.535
Amortizaciones	-486.106	-445.875	-407.445	-501.869	-458.253	-508.242	-507.372	-461.086	-418.788	-525.995
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	96.729	96.994	96.729	96.729	96.729	96.994	96.729	96.729	96.729	96.994
EBIT	778.344	842.194	904.180	834.054	902.455	878.010	904.400	976.987	1.046.112	966.534
Gastos Financieros	-452.547	-437.840	-420.484	-400.437	-375.851	-351.675	-325.827	-299.522	-272.225	-240.843
Resultado Financiero	-452.547	-437.840	-420.484	-400.437	-375.851	-351.675	-325.827	-299.522	-272.225	-240.843
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	325.797	404.354	483.696	433.617	526.604	526.335	578.573	677.465	773.887	725.691
Impuesto de Sociedades	-48.870	-60.653	-72.554	-65.043	-78.991	-78.950	-86.786	-101.620	-116.083	-108.854
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	276.928	343.701	411.142	368.574	447.613	447.385	491.787	575.845	657.804	616.837

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Operativos	2.040.096	2.080.898	2.122.515	2.164.966	2.208.265	2.252.430	2.297.479	2.343.429	2.390.297	2.438.103
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.040.096	2.080.898	2.122.515	2.164.966	2.208.265	2.252.430	2.297.479	2.343.429	2.390.297	2.438.103
Gastos Operativos	-616.650	-628.983	-641.563	-654.394	-667.482	-680.832	-694.448	-708.337	-722.504	-736.954
Gastos Serv. Com.	-437.507	-446.257	-455.182	-464.286	-473.571	-483.043	-492.704	-502.558	-512.609	-522.861
Costes Concesionaria	-179.144	-182.726	-186.381	-190.109	-193.911	-197.789	-201.745	-205.780	-209.895	-214.093
EBITDA	1.423.445	1.451.914	1.480.953	1.510.572	1.540.783	1.571.599	1.603.031	1.635.091	1.667.793	1.701.149
Amortizaciones	-476.005	-531.322	-531.322	-480.066	-431.561	-551.314	-495.997	-559.162	-558.292	-499.590
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	96.729	96.729	96.729	96.994	96.729	96.729	96.729	96.994	96.729	96.729
EBIT	1.044.169	1.017.321	1.046.360	1.127.500	1.205.951	1.117.014	1.203.762	1.172.923	1.206.229	1.298.288
Gastos Financieros	-202.878	-164.477	-125.569	-84.834	-47.066	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
Resultado Financiero	-202.878	-164.477	-125.569	-84.834	-47.066	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	841.291	852.844	920.791	1.042.666	1.158.885	1.104.014	1.190.762	1.159.923	1.193.229	1.285.288
Impuesto de Sociedades	-126.194	-127.927	-138.119	-156.400	-173.833	-165.602	-178.614	-173.988	-178.984	-192.793
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	715.097	724.918	782.672	886.266	985.052	938.412	1.012.148	985.934	1.014.245	1.092.494

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Ingresos Operativos	2.486.865	2.536.602	2.587.335	2.639.081	2.691.863	2.745.700	2.800.614	2.856.626	2.913.759	2.972.034
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.486.865	2.536.602	2.587.335	2.639.081	2.691.863	2.745.700	2.800.614	2.856.626	2.913.759	2.972.034
Gastos Operativos	-751.693	-766.727	-782.062	-797.703	-813.657	-829.930	-846.529	-863.459	-880.728	-898.343
Gastos Serv. Com.	-533.318	-543.985	-554.864	-565.961	-577.281	-588.826	-600.603	-612.615	-624.867	-637.365
Costes Concesionaria	-218.375	-222.742	-227.197	-231.741	-236.376	-241.104	-245.926	-250.844	-255.861	-260.978
EBITDA	1.735.172	1.769.876	1.805.273	1.841.378	1.878.206	1.915.770	1.954.086	1.993.167	2.033.031	2.073.691
Amortizaciones	-445.946	-581.677	-518.511	-588.666	-588.666	-523.428	-462.146	-614.021	-543.866	-623.742
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	96.729	96.994	96.729	96.729	96.729	96.994	96.729	96.729	96.729	96.994
EBIT	1.385.955	1.285.192	1.383.490	1.349.441	1.386.269	1.489.336	1.588.669	1.475.875	1.585.893	1.546.943
Gastos Financieros	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
Resultado Financiero	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.372.955	1.272.192	1.370.490	1.336.441	1.373.269	1.476.336	1.575.669	1.462.875	1.572.893	1.533.943
Impuesto de Sociedades	-205.943	-190.829	-205.574	-200.466	-205.990	-221.450	-236.350	-219.431	-235.934	-230.091
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.167.012	1.081.364	1.164.917	1.135.975	1.167.278	1.254.886	1.339.318	1.243.444	1.336.959	1.303.852

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Ingresos Operativos	3.031.475	3.092.104	3.153.946	3.217.025	3.281.366	3.346.993	3.413.933	3.482.212	3.551.856	3.622.893
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.031.475	3.092.104	3.153.946	3.217.025	3.281.366	3.346.993	3.413.933	3.482.212	3.551.856	3.622.893
Gastos Operativos	-916.310	-934.636	-953.329	-972.395	-991.843	-1.011.680	-1.031.914	-1.052.552	-1.073.603	-1.095.075
Gastos Serv. Com.	-650.112	-663.114	-676.376	-689.904	-703.702	-717.776	-732.132	-746.774	-761.710	-776.944
Costes Concesionaria	-266.198	-271.522	-276.952	-282.491	-288.141	-293.904	-299.782	-305.778	-311.893	-318.131
EBITDA	2.115.165	2.157.468	2.200.618	2.244.630	2.289.523	2.335.313	2.382.019	2.429.660	2.478.253	2.527.818
Amortizaciones	-622.872	-548.423	-480.389	-652.295	-572.420	-661.393	-661.393	-578.421	-500.934	-693.549
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	96.729	96.729	96.729	96.994	96.729	96.729	96.729	96.994	96.729	96.729
EBIT	1.589.022	1.705.774	1.816.957	1.689.329	1.813.832	1.770.649	1.817.355	1.948.232	2.074.047	1.930.998
Gastos Financieros	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
Resultado Financiero	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.576.022	1.692.774	1.803.957	1.676.329	1.800.832	1.757.649	1.804.355	1.935.232	2.061.047	1.917.998
Impuesto de Sociedades	-236.403	-253.916	-270.594	-251.449	-270.125	-263.647	-270.653	-290.285	-309.157	-287.700
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.339.619	1.438.858	1.533.364	1.424.879	1.530.707	1.494.002	1.533.702	1.644.947	1.751.890	1.630.298

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Ingresos Operativos	3.695.351	3.769.258	3.844.643	3.921.536	3.999.967	4.079.966	4.161.565	4.244.797	4.329.692	4.416.286
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.695.351	3.769.258	3.844.643	3.921.536	3.999.967	4.079.966	4.161.565	4.244.797	4.329.692	4.416.286
Gastos Operativos	-1.116.976	-1.139.316	-1.162.102	-1.185.344	-1.209.051	-1.233.232	-1.257.897	-1.283.055	-1.308.716	-1.334.890
Gastos Serv. Com.	-792.483	-808.332	-824.499	-840.989	-857.809	-874.965	-892.464	-910.314	-928.520	-947.090
Costes Concesionaria	-324.494	-330.984	-337.603	-344.355	-351.242	-358.267	-365.433	-372.741	-380.196	-387.800
EBITDA	2.578.374	2.629.942	2.682.541	2.736.192	2.790.915	2.846.734	2.903.668	2.961.742	3.020.977	3.081.396
Amortizaciones	-604.576	-705.644	-704.774	-610.355	-524.071	-741.856	-640.788	-753.628	-753.628	-648.167
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	96.729	96.994	96.729	96.729	96.729	96.994	96.729	96.729	96.729	96.994
EBIT	2.070.527	2.021.292	2.074.496	2.222.565	2.363.573	2.201.871	2.359.609	2.304.843	2.364.078	2.530.223
Gastos Financieros	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
Resultado Financiero	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.057.527	2.008.292	2.061.496	2.209.565	2.350.573	2.188.871	2.346.609	2.291.843	2.351.078	2.517.223
Impuesto de Sociedades	-308.629	-301.244	-309.224	-331.435	-352.586	-328.331	-351.991	-343.776	-352.662	-377.583
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.748.898	1.707.048	1.752.271	1.878.131	1.997.987	1.860.540	1.994.617	1.948.066	1.998.416	2.139.640

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Ingresos Operativos	4.504.612	4.594.704	4.686.598	4.780.330	4.875.937	4.973.456	5.072.925	5.174.383	2.617.246
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.504.612	4.594.704	4.686.598	4.780.330	4.875.937	4.973.456	5.072.925	5.174.383	2.617.246
Gastos Operativos	-1.361.588	-1.388.820	-1.416.596	-1.444.928	-1.473.827	-1.503.303	-1.533.369	-1.564.037	-789.668
Gastos Serv. Com.	-966.032	-985.353	-1.005.060	-1.025.161	-1.045.664	-1.066.577	-1.087.909	-1.109.667	-561.279
Costes Concesionaria	-395.556	-403.467	-411.536	-419.767	-428.163	-436.726	-445.460	-454.370	-228.390
EBITDA	3.143.024	3.205.885	3.270.002	3.335.402	3.402.110	3.470.153	3.539.556	3.610.347	1.827.577
Amortizaciones	-550.128	-794.409	-681.570	-809.515	-850.033	-716.206	-502.999	-2.868.311	-1.418.482
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	96.729	96.729	96.729	96.994	96.729	96.729	96.729	96.994	47.967
EBIT	2.689.625	2.508.204	2.685.161	2.622.881	2.648.806	2.850.675	3.133.286	839.029	457.062
Gastos Financieros	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
Resultado Financiero	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.676.625	2.495.204	2.672.161	2.609.881	2.635.806	2.837.675	3.120.286	826.029	444.062
Impuesto de Sociedades	-401.494	-374.281	-400.824	-391.482	-395.371	-425.651	-468.043	-123.904	-66.609
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.275.131	2.120.923	2.271.337	2.218.399	2.240.435	2.412.024	2.652.243	702.125	377.453

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 63. Balances de Situación Lote 7

Balance de Situación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	1.549.782	8.463.317	18.430.848	20.812.520	20.455.378	20.292.756	19.936.483	19.539.110	19.262.525	19.239.264	18.753.159
Acuerdo de concesión lp	1.549.782	8.463.317	18.430.848	20.812.520	20.455.378	20.292.756	19.936.483	19.539.110	19.262.525	19.239.264	18.753.159
ACTIVO CORRIENTE	363.772	0	160.076	1.083.642	1.147.010	1.135.551	1.256.603	1.523.713	1.653.503	1.300.233	1.364.711
Acuerdo de concesión cp	0	0	160.076	317.543	357.143	356.273	356.273	397.374	482.090	442.489	486.106
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	56.889	115.107	117.409	123.842	126.318	128.845	131.422	134.050
CRSD	0	0	0	360.481	346.115	348.191	338.373	360.163	406.661	402.997	387.087
CRM	0	0	0	137.302	228.646	213.679	338.116	539.858	535.908	223.326	257.468
Excedentes de Caja	363.772	0	0	211.428	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	1.913.555	8.463.317	18.590.924	21.896.163	21.602.388	21.428.307	21.193.087	21.062.823	20.916.028	20.539.498	20.117.870
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	1.265.022	1.904.753	4.065.569	4.731.427	4.667.363	4.725.889	4.795.814	4.931.537	5.068.947	5.078.906	5.156.232
Capital Social	386.215	634.918	1.355.190	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	9.684	30.046	49.313	70.654	94.462	117.293	135.651
Reservas voluntarias	878.807	1.269.835	2.710.379	3.089.723	2.909.203	2.958.312	2.988.221	3.077.948	3.201.308	3.233.178	3.226.031
Resultado del año	0	0	0	96.843	203.614	192.670	213.418	238.074	228.316	183.574	249.688
PASIVO NO CORRIENTE	648.533	6.558.564	14.525.355	16.910.159	16.643.769	16.363.672	16.095.207	15.774.694	15.350.949	14.917.828	14.501.482
Subvenciones de Fondos Europeos	648.533	2.269.864	5.188.260	6.436.563	6.339.835	6.242.841	6.146.112	6.049.384	5.952.655	5.855.661	5.758.933
Deuda Senior lp	0	4.288.701	9.337.095	10.473.595	10.303.934	10.120.831	9.949.095	9.725.311	9.398.294	9.062.167	8.742.549
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	254.577	291.257	338.746	302.066	356.591	496.131	542.763	460.156
Proveedores	0	0	0	0	0	31.746	0	0	33.782	68.726	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	56.889	115.107	117.409	123.842	126.318	128.845	131.422	134.050
Deuda Senior cp	0	0	0	197.689	176.150	189.591	178.224	230.273	333.505	342.616	326.106
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	1.913.555	8.463.317	18.590.924	21.896.163	21.602.388	21.428.307	21.193.087	21.062.823	20.916.028	20.539.498	20.117.870

Balance de Situación	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	18.485.136	18.039.261	17.631.815	17.361.377	17.375.245	16.867.002	16.605.227	16.144.141	15.725.353	15.459.988	15.515.667
Acuerdo de concesión lp	18.485.136	18.039.261	17.631.815	17.361.377	17.375.245	16.867.002	16.605.227	16.144.141	15.725.353	15.459.988	15.515.667
ACTIVO CORRIENTE	1.355.493	1.446.932	1.663.024	1.808.145	1.411.530	1.484.739	1.473.380	1.575.448	1.819.688	1.983.948	1.536.057
Acuerdo de concesión cp	486.106	445.875	407.445	501.869	458.253	508.242	507.372	461.086	418.788	525.995	476.005
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	136.731	139.466	142.255	145.100	148.002	150.962	153.981	157.061	160.202	163.406	166.674
CRSD	391.974	380.871	405.381	457.681	453.534	435.557	441.030	428.488	456.028	514.886	510.146
CRM	240.682	380.721	607.942	603.494	251.741	289.978	270.996	428.813	684.670	679.661	283.231
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
TOTAL ACTIVO	19.840.629	19.486.193	19.294.839	19.169.522	18.786.775	18.351.742	18.078.607	17.719.589	17.545.041	17.443.936	17.051.724
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	5.256.807	5.376.616	5.616.368	5.950.169	6.149.608	6.430.170	6.743.188	7.087.313	7.576.807	8.179.213	8.638.337
Capital Social	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	160.620	185.090	212.783	247.153	288.267	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972
Reservas voluntarias	3.306.619	3.369.737	3.515.023	3.747.013	3.947.905	4.128.723	4.441.969	4.741.693	5.147.128	5.667.575	6.167.666
Resultado del año	244.707	276.928	343.701	411.142	368.574	447.613	447.385	491.787	575.845	657.804	616.837
PASIVO NO CORRIENTE	14.060.351	13.626.721	13.126.450	12.501.797	11.860.850	11.231.682	10.565.455	9.898.273	9.148.714	8.250.057	7.322.649
Subvenciones de Fondos Europeos	5.662.204	5.565.475	5.468.482	5.371.753	5.275.024	5.178.296	5.081.302	4.984.573	4.887.845	4.791.116	4.694.122
Deuda Senior lp	8.398.147	8.061.246	7.657.968	7.130.044	6.585.826	6.053.386	5.484.153	4.913.699	4.260.869	3.458.941	2.628.527
PASIVO CORRIENTE	523.471	482.855	552.021	717.556	776.317	689.890	769.965	734.003	819.521	1.014.666	1.090.738
Proveedores	35.849	0	0	38.044	77.609	0	40.262	0	0	42.843	87.161
Fianzas recibidas de Clientes	136.731	139.466	142.255	145.100	148.002	150.962	153.981	157.061	160.202	163.406	166.674
Deuda Senior cp	350.891	343.390	409.766	534.413	550.707	538.928	575.722	576.942	659.319	808.417	836.903
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	19.840.629	19.486.193	19.294.839	19.169.522	18.786.775	18.351.742	18.078.607	17.719.589	17.545.041	17.443.936	17.051.724

Balance de Situación	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	14.984.345	14.729.606	14.249.540	13.817.979	13.560.176	13.662.942	13.103.779	12.856.963	12.357.373	11.911.427	11.660.291
Acuerdo de concesión lp	14.984.345	14.729.606	14.249.540	13.817.979	13.560.176	13.662.942	13.103.779	12.856.963	12.357.373	11.911.427	11.660.291
ACTIVO CORRIENTE	1.617.721	1.605.916	1.721.514	1.517.943	1.600.712	1.102.968	1.218.381	1.197.267	1.342.620	1.617.449	1.750.890
Acuerdo de concesión cp	531.322	531.322	480.066	431.561	551.314	495.997	559.162	558.292	499.590	445.946	581.677
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	170.008	173.408	176.876	180.414	184.022	187.703	191.457	195.286	199.191	203.175	207.239
CRSD	489.860	495.943	481.727	34.951	0	0	0	0	0	0	0
CRM	326.531	305.243	482.846	771.018	765.377	319.268	367.762	343.689	543.838	868.327	861.975
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
TOTAL ACTIVO	16.602.066	16.335.522	15.971.054	15.335.922	15.160.889	14.765.910	14.322.160	14.054.230	13.699.993	13.528.875	13.411.181
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	9.199.650	9.809.211	10.462.787	10.812.730	10.718.404	10.366.295	10.113.947	9.888.119	9.677.767	9.599.394	9.520.030
Capital Social	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972
Reservas voluntarias	6.630.719	7.230.460	7.826.282	8.072.631	7.879.518	7.574.050	7.247.966	7.048.352	6.809.688	6.653.066	6.499.185
Resultado del año	715.097	724.918	782.672	886.266	985.052	938.412	1.012.148	985.934	1.014.245	1.092.494	1.167.012
PASIVO NO CORRIENTE	6.397.677	5.421.631	4.433.284	4.306.943	4.210.214	4.113.485	4.016.757	3.919.763	3.823.034	3.726.306	3.629.577
Subvenciones de Fondos Europeos	4.597.394	4.500.665	4.403.936	4.306.943	4.210.214	4.113.485	4.016.757	3.919.763	3.823.034	3.726.306	3.629.577
Deuda Senior lp	1.800.284	920.966	29.347	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	1.004.739	1.104.680	1.074.984	216.249	232.270	286.129	191.457	246.347	199.191	203.175	261.574
Proveedores	0	45.466	0	0	48.248	98.427	0	51.062	0	0	54.336
Fianzas recibidas de Clientes	170.008	173.408	176.876	180.414	184.022	187.703	191.457	195.286	199.191	203.175	207.239
Deuda Senior cp	834.731	885.806	898.107	35.836	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	16.602.066	16.335.522	15.971.054	15.335.922	15.160.889	14.765.910	14.322.160	14.054.230	13.699.993	13.528.875	13.411.181

Balance de Situación	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	11.816.083	11.227.417	10.989.524	10.466.096	10.003.951	9.762.173	9.977.682	9.353.940	9.126.096	8.577.673	8.097.284
Acuerdo de concesión lp	11.816.083	11.227.417	10.989.524	10.466.096	10.003.951	9.762.173	9.977.682	9.353.940	9.126.096	8.577.673	8.097.284
ACTIVO CORRIENTE	1.189.101	1.318.398	1.295.711	1.460.115	1.768.791	1.918.088	1.286.828	1.432.966	1.406.422	1.590.764	1.939.314
Acuerdo de concesión cp	518.511	588.666	588.666	523.428	462.146	614.021	543.866	623.742	622.872	548.423	480.389
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	211.384	215.611	219.923	224.322	228.808	233.385	238.052	242.813	247.670	252.623	257.675
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	359.206	414.121	387.122	612.365	977.837	970.683	404.910	466.411	435.881	689.719	1.101.249
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
TOTAL ACTIVO	13.005.184	12.545.815	12.285.235	11.926.211	11.772.741	11.680.261	11.264.510	10.786.907	10.532.518	10.168.437	10.036.597
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	9.150.676	8.894.349	8.668.524	8.459.492	8.398.529	8.337.010	7.949.682	7.688.875	7.461.865	7.254.319	7.214.155
Capital Social	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972
Reservas voluntarias	6.215.478	5.875.599	5.678.716	5.438.380	5.289.810	5.143.859	4.852.405	4.498.083	4.304.180	4.060.866	3.921.464
Resultado del año	1.081.364	1.164.917	1.135.975	1.167.278	1.254.886	1.339.318	1.243.444	1.336.959	1.303.852	1.339.619	1.438.858
PASIVO NO CORRIENTE	3.532.583	3.435.855	3.339.126	3.242.397	3.145.404	3.048.675	2.951.947	2.855.218	2.758.224	2.661.496	2.564.767
Subvenciones de Fondos Europeos	3.532.583	3.435.855	3.339.126	3.242.397	3.145.404	3.048.675	2.951.947	2.855.218	2.758.224	2.661.496	2.564.767
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	321.925	215.611	277.585	224.322	228.808	294.575	362.881	242.813	312.428	252.623	257.675
Proveedores	110.542	0	57.661	0	0	61.191	124.829	0	64.759	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	211.384	215.611	219.923	224.322	228.808	233.385	238.052	242.813	247.670	252.623	257.675
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	13.005.184	12.545.815	12.285.235	11.926.211	11.772.741	11.680.261	11.264.510	10.786.907	10.532.518	10.168.437	10.036.597

Balance de Situación	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	7.864.194	8.146.955	7.485.562	7.269.034	6.690.613	6.189.678	5.968.224	6.326.720	5.621.076	5.417.292	4.806.938
Acuerdo de concesión lp	7.864.194	8.146.955	7.485.562	7.269.034	6.690.613	6.189.678	5.968.224	6.326.720	5.621.076	5.417.292	4.806.938
ACTIVO CORRIENTE	2.108.317	1.396.065	1.560.045	1.531.273	1.739.543	2.131.252	2.320.597	1.520.007	1.705.112	1.671.680	1.905.472
Acuerdo de concesión cp	652.295	572.420	661.393	661.393	578.421	500.934	693.549	604.576	705.644	704.774	610.355
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	262.829	268.085	273.447	278.916	284.494	290.184	295.988	301.908	307.946	314.105	320.387
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.093.193	455.560	525.205	490.964	776.627	1.240.133	1.231.061	513.523	591.522	552.802	874.730
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
TOTAL ACTIVO	9.972.511	9.543.020	9.045.607	8.800.307	8.430.155	8.320.930	8.288.821	7.846.726	7.326.188	7.088.973	6.712.409
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	7.172.733	6.763.696	6.497.844	6.270.675	6.064.802	6.046.881	6.028.092	5.596.098	5.324.563	5.096.053	4.892.066
Capital Social	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972
Reservas voluntarias	3.785.536	3.484.983	3.113.303	2.922.840	2.677.267	2.548.100	2.422.368	2.111.966	1.721.831	1.535.171	1.285.961
Resultado del año	1.533.364	1.424.879	1.530.707	1.494.002	1.533.702	1.644.947	1.751.890	1.630.298	1.748.898	1.707.048	1.752.271
PASIVO NO CORRIENTE	2.468.038	2.371.045	2.274.316	2.177.587	2.080.859	1.983.865	1.887.136	1.790.408	1.693.679	1.596.685	1.499.957
Subvenciones de Fondos Europeos	2.468.038	2.371.045	2.274.316	2.177.587	2.080.859	1.983.865	1.887.136	1.790.408	1.693.679	1.596.685	1.499.957
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	331.739	408.279	273.447	352.045	284.494	290.184	373.592	460.221	307.946	396.234	320.387
Proveedores	68.911	140.193	0	73.128	0	0	77.604	158.313	0	82.129	0
Fianzas recibidas de Clientes	262.829	268.085	273.447	278.916	284.494	290.184	295.988	301.908	307.946	314.105	320.387
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	9.972.511	9.543.020	9.045.607	8.800.307	8.430.156	8.320.930	8.288.821	7.846.726	7.326.188	7.088.973	6.712.409

Balance de Situación	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	4.282.866	4.072.664	4.516.451	3.762.823	3.573.392	2.925.225	2.375.097	2.179.417	2.719.255	1.909.740	1.695.084
Acuerdo de concesión lp	4.282.866	4.072.664	4.516.451	3.762.823	3.573.392	2.925.225	2.375.097	2.179.417	2.719.255	1.909.740	1.695.084
ACTIVO CORRIENTE	2.347.516	2.561.619	1.658.546	1.866.512	1.830.022	2.207.152	2.808.726	3.148.950	2.468.042	3.138.120	3.314.816
Acuerdo de concesión cp	524.071	741.856	640.788	753.628	753.628	648.167	550.128	794.409	681.570	809.515	850.033
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	326.795	333.331	339.997	346.797	353.733	360.808	368.024	375.384	382.892	390.550	398.361
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.396.650	1.386.433	577.760	666.087	622.661	984.951	1.572.789	1.561.282	651.272	609.336	900.704
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	213.227	317.785	417.875	752.308	1.328.719	1.165.719
TOTAL ACTIVO	6.630.382	6.634.284	6.174.997	5.629.335	5.403.413	5.132.377	5.183.823	5.328.368	5.187.297	5.047.860	5.009.900
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	4.900.360	4.907.059	4.447.695	4.169.761	3.940.887	3.852.250	3.993.473	4.128.965	3.974.757	4.125.170	4.072.232
Capital Social	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972
Reservas voluntarias	1.168.396	1.055.238	733.321	321.310	138.987	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	1.878.131	1.997.987	1.860.540	1.994.617	1.948.066	1.998.416	2.139.640	2.275.131	2.120.923	2.271.337	2.218.399
PASIVO NO CORRIENTE	1.403.228	1.306.499	1.209.506	1.112.777	1.016.048	919.320	822.326	725.597	628.869	532.140	435.146
Subvenciones de Fondos Europeos	1.403.228	1.306.499	1.209.506	1.112.777	1.016.048	919.320	822.326	725.597	628.869	532.140	435.146
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	326.795	420.726	517.796	346.797	446.478	360.808	368.024	473.806	583.671	390.550	502.521
Proveedores	0	87.395	177.799	0	92.745	0	0	98.421	200.779	0	104.160
Fianzas recibidas de Clientes	326.795	333.331	339.997	346.797	353.733	360.808	368.024	375.384	382.892	390.550	398.361
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	6.630.382	6.634.284	6.174.997	5.629.335	5.403.413	5.132.377	5.183.823	5.328.368	5.187.297	5.047.860	5.009.900

Balance de Situación	2089	2090	2091	2092	2093
ACTIVO					
ACTIVO NO CORRIENTE	978.877	475.879	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	978.877	475.879	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	3.860.137	4.446.122	5.073.781	3.659.864	2.449.390
Acuerdo de concesión cp	716.206	502.999	475.879	1.418.482	0
Clientes	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	406.328	414.455	422.744	431.199	218.104
CRSD	0	0	0	0	0
CRM	1.749.272	2.702.001	3.654.729	624.740	0
Excedentes de Caja	988.331	826.668	520.429	1.185.444	2.231.287
TOTAL ACTIVO	4.839.015	4.922.001	5.073.781	3.659.864	2.449.390
PASIVO Y PATRIMONIO NETO					
PATRIMONIO NETO	4.094.269	4.265.857	4.506.076	2.555.958	2.231.287
Capital Social	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861	1.544.861
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0
Reserva legal	308.972	308.972	308.972	308.972	308.972
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0
Resultado del año	2.240.435	2.412.024	2.652.243	702.125	377.453
PASIVO NO CORRIENTE	338.418	241.689	144.960	47.967	0
Subvenciones de Fondos Europeos	338.418	241.689	144.960	47.967	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	406.328	414.455	422.744	1.055.939	218.104
Proveedores	0	0	0	624.740	0
Fianzas recibidas de Clientes	406.328	414.455	422.744	431.199	218.104
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	4.839.015	4.922.001	5.073.781	3.659.864	2.449.390

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 7

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ORÍGENES	253.588.900	1.913.555	7.069.257	10.121.119	3.876.445	1.607.076	1.670.812	1.627.663	1.615.821	1.817.860	2.065.009
Subvenciones de Fondos Europeos	6.485.325	648.533	1.621.331	2.918.396	1.297.065	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	195.678.691	0	0	0	682.664	1.381.282	1.408.907	1.486.099	1.515.821	1.546.138	1.577.060
Desdotación CRM	19.242.784	0	0	0	0	0	161.905	31.746	0	171.723	384.285
Aportación de capital	1.544.861	386.215	248.702	720.272	189.672	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	3.089.723	878.807	391.028	1.440.544	379.343	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	10.814.029	0	4.444.423	5.041.906	1.327.701	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	610.496	0	0	0	0	14.366	0	9.818	0	0	3.664
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	16.122.991	0	363.772	0	0	211.428	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	253.588.900	1.913.555	7.069.257	10.121.119	3.876.445	1.607.076	1.670.812	1.627.663	1.615.821	1.817.860	2.065.009
Gastos Servicios Comunitarios	41.864.796	0	0	0	126.885	256.734	261.869	318.700	325.074	331.575	338.207
Costes de Estructura Concesionario	22.102.978	1.162.643	1.911.916	1.405.172	500.753	121.426	124.650	130.496	133.106	135.768	138.484
Inversión Inicial	15.396.696	374.140	4.712.929	8.314.216	1.995.412	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	19.242.784	0	0	0	0	0	161.905	31.746	0	171.723	384.285
Dotación CRM	19.242.784	0	0	0	137.302	91.344	146.938	156.183	201.742	167.773	71.702
Impuesto de sociedades	14.018.596	0	0	0	17.090	35.932	34.001	37.662	42.013	40.291	32.395
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	923.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.003.054	0	288.195	79.534	23.116	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	8.173.400	0	143.217	309.196	490.978	502.049	494.431	484.708	475.999	467.079	456.383
Amortización de la deuda senior - Tramo I	10.814.029	0	0	0	0	197.689	176.150	189.591	178.224	230.273	333.505
Dotación a la CRSD - Tramo I	610.496	0	0	0	360.481	0	2.076	0	21.790	46.498	0
Dividendos	73.581.713	0	0	0	0	87.159	134.143	143.494	102.350	90.906	173.615
Reparto de las reservas voluntarias	8.260.297	0	0	0	0	180.520	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	2.231.287	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	16.122.991	363.772	0	0	211.428	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
ORÍGENES	1.793.237	1.923.007	1.820.542	1.807.061	2.034.590	2.312.727	2.007.133	2.153.113	2.037.537	2.022.428	2.278.662
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.608.601	1.640.774	1.673.589	1.707.061	1.741.202	1.776.026	1.811.547	1.847.777	1.884.733	1.922.428	1.960.876
Desdotación CRM	68.726	182.234	35.849	0	193.388	432.555	77.609	205.335	40.262	0	217.786
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	15.909	0	11.104	0	0	4.146	17.977	0	12.542	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
APLICACIONES	1.793.237	1.923.007	1.820.542	1.807.061	2.034.590	2.312.727	2.007.133	2.153.113	2.037.537	2.022.428	2.278.662
Gastos Servicios Comunitarios	344.971	351.870	358.908	366.086	373.408	380.876	388.493	396.263	404.189	412.272	420.518
Costes de Estructura Concesionario	141.253	144.079	146.960	149.899	152.897	155.955	159.074	162.256	165.501	168.811	172.187
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	68.726	182.234	35.849	0	193.388	432.555	77.609	205.335	40.262	0	217.786
Dotación CRM	102.868	165.448	175.888	227.222	188.940	80.801	115.846	186.353	198.078	255.857	212.777
Impuesto de sociedades	44.063	43.184	48.870	60.653	72.554	65.043	78.991	78.950	86.786	101.620	116.083
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
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	439.476	423.689	408.191	392.987	375.124	354.559	329.445	304.731	278.334	251.469	223.600
Amortización de la deuda senior - Tramo I	342.616	326.106	350.891	343.390	409.766	534.413	550.707	538.928	575.722	576.942	659.319
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	4.887	0	24.510	52.300	0	0	5.473	0	27.540	58.858
Dividendos	165.216	144.131	157.119	103.949	77.341	169.136	167.051	134.367	147.661	86.352	55.398
Reparto de las reservas voluntarias	7.146	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
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
ORÍGENES	2.592.199	2.247.543	2.412.014	2.282.198	2.711.742	2.588.478	2.901.014	2.495.906	2.703.843	2.541.359	2.538.103
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.000.094	2.040.096	2.080.898	2.122.515	2.164.966	2.208.265	2.252.430	2.297.479	2.343.429	2.390.297	2.438.103
Desdotación CRM	487.366	87.161	231.116	45.466	0	245.263	548.584	98.427	260.415	51.062	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	4.740	20.286	0	14.217	446.776	34.951	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
APLICACIONES	2.592.199	2.247.543	2.412.014	2.282.198	2.711.742	2.588.478	2.901.014	2.495.906	2.703.843	2.541.359	2.538.103
Gastos Servicios Comunitarios	428.928	437.507	446.257	455.182	464.286	473.571	483.043	492.704	502.558	512.609	522.861
Costes de Estructura Concesionario	175.631	179.144	182.726	186.381	190.109	193.911	197.789	201.745	205.780	209.895	214.093
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	487.366	87.161	231.116	45.466	0	245.263	548.584	98.427	260.415	51.062	0
Dotación CRM	90.936	130.461	209.828	223.068	288.172	239.622	102.476	146.920	236.341	251.211	324.489
Impuesto de sociedades	108.854	126.194	127.927	138.119	156.400	173.833	165.602	178.614	173.988	178.984	192.793
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	191.636	153.076	114.069	74.543	33.177	1.254	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	808.417	836.903	834.731	885.806	898.107	35.836	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	6.083	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	157.714	153.785	115.356	129.096	536.323	886.266	985.052	938.412	1.012.148	985.934	1.014.245
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	193.112	305.469	326.084	199.614	238.663	156.622
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
ORÍGENES	2.863.071	3.254.700	2.797.876	3.032.193	2.849.524	2.845.700	3.211.666	3.652.364	3.138.588	3.402.303	3.196.233
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.486.865	2.536.602	2.587.335	2.639.081	2.691.863	2.745.700	2.800.614	2.856.626	2.913.759	2.972.034	3.031.475
Desdotación CRM	276.206	618.098	110.542	293.112	57.661	0	311.052	695.737	124.829	330.269	64.759
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
APLICACIONES	2.863.071	3.254.700	2.797.876	3.032.193	2.849.524	2.845.700	3.211.666	3.652.364	3.138.588	3.402.303	3.196.233
Gastos Servicios Comunitarios	533.318	543.985	554.864	565.961	577.281	588.826	600.603	612.615	624.867	637.365	650.112
Costes de Estructura Concesionario	218.375	222.742	227.197	231.741	236.376	241.104	245.926	250.844	255.861	260.978	266.198
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	276.206	618.098	110.542	293.112	57.661	0	311.052	695.737	124.829	330.269	64.759
Dotación CRM	269.853	115.329	165.456	266.113	282.905	365.472	303.898	129.964	186.331	299.738	318.597
Impuesto de sociedades	205.943	190.829	205.574	200.466	205.990	221.450	236.350	219.431	235.934	230.091	236.403
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
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	1.092.494	1.167.012	1.081.364	1.164.917	1.135.975	1.167.278	1.254.886	1.339.318	1.243.444	1.336.959	1.303.852
Reparto de las reservas voluntarias	153.881	283.707	339.880	196.883	240.336	148.570	145.951	291.454	354.322	193.903	243.313
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
ORÍGENES	3.192.104	3.604.242	4.100.923	3.521.559	3.818.729	3.587.061	3.582.212	4.046.345	4.605.256	3.953.664	4.288.118
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.092.104	3.153.946	3.217.025	3.281.366	3.346.993	3.413.933	3.482.212	3.551.856	3.622.893	3.695.351	3.769.258
Desdotación CRM	0	350.295	783.897	140.193	371.736	73.128	0	394.489	882.363	158.313	418.860
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
APLICACIONES	3.192.104	3.604.242	4.100.923	3.521.559	3.818.729	3.587.061	3.582.212	4.046.345	4.605.256	3.953.664	4.288.118
Gastos Servicios Comunitarios	663.114	676.376	689.904	703.702	717.776	732.132	746.774	761.710	776.944	792.483	808.332
Costes de Estructura Concesionario	271.522	276.952	282.491	288.141	293.904	299.782	305.778	311.893	318.131	324.494	330.984
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	350.295	783.897	140.193	371.736	73.128	0	394.489	882.363	158.313	418.860
Dotación CRM	411.531	342.239	146.265	209.839	337.495	358.791	463.507	385.417	164.826	236.312	380.140
Impuesto de sociedades	253.916	270.594	251.449	270.125	263.647	270.653	290.285	309.157	287.700	308.629	301.244
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
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	1.339.619	1.438.858	1.533.364	1.424.879	1.530.707	1.494.002	1.533.702	1.644.947	1.751.890	1.630.298	1.748.898
Reparto de las reservas voluntarias	139.403	135.927	300.553	371.680	190.464	245.573	129.166	125.732	310.402	390.135	186.660
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
ORÍGENES	4.026.773	4.021.536	4.544.226	5.174.137	4.439.364	4.816.248	4.522.437	4.629.513	5.322.705	6.131.629	5.639.686
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.844.643	3.921.536	3.999.967	4.079.966	4.161.565	4.244.797	4.329.692	4.416.286	4.504.612	4.594.704	4.686.598
Desdotación CRM	82.129	0	444.259	994.171	177.799	471.451	92.745	0	500.308	1.119.050	200.779
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	213.227	317.785	417.875	752.308
APLICACIONES	4.026.773	4.021.536	4.544.226	5.174.137	4.439.364	4.816.248	4.522.437	4.629.513	5.322.705	6.131.629	5.639.686
Gastos Servicios Comunitarios	824.499	840.989	857.809	874.965	892.464	910.314	928.520	947.090	966.032	985.353	1.005.060
Costes de Estructura Concesionario	337.603	344.355	351.242	358.267	365.433	372.741	380.196	387.800	395.556	403.467	411.536
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	82.129	0	444.259	994.171	177.799	471.451	92.745	0	500.308	1.119.050	200.779
Dotación CRM	404.057	521.920	434.042	185.499	266.126	428.026	455.034	587.838	488.801	209.039	158.844
Impuesto de sociedades	309.224	331.435	352.586	328.331	351.991	343.776	352.662	377.583	401.494	374.281	400.824
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
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	1.707.048	1.752.271	1.878.131	1.997.987	1.860.540	1.994.617	1.948.066	1.998.416	2.139.640	2.275.131	2.120.923
Reparto de las reservas voluntarias	249.211	117.565	113.157	321.918	412.011	182.322	138.987	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	213.227	317.785	417.875	752.308	1.328.719

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
ORÍGENES	6.640.266	6.145.816	5.961.787	5.899.593	8.880.986	4.427.429	2.231.287
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.780.330	4.875.937	4.973.456	5.072.925	5.174.383	2.617.246	0
Desdotación CRM	531.216	104.160	0	0	3.186.174	624.740	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	1.328.719	1.165.719	988.331	826.668	520.429	1.185.444	2.231.287
APLICACIONES	6.640.266	6.145.816	5.961.787	5.899.593	8.880.986	4.427.429	2.231.287
Gastos Servicios Comunitarios	1.025.161	1.045.664	1.066.577	1.087.909	1.109.667	561.279	0
Costes de Estructura Concesionario	419.767	428.163	436.726	445.460	454.370	228.390	0
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	531.216	104.160	0	0	3.186.174	624.740	0
Dotación CRM	822.584	952.729	952.729	952.729	156.185	0	0
Impuesto de sociedades	391.482	395.371	425.651	468.043	123.904	66.609	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	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	2.271.337	2.218.399	2.240.435	2.412.024	2.652.243	702.125	0
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	2.231.287
Caja final del ejercicio	1.165.719	988.331	826.668	520.429	1.185.444	2.231.287	0

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 (α)	0,00%
Coste del Equity K_e ($K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha$)	6,04%
Apalancamiento proyecto	50,00%
Coste de la deuda all-in, K_d (antes de impuestos)	5,54%
WACCbt	3,98%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	3,56%

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	195.678.691	0	0	0	682.664	1.381.282	1.408.907	1.486.099	1.515.821	1.546.138	1.577.060
Gastos Servicios Comunitarios	-41.864.796	0	0	0	-126.885	-256.734	-261.869	-318.700	-325.074	-331.575	-338.207
Costes de Estructura Concesionario	-22.102.978	-1.162.643	-1.911.916	-1.405.172	-500.753	-121.426	-124.650	-130.496	-133.106	-135.768	-138.484
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-923.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
CF Explotación	130.787.918	-1.175.643	-1.924.916	-1.418.172	42.026	990.122	1.009.388	1.023.903	1.044.641	1.065.794	1.087.370
Inversión Inicial	-15.396.696	-374.140	-4.712.929	-8.314.216	-1.995.412	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-19.242.784	0	0	0	0	0	-161.905	-31.746	0	-171.723	-384.285
Dotaciones CRM	-19.242.784	0	0	0	-137.302	-91.344	-146.938	-156.183	-201.742	-167.773	-71.702
Desdotaciones CRM	19.242.784	0	0	0	0	0	161.905	31.746	0	171.723	384.285
CF Inversión	-34.639.480	-374.140	-4.712.929	-8.314.216	-2.132.714	-91.344	-146.938	-156.183	-201.742	-167.773	-71.702
CF del Proyecto antes de Impuestos	96.148.438	-1.549.782	-6.637.845	-9.732.388	-2.090.688	898.778	862.449	867.719	842.899	898.020	1.015.667
Impuesto de sociedades	-14.018.596	0	0	0	-17.090	-35.932	-34.001	-37.662	-42.013	-40.291	-32.395
CF del Proyecto después de Impuestos	82.129.842	-1.549.782	-6.637.845	-9.732.388	-2.107.778	862.846	828.449	830.057	800.886	857.729	983.272
Subvenciones de Fondos Europeos	6.485.325	648.533	1.621.331	2.918.396	1.297.065	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	1.544.861	386.215	248.702	720.272	189.672	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	3.089.723	878.807	391.028	1.440.544	379.343	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	10.814.029	0	4.444.423	5.041.906	1.327.701	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	21.933.938	1.913.555	6.705.484	10.121.119	3.193.781	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	104.063.780	363.772	67.640	388.730	1.086.003	862.846	828.449	830.057	800.886	857.729	983.272
Comisiones de Deuda Senior	-1.003.054	0	-288.195	-79.534	-23.116	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-8.173.400	0	-143.217	-309.196	-490.978	-502.049	-494.431	-484.708	-475.999	-467.079	-456.383
Amortización de la deuda senior	-10.814.029	0	0	0	0	-197.689	-176.150	-189.591	-178.224	-230.273	-333.505
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-19.990.484	0	-431.412	-388.730	-514.094	-720.962	-692.230	-696.381	-676.746	-720.326	-813.321
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	84.073.296	363.772	-363.772	0	571.909	141.884	136.219	133.676	124.140	137.403	169.951
Dotación a la CRSD	-610.496	0	0	0	-360.481	0	-2.076	0	-21.790	-46.498	0
Desdotación de la CRSD	610.496	0	0	0	0	14.366	0	9.818	0	0	3.664
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-360.481	14.366	-2.076	9.818	-21.790	-46.498	3.664
Flujos de caja para el Cash Sweep	84.073.296	363.772	-363.772	0	211.428	156.250	134.143	143.494	102.350	90.906	173.615
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	84.073.296	363.772	-363.772	0	211.428	156.250	134.143	143.494	102.350	90.906	173.615
Dividendos	-73.581.713	0	0	0	0	-87.159	-134.143	-143.494	-102.350	-90.906	-173.615
Reparto de las reservas voluntarias	-8.260.297	0	0	0	0	-180.520	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	-2.231.287	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
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-84.073.296	0	0	0	0	-267.678	-134.143	-143.494	-102.350	-90.906	-173.615
Flujo de caja del año	363.772	-363.772	0	211.428	-111.428	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	0	363.772	0	0	0	211.428	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	363.772	0	0	0	211.428	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Ingresos Alquileres y Servicios	1.608.601	1.640.774	1.673.589	1.707.061	1.741.202	1.776.026	1.811.547	1.847.777	1.884.733	1.922.428	1.960.876
Gastos Servicios Comunitarios	-344.971	-351.870	-358.908	-366.086	-373.408	-380.876	-388.493	-396.263	-404.189	-412.272	-420.518
Costes de Estructura Concesionario	-141.253	-144.079	-146.960	-149.899	-152.897	-155.955	-159.074	-162.256	-165.501	-168.811	-172.187
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
CF Explotación	1.109.377	1.131.825	1.154.721	1.178.075	1.201.897	1.226.195	1.250.979	1.276.258	1.302.044	1.328.344	1.355.171
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-68.726	-182.234	-35.849	0	-193.388	-432.555	-77.609	-205.335	-40.262	0	-217.786
Dotaciones CRM	-102.868	-165.448	-175.888	-227.222	-188.940	-80.801	-115.846	-186.353	-198.078	-255.857	-212.777
Desdotaciones CRM	68.726	182.234	35.849	0	193.388	432.555	77.609	205.335	40.262	0	217.786
CF Inversión	-102.868	-165.448	-175.888	-227.222	-188.940	-80.801	-115.846	-186.353	-198.078	-255.857	-212.777
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.006.509	966.377	978.833	950.854	1.012.957	1.145.394	1.135.133	1.089.905	1.103.965	1.072.487	1.142.394
Impuesto de sociedades	-44.063	-43.184	-48.870	-60.653	-72.554	-65.043	-78.991	-78.950	-86.786	-101.620	-116.083
CF del Proyecto después de Impuestos	962.447	923.193	929.964	890.201	940.402	1.080.351	1.056.142	1.010.955	1.017.179	970.867	1.026.311
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
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	962.447	923.193	929.964	890.201	940.402	1.080.351	1.056.142	1.010.955	1.017.179	970.867	1.026.311
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	-439.476	-423.689	-408.191	-392.987	-375.124	-354.559	-329.445	-304.731	-278.334	-251.469	-223.600
Amortización de la deuda senior	-342.616	-326.106	-350.891	-343.390	-409.766	-534.413	-550.707	-538.928	-575.722	-576.942	-659.319
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-805.993	-774.175	-783.949	-761.741	-810.762	-915.362	-907.069	-871.114	-882.060	-856.976	-912.055
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	156.454	149.018	146.015	128.459	129.640	164.989	149.074	139.841	135.119	113.892	114.256
Dotación a la CRSD	0	-4.887	0	-24.510	-52.300	0	0	-5.473	0	-27.540	-58.858
Desdotación de la CRSD	15.909	0	11.104	0	0	4.146	17.977	0	12.542	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	15.909	-4.887	11.104	-24.510	-52.300	4.146	17.977	-5.473	12.542	-27.540	-58.858
Flujos de caja para el Cash Sweep	172.363	144.131	157.119	103.949	77.341	169.136	167.051	134.367	147.661	86.352	55.398
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	172.363	144.131	157.119	103.949	77.341	169.136	167.051	134.367	147.661	86.352	55.398
Dividendos	-165.216	-144.131	-157.119	-103.949	-77.341	-169.136	-167.051	-134.367	-147.661	-86.352	-55.398
Reparto de las reservas voluntarias	-7.146	0	0	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
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-172.363	-144.131	-157.119	-103.949	-77.341	-169.136	-167.051	-134.367	-147.661	-86.352	-55.398
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquileres y Servicios	2.000.094	2.040.096	2.080.898	2.122.515	2.164.966	2.208.265	2.252.430	2.297.479	2.343.429	2.390.297	2.438.103
Gastos Servicios Comunitarios	-428.928	-437.507	-446.257	-455.182	-464.286	-473.571	-483.043	-492.704	-502.558	-512.609	-522.861
Costes de Estructura Concesionario	-175.631	-179.144	-182.726	-186.381	-190.109	-193.911	-197.789	-201.745	-205.780	-209.895	-214.093
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
CF Explotación	1.382.535	1.410.445	1.438.914	1.467.953	1.497.572	1.527.783	1.558.599	1.590.031	1.622.091	1.654.793	1.688.149
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-487.366	-87.161	-231.116	-45.466	0	-245.263	-548.584	-98.427	-260.415	-51.062	0
Dotaciones CRM	-90.936	-130.461	-209.828	-223.068	-288.172	-239.622	-102.476	-146.920	-236.341	-251.211	-324.489
Desdotaciones CRM	487.366	87.161	231.116	45.466	0	245.263	548.584	98.427	260.415	51.062	0
CF Inversión	-90.936	-130.461	-209.828	-223.068	-288.172	-239.622	-102.476	-146.920	-236.341	-251.211	-324.489
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.291.599	1.279.984	1.229.086	1.244.884	1.209.400	1.288.161	1.456.123	1.443.110	1.385.750	1.403.582	1.363.660
Impuesto de sociedades	-108.854	-126.194	-127.927	-138.119	-156.400	-173.833	-165.602	-178.614	-173.988	-178.984	-192.793
CF del Proyecto después de Impuestos	1.182.745	1.153.791	1.101.160	1.106.766	1.053.000	1.114.329	1.290.521	1.264.496	1.211.762	1.224.598	1.170.867
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
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	1.182.745	1.153.791	1.101.160	1.106.766	1.053.000	1.114.329	1.290.521	1.264.496	1.211.762	1.224.598	1.170.867
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-191.636	-153.076	-114.069	-74.543	-33.177	-1.254	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-808.417	-836.903	-834.731	-885.806	-898.107	-35.836	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-1.029.771	-1.020.292	-979.720	-991.887	-963.453	-69.901	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	152.974	133.499	121.439	114.879	89.547	1.044.427	1.290.521	1.264.496	1.211.762	1.224.598	1.170.867
Dotación a la CRSD	0	0	-6.083	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	4.740	20.286	0	14.217	446.776	34.951	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	4.740	20.286	-6.083	14.217	446.776	34.951	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	157.714	153.785	115.356	129.096	536.323	1.079.378	1.290.521	1.264.496	1.211.762	1.224.598	1.170.867
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	157.714	153.785	115.356	129.096	536.323	1.079.378	1.290.521	1.264.496	1.211.762	1.224.598	1.170.867
Dividendos	-157.714	-153.785	-115.356	-129.096	-536.323	-886.266	-985.052	-938.412	-1.012.148	-985.934	-1.014.245
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	-193.112	-305.469	-326.084	-199.614	-238.663	-156.622
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
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-157.714	-153.785	-115.356	-129.096	-536.323	-1.079.378	-1.290.521	-1.264.496	-1.211.762	-1.224.598	-1.170.867
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Ingresos Alquileres y Servicios	2.486.865	2.536.602	2.587.335	2.639.081	2.691.863	2.745.700	2.800.614	2.856.626	2.913.759	2.972.034	3.031.475
Gastos Servicios Comunitarios	-533.318	-543.985	-554.864	-565.961	-577.281	-588.826	-600.603	-612.615	-624.867	-637.365	-650.112
Costes de Estructura Concesionario	-218.375	-222.742	-227.197	-231.741	-236.376	-241.104	-245.926	-250.844	-255.861	-260.978	-266.198
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
CF Explotación	1.722.172	1.756.876	1.792.273	1.828.378	1.865.206	1.902.770	1.941.086	1.980.167	2.020.031	2.060.691	2.102.165
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-276.206	-618.098	-110.542	-293.112	-57.661	0	-311.052	-695.737	-124.829	-330.269	-64.759
Dotaciones CRM	-269.853	-115.329	-165.456	-266.113	-282.905	-365.472	-303.898	-129.964	-186.331	-299.738	-318.597
Desdotaciones CRM	276.206	618.098	110.542	293.112	57.661	0	311.052	695.737	124.829	330.269	64.759
CF Inversión	-269.853	-115.329	-165.456	-266.113	-282.905	-365.472	-303.898	-129.964	-186.331	-299.738	-318.597
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.452.319	1.641.547	1.626.817	1.562.266	1.582.301	1.537.298	1.637.187	1.850.203	1.833.700	1.760.953	1.783.569
Impuesto de sociedades	-205.943	-190.829	-205.574	-200.466	-205.990	-221.450	-236.350	-219.431	-235.934	-230.091	-236.403
CF del Proyecto después de Impuestos	1.246.376	1.450.718	1.421.243	1.361.800	1.376.311	1.315.848	1.400.837	1.630.772	1.597.766	1.530.862	1.547.165
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
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	1.246.376	1.450.718	1.421.243	1.361.800	1.376.311	1.315.848	1.400.837	1.630.772	1.597.766	1.530.862	1.547.165
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
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	1.246.376	1.450.718	1.421.243	1.361.800	1.376.311	1.315.848	1.400.837	1.630.772	1.597.766	1.530.862	1.547.165
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
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	1.246.376	1.450.718	1.421.243	1.361.800	1.376.311	1.315.848	1.400.837	1.630.772	1.597.766	1.530.862	1.547.165
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	1.246.376	1.450.718	1.421.243	1.361.800	1.376.311	1.315.848	1.400.837	1.630.772	1.597.766	1.530.862	1.547.165
Dividendos	-1.092.494	-1.167.012	-1.081.364	-1.164.917	-1.135.975	-1.167.278	-1.254.886	-1.339.318	-1.243.444	-1.336.959	-1.303.852
Reparto de las reservas voluntarias	-153.881	-283.707	-339.880	-196.883	-240.336	-148.570	-145.951	-291.454	-354.322	-193.903	-243.313
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
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-1.246.376	-1.450.718	-1.421.243	-1.361.800	-1.376.311	-1.315.848	-1.400.837	-1.630.772	-1.597.766	-1.530.862	-1.547.165
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquileres y Servicios	3.092.104	3.153.946	3.217.025	3.281.366	3.346.993	3.413.933	3.482.212	3.551.856	3.622.893	3.695.351	3.769.258
Gastos Servicios Comunitarios	-663.114	-676.376	-689.904	-703.702	-717.776	-732.132	-746.774	-761.710	-776.944	-792.483	-808.332
Costes de Estructura Concesionario	-271.522	-276.952	-282.491	-288.141	-293.904	-299.782	-305.778	-311.893	-318.131	-324.494	-330.984
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
CF Explotación	2.144.468	2.187.618	2.231.630	2.276.523	2.322.313	2.369.019	2.416.660	2.465.253	2.514.818	2.565.374	2.616.942
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-350.295	-783.897	-140.193	-371.736	-73.128	0	-394.489	-882.363	-158.313	-418.860
Dotaciones CRM	-411.531	-342.239	-146.265	-209.839	-337.495	-358.791	-463.507	-385.417	-164.826	-236.312	-380.140
Desdotaciones CRM	0	350.295	783.897	140.193	371.736	73.128	0	394.489	882.363	158.313	418.860
CF Inversión	-411.531	-342.239	-146.265	-209.839	-337.495	-358.791	-463.507	-385.417	-164.826	-236.312	-380.140
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.732.938	1.845.379	2.085.366	2.066.684	1.984.818	2.010.228	1.953.153	2.079.836	2.349.992	2.329.062	2.236.802
Impuesto de sociedades	-253.916	-270.594	-251.449	-270.125	-263.647	-270.653	-290.285	-309.157	-287.700	-308.629	-301.244
CF del Proyecto después de Impuestos	1.479.022	1.574.785	1.833.916	1.796.559	1.721.171	1.739.575	1.662.868	1.770.679	2.062.293	2.020.433	1.935.558
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
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	1.479.022	1.574.785	1.833.916	1.796.559	1.721.171	1.739.575	1.662.868	1.770.679	2.062.293	2.020.433	1.935.558
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
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	1.479.022	1.574.785	1.833.916	1.796.559	1.721.171	1.739.575	1.662.868	1.770.679	2.062.293	2.020.433	1.935.558
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
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	1.479.022	1.574.785	1.833.916	1.796.559	1.721.171	1.739.575	1.662.868	1.770.679	2.062.293	2.020.433	1.935.558
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	1.479.022	1.574.785	1.833.916	1.796.559	1.721.171	1.739.575	1.662.868	1.770.679	2.062.293	2.020.433	1.935.558
Dividendos	-1.339.619	-1.438.858	-1.533.364	-1.424.879	-1.530.707	-1.494.002	-1.533.702	-1.644.947	-1.751.890	-1.630.298	-1.748.898
Reparto de las reservas voluntarias	-139.403	-135.927	-300.553	-371.680	-190.464	-245.573	-129.166	-125.732	-310.402	-390.135	-186.660
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 FPPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-1.479.022	-1.574.785	-1.833.916	-1.796.559	-1.721.171	-1.739.575	-1.662.868	-1.770.679	-2.062.293	-2.020.433	-1.935.558
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Ingresos Alquileres y Servicios	3.844.643	3.921.536	3.999.967	4.079.966	4.161.565	4.244.797	4.329.692	4.416.286	4.504.612	4.594.704	4.686.598
Gastos Servicios Comunitarios	-824.499	-840.989	-857.809	-874.965	-892.464	-910.314	-928.520	-947.090	-966.032	-985.353	-1.005.060
Costes de Estructura Concesionario	-337.603	-344.355	-351.242	-358.267	-365.433	-372.741	-380.196	-387.800	-395.556	-403.467	-411.536
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
CF Explotación	2.669.541	2.723.192	2.777.915	2.833.734	2.890.668	2.948.742	3.007.977	3.068.396	3.130.024	3.192.885	3.257.002
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-82.129	0	-444.259	-994.171	-177.799	-471.451	-92.745	0	-500.308	-1.119.050	-200.779
Dotaciones CRM	-404.057	-521.920	-434.042	-185.499	-266.126	-428.026	-455.034	-587.838	-488.801	-209.039	-158.844
Desdotaciones CRM	82.129	0	444.259	994.171	177.799	471.451	92.745	0	500.308	1.119.050	200.779
CF Inversión	-404.057	-521.920	-434.042	-185.499	-266.126	-428.026	-455.034	-587.838	-488.801	-209.039	-158.844
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.265.483	2.201.271	2.343.874	2.648.235	2.624.542	2.520.716	2.552.942	2.480.558	2.641.223	2.983.846	3.098.158
Impuesto de sociedades	-309.224	-331.435	-352.586	-328.331	-351.991	-343.776	-352.662	-377.583	-401.494	-374.281	-400.824
CF del Proyecto después de Impuestos	1.956.259	1.869.836	1.991.288	2.319.904	2.272.551	2.176.940	2.200.281	2.102.974	2.239.729	2.609.565	2.697.334
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
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)	1.956.259	1.869.836	1.991.288	2.319.904	2.272.551	2.176.940	2.200.281	2.102.974	2.239.729	2.609.565	2.697.334
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
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	1.956.259	1.869.836	1.991.288	2.319.904	2.272.551	2.176.940	2.200.281	2.102.974	2.239.729	2.609.565	2.697.334
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
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	1.956.259	1.869.836	1.991.288	2.319.904	2.272.551	2.176.940	2.200.281	2.102.974	2.239.729	2.609.565	2.697.334
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	1.956.259	1.869.836	1.991.288	2.319.904	2.272.551	2.176.940	2.200.281	2.102.974	2.239.729	2.609.565	2.697.334
Dividendos	-1.707.048	-1.752.271	-1.878.131	-1.997.987	-1.860.540	-1.994.617	-1.948.066	-1.998.416	-2.139.640	-2.275.131	-2.120.923
Reparto de las reservas voluntarias	-249.211	-117.565	-113.157	-321.918	-412.011	-182.322	-138.987	0	0	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
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-1.956.259	-1.869.836	-1.991.288	-2.319.904	-2.272.551	-2.176.940	-2.087.054	-1.998.416	-2.139.640	-2.275.131	-2.120.923
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	113.227	104.558	100.089	334.434	576.411
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	213.227	317.785	417.875	752.308
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	213.227	317.785	417.875	752.308	1.328.719

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
Ingresos Alquileres y Servicios	4.780.330	4.875.937	4.973.456	5.072.925	5.174.383	2.617.246	0
Gastos Servicios Comunitarios	-1.025.161	-1.045.664	-1.066.577	-1.087.909	-1.109.667	-561.279	0
Costes de Estructura Concesionario	-419.767	-428.163	-436.726	-445.460	-454.370	-228.390	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	0
CF Explotación	3.322.402	3.389.110	3.457.153	3.526.556	3.597.347	1.814.577	0
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-531.216	-104.160	0	0	-3.186.174	-624.740	0
Dotaciones CRM	-822.584	-952.729	-952.729	-952.729	-156.185	0	0
Desdotaciones CRM	531.216	104.160	0	0	3.186.174	624.740	0
CF Inversión	-822.584	-952.729	-952.729	-952.729	-156.185	0	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.499.819	2.436.382	2.504.424	2.573.827	3.441.162	1.814.577	0
Impuesto de sociedades	-391.482	-395.371	-425.651	-468.043	-123.904	-66.609	0
CF del Proyecto después de Impuestos	2.108.337	2.041.011	2.078.773	2.105.784	3.317.257	1.747.968	0
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
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)	2.108.337	2.041.011	2.078.773	2.105.784	3.317.257	1.747.968	0
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
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	2.108.337	2.041.011	2.078.773	2.105.784	3.317.257	1.747.968	0
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	2.108.337	2.041.011	2.078.773	2.105.784	3.317.257	1.747.968	0
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	2.108.337	2.041.011	2.078.773	2.105.784	3.317.257	1.747.968	0
Dividendos	-2.271.337	-2.218.399	-2.240.435	-2.412.024	-2.652.243	-702.125	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	-2.231.287
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-2.271.337	-2.218.399	-2.240.435	-2.412.024	-2.652.243	-702.125	-2.231.287
Flujo de caja del año	-163.000	-177.388	-161.663	-306.240	665.015	1.045.843	-2.231.287
Caja al inicio del año	1.328.719	1.165.719	988.331	826.668	520.429	1.185.444	2.231.287
Caja final acumulada	1.165.719	988.331	826.668	520.429	1.185.444	2.231.287	0

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)	96.148.438	-1.549.782	-6.637.845	-9.732.388	-2.090.688	898.778	862.449
FC del Proyecto (después de impuestos)	82.129.842	-1.549.782	-6.637.845	-9.732.388	-2.107.778	862.846	828.449
FC disponible accionistas	79.438.712	-901.250	-1.003.503	-2.160.817	-357.587	156.250	134.143
FC distribuido accionistas	79.438.712	-1.265.022	-639.730	-2.160.817	-569.015	267.678	134.143
FC de la Deuda Senior	9.176.454	0	-4.013.011	-4.653.175	-813.607	720.962	692.230
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	9.176.454	0	-4.013.011	-4.653.175	-453.126	706.596	694.306

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
FC del Proyecto (antes de impuestos)	867.719	842.899	898.020	1.015.667	1.006.509	966.377	978.833
FC del Proyecto (después de impuestos)	830.057	800.886	857.729	983.272	962.447	923.193	929.964
FC disponible accionistas	143.494	102.350	90.906	173.615	172.363	144.131	157.119
FC distribuido accionistas	143.494	102.350	90.906	173.615	172.363	144.131	157.119
FC de la Deuda Senior	696.381	676.746	720.326	813.321	805.993	774.175	783.949
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	686.564	698.536	766.824	809.657	790.084	779.062	772.845

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
FC del Proyecto (antes de impuestos)	950.854	1.012.957	1.145.394	1.135.133	1.089.905	1.103.965	1.072.487
FC del Proyecto (después de impuestos)	890.201	940.402	1.080.351	1.056.142	1.010.955	1.017.179	970.867
FC disponible accionistas	103.949	77.341	169.136	167.051	134.367	147.661	86.352
FC distribuido accionistas	103.949	77.341	169.136	167.051	134.367	147.661	86.352
FC de la Deuda Senior	761.741	810.762	915.362	907.069	871.114	882.060	856.976
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	786.252	863.062	911.215	889.092	876.587	869.518	884.515

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.142.394	1.291.599	1.279.984	1.229.086	1.244.884	1.209.400	1.288.161
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.026.311	1.182.745	1.153.791	1.101.160	1.106.766	1.053.000	1.114.329
FC disponible accionistas	55.398	157.714	153.785	115.356	129.096	536.323	1.079.378
FC distribuido accionistas	55.398	157.714	153.785	115.356	129.096	536.323	1.079.378
FC de la Deuda Senior	912.055	1.029.771	1.020.292	979.720	991.887	963.453	69.901
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	970.913	1.025.032	1.000.006	985.804	977.670	516.677	34.951

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.456.123	1.443.110	1.385.750	1.403.582	1.363.660	1.452.319	1.641.547
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.290.521	1.264.496	1.211.762	1.224.598	1.170.867	1.246.376	1.450.718
FC disponible accionistas	1.290.521	1.264.496	1.211.762	1.224.598	1.170.867	1.246.376	1.450.718
FC distribuido accionistas	1.290.521	1.264.496	1.211.762	1.224.598	1.170.867	1.246.376	1.450.718
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	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.626.817	1.562.266	1.582.301	1.537.298	1.637.187	1.850.203	1.833.700
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.421.243	1.361.800	1.376.311	1.315.848	1.400.837	1.630.772	1.597.766
FC disponible accionistas	1.421.243	1.361.800	1.376.311	1.315.848	1.400.837	1.630.772	1.597.766
FC distribuido accionistas	1.421.243	1.361.800	1.376.311	1.315.848	1.400.837	1.630.772	1.597.766
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)	1.760.953	1.783.569	1.732.938	1.845.379	2.085.366	2.066.684	1.984.818
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.530.862	1.547.165	1.479.022	1.574.785	1.833.916	1.796.559	1.721.171
FC disponible accionistas	1.530.862	1.547.165	1.479.022	1.574.785	1.833.916	1.796.559	1.721.171
FC distribuido accionistas	1.530.862	1.547.165	1.479.022	1.574.785	1.833.916	1.796.559	1.721.171
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)	2.010.228	1.953.153	2.079.836	2.349.992	2.329.062	2.236.802	2.265.483
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.739.575	1.662.868	1.770.679	2.062.293	2.020.433	1.935.558	1.956.259
FC disponible accionistas	1.739.575	1.662.868	1.770.679	2.062.293	2.020.433	1.935.558	1.956.259
FC distribuido accionistas	1.739.575	1.662.868	1.770.679	2.062.293	2.020.433	1.935.558	1.956.259
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)	2.201.271	2.343.874	2.648.235	2.624.542	2.520.716	2.552.942	2.480.558
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.869.836	1.991.288	2.319.904	2.272.551	2.176.940	2.200.281	2.102.974
FC disponible accionistas	1.869.836	1.991.288	2.319.904	2.272.551	2.176.940	2.200.281	2.102.974
FC distribuido accionistas	1.869.836	1.991.288	2.319.904	2.272.551	2.176.940	2.087.054	1.998.416
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)	2.641.223	2.983.846	3.098.158	2.499.819	2.436.382	2.504.424	2.573.827
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.239.729	2.609.565	2.697.334	2.108.337	2.041.011	2.078.773	2.105.784
FC disponible accionistas	2.239.729	2.609.565	2.697.334	2.108.337	2.041.011	2.078.773	2.105.784
FC distribuido accionistas	2.139.640	2.275.131	2.120.923	2.271.337	2.218.399	2.240.435	2.412.024
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

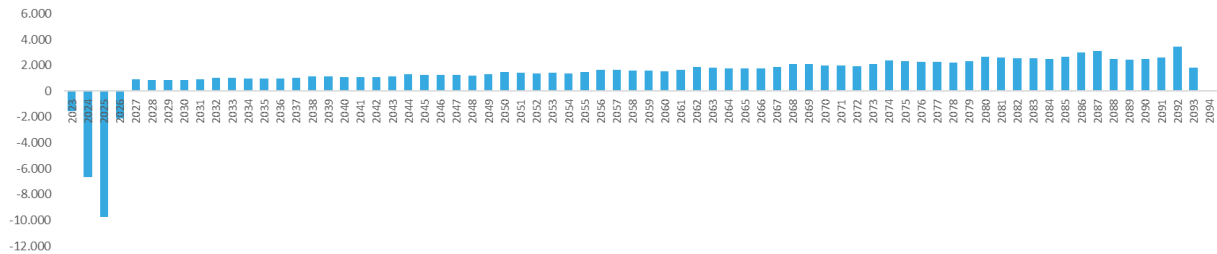
FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2092	2093	2094
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.441.162	1.814.577	0
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.317.257	1.747.968	0
FC disponible accionistas	3.317.257	1.747.968	0
FC distribuido accionistas	2.652.243	702.125	2.231.287
FC de la Deuda Senior	0	0	0
FC 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.

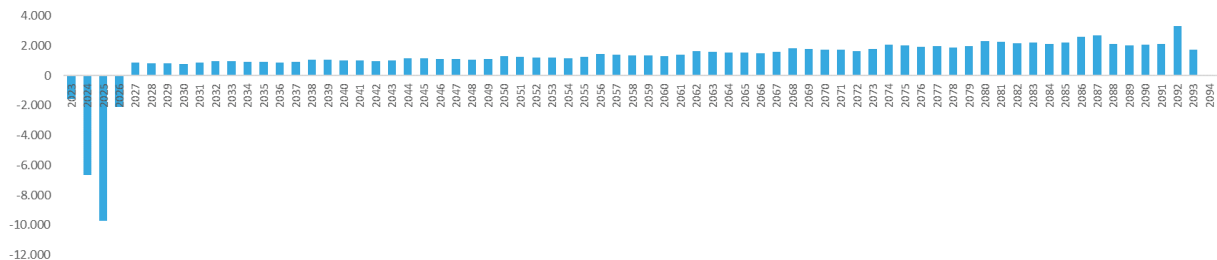
Tabla 69. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos

Flujos de Caja Proyecto antes de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto antes de impuestos	5,55%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	8.896.635
Tasa descuento WACC bt	3,98%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	24
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2046

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	5,11%
VAN FC Proyecto después de impuestos	9.131.198
Tasa descuento WACC at	3,56%
Pay-back dinámico (años)	25
Fecha Pay-back dinámico (año)	2047

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	5,54%
TIR FC Deuda con DSRA	5,80%

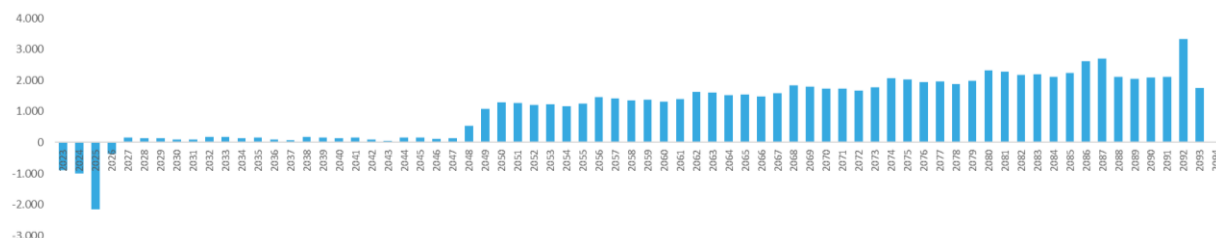
Como se observa en la tabla anterior, el efecto de incluir la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (CRSD) es disminuir el saldo del préstamo disponible, y encarece el coste de la deuda para la Sociedad Concesionaria.

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	7,77%
VAN FC Disponible Accionistas	2.768.278
Tasa descuento Ke	6,04%
Pay-back dinámico (años)	28
Fecha Pay-back dinámico (año)	2050

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	7,67%
VAN FC Distribuidos Accionistas	2.649.602
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	195.678.691
EBITDA	136.631.391
Beneficio Neto	79.438.712
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	69,8%
Margen BN (BN/Ingresos)	40,6%

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	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,70 x	1,75 x	1,70 x	1,75 x	1,72 x	1,87 x	2,17 x	2,24 x	2,22 x
LLCR	1,42 x	1,42 x	1,42 x	1,42 x	1,43 x	1,44 x	1,46 x	1,46 x	1,47 x
PLCR	2,22 x	2,22 x	2,27 x	2,33 x	2,39 x	2,47 x	2,58 x	2,68 x	2,79 x
DN/EBITDA	9,91 x	9,91 x	9,56 x	9,14 x	8,58 x	8,16 x	7,98 x	7,50 x	7,08 x

Ratios Cobertura Deuda	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
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	2,34 x	2,36 x	2,63 x	3,16 x	3,36 x	3,49 x	3,87 x	4,15 x	4,98 x
LLCR	1,48 x	1,49 x	1,51 x	1,55 x	1,58 x	1,60 x	1,64 x	1,68 x	1,77 x
PLCR	2,92 x	3,06 x	3,24 x	3,49 x	3,77 x	4,10 x	4,53 x	5,06 x	5,84 x
DN/EBITDA	6,53 x	5,90 x	5,41 x	5,16 x	4,61 x	4,11 x	3,48 x	2,77 x	2,20 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	33,85 x	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	6,59 x	8,16 x	10,50 x	16,28 x	35,48 x	1.001,47 x	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	1,94 x	2,16 x	2,56 x	3,83 x	68,11 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	7,18 x	9,37 x	13,56 x	26,25 x	679,36 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	1,86 x	1,22 x	,63 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Ratios Cobertura Deuda	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
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	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%	69%	69%	68%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	31%	31%	32%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	4,26 x	3,94 x	3,35 x	4,16 x	4,27 x	3,33 x	2,40 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	66%	23%	22%	22%	22%	22%	23%	23%	24%	25%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	67%	67%	66%	65%	63%	62%	60%	58%	55%	53%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	33%	33%	34%	35%	37%	38%	40%	42%	45%	47%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,97 x	2,59 x	3,00 x	3,01 x	2,52 x	1,82 x	2,15 x	1,91 x	2,15 x	2,22 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	26%	26%	28%	29%	31%	33%	35%	37%	40%	43%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	49%	44%	37%	29%	17%	1%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	51%	56%	63%	71%	83%	99%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,96 x	1,41 x	1,61 x	1,45 x	1,60 x	7,02 x	6,89 x	3,85 x	6,36 x	4,86 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	47%	51%	55%	60%	66%	71%	71%	70%	71%	70%
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)	6,74 x	7,96 x	6,69 x	3,69 x	6,11 x	4,67 x	6,51 x	7,73 x	6,51 x	3,55 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	71%	71%	71%	70%	71%	71%	71%	71%	71%	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)	5,90 x	4,50 x	6,30 x	7,53 x	6,36 x	3,42 x	5,71 x	4,35 x	6,11 x	7,34 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	71%	71%	71%	72%	72%	71%	72%	71%	72%	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)	6,21 x	3,30 x	5,54 x	4,22 x	5,95 x	7,18 x	6,09 x	3,20 x	5,38 x	4,10 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	73%	71%	73%	72%	73%	74%	74%	72%	74%	73%

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)	6,12 x	7,63 x	6,65 x	4,23 x	8,04 x	6,60 x	9,50 x	10,73 x	12,00 x	3,47 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	75%	77%	77%	77%	82%	81%	85%	87%	89%	70%

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 7

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	5,55%	5,45%	5,62%	5,60%	5,49%	6,04%	5,13%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	5,11%	5,01%	5,18%	5,15%	5,06%	5,54%	4,75%
TIR F. Caja Disponible Accionistas	7,77%	7,70%	7,80%	7,85%	7,62%	8,90%	6,86%
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	7,67%	7,60%	7,70%	7,75%	7,53%	8,77%	6,77%

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	5,60%	5,50%	4,88%	6,19%	5,69%	5,37%	5,21%	5,88%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	5,16%	5,07%	4,52%	5,68%	5,24%	4,96%	4,82%	5,41%
TIR F. Caja Disponible Accionistas	7,86%	7,69%	6,72%	8,76%	7,99%	7,50%	7,25%	8,28%
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	7,75%	7,58%	6,63%	8,64%	7,88%	7,40%	7,15%	8,17%

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	5,55%	5,55%	5,55%	5,55%	4,66%	6,44%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,79%	5,11%	5,08%	5,15%	4,27%	5,97%
TIR F. Caja Disponible Accionistas	7,15%	7,77%	8,17%	7,27%	6,55%	8,93%
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	7,05%	7,67%	8,06%	7,18%	6,45%	8,82%

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 7. 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 7:

Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 7

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	2.727.726	2.312.586
Costes IBI fase construcción	25.015	15.558
Costes IVA fase construcción	1.819.830	1.492.075
Licencias y Tributos	882.881	804.952
Urbanística y otras tasas	129.384	123.511
ICIO	517.536	494.044
ITP	39.653	0
IAJD	196.308	187.397
Impuestos Fase de Explotación	30.150.094	5.359.488
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	201.267	38.444
IBI Viviendas	12.929.444	2.517.833
Tasa paso vehículos (vado)	335.632	67.373
Impuesto de Sociedades	13.828.083	2.161.458
Coste IVA Fase Explotación	2.855.668	574.380
IVA Inversiones Reposición	1.009.562	203.801
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.288.797	258.708
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	111.872
Total Impuestos	32.877.820	7.672.074
Tasa de descuento		4,76%

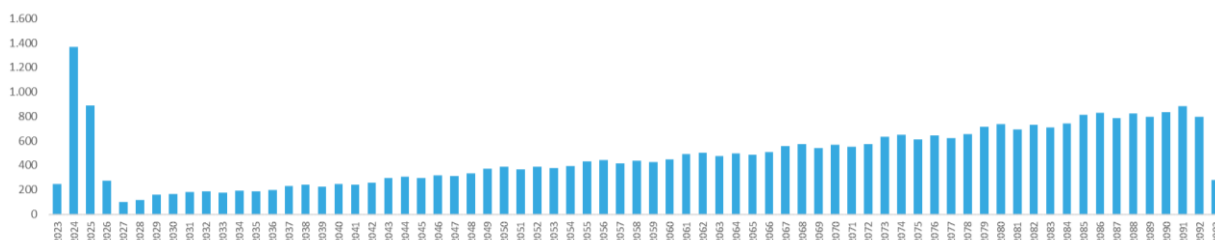
La tasa de descuento para el descuento de los Flujos de Caja de la Administraciones Públicas se ha calculado sumando 200 p.b. a la tasa de rendimiento medio de la Deuda Española a 10 años en los últimos seis meses. El valor resultante se muestra en la siguiente tabla:

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%
Tasa de descuento periodo recuperación inversión	4,76%

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 7

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Fase de Construcción	2.727.726	244.974	1.369.029	891.033	222.690	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	25.015	8.338	8.338	8.338	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	1.819.830	196.982	517.463	882.695	222.690	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	882.881	39.653	843.228	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	129.384	0	129.384	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	517.536	0	517.536	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	39.653	39.653	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	196.308	0	196.308	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	30.150.094	0	0	0	49.791	102.098	114.955	159.710	166.502	180.714	189.340
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	201.267	0	0	0	0	0	796	1.615	1.648	1.681	1.714
IBI Viviendas	12.929.444	0	0	0	24.509	49.590	50.582	103.187	105.251	107.356	109.503
Tasa Paso Vehículos	335.632	0	0	0	1.260	2.550	2.601	2.653	2.706	2.760	2.815
Impuesto de Sociedades	13.828.083	0	0	0	17.090	35.932	34.001	37.662	42.013	40.291	32.395
Coste IVA Fase Explotación	2.855.668	0	0	0	6.932	14.026	26.975	14.593	14.884	28.626	42.912
IVA Inversiones Reposición	1.009.562	0	0	0	0	0	12.669	0	0	13.444	27.426
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.288.797	0	0	0	4.839	9.792	9.988	10.187	10.391	10.599	10.811
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	0	0	0	2.093	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
Total Impuestos	32.877.820	244.974	1.369.029	891.033	272.481	102.098	114.955	159.710	166.502	180.714	189.340

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Impuestos Fase de Explotación	176.171	192.202	186.316	200.848	230.694	241.788	227.767	246.769	241.572	259.502	294.174
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.749	1.784	1.819	1.856	1.893	1.931	1.969	2.009	2.049	2.090	2.132
IBI Viviendas	111.693	113.927	116.205	118.529	120.900	123.318	125.784	128.300	130.866	133.483	136.153
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.872	2.929	2.988	3.047	3.108	3.171	3.234	3.299	3.365	3.432	3.501
Impuesto de Sociedades	44.063	43.184	48.870	60.653	72.554	65.043	78.991	78.950	86.786	101.620	116.083
Coste IVA Fase Explotación	15.796	30.379	16.434	16.762	32.238	48.326	17.788	34.211	18.507	18.877	36.305
IVA Inversiones Reposición	0	14.267	0	0	15.140	30.886	0	16.067	0	0	17.051
IVA Costes Servicios Comunitarios	11.027	11.248	11.473	11.702	11.936	12.175	12.418	12.667	12.920	13.178	13.442
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
Total Impuestos	176.171	192.202	186.316	200.848	230.694	241.788	227.767	246.769	241.572	259.502	294.174

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Impuestos Fase de Explotación	307.897	293.740	316.918	312.433	334.201	374.392	389.758	367.298	386.823	375.291	393.026
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.174	2.218	2.262	2.307	2.353	2.401	2.449	2.498	2.547	2.598	2.650
IBI Viviendas	138.876	141.654	144.487	147.376	150.324	153.330	156.397	159.525	162.715	165.970	169.289
Tasa Paso Vehículos (Vado)	3.571	3.642	3.715	3.789	3.865	3.942	4.021	4.102	4.184	4.267	4.353
Impuesto de Sociedades	108.854	126.194	127.927	138.119	156.400	173.833	165.602	178.614	173.988	178.984	192.793
Coste IVA Fase Explotación	54.423	20.033	38.527	20.842	21.259	40.886	61.289	22.560	43.388	23.471	23.941
IVA Inversiones Reposición	34.783	0	18.094	0	0	19.202	39.171	0	20.377	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	13.711	13.985	14.265	14.550	14.841	15.138	15.441	15.749	16.064	16.386	16.713
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
Total Impuestos	307.897	293.740	316.918	312.433	334.201	374.392	389.758	367.298	386.823	375.291	393.026

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Impuestos Fase de Explotación	431.805	443.265	418.062	440.152	427.064	446.945	490.707	503.715	475.231	500.017	485.368
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.703	2.757	2.813	2.869	2.926	2.985	3.044	3.105	3.167	3.231	3.295
IBI Viviendas	172.675	176.128	179.651	183.244	186.909	190.647	194.460	198.349	202.316	206.363	210.490
Tasa Paso Vehículos (Vado)	4.440	4.528	4.619	4.711	4.806	4.902	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412
Impuesto de Sociedades	205.943	190.829	205.574	200.466	205.990	221.450	236.350	219.431	235.934	230.091	236.403
Coste IVA Fase Explotación	46.044	69.021	25.406	48.862	26.433	26.961	51.853	77.729	28.611	55.027	29.767
IVA Inversiones Reposición	21.624	44.113	0	22.948	0	0	24.352	49.679	0	25.843	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	17.048	17.389	17.736	18.091	18.453	18.822	19.198	19.582	19.974	20.374	20.781
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
Total Impuestos	431.805	443.265	418.062	440.152	427.064	446.945	490.707	503.715	475.231	500.017	485.368

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Impuestos Fase de Explotación	507.860	557.041	571.599	539.612	567.628	551.028	576.267	631.743	648.240	612.115	643.575
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.361	3.429	3.497	3.567	3.638	3.711	3.785	3.861	3.938	4.017	4.097
IBI Viviendas	214.700	218.994	223.374	227.841	232.398	237.046	241.787	246.622	251.555	256.586	261.718
Tasa Paso Vehículos (Vado)	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597	6.729
Impuesto de Sociedades	253.916	270.594	251.449	270.125	263.647	270.653	290.285	309.157	287.700	308.629	301.244
Coste IVA Fase Explotación	30.363	58.395	87.536	32.221	61.969	33.523	34.193	65.762	98.579	36.286	69.787
IVA Inversiones Reposición	0	27.425	55.946	0	29.103	0	0	30.885	63.005	0	32.775
IVA Costes Servicios Comunitarios	21.197	21.621	22.053	22.494	22.944	23.403	23.871	24.348	24.835	25.332	25.839
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
Total Impuestos	507.860	557.041	571.599	539.612	567.628	551.028	576.267	631.743	648.240	612.115	643.575

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Impuestos Fase de Explotación	624.972	653.497	715.870	734.358	693.766	729.297	708.244	740.278	810.611	831.533	785.718
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.179	4.263	4.348	4.435	4.524	4.614	4.707	4.801	4.897	4.995	5.095
IBI Viviendas	266.952	272.291	277.737	283.292	288.957	294.737	300.631	306.644	312.777	319.032	325.413
Tasa Paso Vehículos (Vado)	6.864	7.001	7.141	7.284	7.429	7.578	7.729	7.884	8.042	8.203	8.367
Impuesto de Sociedades	309.224	331.435	352.586	328.331	351.991	343.776	352.662	377.583	401.494	374.281	400.824
Coste IVA Fase Explotación	37.752	38.507	74.059	111.016	40.864	78.591	42.515	43.365	83.402	125.023	46.020
IVA Inversiones Reposición	0	0	34.781	70.954	0	36.910	0	0	39.169	79.905	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	26.355	26.883	27.420	27.969	28.528	29.099	29.680	30.274	30.880	31.497	32.127
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
Total Impuestos	624.972	653.497	715.870	734.358	693.766	729.297	708.244	740.278	810.611	831.533	785.718

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0
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
Impuestos Fase de Explotación	825.641	795.815	834.104	884.664	798.171	280.120
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.197	5.300	5.406	5.515	5.625	1.411
IBI Viviendas	331.921	338.560	345.331	352.238	359.282	181.728
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	8.534	8.705	8.879	9.056	9.237	4.672
Impuesto de Sociedades	391.482	395.371	425.651	468.043	123.904	66.609
Coste IVA Fase Explotación	88.507	47.879	48.836	49.813	300.122	25.700
IVA Inversiones Reposición	41.567	0	0	0	249.312	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	32.770	33.425	34.094	34.775	35.471	17.941
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	7.758
Total Impuestos	825.641	795.815	834.104	884.664	798.171	280.120

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
Impuestos Fase de Construcción			
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%
Impuestos Fase de Explotación			
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%
Total Impuestos			

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 7

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	16.165.832	49,2%	3.194.685	41,6%
Impuestos CCAA	2.586.648	7,9%	1.232.976	16,1%
Impuestos Ayuntamientos	14.125.340	43,0%	3.244.412	42,3%
Total Impuestos	32.877.820	100,0%	7.672.074	100,0%

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 7

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Impuestos Estado	16.165.832	98.491	258.732	441.347	131.901	42.945	47.488	44.958	49.455
Impuestos CCAA	2.586.648	138.144	467.978	441.347	114.811	7.013	13.488	7.296	7.442
Impuestos Ayuntamientos	14.125.340	8.338	642.320	8.338	25.769	52.140	53.979	107.456	109.605
Total Impuestos	32.877.820	244.974	1.369.029	891.033	272.481	102.098	114.955	159.710	166.502
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Impuestos Estado	54.604	53.851	51.960	58.373	57.086	69.034	88.673	89.205	87.885
Impuestos CCAA	14.313	21.456	7.898	15.189	8.217	8.381	16.119	24.163	8.894
Impuestos Ayuntamientos	111.797	114.033	116.313	118.640	121.012	123.433	125.901	128.419	130.988
Total Impuestos	180.714	189.340	176.171	192.202	186.316	200.848	230.694	241.788	227.767
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuestos Estado	96.056	96.039	111.058	134.236	136.065	136.210	147.190	148.540	167.029
Impuestos CCAA	17.106	9.253	9.439	18.153	27.211	10.016	19.264	10.421	10.629
Impuestos Ayuntamientos	133.607	136.280	139.005	141.785	144.621	147.513	150.464	153.473	156.542
Total Impuestos	246.769	241.572	259.502	294.174	307.897	293.740	316.918	312.433	334.201
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Impuestos Estado	194.276	196.247	189.894	195.682	190.720	204.764	228.965	225.340	218.277
Impuestos CCAA	20.443	30.644	11.280	21.694	11.736	11.970	23.022	34.511	12.703
Impuestos Ayuntamientos	159.673	162.867	166.124	169.447	172.835	176.292	179.818	183.414	187.083
Total Impuestos	374.392	389.758	367.298	386.823	375.291	393.026	431.805	443.265	418.062
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuestos Estado	224.897	219.207	234.931	262.277	258.296	250.240	257.605	251.287	269.097
Impuestos CCAA	24.431	13.216	13.481	25.926	38.865	14.306	27.513	14.884	15.181
Impuestos Ayuntamientos	190.824	194.641	198.534	202.504	206.554	210.685	214.899	219.197	223.581
Total Impuestos	440.152	427.064	446.945	490.707	503.715	475.231	500.017	485.368	507.860
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Impuestos Estado	299.791	295.217	286.235	294.632	287.415	307.381	342.038	336.989	326.772
Impuestos CCAA	29.197	43.768	16.111	30.984	16.761	17.097	32.881	49.290	18.143
Impuestos Ayuntamientos	228.053	232.614	237.266	242.011	246.852	251.789	256.824	261.961	267.200
Total Impuestos	557.041	571.599	539.612	567.628	551.028	576.267	631.743	648.240	612.115
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Impuestos Estado	336.137	328.100	350.688	389.615	383.839	372.423	383.072	373.919	399.266
Impuestos CCAA	34.893	18.876	19.254	37.029	55.508	20.432	39.296	21.258	21.683
Impuestos Ayuntamientos	272.544	277.995	283.555	289.226	295.010	300.911	306.929	313.067	319.329
Total Impuestos	643.575	624.972	653.497	715.870	734.358	693.766	729.297	708.244	740.278
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Impuestos Estado	443.195	436.792	423.834	435.735	419.310	450.069	492.949	273.965	79.459
Impuestos CCAA	41.701	62.511	23.010	44.253	23.939	24.418	24.907	150.061	12.850
Impuestos Ayuntamientos	325.715	332.230	338.874	345.652	352.565	359.616	366.808	374.145	187.811
Total Impuestos	810.611	831.533	785.718	825.641	795.815	834.104	884.664	798.171	280.120

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 industriales⁸.

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)⁹. 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.

⁸ 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

⁹ 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
Efectos indirectos	1,02	0,64
Efectos inducidos	1,63	0,81
Multiplicador simple	2,02	1,64
Multiplicador total	3,65	2,45

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	14.332.482	93.710.097
Efectos indirectos	14.619.131	59.974.462
Efectos inducidos	23.361.945	75.905.179
Efectos económicos totales	52.313.559	229.589.738

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
Efectos indirectos	0,40	0,29
Efectos inducidos	0,49	0,24
Multiplicador simple	0,84	0,87
Multiplicador total	1,33	1,11

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%
VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)	6.419.181	57.229.744

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	6.419.181	57.229.744
Efectos indirectos	5.732.993	27.175.928
Efectos inducidos	7.022.916	22.490.423
Efectos económicos totales	19.175.090	106.896.096

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
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Efectos iniciales	9	4
Efectos de primera ronda	4	3
Efectos de apoyo industrial	3	2
Efectos indirectos	7	5
Efectos inducidos	7	4
Multiplicador simple	16	9
Multiplicador total	23	12

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
Empleos Efecto Directo Proyecto periodo completo	123	402
Duración del periodo (años)	3	67
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	41	6

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	123	402
Efectos indirectos	100	469
Efectos inducidos	100	375
Efectos económicos totales	324	1.245

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
Efectos indirectos	0,21	0,13
Efectos inducidos	0,19	0,09
Multiplicador simple	0,43	0,21
Multiplicador total	0,62	0,31

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
Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)	26.411	1.252
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
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)	848	45
Salario medio por empleado (€/FTE)	31.145	27.692
Rentas Salariales periodo completo (Euros)	3.837.331	11.129.079
Duración del periodo (años)	3	67
Rentas Salariales al Año (Euros)	1.279.110	166.106

Los efectos indirectos e inducidos sobre las Rentas Salariales se calculan a partir del nivel de producción directo. 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	3.837.331	11.129.079
Efectos indirectos	3.009.821	12.182.313
Efectos inducidos	2.723.172	8.433.909
Efectos económicos totales	9.570.324	31.745.301

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		
Multiplicador Rentas Fiscales sobre la producción			2,19%
Multiplicador Rentas Fiscales sobre el VAB			5,84%
Multiplicador Rentas Fiscales sobre las Rentas Salariales			15,15%

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 7 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	2.727.726	30.150.094
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	2.701.607	13.531.059
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	3.837.331	11.129.079
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	581.356	1.686.055
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	3.282.963	15.217.115

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	3.282.963	15.217.115
Efectos indirectos	1.110.954	4.746.135
Efectos inducidos	1.334.325	4.253.501
Efectos económicos totales	5.728.242	24.216.751

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 7 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 diferente 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
Valor producción de Madrid respecto a España	72,0%	74,0%

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 7 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 7. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 7	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		52.313.559	19.175.090	324	9.570.324	5.728.242
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	37.665.762	13.806.065	233	6.890.633	4.124.334
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		14.647.796	5.369.025	91	2.679.691	1.603.908
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		229.589.738	106.896.096	1.245	31.745.301	24.216.751
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	169.896.406	79.103.111	922	23.491.522	17.920.396
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		59.693.332	27.792.985	324	8.253.778	6.296.355
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		281.903.297	126.071.186	1.569	41.315.624	29.944.993
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		207.562.168	92.909.176	1.155	30.382.155	22.044.730
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		74.341.128	33.162.010	414	10.933.469	7.900.263

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 7 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 7 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 7 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 7. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 7 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 7

Población beneficiada Lote 7	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 7	176
Población Anual Beneficiada Lote 7	449

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 7, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 7.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 7.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 7.

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

Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 7

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 7	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 7 (m2 construidos)	12.353
Ingresos Alquiler Anuales Lote 7	1.166.825
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 7	7,9
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 7	49,54%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 7	1.145.657
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 7	6.509
Periodo Explotación Alquiler (Años)	67
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	76.758.997

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 7

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	5,11%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,56%	
		VAN	9.131.198	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	7,77%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	6,04%	
		VAN	2.768.278	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	5,54%	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	3.194.685	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	1.232.976	
		VA Ingresos Ayuntamientos	3.244.412	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	449	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	1.145.657	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	126.071.186	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	1.569	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 7 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.