



## 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 2

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

**CABOAZUL**  
Asesores Financieros

**Madrid, 3 de abril de 2023**

## Índice

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

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

## Índice de Tablas

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

Tabla 55. Importe Inversión Lote 2 .....	58
Tabla 56. Coeficientes de Amortización.....	58
Tabla 57. Amortización Anual Lote 2 .....	59
Tabla 58. Capital Circulante Lote 2.....	61
Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 2.....	65
Tabla 60. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 2.....	67
Tabla 61. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 2 .....	69
Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 2.....	72
Tabla 63. Balances de Situación Lote 2 .....	76
Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 2.....	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 2 .....	107
Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 2.....	109
Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas .....	109
Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 2 .....	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 2 .....	114
Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 2 .....	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 2. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes.....	126
Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 2.....	127
Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 2.....	128
Tabla 102. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 2 .....	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 2” 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 2.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 2.

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 2.

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 2.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 2 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 2.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja, ratios financieros y análisis de sensibilidad relativos al Lote 2.

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 2.



## 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 2 se encuentran todas ellas situadas en la Comunidad de Madrid.

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

*Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 2*

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Vivriend. Máx.	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.
2	Arganda del Rey	UE 107 VALDEARCIPRESTE	1816802VK6611N0001LQ	12.359	15.610	223	B	VPPB

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

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

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

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

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

*Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 2*

Urbanización	Municipio	nº Viviendas Estimadas	nº Trasteros	Tamaño Medio Vivienda m <sup>2</sup> constr.	Superficie Construida Viviendas m <sup>2</sup>	Superficie Útil Viviendas m <sup>2</sup>	nº Plazas Garaje
2	Arganda del Rey	223	223	70	15.610	11.708	223

### 3.3. Ingresos alquiler

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Precios de los trasteros y garajes

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

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

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

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

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

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

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

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

Los resultados del valor de la promoción a precio del módulo, del importe del alquiler anual de la urbanización, y del alquiler mensual medio por vivienda para el Lote 2, 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 2

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
2	Arganda del Rey	VPPB	B	1.576,64	11.708	223	24.259.759,68	1.334.286,78	1.267.572,44	498,61

### 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 m<sup>2</sup> construidos.

Las urbanizaciones con más de 6.800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> construidos)	Max (m <sup>2</sup> 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 2 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 2

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
2	Arganda del Rey	15.610	3	1.334.287	Si	18,0%	240.172	228.163

### 3.5. Costes Servicios Comunitarios

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

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

Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

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

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

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

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

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



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

### Servicio de Conserjería

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

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

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

### Servicio de Limpieza

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

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

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

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

## Servicio de Mantenimiento

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

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

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

## Garaje

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

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

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

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

## Suministros de energía y agua en las zonas comunes

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

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

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

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

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

### Servicio de Piscina

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

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

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

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

Tabla 14. Coste Piscina según el tamaño de la urbanización

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

## Servicio de Jardinería

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

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

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

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

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

## Varios e Imprevistos

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

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

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

## 3.6. Inversiones

### Coste construcción

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

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

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

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

---

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

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

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 2:

*Tabla 17. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 2*

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
<b>Superficie construida sobre rasante</b>	m2 const.		<b>15.610</b>
<b>Superficie construida bajo rasante</b>	m2 const.		<b>9.520</b>
<b>PEM</b>	<b>EUR</b>		<b>16.296.000</b>
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	3.096.240
<b>PEC</b>	<b>EUR</b>		<b>19.392.240</b>
IVA PEC	EUR		1.939.224
<b>PEC con IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>21.331.464</b>
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	814.800
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	325.920
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	203.700
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	244.440
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	203.700
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	814.800
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	814.800
<b>Otros Costes Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>3.422.160</b>
IVA Otros Costes Construcción	EUR		333.661
<b>Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)</b>	<b>EUR</b>		<b>3.755.821</b>
<b>Coste Construcción más IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>25.087.285</b>
<b>Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>328.969</b>
ITP	EUR		50.108
AJD	EUR		247.251
IBI	EUR		31.610
<b>Coste Construcción más IVA y Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>25.416.254</b>
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.850
Gastos Financieros fase construcción	EUR		1.381.378
<b>Total Inversión Fase Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>26.935.482</b>
<b>Coste total por vivienda</b>	<b>EUR</b>		<b>120.787</b>

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

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

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

### 3.7. Reinversiones

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

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

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

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

*Tabla 18. Importe y periodicidad reinversiones*

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

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

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 2 se muestran en la siguiente tabla:

---

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

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

Tabla 19. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 2

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2023
Reacondicionamiento viviendas	4.448.850
Reparaciones viviendas	4.237.000
Coste reversión	1.170.750
<b>Total Reinversiones</b>	<b>9.856.600</b>
<b>IVA Soportado Reinversiones</b>	<b>689.962</b>
<b>Reinversiones con IVA Soportado</b>	<b>10.546.562</b>
<b>Número de viviendas en alquiler</b>	<b>223</b>
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
<b>Número promedio de viviendas ocupadas</b>	<b>212</b>

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 2:

Tabla 20. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 2

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
2	Arganda del Rey	223	10.546.562

### 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 2:

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

Costes de reversión	Total EUR 2023
Costes de reversión	1.170.750
IVA Coste de reversión	81.953
Costes de reversión más IVA	1.252.703

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 2

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 2

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
<b>PEM</b>	<b>16.296.000</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.096.240
<b>PEC</b>	<b>19.392.240</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	97.776
Otros Seguros Construcción y ALOP	105.924
Licencias y Tributos	1.112.159
Urbanística y otras tasas	162.960
ICIO	651.840
ITP	50.108
IAJD	247.251
Organismo de Control Técnico (OCT)	244.440
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.344.420
Coste Auditores fase construcción	45.603
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	814.800
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	31.610
Costes IVA fase construcción	2.288.131
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>6.161.864</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>25.554.104</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	863.911
Comisiones Deuda Senior en construcción	203.007
Coste de la Garantía Definitiva	49.200
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.381.378</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>26.935.482</b>

#### 4.4. Periodo de explotación

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

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

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

## 4.5. Inversiones de Reposiciones

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

El desglose anual de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 2 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 2

Reposiciones	Total EUR 2023	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Reacondicionamiento viviendas	<b>4.448.850</b>	0	0	211.850	0	0	211.850
Reparaciones viviendas	<b>4.237.000</b>	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	<b>1.170.750</b>	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	<b>689.962</b>	0	0	14.830	0	0	14.830
<b>Total Reinversiones</b>	<b>10.546.562</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>
Reposiciones	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Reacondicionamiento viviendas	0	0	211.850	0	0	211.850	0
Reparaciones viviendas	423.700	0	0	0	0	0	423.700
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	29.659	0	14.830	0	0	14.830	29.659
<b>Total Reinversiones</b>	<b>453.359</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>453.359</b>
Reposiciones	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Reacondicionamiento viviendas	0	211.850	0	0	211.850	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	423.700	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	14.830	0	0	14.830	29.659	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>453.359</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Reacondicionamiento viviendas	211.850	0	0	211.850	0	0	211.850
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	423.700	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	14.830	0	0	14.830	29.659	0	14.830
<b>Total Reinversiones</b>	<b>226.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>453.359</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>
Reposiciones	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	211.850	0	0	211.850	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	423.700	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	14.830	29.659	0	14.830	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>453.359</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Reacondicionamiento viviendas	0	211.850	0	0	211.850	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	423.700	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	14.830	29.659	0	14.830	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>453.359</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reposiciones	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
Reacondicionamiento viviendas	211.850	0	0	211.850	0	0	211.850
Reparaciones viviendas	0	423.700	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	14.830	29.659	0	14.830	0	0	14.830
<b>Total Reinversiones</b>	<b>226.680</b>	<b>453.359</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>
Reposiciones	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Reacondicionamiento viviendas	0	0	211.850	0	0	211.850	0
Reparaciones viviendas	423.700	0	0	0	0	0	423.700
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	29.659	0	14.830	0	0	14.830	29.659
<b>Total Reinversiones</b>	<b>453.359</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>453.359</b>
Reposiciones	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Reacondicionamiento viviendas	0	211.850	0	0	211.850	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	423.700	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	14.830	0	0	14.830	29.659	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226.680</b>	<b>453.359</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2088	2089	2090	2091	2092	2093	
Reacondicionamiento viviendas	211.850	0	0	0	0	0	
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	0	
Coste Reversión	0	0	0	0	1.170.750	0	
IVA Reposiciones	14.830	0	0	0	81.953	0	
<b>Total Reinversiones</b>	<b>226.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.252.703</b>	<b>0</b>	

## 4.6. Ingresos

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

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

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

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

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

Tabla 27. Ingresos de alquileres y servicios repercutidos en euros constantes a lo largo concesión Lote 2

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2023)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
<b>Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos</b>	<b>1.685.649</b>	<b>1.601.367</b>	<b>107.291.557</b>
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.334.287	1.267.572	84.927.354
Ingresos Servicios Comunitarios	240.172	228.163	15.286.924
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	111.191	105.631	7.077.279
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, confirme 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 2

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	111.191	7.310.551
<b>Total Costes Servicios a la Comunidad</b>	<b>314.273</b>	<b>20.917.085</b>

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

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

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

*Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria en euros constantes a lo largo concesión Lote 2*

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.407	108.337
Seguros en Operación	29.813	1.889.062
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	19.392	1.299.280
Pérdida de Beneficio (Anual)	903	42.464
Responsabilidad Civil (Anual)	4.517	212.318
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	335.000
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	113.999	5.357.965
Auditorías anuales financieras	15.000	1.005.000
Auditorías anuales energéticas	4.000	268.000
Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria	3.990	267.330
<b>Total Costes Estructura Concesionaria</b>	<b>169.210</b>	<b>8.895.694</b>

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

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

### 5.1. Hipótesis macroeconómicas

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2. Estructura financiera del proyecto

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

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

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

Tabla 31. Estructura financiera inicial

Estructura Financiera Inicial	Importe	Porcentaje Total	Porcentaje sin Subvenciones de Fondos Europeos
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	8.195.250	29,77%	
Capital Social	1.933.404	7,02%	10,00%
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	3.866.808	14,05%	20,00%
Deuda Senior	13.533.826	49,16%	70,00%
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>27.529.288</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## 5.3. Subvenciones de Fondos Europeos

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

Tabla 32. Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos

Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos	Importe
Importe Máximo Subvenciones de Fondos Europeos Lote 2	8.195.250
Importe Máximo por Vivienda	50.000
Importe Máximo por m <sup>2</sup> útil vivienda	700



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

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

Hitos de Pago	Importe	Porcentaje Total
Aprobación proyecto definitivo	819.525	10,00%
Llegar a cota cero	2.048.813	25,00%
Terminar Estructura	3.687.863	45,00%
Certificación Final de Obra	1.639.050	20,00%
<b>Total Pagos</b>	<b>8.195.250</b>	<b>100,00%</b>

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

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

*Tabla 34. Cobertura Subvenciones de Fondos Europeos*

Cobertura Subvenciones de Fondos Europeos	Subvenciones de Fondos Europeos Acumuladas	% Valor de la Obra	Valor de la Obra	Garantía + Valor Obra	Exceso de Valor
Aprobación proyecto definitivo	819.525	5%	1.140.720	1.960.720	<b>1.141.195</b>
Llegar a cota cero	2.868.338	15%	3.422.160	4.242.160	<b>1.373.823</b>
Terminar Estructura	6.556.200	40%	9.125.760	9.945.760	<b>3.389.560</b>
Certificación Final de Obra	8.195.250	100%	22.814.400	23.634.400	<b>15.439.150</b>

## 5.4. Fondos propios

Los Fondos Propios de la sociedad concesionaria estarían compuestos por:

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

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

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

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

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

*Tabla 35. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 2*

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2023	2024	2025	2026
<b>Capital</b>					
Desembolsos	<b>1.933.404</b>	483.351	312.236	903.711	234.106
<b>Reservas/Prima de Emisión</b>					
Desembolsos periodo construcción	<b>3.866.808</b>	1.096.427	494.747	1.807.422	468.212
Aportaciones Capital por caja negativa	<b>0</b>	0	0	0	0
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>5.800.211</b>	<b>1.579.778</b>	<b>806.983</b>	<b>2.711.133</b>	<b>702.318</b>

## 5.5. Reserva legal y voluntarias

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

*Tabla 36. Criterios Dotación Reserva Legal*

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

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

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

## 5.6. Deuda Senior

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

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

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

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

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

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

Tabla 37. Condiciones Deuda Senior

Condiciones Deuda Senior	Unidad	Valor
<b>Covenants</b>		
Ratio Apalancamiento	%	70%
RCSD esculpido	x	1,25x
RCSD min	x	1,25x
LLCR min	x	1,10x
Primer año cumplimiento Ratios	Año	2027
Método Amortización Deuda	Switch	1. Esculpido DSCR
Plazo Máximo Deuda	Años	35
Plazo Efectivo Deuda	Años	28
Tiempo de cola	Años	42
<b>Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD</b>		
% Servicio Deuda Anual (6 meses)	%	50%
<b>Cuenta Reserva Mantenimiento CRM</b>		
n+1	%	100%
n+2	%	75%
n+3	%	50%
n+4	%	25%
<b>Tipo de interés</b>		
Margen Tipo de Interés	%	2,60%
Tipo Fijo SWAP	%	2,00%
Tasa de cobertura (construc. y explotac.)	%	100%
Tipo de interés anual aplicable	%	4,60%
Base intereses D Senior	Días	360
<b>Comisiones</b>		
Comisión de Agencia Construcción	EUR Cte.	30.000
Comisión de Agencia Operación	EUR Cte.	20.000
Comisión de Apertura	%	1,50%
Comisión de Disponibilidad	%	1,30%

## 5.7. Garantía definitiva

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

En la siguiente tabla se muestra el importe de la Garantía definitiva y el tipo de interés y el coste anual para la Sociedad Concesionaria del Lote 2:

Tabla 38. Garantía definitiva Lote 2

Garantía definitiva	Importe
% Garantía definitiva sobre Subvenciones de Fondos Europeos	10,00%
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	8.195.250
<b>Importe de la Garantía Definitiva</b>	<b>820.000</b>
Interés de la garantía	2,00%
<b>Coste anual de la garantía</b>	<b>16.400</b>

## 5.8. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

### Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

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

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

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

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

*Tabla 39. Hipótesis del Impuesto de Sociedades*

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

## Impuesto del Valor Añadido

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

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

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

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

Tabla 40. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

## 6. Proyecciones a lo largo de la concesión

### 6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 41. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 2

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2023	2024	2025	2026
<b>PEM</b>	<b>16.296.000</b>	395.993	4.988.206	8.799.840	2.111.962
Gastos Generales y Beneficio Industrial	<b>3.096.240</b>	75.239	947.759	1.671.970	401.273
<b>PEC</b>	<b>19.392.240</b>	<b>471.231</b>	<b>5.935.965</b>	<b>10.471.810</b>	<b>2.513.234</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	<b>3.000</b>	3.000	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	<b>50.000</b>	50.000	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	<b>97.776</b>	0	29.333	68.443	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	<b>105.924</b>	0	105.924	0	0
Licencias y Tributos	<b>1.112.159</b>	50.108	1.062.051	0	0
Urbanística y otras tasas	<b>162.960</b>	0	162.960	0	0
ICIO	<b>651.840</b>	0	651.840	0	0
ITP	<b>50.108</b>	50.108	0	0	0
IAJD	<b>247.251</b>	0	247.251	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	<b>244.440</b>	40.740	81.480	81.480	40.740
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	<b>1.344.420</b>	903.070	176.540	176.540	88.270
Coste Auditores fase construcción	<b>45.603</b>	7.500	15.000	15.300	7.803
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	<b>814.800</b>	135.800	271.600	271.600	135.800
Campaña publicidad inicial	<b>24.000</b>	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	<b>31.610</b>	10.537	10.537	10.537	0
Costes IVA fase construcción	<b>2.288.131</b>	247.528	650.931	1.109.618	280.054
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>6.161.864</b>	<b>1.448.283</b>	<b>2.403.395</b>	<b>1.757.518</b>	<b>552.667</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>25.554.104</b>	<b>1.919.515</b>	<b>8.339.360</b>	<b>12.229.328</b>	<b>3.065.901</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	<b>863.911</b>	0	179.471	387.598	296.842
Comisión de Apertura	<b>203.007</b>	0	203.007	0	0
Comisión de Disponibilidad	<b>183.852</b>	0	120.053	61.047	2.752
Comisión de Agencia	<b>81.408</b>	0	30.000	30.600	20.808
Coste de la Garantía Definitiva	<b>49.200</b>	16.400	16.400	16.400	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.381.378</b>	<b>16.400</b>	<b>548.932</b>	<b>495.645</b>	<b>320.402</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>26.935.482</b>	<b>1.935.915</b>	<b>8.888.292</b>	<b>12.724.973</b>	<b>3.386.303</b>

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

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

Tabla 42. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 2

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
<b>PEM</b>	<b>16.296.000</b>	81.480	81.480	81.480	65.184	65.184	65.184	32.592	488.880	114.072
Gastos Generales y Beneficio Industrial	<b>3.096.240</b>	15.481	15.481	15.481	12.385	12.385	12.385	6.192	92.887	21.674
<b>PEC</b>	<b>19.392.240</b>	<b>87.265</b>	<b>87.265</b>	<b>87.265</b>	<b>69.812</b>	<b>69.812</b>	<b>69.812</b>	<b>1.974.130</b>	<b>523.590</b>	<b>122.171</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	<b>3.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	<b>50.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	<b>97.776</b>	29.333	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	<b>105.924</b>	0	105.924	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	<b>1.112.159</b>	0	814.800	247.251	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	<b>162.960</b>	0	162.960	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	<b>651.840</b>	0	651.840	0	0	0	0	0	0	0
ITP	<b>50.108</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	<b>247.251</b>	0	0	247.251	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	<b>244.440</b>	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	<b>1.344.420</b>	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712
Coste Auditores fase construcción	<b>45.603</b>	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	<b>814.800</b>	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633
Campaña publicidad inicial	<b>24.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	<b>31.610</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	<b>2.288.131</b>	202.191	57.137	16.995	34.448	34.448	37.939	37.939	39.684	32.703
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>6.161.864</b>	<b>276.909</b>	<b>1.023.246</b>	<b>309.631</b>	<b>79.833</b>	<b>79.833</b>	<b>83.324</b>	<b>83.324</b>	<b>85.069</b>	<b>78.088</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>25.554.104</b>	<b>364.174</b>	<b>1.110.511</b>	<b>396.896</b>	<b>149.645</b>	<b>149.645</b>	<b>153.136</b>	<b>2.057.454</b>	<b>608.659</b>	<b>200.259</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	<b>863.911</b>	0	7.535	14.252	15.119	16.736	17.278	17.854	17.854	17.278
Comisión de Apertura	<b>203.007</b>	203.007	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	<b>183.852</b>	12.663	10.235	10.559	9.919	9.939	9.618	9.939	9.939	9.618
Comisión de Agencia	<b>81.408</b>	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	<b>49.200</b>	0	0	0	0	0	0	0	16.400	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.381.378</b>	<b>245.671</b>	<b>17.769</b>	<b>24.811</b>	<b>25.038</b>	<b>26.675</b>	<b>26.897</b>	<b>27.793</b>	<b>44.193</b>	<b>26.897</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>26.935.482</b>	<b>609.844</b>	<b>1.128.280</b>	<b>421.707</b>	<b>174.683</b>	<b>176.320</b>	<b>180.032</b>	<b>2.085.247</b>	<b>652.853</b>	<b>227.155</b>



Inversión inicial fase de construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
<b>PEM</b>	277.032	277.032	309.624	309.624	325.920	260.736	358.512	374.808	602.952
Gastos Generales y Beneficio Industrial	52.636	52.636	58.829	58.829	61.925	49.540	68.117	71.214	114.561
<b>PEC</b>	<b>296.701</b>	<b>296.701</b>	<b>331.607</b>	<b>331.607</b>	<b>349.060</b>	<b>279.248</b>	<b>383.966</b>	<b>401.419</b>	<b>645.762</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712
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	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	10.537	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	43.174	44.920	69.354	79.831	95.539	102.520	111.246	99.029	99.029
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>99.096</b>	<b>90.305</b>	<b>114.739</b>	<b>125.241</b>	<b>140.949</b>	<b>147.930</b>	<b>156.656</b>	<b>144.439</b>	<b>144.439</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>395.798</b>	<b>387.006</b>	<b>446.346</b>	<b>456.848</b>	<b>490.009</b>	<b>427.178</b>	<b>540.623</b>	<b>545.859</b>	<b>790.201</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	17.854	17.839	19.872	22.060	22.270	27.644	29.863	30.858	29.863
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	9.778	9.076	8.770	8.070	6.537	6.342	6.137	6.342	6.137
Comisión de Agencia	0	0	0	30.600	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>27.632</b>	<b>26.915</b>	<b>28.642</b>	<b>60.730</b>	<b>28.807</b>	<b>33.985</b>	<b>36.000</b>	<b>37.200</b>	<b>36.000</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>423.430</b>	<b>413.921</b>	<b>474.988</b>	<b>517.578</b>	<b>518.817</b>	<b>461.163</b>	<b>576.622</b>	<b>583.058</b>	<b>826.201</b>

Inversión inicial fase de construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
<b>PEM</b>	700.728	847.392	912.576	994.056	879.984	879.984	879.984	879.984	847.392
Gastos Generales y Beneficio Industrial	133.138	161.004	173.389	188.871	167.197	167.197	167.197	167.197	161.004
<b>PEC</b>	<b>750.480</b>	<b>907.557</b>	<b>977.369</b>	<b>1.064.634</b>	<b>942.463</b>	<b>942.463</b>	<b>942.463</b>	<b>942.463</b>	<b>907.557</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	68.443	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)	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790	6.790
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712	14.712
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	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	10.537	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	99.029	99.029	95.539	81.576	76.340	70.909	65.874	51.912	44.930
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>144.439</b>	<b>144.439</b>	<b>140.949</b>	<b>137.523</b>	<b>121.750</b>	<b>208.762</b>	<b>111.310</b>	<b>97.347</b>	<b>90.366</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>894.919</b>	<b>1.051.996</b>	<b>1.118.318</b>	<b>1.202.157</b>	<b>1.064.213</b>	<b>1.151.225</b>	<b>1.053.772</b>	<b>1.039.810</b>	<b>997.923</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	30.858	33.464	35.447	39.645	40.911	44.716	47.118	44.540	51.014
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	5.615	4.733	3.767	3.159	2.399	1.809	1.198	653	304
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	20.808	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	16.400	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>36.473</b>	<b>54.597</b>	<b>39.214</b>	<b>42.804</b>	<b>43.309</b>	<b>46.525</b>	<b>69.124</b>	<b>45.193</b>	<b>51.317</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>931.392</b>	<b>1.106.593</b>	<b>1.157.532</b>	<b>1.244.962</b>	<b>1.107.523</b>	<b>1.197.750</b>	<b>1.122.896</b>	<b>1.085.003</b>	<b>1.049.240</b>

Inversión inicial fase de construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
<b>PEM</b>	717.024	668.136	570.360	570.360	439.992	374.808	374.808	309.624	277.032
Gastos Generales y Beneficio Industrial	136.235	126.946	108.368	108.368	83.598	71.214	71.214	58.829	52.636
<b>PEC</b>	<b>767.933</b>	<b>715.574</b>	<b>610.856</b>	<b>610.856</b>	<b>471.231</b>	<b>401.419</b>	<b>401.419</b>	<b>331.607</b>	<b>296.701</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	6.790	6.790	6.790	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	14.712	14.712	14.712	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	22.633	22.633	22.633	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	44.930	37.949	34.459	0	0	0	0	0	0
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>90.366</b>	<b>83.385</b>	<b>79.894</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>858.299</b>	<b>798.958</b>	<b>690.750</b>	<b>610.856</b>	<b>471.231</b>	<b>401.419</b>	<b>401.419</b>	<b>331.607</b>	<b>296.701</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	50.825	52.520	50.825	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	294	304	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>51.119</b>	<b>52.823</b>	<b>50.825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>909.418</b>	<b>851.782</b>	<b>741.575</b>	<b>610.856</b>	<b>471.231</b>	<b>401.419</b>	<b>401.419</b>	<b>331.607</b>	<b>296.701</b>

## 6.2. Necesidades de financiación

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

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

*Tabla 43. Necesidades de Financiación Lote 2*

Necesidades de Financiación	Total
<b>Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>26.935.482</b>
1ª dotación CRSD (mes 36)	419.838
1ª dotación CRM (mes 36)	173.968
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>27.529.288</b>

## 6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual

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

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

*Tabla 44. Orígenes de Financiación Anuales Lote 2*

Orígenes de Financiación	Total	2023	2024	2025	2026
Subvenciones de Fondos Europeos	<b>8.195.250</b>	819.525	2.048.813	3.687.863	1.639.050
Capital	<b>1.933.404</b>	483.351	312.236	903.711	234.106
Reservas / Prima de Emisión	<b>3.866.808</b>	1.096.427	494.747	1.807.422	468.212
Préstamo Subordinado	<b>13.533.826</b>	0	5.569.108	6.325.977	1.638.741
Deuda Senior	<b>27.529.288</b>	<b>2.399.303</b>	<b>8.424.903</b>	<b>12.724.973</b>	<b>3.980.109</b>

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

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

Tabla 45. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 2

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Subvenciones de Fondos Europeos	<b>8.195.250</b>	0	0	0	0	0	0	0	819.525	0
Capital	<b>1.933.404</b>	0	0	483.351	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	<b>3.866.808</b>	0	0	0	257.732	310.472	301.811	226.412	0	0
Deuda Senior	<b>13.533.826</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	2.033.321
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>27.529.288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483.351</b>	<b>257.732</b>	<b>310.472</b>	<b>301.811</b>	<b>226.412</b>	<b>0</b>	<b>2.033.321</b>

Orígenes de Financiación	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	2.048.813	0	0	0	0
Capital	34.419	45.661	40.157	40.321	0	0	0	0	20.899
Reservas / Prima de Emisión	0	30.437	80.314	80.642	0	0	0	0	41.798
Deuda Senior	1.564.605	346.096	281.100	282.247	0	0	0	0	146.292
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>1.599.025</b>	<b>422.194</b>	<b>401.572</b>	<b>403.209</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>208.989</b>

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	3.687.863	0	0	0
Capital	51.864	78.914	93.645	107.731	115.928	0	0	0	93.981
Reservas / Prima de Emisión	103.728	157.828	187.290	215.463	231.857	0	0	0	187.961
Deuda Senior	363.047	552.400	655.516	754.119	811.499	0	0	0	657.865
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>518.639</b>	<b>789.142</b>	<b>936.451</b>	<b>1.077.313</b>	<b>1.159.284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>939.807</b>

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	1.639.050
Capital	114.150	108.772	94.826	88.063	86.614	79.129	61.377	54.310	0
Reservas / Prima de Emisión	228.300	217.544	189.652	176.127	173.229	158.258	122.754	108.621	0
Deuda Senior	799.049	761.404	663.782	616.444	606.300	553.902	429.640	380.172	0
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>1.141.499</b>	<b>1.087.720</b>	<b>948.260</b>	<b>880.634</b>	<b>866.143</b>	<b>791.289</b>	<b>613.772</b>	<b>543.103</b>	<b>0</b>

## 6.4. Reinversiones

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

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

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

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

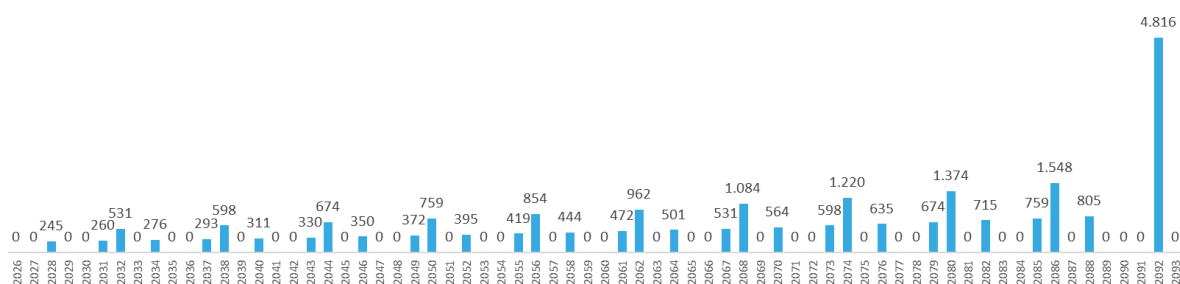
En la siguiente tabla se muestran las reinversiones de la Concesión en términos constantes y nominales:

*Tabla 46. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 2*

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	4.448.850	9.298.172	38,2%
Reparaciones viviendas	4.237.000	8.975.548	36,8%
Coste Reversión	1.170.750	4.500.656	18,5%
Coste IVA Inversiones Reposición	689.962	1.594.206	6,5%
<b>Total Reinversiones</b>	<b>10.546.562</b>	<b>24.368.582</b>	<b>100,0%</b>

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

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



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

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

Tabla 47. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 2

Reinversiones de reposición nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reacondicionamiento viviendas	9.298.172	0	0	229.313	0	0	243.349	0	0	258.244
Reparaciones viviendas	8.975.548	0	0	0	0	0	0	496.432	0	0
Coste Reversión	4.500.656	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	1.594.206	0	0	16.052	0	0	17.034	34.750	0	18.077
<b>Total Reinversiones</b>	<b>24.368.582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>245.365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>260.383</b>	<b>531.182</b>	<b>0</b>	<b>276.321</b>

Reinversiones de reposición nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Reacondicionamiento viviendas	0	0	274.051	0	0	290.825	0	0	308.625	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	559.063	0	0	0	0	0	629.596
Coste Reversión	0									
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	19.184	39.134	0	20.358	0	0	21.604	44.072
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>293.234</b>	<b>598.198</b>	<b>0</b>	<b>311.182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>330.229</b>	<b>673.668</b>

Reinversiones de reposición nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	0	327.516	0	0	347.562	0	0	368.836	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	709.027	0	0	0	0
Coste Reversión			0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	22.926	0	0	24.329	49.632	0	25.819	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>350.442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>371.892</b>	<b>758.659</b>	<b>0</b>	<b>394.654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reinversiones de reposición nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Reacondicionamiento viviendas	391.412	0	0	415.369	0	0	440.793	0	0	467.773
Reparaciones viviendas	0	798.480	0	0	0	0	0	899.218	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	27.399	55.894	0	29.076	0	0	30.856	62.945	0	32.744
<b>Total Reinversiones</b>	<b>418.811</b>	<b>854.373</b>	<b>0</b>	<b>444.445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>471.649</b>	<b>962.163</b>	<b>0</b>	<b>500.517</b>

Reinversiones de reposición nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Reacondicionamiento viviendas	0	0	496.405	0	0	526.789	0	0	559.032	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	1.012.666	0	0	0	0	0	1.140.426
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	34.748	70.887	0	36.875	0	0	39.132	79.830
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>531.153</b>	<b>1.083.552</b>	<b>0</b>	<b>563.664</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>598.165</b>	<b>1.220.256</b>

Reinversiones de reposición nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Reacondicionamiento viviendas	0	593.250	0	0	629.561	0	0	668.095	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.284.305	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	41.527	0	0	44.069	89.901	0	46.767	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>634.777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>673.630</b>	<b>1.374.206</b>	<b>0</b>	<b>714.862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reinversiones de reposición nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Reacondicionamiento viviendas	708.988	0	0	752.384	0	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	1.446.336	0	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	4.500.656	0
Coste IVA Inversiones Reposición	49.629	101.244	0	52.667	0	0	0	315.046	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>758.617</b>	<b>1.547.579</b>	<b>0</b>	<b>805.051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.815.702</b>	<b>0</b>



## 6.5. Ingresos de la Concesión

Los ingresos de la Concesión provienen de las siguientes fuentes:

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

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

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

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

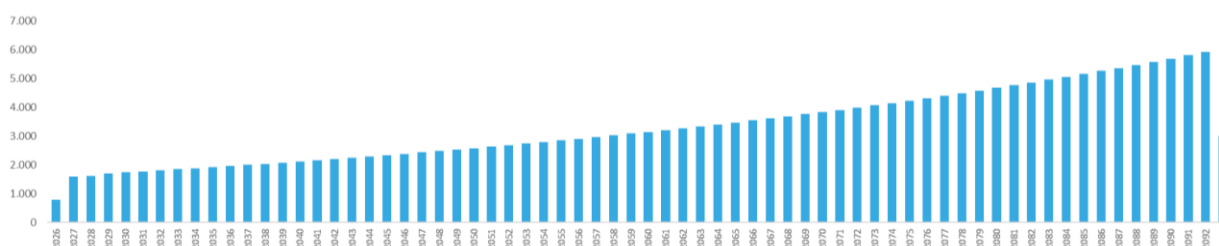
En la siguiente tabla se muestran los ingresos de la Concesión en términos constantes y nominales:

Tabla 48. Ingresos Constantes y Nominales Lote 2

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	84.927.354	177.227.808	79,2%
Ingresos Servicios Comunitarios	15.286.924	31.901.005	14,3%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	6.945.024	14.633.538	6,5%
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>107.159.301</b>	<b>223.762.352</b>	<b>100,0%</b>

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

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



En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 2 en precios nominales:

Tabla 49. Ingresos Anuales Nominales Lote 2

Ingresos nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	<b>177.227.808</b>	638.995	1.292.924	1.318.782	1.345.158	1.372.061	1.399.502	1.427.492	1.456.042	1.485.163
Ingresos Servicios Comunitarios	<b>31.901.005</b>	115.019	232.726	237.381	242.128	246.971	251.910	256.949	262.088	267.329
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	<b>14.633.538</b>	26.625	53.872	54.949	112.097	114.338	116.625	118.958	121.337	123.764
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>223.762.352</b>	<b>780.639</b>	<b>1.579.522</b>	<b>1.611.112</b>	<b>1.699.383</b>	<b>1.733.371</b>	<b>1.768.038</b>	<b>1.803.399</b>	<b>1.839.467</b>	<b>1.876.256</b>

Ingresos nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.514.866	1.545.164	1.576.067	1.607.588	1.639.740	1.672.535	1.705.986	1.740.105	1.774.907	1.810.406
Ingresos Servicios Comunitarios	272.676	278.129	283.692	289.366	295.153	301.056	307.077	313.219	319.483	325.873
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	126.239	128.764	131.339	133.966	136.645	139.378	142.165	145.009	147.909	150.867
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>1.913.781</b>	<b>1.952.057</b>	<b>1.991.098</b>	<b>2.030.920</b>	<b>2.071.538</b>	<b>2.112.969</b>	<b>2.155.228</b>	<b>2.198.333</b>	<b>2.242.300</b>	<b>2.287.146</b>

Ingresos nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.846.614	1.883.546	1.921.217	1.959.641	1.998.834	2.038.811	2.079.587	2.121.179	2.163.602	2.206.874
Ingresos Servicios Comunitarios	332.390	339.038	345.819	352.735	359.790	366.986	374.326	381.812	389.448	397.237
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	153.884	156.962	160.101	163.303	166.570	169.901	173.299	176.765	180.300	183.906
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>2.332.889</b>	<b>2.379.546</b>	<b>2.427.137</b>	<b>2.475.680</b>	<b>2.525.194</b>	<b>2.575.698</b>	<b>2.627.212</b>	<b>2.679.756</b>	<b>2.733.351</b>	<b>2.788.018</b>

Ingresos nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.251.012	2.296.032	2.341.953	2.388.792	2.436.568	2.485.299	2.535.005	2.585.705	2.637.419	2.690.167
Ingresos Servicios Comunitarios	405.182	413.286	421.551	429.983	438.582	447.354	456.301	465.427	474.735	484.230
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	187.584	191.336	195.163	199.066	203.047	207.108	211.250	215.475	219.785	224.181
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>2.843.778</b>	<b>2.900.654</b>	<b>2.958.667</b>	<b>3.017.840</b>	<b>3.078.197</b>	<b>3.139.761</b>	<b>3.202.556</b>	<b>3.266.607</b>	<b>3.331.939</b>	<b>3.398.578</b>

Ingresos nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.743.971	2.798.850	2.854.827	2.911.924	2.970.162	3.029.566	3.090.157	3.151.960	3.214.999	3.279.299
Ingresos Servicios Comunitarios	493.915	503.793	513.869	524.146	534.629	545.322	556.228	567.353	578.700	590.274
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	228.664	233.238	237.902	242.660	247.514	252.464	257.513	262.663	267.917	273.275
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>3.466.550</b>	<b>3.535.881</b>	<b>3.606.598</b>	<b>3.678.730</b>	<b>3.752.305</b>	<b>3.827.351</b>	<b>3.903.898</b>	<b>3.981.976</b>	<b>4.061.616</b>	<b>4.142.848</b>

Ingresos nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.344.885	3.411.783	3.480.018	3.549.619	3.620.611	3.693.023	3.766.884	3.842.222	3.919.066	3.997.447
Ingresos Servicios Comunitarios	602.079	614.121	626.403	638.931	651.710	664.744	678.039	691.600	705.432	719.541
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	278.740	284.315	290.002	295.802	301.718	307.752	313.907	320.185	326.589	333.121
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>4.225.705</b>	<b>4.310.219</b>	<b>4.396.423</b>	<b>4.484.352</b>	<b>4.574.039</b>	<b>4.665.520</b>	<b>4.758.830</b>	<b>4.854.007</b>	<b>4.951.087</b>	<b>5.050.108</b>

Ingresos nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.077.396	4.158.944	4.242.123	4.326.966	4.413.505	4.501.775	4.591.810	4.683.647	2.369.027
Ingresos Servicios Comunitarios	733.931	748.610	763.582	778.854	794.431	810.319	826.526	843.056	426.425
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	339.783	346.579	353.510	360.580	367.792	375.148	382.651	390.304	197.419
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>5.151.111</b>	<b>5.254.133</b>	<b>5.359.216</b>	<b>5.466.400</b>	<b>5.575.728</b>	<b>5.687.242</b>	<b>5.800.987</b>	<b>5.917.007</b>	<b>2.992.871</b>

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

### 6.6.1. Gastos Servicios Comunitarios

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

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

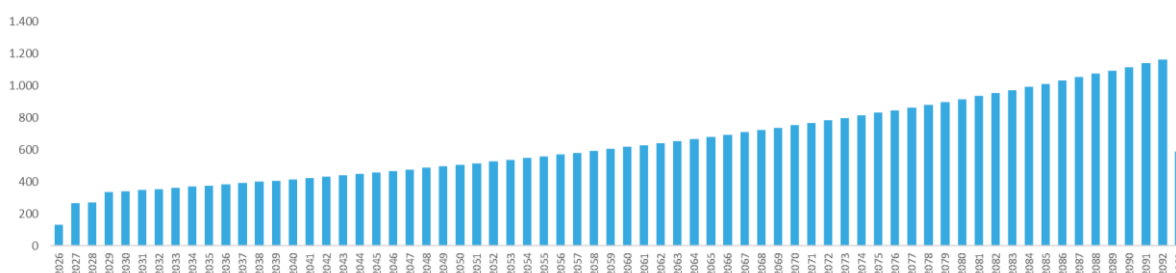
En la siguiente tabla se muestran los gastos de los Servicios Comunitarios en euros constantes y nominales incluyendo dentro de cada servicio el coste del IVA soportado.

Tabla 50. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 2

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	3.906.699	8.675.627	19,8%
Servicio de Limpieza	2.729.338	6.061.054	13,8%
Servicio de Garaje	157.401	349.542	0,8%
Servicio de Energía y Agua	1.133.289	2.516.701	5,7%
Servicio de Mantenimiento	1.133.289	2.516.701	5,7%
Servicio de Piscina y Jardín	3.117.301	6.922.605	15,8%
Varios e Imprevistos	608.866	1.352.111	3,1%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	6.866.803	15.403.724	35,2%
<b>Total Costes Servicios Comunitarios</b>	<b>19.652.987</b>	<b>43.798.065</b>	<b>100,0%</b>

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

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



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 2 en precios nominales:

Tabla 51. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 2

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Servicio de Conserjería	<b>8.675.627</b>	31.280	63.291	64.557	65.848	67.165	68.508	69.878	71.276	72.701
Servicio de Limpieza	<b>6.061.054</b>	21.853	44.217	45.101	46.003	46.923	47.862	48.819	49.796	50.791
Servicio de Garaje	<b>349.542</b>	1.260	2.550	2.601	2.653	2.706	2.760	2.815	2.872	2.929
Servicio de Energía y Agua	<b>2.516.701</b>	9.074	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676	21.090
Servicio de Mantenimiento	<b>2.516.701</b>	9.074	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676	21.090
Varios e Imprevistos	<b>1.352.111</b>	4.875	9.864	10.061	10.263	10.468	10.677	10.891	11.108	11.331
Servicio de Piscina y Jardín	<b>6.922.605</b>	24.959	50.502	51.512	52.543	53.593	54.665	55.759	56.874	58.011
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	<b>15.403.724</b>	28.026	56.707	57.841	117.996	120.356	122.763	125.219	127.723	130.277
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>43.798.065</b>	<b>130.402</b>	<b>263.851</b>	<b>269.128</b>	<b>333.509</b>	<b>340.179</b>	<b>346.983</b>	<b>353.923</b>	<b>361.001</b>	<b>368.221</b>

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	132.883	135.541	138.251	141.017	143.837	146.714	149.648	152.641	155.694	158.808
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>375.586</b>	<b>383.097</b>	<b>390.759</b>	<b>398.574</b>	<b>406.546</b>	<b>414.677</b>	<b>422.970</b>	<b>431.430</b>	<b>440.058</b>	<b>448.859</b>

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	161.984	165.223	168.528	171.898	175.336	178.843	182.420	186.068	189.790	193.585
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>457.837</b>	<b>466.993</b>	<b>476.333</b>	<b>485.860</b>	<b>495.577</b>	<b>505.489</b>	<b>515.598</b>	<b>525.910</b>	<b>536.429</b>	<b>547.157</b>

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	197.457	201.406	205.434	209.543	213.734	218.009	222.369	226.816	231.353	235.980
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>558.100</b>	<b>569.262</b>	<b>580.648</b>	<b>592.261</b>	<b>604.106</b>	<b>616.188</b>	<b>628.512</b>	<b>641.082</b>	<b>653.903</b>	<b>666.982</b>

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	240.699	245.513	250.423	255.432	260.541	265.751	271.066	276.488	282.017	287.658
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>680.321</b>	<b>693.928</b>	<b>707.806</b>	<b>721.962</b>	<b>736.402</b>	<b>751.130</b>	<b>766.152</b>	<b>781.475</b>	<b>797.105</b>	<b>813.047</b>

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	293.411	299.279	305.265	311.370	317.597	323.949	330.428	337.037	343.778	350.653
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>829.308</b>	<b>845.894</b>	<b>862.812</b>	<b>880.068</b>	<b>897.669</b>	<b>915.623</b>	<b>933.935</b>	<b>952.614</b>	<b>971.666</b>	<b>991.100</b>

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	357.666	364.820	372.116	379.558	387.150	394.893	402.790	410.846	207.809
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>1.010.922</b>	<b>1.031.140</b>	<b>1.051.763</b>	<b>1.072.798</b>	<b>1.094.254</b>	<b>1.116.139</b>	<b>1.138.462</b>	<b>1.161.231</b>	<b>587.360</b>

## 6.6.2. Gastos Estructura Concesionario

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

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

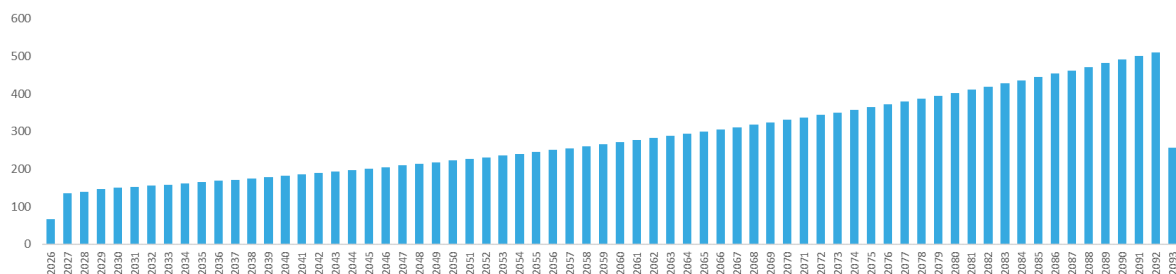
En la siguiente tabla se muestran los gastos de Estructura del Concesionario en euros constantes y nominales.

Tabla 52. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 2

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	106.252	238.198	1,2%
Seguros en Operación	1.846.886	4.101.388	21,2%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	5.238.192	11.640.118	60,2%
Auditorías anuales financieras	982.562	2.181.980	11,3%
Auditorías anuales energéticas	262.016	581.861	3,0%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.361	580.407	3,0%
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>8.697.269</b>	<b>19.323.951</b>	<b>100,0%</b>

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

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



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 2 en precios nominales:

Tabla 53. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 2

Gastos Estructura Concesionario	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	<b>238.198</b>	0	0	911	1.847	1.884	1.922	1.960	2.000	2.040
Seguros en Operación	<b>4.101.388</b>	14.788	29.921	30.519	31.130	31.752	32.387	33.035	33.696	34.369
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	<b>11.640.118</b>	40.609	82.167	83.810	88.402	90.170	91.973	93.813	95.689	97.603
Auditorías anuales financieras	<b>2.181.980</b>	7.867	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285
Auditorías anuales energéticas	<b>581.861</b>	2.098	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	4.876
Coste IVA Estructura Concesionaria	<b>580.407</b>	2.093	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675	4.768	4.864
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>19.323.951</b>	<b>67.454</b>	<b>136.485</b>	<b>140.125</b>	<b>146.762</b>	<b>149.697</b>	<b>152.691</b>	<b>155.745</b>	<b>158.859</b>	<b>162.037</b>

Gastos Estructura Concesionario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.080	2.122	2.164	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.486
Seguros en Operación	35.057	35.758	36.473	37.203	37.947	38.706	39.480	40.269	41.075	41.896
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	99.555	101.546	103.577	105.648	107.761	109.917	112.115	114.357	116.644	118.977
Auditorías anuales financieras	18.651	19.024	19.404	19.792	20.188	20.592	21.004	21.424	21.852	22.289
Auditorías anuales energéticas	4.973	5.073	5.174	5.278	5.383	5.491	5.601	5.713	5.827	5.944
Coste IVA Estructura Concesionaria	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813	5.929
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>165.277</b>	<b>168.583</b>	<b>171.955</b>	<b>175.394</b>	<b>178.902</b>	<b>182.480</b>	<b>186.129</b>	<b>189.852</b>	<b>193.649</b>	<b>197.522</b>

Gastos Estructura Concesionario	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.536	2.587	2.638	2.691	2.745	2.800	2.856	2.913	2.971	3.031
Seguros en Operación	42.734	43.589	44.461	45.350	46.257	47.182	48.126	49.088	50.070	51.071
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	121.357	123.784	126.260	128.785	131.361	133.988	136.668	139.401	142.189	145.033
Auditorías anuales financieras	22.735	23.190	23.653	24.127	24.609	25.101	25.603	26.115	26.638	27.170
Auditorías anuales energéticas	6.063	6.184	6.308	6.434	6.562	6.694	6.828	6.964	7.103	7.245
Coste IVA Estructura Concesionaria	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>201.472</b>	<b>205.502</b>	<b>209.612</b>	<b>213.804</b>	<b>218.080</b>	<b>222.442</b>	<b>226.890</b>	<b>231.428</b>	<b>236.057</b>	<b>240.778</b>

Gastos Estructura Concesionario	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.091	3.153	3.216	3.281	3.346	3.413	3.481	3.551	3.622	3.694
Seguros en Operación	52.093	53.135	54.197	55.281	56.387	57.515	58.665	59.838	61.035	62.256
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	147.933	150.892	153.910	156.988	160.128	163.330	166.597	169.929	173.327	176.794
Auditorías anuales financieras	27.714	28.268	28.833	29.410	29.998	30.598	31.210	31.834	32.471	33.121
Auditorías anuales energéticas	7.390	7.538	7.689	7.843	8.000	8.160	8.323	8.489	8.659	8.832
Coste IVA Estructura Concesionaria	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>245.593</b>	<b>250.505</b>	<b>255.515</b>	<b>260.626</b>	<b>265.838</b>	<b>271.155</b>	<b>276.578</b>	<b>282.110</b>	<b>287.752</b>	<b>293.507</b>



Gastos Estructura Concesionario	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.768	3.844	3.921	3.999	4.079	4.161	4.244	4.329	4.415	4.504
Seguros en Operación	63.501	64.771	66.066	67.387	68.735	70.110	71.512	72.942	74.401	75.889
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	180.330	183.937	187.615	191.368	195.195	199.099	203.081	207.142	211.285	215.511
Auditorías anuales financieras	33.783	34.459	35.148	35.851	36.568	37.299	38.045	38.806	39.582	40.374
Auditorías anuales energéticas	9.009	9.189	9.373	9.560	9.751	9.946	10.145	10.348	10.555	10.766
Coste IVA Estructura Concesionaria	8.986	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>299.377</b>	<b>305.365</b>	<b>311.472</b>	<b>317.701</b>	<b>324.055</b>	<b>330.536</b>	<b>337.147</b>	<b>343.890</b>	<b>350.768</b>	<b>357.783</b>

Gastos Estructura Concesionario	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.594	4.685	4.779	4.875	4.972	5.072	5.173	5.277	5.382	5.490
Seguros en Operación	77.407	78.955	80.534	82.145	83.788	85.464	87.173	88.916	90.695	92.509
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	219.821	224.218	228.702	233.276	237.942	242.700	247.554	252.505	257.556	262.707
Auditorías anuales financieras	41.181	42.005	42.845	43.702	44.576	45.467	46.377	47.304	48.250	49.215
Auditorías anuales energéticas	10.982	11.201	11.425	11.654	11.887	12.125	12.367	12.614	12.867	13.124
Coste IVA Estructura Concesionaria	10.954	11.173	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>364.939</b>	<b>372.238</b>	<b>379.683</b>	<b>387.276</b>	<b>395.022</b>	<b>402.922</b>	<b>410.981</b>	<b>419.200</b>	<b>427.584</b>	<b>436.136</b>

Gastos Estructura Concesionario	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.600	5.712	5.826	5.942	6.061	6.182	6.306	6.432	1.613
Seguros en Operación	94.359	96.246	98.171	100.134	102.137	104.180	106.263	108.388	54.824
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	267.961	273.320	278.786	284.362	290.049	295.850	301.767	307.803	155.689
Auditorías anuales financieras	50.200	51.204	52.228	53.272	54.338	55.425	56.533	57.664	29.167
Auditorías anuales energéticas	13.387	13.654	13.927	14.206	14.490	14.780	15.075	15.377	7.778
Coste IVA Estructura Concesionaria	13.353	13.620	13.893	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	7.758
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>444.859</b>	<b>453.756</b>	<b>462.831</b>	<b>472.087</b>	<b>481.529</b>	<b>491.160</b>	<b>500.983</b>	<b>511.003</b>	<b>256.829</b>

## 6.7. Amortizaciones

### Contabilización de la Concesión

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

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

### Importe de la Inversión Inicial

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

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

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

Tabla 54. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 2

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
<b>Inversión Inicial en Balance a Amortizar</b>	<b>26.751.241</b>
Más Comisión Apertura	203.007
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-18.766
<b>Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>26.935.482</b>
1ª dotación CRSD	419.838
1ª dotación CRM	173.968
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>27.529.288</b>

## Reinversiones

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

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

*Tabla 55. Importe Inversión Lote 2*

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	26.751.241
Reinversiones de Reposición	24.368.582
<b>Total Inversiones</b>	<b>51.119.823</b>

## Método de Amortización

El sistema de amortización de las inversiones es el siguiente:

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

En la siguiente tabla se muestran los coeficientes de amortización:

*Tabla 56. Coeficientes de Amortización*

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

## Amortizaciones Anuales

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

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

Tabla 57. Amortización Anual Lote 2

Amortización Anual	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Amortización Anual Inversión Inicial	<b>26.751.241</b>	201.137	398.995	400.088	398.995	398.995	398.995	400.088	398.995	398.995
Amortización Anual Reinversiones	<b>24.368.582</b>	0	0	49.073	49.073	49.073	101.150	207.386	158.313	213.577
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>51.119.823</b>	<b>201.137</b>	<b>398.995</b>	<b>449.161</b>	<b>448.068</b>	<b>448.068</b>	<b>500.145</b>	<b>607.474</b>	<b>557.308</b>	<b>612.572</b>

Amortización Anual	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Amortización Anual Inversión Inicial	398.995	400.088	398.995	398.995	398.995	400.088	398.995	398.995	398.995	400.088
Amortización Anual Reinversiones	213.577	161.501	113.911	233.551	178.286	240.523	240.523	181.876	128.282	263.016
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>612.572</b>	<b>561.589</b>	<b>512.906</b>	<b>632.545</b>	<b>577.281</b>	<b>640.611</b>	<b>639.518</b>	<b>580.871</b>	<b>527.277</b>	<b>663.104</b>

Amortización Anual	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Amortización Anual Inversión Inicial	398.995	398.995	398.995	400.088	398.995	398.995	398.995	400.088	398.995	398.995
Amortización Anual Reinversiones	200.779	270.868	270.868	204.822	144.467	296.199	226.110	305.041	305.041	230.663
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>599.774</b>	<b>669.863</b>	<b>669.863</b>	<b>604.910</b>	<b>543.462</b>	<b>695.193</b>	<b>625.105</b>	<b>705.129</b>	<b>704.036</b>	<b>629.658</b>

Amortización Anual	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Amortización Anual Inversión Inicial	398.995	400.088	398.995	398.995	398.995	400.088	398.995	398.995	398.995	400.088
Amortización Anual Reinversiones	162.693	333.568	254.637	343.526	343.526	259.764	183.219	375.651	286.762	386.866
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>561.688</b>	<b>733.656</b>	<b>653.632</b>	<b>742.521</b>	<b>742.521</b>	<b>659.852</b>	<b>582.214</b>	<b>774.646</b>	<b>685.757</b>	<b>786.954</b>

Amortización Anual	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Amortización Anual Inversión Inicial	398.995	398.995	398.995	400.088	398.995	398.995	398.995	400.088	398.995	398.995
Amortización Anual Reinversiones	386.866	292.536	206.334	423.044	322.941	435.674	435.674	329.443	232.366	476.417
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>785.861</b>	<b>691.531</b>	<b>605.329</b>	<b>823.133</b>	<b>721.936</b>	<b>834.669</b>	<b>834.669</b>	<b>729.531</b>	<b>631.361</b>	<b>875.412</b>

Amortización Anual	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Amortización Anual Inversión Inicial	398.995	400.088	398.995	398.995	398.995	400.088	398.995	398.995	398.995	400.088
Amortización Anual Reinversiones	363.684	490.639	490.639	371.007	261.681	536.523	409.567	552.540	552.540	417.814
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>762.679</b>	<b>890.727</b>	<b>889.634</b>	<b>770.001</b>	<b>660.676</b>	<b>936.611</b>	<b>808.562</b>	<b>951.535</b>	<b>951.535</b>	<b>817.902</b>

Amortización Anual	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Amortización Anual Inversión Inicial	398.995	398.995	398.995	400.088	398.995	398.995	398.995	400.088	197.858
Amortización Anual Reinversiones	294.696	604.212	461.239	622.249	674.689	505.125	234.981	3.222.207	1.593.496
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>693.691</b>	<b>1.003.207</b>	<b>860.234</b>	<b>1.022.337</b>	<b>1.073.684</b>	<b>904.120</b>	<b>633.976</b>	<b>3.622.295</b>	<b>1.791.353</b>

## 6.8. Capital circulante

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

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

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

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

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

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

Tabla 58. Capital Circulante Lote 2

CAPITAL CIRCULANTE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	0	201.137	398.995	449.161	448.068	448.068	500.145	607.474	557.308	612.572
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	65.053	131.627	134.259	141.615	144.448	147.337	150.283	153.289
CRSD	0	0	419.838	400.954	403.138	389.957	416.809	474.955	469.526	448.569
CRM	0	0	173.968	289.704	270.741	428.408	684.024	679.020	282.964	326.223
Excedentes de Caja	0	0	232.456	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>201.137</b>	<b>1.290.310</b>	<b>1.371.446</b>	<b>1.356.206</b>	<b>1.508.048</b>	<b>1.845.426</b>	<b>2.008.786</b>	<b>1.560.082</b>	<b>1.640.653</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	0	0	0	40.224	0	0	42.803	87.079	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	65.053	131.627	134.259	141.615	144.448	147.337	150.283	153.289
Deuda Senior cp	0	0	189.458	158.035	171.195	152.152	213.216	338.851	345.005	318.394
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>254.511</b>	<b>289.662</b>	<b>345.679</b>	<b>293.768</b>	<b>357.663</b>	<b>528.990</b>	<b>582.368</b>	<b>471.683</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	612.572	561.589	512.906	632.545	577.281	640.611	639.518	580.871	527.277	663.104
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	156.355	159.482	162.671	165.925	169.243	172.628	176.081	179.602	183.194	186.858
CRSD	453.947	439.050	469.259	534.664	528.534	504.866	510.888	494.070	528.021	601.641
CRM	304.955	482.390	770.290	764.655	318.967	367.415	343.365	543.325	867.508	861.162
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.627.828</b>	<b>1.742.511</b>	<b>2.015.126</b>	<b>2.197.789</b>	<b>1.694.026</b>	<b>1.785.520</b>	<b>1.769.851</b>	<b>1.897.869</b>	<b>2.206.001</b>	<b>2.412.765</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	45.423	0	0	48.203	98.334	0	51.014	0	0	54.284
Fianzas recibidas de Clientes	156.355	159.482	162.671	165.925	169.243	172.628	176.081	179.602	183.194	186.858
Deuda Senior cp	343.807	327.932	405.475	556.439	569.758	547.002	585.649	578.686	674.118	853.431
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>545.584</b>	<b>487.414</b>	<b>568.146</b>	<b>770.567</b>	<b>837.335</b>	<b>719.630</b>	<b>812.743</b>	<b>758.288</b>	<b>857.313</b>	<b>1.094.573</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	599.774	669.863	669.863	604.910	543.462	695.193	625.105	705.129	704.036	629.658
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	190.595	194.407	198.296	202.261	206.307	210.433	214.641	218.934	223.313	227.779
CRSD	594.654	567.955	574.649	555.609	593.799	676.604	176.121	0	0	0
CRM	358.867	413.730	386.757	611.787	976.914	969.767	404.528	465.971	435.469	689.068
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.843.891</b>	<b>1.945.955</b>	<b>1.929.564</b>	<b>2.074.568</b>	<b>2.420.481</b>	<b>2.651.997</b>	<b>1.520.395</b>	<b>1.490.035</b>	<b>1.462.818</b>	<b>1.646.505</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	110.437	0	57.607	0	0	61.133	124.711	0	64.697	0
Fianzas recibidas de Clientes	190.595	194.407	198.296	202.261	206.307	210.433	214.641	218.934	223.313	227.779
Deuda Senior cp	879.848	866.727	920.547	924.391	1.045.070	1.261.286	307.354	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>1.180.881</b>	<b>1.061.134</b>	<b>1.176.449</b>	<b>1.126.653</b>	<b>1.251.376</b>	<b>1.532.852</b>	<b>646.706</b>	<b>218.934</b>	<b>288.010</b>	<b>227.779</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	561.688	733.656	653.632	742.521	742.521	659.852	582.214	774.646	685.757	786.954
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	232.335	236.982	241.721	246.556	251.487	256.516	261.647	266.880	272.217	277.662
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.100.210	1.092.161	455.130	524.710	490.501	775.894	1.238.964	1.229.899	513.039	590.964
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.994.233</b>	<b>2.162.799</b>	<b>1.450.483</b>	<b>1.613.786</b>	<b>1.584.508</b>	<b>1.792.262</b>	<b>2.182.824</b>	<b>2.371.425</b>	<b>1.571.013</b>	<b>1.755.580</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	68.846	140.061	0	73.059	0	0	77.531	158.164	0
Fianzas recibidas de Clientes	232.335	236.982	241.721	246.556	251.487	256.516	261.647	266.880	272.217	277.662
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>232.335</b>	<b>305.827</b>	<b>381.782</b>	<b>246.556</b>	<b>324.546</b>	<b>256.516</b>	<b>261.647</b>	<b>344.411</b>	<b>430.381</b>	<b>277.662</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	785.861	691.531	605.329	823.133	721.936	834.669	834.669	729.531	631.361	875.412
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	283.215	288.879	294.657	300.550	306.561	312.692	318.946	325.325	331.831	338.468
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	552.280	873.905	1.395.333	1.385.125	577.215	665.459	622.074	984.022	1.571.305	1.559.810
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.721.356</b>	<b>1.954.315</b>	<b>2.395.318</b>	<b>2.608.807</b>	<b>1.705.712</b>	<b>1.912.819</b>	<b>1.875.688</b>	<b>2.138.878</b>	<b>2.634.497</b>	<b>2.873.689</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	82.052	0	0	87.313	177.631	0	92.657	0	0	98.328
Fianzas recibidas de Clientes	283.215	288.879	294.657	300.550	306.561	312.692	318.946	325.325	331.831	338.468
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>365.267</b>	<b>288.879</b>	<b>294.657</b>	<b>387.863</b>	<b>484.192</b>	<b>312.692</b>	<b>411.603</b>	<b>325.325</b>	<b>331.831</b>	<b>436.796</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	762.679	890.727	889.634	770.001	660.676	936.611	808.562	951.535	951.535	817.902
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	345.237	352.142	359.185	366.369	373.696	381.170	388.793	396.569	404.501	412.591
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	650.657	749.486	700.425	1.108.322	1.769.619	1.756.673	732.048	843.962	788.940	1.247.977
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.858.574</b>	<b>2.092.355</b>	<b>2.049.244</b>	<b>2.344.693</b>	<b>2.903.992</b>	<b>3.174.454</b>	<b>2.029.404</b>	<b>2.292.066</b>	<b>2.244.975</b>	<b>2.578.470</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	200.590	0	104.062	0	0	110.734	225.280	0	117.512	0
Fianzas recibidas de Clientes	345.237	352.142	359.185	366.369	373.696	381.170	388.793	396.569	404.501	412.591
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>545.827</b>	<b>352.142</b>	<b>463.247</b>	<b>366.369</b>	<b>373.696</b>	<b>491.904</b>	<b>614.073</b>	<b>396.569</b>	<b>522.012</b>	<b>412.591</b>



CAPITAL CIRCULANTE	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	693.691	1.003.207	860.234	1.022.337	1.073.684	904.120	633.976	597.946	1.791.353	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	420.842	429.259	437.844	446.601	455.533	464.644	473.937	483.416	493.084	249.406
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.992.795	1.978.216	825.191	772.057	1.138.536	2.210.486	3.414.412	4.618.337	789.459	0
Excedentes de Caja	162.950	281.959	697.803	1.420.146	1.208.217	978.480	768.571	375.371	1.208.694	2.661.395
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>3.270.278</b>	<b>3.692.640</b>	<b>2.821.073</b>	<b>3.661.142</b>	<b>3.875.971</b>	<b>4.557.730</b>	<b>5.290.896</b>	<b>6.075.070</b>	<b>4.282.590</b>	<b>2.910.801</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	124.704	254.397	0	131.976	0	0	0	789.459	0
Fianzas recibidas de Clientes	420.842	429.259	437.844	446.601	455.533	464.644	473.937	483.416	493.084	249.406
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>420.842</b>	<b>553.963</b>	<b>692.241</b>	<b>446.601</b>	<b>587.509</b>	<b>464.644</b>	<b>473.937</b>	<b>483.416</b>	<b>1.282.543</b>	<b>249.406</b>

## 6.9. Impuestos

### Impuesto de Sociedades Caso Base

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

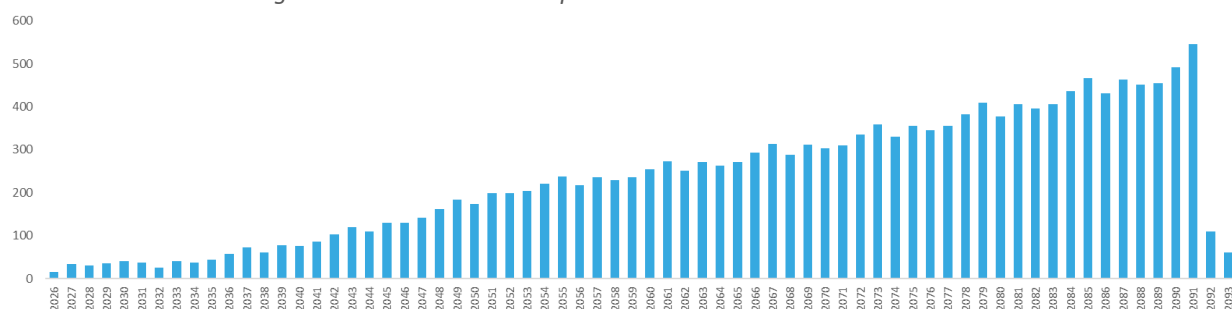
Las proyecciones anuales del impuesto de sociedades están en la siguiente tabla:

Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 2

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuesto de Sociedades	<b>15.776.370</b>	15.732	34.243	31.121	35.141	39.897	36.920	26.077
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Impuesto de Sociedades	39.985	37.949	44.186	58.090	72.112	61.475	77.972	76.668
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuesto de Sociedades	85.320	102.756	119.656	108.969	129.399	129.948	141.134	162.439
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Impuesto de Sociedades	183.579	173.845	198.084	198.518	204.399	221.439	237.634	218.010
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Impuesto de Sociedades	236.206	229.240	235.735	254.810	273.163	251.190	271.554	263.595
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Impuesto de Sociedades	271.023	292.633	313.174	288.315	311.362	302.527	310.764	334.987
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Impuesto de Sociedades	358.232	330.366	356.192	346.129	355.519	382.926	408.976	377.480
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
Impuesto de Sociedades	406.678	395.474	405.920	436.671	466.121	430.779	463.533	450.802
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2089	2090	2091	2092	2093			
Impuesto de Sociedades	454.814	492.248	545.010	109.297	60.231			

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

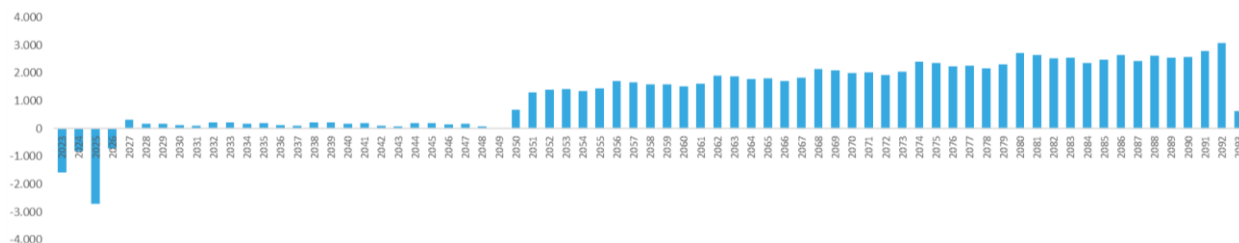
El desglose anual de los Fondos Propios se detalla en el Balance. En la siguiente figura se muestra la evolución del saldo de los Fondos Propios a lo largo del período de concesión:

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 2

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-5.800.211	-1.579.778	-806.983	-2.711.133	-702.318	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	95.199.641	0	0	0	0	324.471	164.068	176.584	124.815	110.704
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>89.399.430</b>	<b>-1.579.778</b>	<b>-806.983</b>	<b>-2.711.133</b>	<b>-702.318</b>	<b>324.471</b>	<b>164.068</b>	<b>176.584</b>	<b>124.815</b>	<b>110.704</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	215.923	214.788	179.503	196.478	129.677	96.553	213.500	211.538	170.873	188.477
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>215.923</b>	<b>214.788</b>	<b>179.503</b>	<b>196.478</b>	<b>129.677</b>	<b>96.553</b>	<b>213.500</b>	<b>211.538</b>	<b>170.873</b>	<b>188.477</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	111.621	73.276	203.881	199.872	152.238	170.763	82.643	37.543	674.956	1.307.962
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>111.621</b>	<b>73.276</b>	<b>203.881</b>	<b>199.872</b>	<b>152.238</b>	<b>170.763</b>	<b>82.643</b>	<b>37.543</b>	<b>674.956</b>	<b>1.307.962</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.408.044	1.421.770	1.351.102	1.444.134	1.700.350	1.660.258	1.582.137	1.597.665	1.518.139	1.622.851
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.408.044</b>	<b>1.421.770</b>	<b>1.351.102</b>	<b>1.444.134</b>	<b>1.700.350</b>	<b>1.660.258</b>	<b>1.582.137</b>	<b>1.597.665</b>	<b>1.518.139</b>	<b>1.622.851</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.911.155	1.866.241	1.778.313	1.795.752	1.706.127	1.824.115	2.149.028	2.098.211	1.999.136	2.018.829
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.911.155</b>	<b>1.866.241</b>	<b>1.778.313</b>	<b>1.795.752</b>	<b>1.706.127</b>	<b>1.824.115</b>	<b>2.149.028</b>	<b>2.098.211</b>	<b>1.999.136</b>	<b>2.018.829</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.917.940	2.050.770	2.416.410	2.359.448	2.247.904	2.270.051	2.156.385	2.306.022	2.718.060	2.653.643
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.917.940</b>	<b>2.050.770</b>	<b>2.416.410</b>	<b>2.359.448</b>	<b>2.247.904</b>	<b>2.270.051</b>	<b>2.156.385</b>	<b>2.306.022</b>	<b>2.718.060</b>	<b>2.653.643</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	2.527.991	2.552.967	2.362.034	2.474.468	2.641.351	2.441.083	2.626.687	2.554.542	2.577.279	2.789.407
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>2.527.991</b>	<b>2.552.967</b>	<b>2.362.034</b>	<b>2.474.468</b>	<b>2.641.351</b>	<b>2.441.083</b>	<b>2.626.687</b>	<b>2.554.542</b>	<b>2.577.279</b>	<b>2.789.407</b>

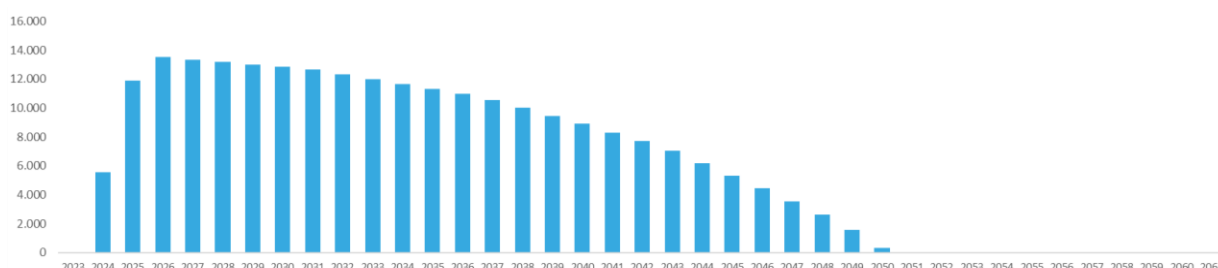
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2092	2093	2094
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	3.088.389	619.349	2.661.395
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>3.088.389</b>	<b>619.349</b>	<b>2.661.395</b>

## 6.10.2. Deuda Senior

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

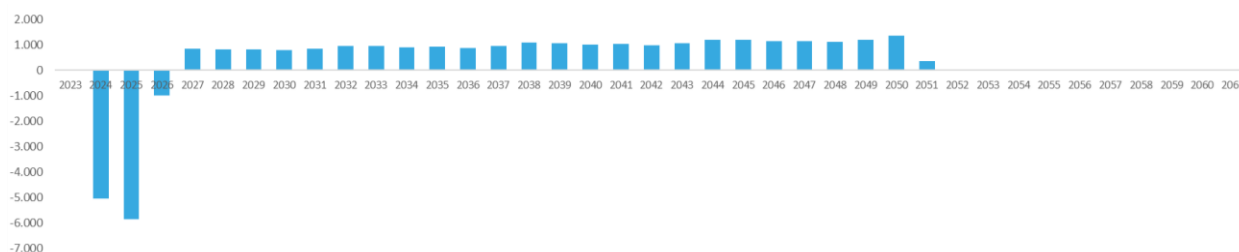
El Principal de la Deuda se incrementa con los desembolsos de Deuda y disminuye con el repago del principal. En la siguiente figura se muestra la evolución del principal pendiente de la Deuda Senior a lo largo del período de concesión:

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



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

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



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

Tabla 61. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 2

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Desembolsos Deuda	<b>13.533.826</b>	0	5.569.108	6.325.977	1.638.741	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	<b>-26.106.526</b>	0	-532.532	-479.245	-638.597	-839.675	-801.907	-806.277	-779.913	-833.619	-949.910
Devolución Principal	<b>-13.533.826</b>	0	0	0	0	-189.458	-158.035	-171.195	-152.152	-213.216	-338.851
Pago de Intereses y Comisiones	<b>-12.572.699</b>	0	-532.532	-479.245	-638.597	-650.218	-643.873	-635.081	-627.761	-620.403	-611.059
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-12.572.699</b>	<b>0</b>	<b>5.036.576</b>	<b>5.846.732</b>	<b>1.000.144</b>	<b>-839.675</b>	<b>-801.907</b>	<b>-806.277</b>	<b>-779.913</b>	<b>-833.619</b>	<b>-949.910</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-939.052	-897.138	-907.893	-878.100	-938.518	-1.069.328	-1.057.068	-1.009.731	-1.021.776	-988.141	-1.056.043
Devolución Principal	-345.005	-318.394	-343.807	-327.932	-405.475	-556.439	-569.758	-547.002	-585.649	-578.686	-674.118
Pago de Intereses y Comisiones	-594.047	-578.744	-564.086	-550.168	-533.043	-512.889	-487.310	-462.730	-436.128	-409.455	-381.924
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-939.052</b>	<b>-897.138</b>	<b>-907.893</b>	<b>-878.100</b>	<b>-938.518</b>	<b>-1.069.328</b>	<b>-1.057.068</b>	<b>-1.009.731</b>	<b>-1.021.776</b>	<b>-988.141</b>	<b>-1.056.043</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-1.203.282	-1.189.308	-1.135.910	-1.149.298	-1.111.217	-1.187.597	-1.353.208	-352.242	0	0	0
Devolución Principal	-853.431	-879.848	-866.727	-920.547	-924.391	-1.045.070	-1.261.286	-307.354	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-349.851	-309.459	-269.183	-228.751	-186.826	-142.527	-91.922	-44.889	0	0	0
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-1.203.282</b>	<b>-1.189.308</b>	<b>-1.135.910</b>	<b>-1.149.298</b>	<b>-1.111.217</b>	<b>-1.187.597</b>	<b>-1.353.208</b>	<b>-352.242</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

## 7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

### 7.1. Introducción

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

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

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



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

Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>223.762.352</b>	<b>780.639</b>	<b>1.579.522</b>	<b>1.611.112</b>	<b>1.699.383</b>	<b>1.733.371</b>	<b>1.768.038</b>	<b>1.803.399</b>	<b>1.839.467</b>	<b>1.876.256</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	223.762.352	780.639	1.579.522	1.611.112	1.699.383	1.733.371	1.768.038	1.803.399	1.839.467	1.876.256
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-63.122.016</b>	<b>-197.856</b>	<b>-400.336</b>	<b>-409.253</b>	<b>-480.271</b>	<b>-489.876</b>	<b>-499.674</b>	<b>-509.667</b>	<b>-519.861</b>	<b>-530.258</b>
Gastos Serv. Com.	-43.798.065	-130.402	-263.851	-269.128	-333.509	-340.179	-346.983	-353.923	-361.001	-368.221
Costes Concesionaria	-19.323.951	-67.454	-136.485	-140.125	-146.762	-149.697	-152.691	-155.745	-158.859	-162.037
<b>EBITDA</b>	<b>160.640.336</b>	<b>582.783</b>	<b>1.179.186</b>	<b>1.201.859</b>	<b>1.219.112</b>	<b>1.243.494</b>	<b>1.268.364</b>	<b>1.293.732</b>	<b>1.319.606</b>	<b>1.345.998</b>
Amortizaciones	-51.119.823	-201.137	-398.995	-449.161	-448.068	-448.068	-500.145	-607.474	-557.308	-612.572
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	8.195.250	61.618	122.232	122.567	122.232	122.232	122.232	122.567	122.232	122.232
<b>EBIT</b>	<b>117.715.763</b>	<b>443.265</b>	<b>902.423</b>	<b>875.265</b>	<b>893.276</b>	<b>917.659</b>	<b>890.452</b>	<b>808.824</b>	<b>884.530</b>	<b>855.658</b>
Gastos Financieros	-12.539.962	-338.386	-674.137	-667.791	-659.000	-651.680	-644.322	-634.978	-617.966	-602.663
Resultado Financiero	-12.539.962	-338.386	-674.137	-667.791	-659.000	-651.680	-644.322	-634.978	-617.966	-602.663
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>105.175.800</b>	<b>104.879</b>	<b>228.287</b>	<b>207.474</b>	<b>234.276</b>	<b>265.979</b>	<b>246.130</b>	<b>173.847</b>	<b>266.565</b>	<b>252.995</b>
Impuesto de Sociedades	-15.776.370	-15.732	-34.243	-31.121	-35.141	-39.897	-36.920	-26.077	-39.985	-37.949
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>89.399.430</b>	<b>89.147</b>	<b>194.044</b>	<b>176.353</b>	<b>199.135</b>	<b>226.082</b>	<b>209.211</b>	<b>147.770</b>	<b>226.580</b>	<b>215.046</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>1.913.781</b>	<b>1.952.057</b>	<b>1.991.098</b>	<b>2.030.920</b>	<b>2.071.538</b>	<b>2.112.969</b>	<b>2.155.228</b>	<b>2.198.333</b>	<b>2.242.300</b>	<b>2.287.146</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.913.781	1.952.057	1.991.098	2.030.920	2.071.538	2.112.969	2.155.228	2.198.333	2.242.300	2.287.146
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-540.863</b>	<b>-551.680</b>	<b>-562.714</b>	<b>-573.968</b>	<b>-585.447</b>	<b>-597.156</b>	<b>-609.099</b>	<b>-621.281</b>	<b>-633.707</b>	<b>-646.381</b>
Gastos Serv. Com.	-375.586	-383.097	-390.759	-398.574	-406.546	-414.677	-422.970	-431.430	-440.058	-448.859
Costes Concesionaria	-165.277	-168.583	-171.955	-175.394	-178.902	-182.480	-186.129	-189.852	-193.649	-197.522
<b>EBITDA</b>	<b>1.372.918</b>	<b>1.400.377</b>	<b>1.428.384</b>	<b>1.456.952</b>	<b>1.486.091</b>	<b>1.515.813</b>	<b>1.546.129</b>	<b>1.577.052</b>	<b>1.608.593</b>	<b>1.640.764</b>
Amortizaciones	-612.572	-561.589	-512.906	-632.545	-577.281	-640.611	-639.518	-580.871	-527.277	-663.104
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	122.232	122.567	122.232	122.232	122.232	122.567	122.232	122.232	122.232	122.567
<b>EBIT</b>	<b>882.578</b>	<b>961.355</b>	<b>1.037.711</b>	<b>946.639</b>	<b>1.031.042</b>	<b>997.769</b>	<b>1.028.844</b>	<b>1.118.413</b>	<b>1.203.548</b>	<b>1.100.228</b>
Gastos Financieros	-588.005	-574.087	-556.961	-536.808	-511.229	-486.649	-460.046	-433.374	-405.843	-373.769
Resultado Financiero	-588.005	-574.087	-556.961	-536.808	-511.229	-486.649	-460.046	-433.374	-405.843	-373.769
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>294.573</b>	<b>387.269</b>	<b>480.749</b>	<b>409.831</b>	<b>519.813</b>	<b>511.120</b>	<b>568.797</b>	<b>685.039</b>	<b>797.705</b>	<b>726.458</b>
Impuesto de Sociedades	-44.186	-58.090	-72.112	-61.475	-77.972	-76.668	-85.320	-102.756	-119.656	-108.969
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>250.387</b>	<b>329.178</b>	<b>408.637</b>	<b>348.356</b>	<b>441.841</b>	<b>434.452</b>	<b>483.478</b>	<b>582.283</b>	<b>678.049</b>	<b>617.490</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.332.889</b>	<b>2.379.546</b>	<b>2.427.137</b>	<b>2.475.680</b>	<b>2.525.194</b>	<b>2.575.698</b>	<b>2.627.212</b>	<b>2.679.756</b>	<b>2.733.351</b>	<b>2.788.018</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.332.889	2.379.546	2.427.137	2.475.680	2.525.194	2.575.698	2.627.212	2.679.756	2.733.351	2.788.018
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-659.309</b>	<b>-672.495</b>	<b>-685.945</b>	<b>-699.664</b>	<b>-713.657</b>	<b>-727.930</b>	<b>-742.489</b>	<b>-757.339</b>	<b>-772.485</b>	<b>-787.935</b>
Gastos Serv. Com.	-457.837	-466.993	-476.333	-485.860	-495.577	-505.489	-515.598	-525.910	-536.429	-547.157
Costes Concesionaria	-201.472	-205.502	-209.612	-213.804	-218.080	-222.442	-226.890	-231.428	-236.057	-240.778
<b>EBITDA</b>	<b>1.673.580</b>	<b>1.707.051</b>	<b>1.741.192</b>	<b>1.776.016</b>	<b>1.811.537</b>	<b>1.847.767</b>	<b>1.884.723</b>	<b>1.922.417</b>	<b>1.960.865</b>	<b>2.000.083</b>
Amortizaciones	-599.774	-669.863	-669.863	-604.910	-543.462	-695.193	-625.105	-705.129	-704.036	-629.658
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	122.232	122.232	122.232	122.567	122.232	122.232	122.232	122.567	122.232	122.232
<b>EBIT</b>	<b>1.196.038</b>	<b>1.159.421</b>	<b>1.193.562</b>	<b>1.293.673</b>	<b>1.390.307</b>	<b>1.274.806</b>	<b>1.381.850</b>	<b>1.339.855</b>	<b>1.379.062</b>	<b>1.492.657</b>
Gastos Financieros	-333.378	-293.102	-252.670	-210.745	-166.446	-115.841	-61.289	-16.400	-16.400	-16.400
Resultado Financiero	-333.378	-293.102	-252.670	-210.745	-166.446	-115.841	-61.289	-16.400	-16.400	-16.400
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>862.660</b>	<b>866.319</b>	<b>940.892</b>	<b>1.082.928</b>	<b>1.223.861</b>	<b>1.158.966</b>	<b>1.320.561</b>	<b>1.323.455</b>	<b>1.362.662</b>	<b>1.476.257</b>
Impuesto de Sociedades	-129.399	-129.948	-141.134	-162.439	-183.579	-173.845	-198.084	-198.518	-204.399	-221.439
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>733.261</b>	<b>736.371</b>	<b>799.758</b>	<b>920.489</b>	<b>1.040.282</b>	<b>985.121</b>	<b>1.122.477</b>	<b>1.124.937</b>	<b>1.158.262</b>	<b>1.254.819</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.843.778</b>	<b>2.900.654</b>	<b>2.958.667</b>	<b>3.017.840</b>	<b>3.078.197</b>	<b>3.139.761</b>	<b>3.202.556</b>	<b>3.266.607</b>	<b>3.331.939</b>	<b>3.398.578</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.843.778	2.900.654	2.958.667	3.017.840	3.078.197	3.139.761	3.202.556	3.266.607	3.331.939	3.398.578
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-803.694</b>	<b>-819.768</b>	<b>-836.163</b>	<b>-852.886</b>	<b>-869.944</b>	<b>-887.343</b>	<b>-905.090</b>	<b>-923.192</b>	<b>-941.655</b>	<b>-960.488</b>
Gastos Serv. Com.	-558.100	-569.262	-580.648	-592.261	-604.106	-616.188	-628.512	-641.082	-653.903	-666.982
Costes Concesionaria	-245.593	-250.505	-255.515	-260.626	-265.838	-271.155	-276.578	-282.110	-287.752	-293.507
<b>EBITDA</b>	<b>2.040.084</b>	<b>2.080.886</b>	<b>2.122.504</b>	<b>2.164.954</b>	<b>2.208.253</b>	<b>2.252.418</b>	<b>2.297.466</b>	<b>2.343.416</b>	<b>2.390.284</b>	<b>2.438.090</b>
Amortizaciones	-561.688	-733.656	-653.632	-742.521	-742.521	-659.852	-582.214	-774.646	-685.757	-786.954
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	122.232	122.567	122.232	122.232	122.232	122.567	122.232	122.232	122.232	122.567
<b>EBIT</b>	<b>1.600.629</b>	<b>1.469.797</b>	<b>1.591.104</b>	<b>1.544.665</b>	<b>1.587.964</b>	<b>1.715.133</b>	<b>1.837.485</b>	<b>1.691.002</b>	<b>1.826.759</b>	<b>1.773.703</b>
Gastos Financieros	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
Resultado Financiero	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.584.229</b>	<b>1.453.397</b>	<b>1.574.704</b>	<b>1.528.265</b>	<b>1.571.564</b>	<b>1.698.733</b>	<b>1.821.085</b>	<b>1.674.602</b>	<b>1.810.359</b>	<b>1.757.303</b>
Impuesto de Sociedades	-237.634	-218.010	-236.206	-229.240	-235.735	-254.810	-273.163	-251.190	-271.554	-263.595
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1.346.594</b>	<b>1.235.388</b>	<b>1.338.499</b>	<b>1.299.026</b>	<b>1.335.830</b>	<b>1.443.923</b>	<b>1.547.922</b>	<b>1.423.411</b>	<b>1.538.805</b>	<b>1.493.708</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>3.466.550</b>	<b>3.535.881</b>	<b>3.606.598</b>	<b>3.678.730</b>	<b>3.752.305</b>	<b>3.827.351</b>	<b>3.903.898</b>	<b>3.981.976</b>	<b>4.061.616</b>	<b>4.142.848</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.466.550	3.535.881	3.606.598	3.678.730	3.752.305	3.827.351	3.903.898	3.981.976	4.061.616	4.142.848
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-979.698</b>	<b>-999.292</b>	<b>-1.019.278</b>	<b>-1.039.664</b>	<b>-1.060.457</b>	<b>-1.081.666</b>	<b>-1.103.299</b>	<b>-1.125.365</b>	<b>-1.147.873</b>	<b>-1.170.830</b>
Gastos Serv. Com.	-680.321	-693.928	-707.806	-721.962	-736.402	-751.130	-766.152	-781.475	-797.105	-813.047
Costes Concesionaria	-299.377	-305.365	-311.472	-317.701	-324.055	-330.536	-337.147	-343.890	-350.768	-357.783
<b>EBITDA</b>	<b>2.486.852</b>	<b>2.536.589</b>	<b>2.587.320</b>	<b>2.639.067</b>	<b>2.691.848</b>	<b>2.745.685</b>	<b>2.800.599</b>	<b>2.856.611</b>	<b>2.913.743</b>	<b>2.972.018</b>
Amortizaciones	-785.861	-691.531	-605.329	-823.133	-721.936	-834.669	-834.669	-729.531	-631.361	-875.412
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	122.232	122.232	122.232	122.567	122.232	122.232	122.232	122.567	122.232	122.232
<b>EBIT</b>	<b>1.823.223</b>	<b>1.967.290</b>	<b>2.104.224</b>	<b>1.938.501</b>	<b>2.092.144</b>	<b>2.033.249</b>	<b>2.088.162</b>	<b>2.249.647</b>	<b>2.404.615</b>	<b>2.218.838</b>
Gastos Financieros	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
Resultado Financiero	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.806.823</b>	<b>1.950.890</b>	<b>2.087.824</b>	<b>1.922.101</b>	<b>2.075.744</b>	<b>2.016.849</b>	<b>2.071.762</b>	<b>2.233.247</b>	<b>2.388.215</b>	<b>2.202.438</b>
Impuesto de Sociedades	-271.023	-292.633	-313.174	-288.315	-311.362	-302.527	-310.764	-334.987	-358.232	-330.366
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1.535.800</b>	<b>1.658.256</b>	<b>1.774.650</b>	<b>1.633.786</b>	<b>1.764.383</b>	<b>1.714.321</b>	<b>1.760.998</b>	<b>1.898.260</b>	<b>2.029.982</b>	<b>1.872.073</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>4.225.705</b>	<b>4.310.219</b>	<b>4.396.423</b>	<b>4.484.352</b>	<b>4.574.039</b>	<b>4.665.520</b>	<b>4.758.830</b>	<b>4.854.007</b>	<b>4.951.087</b>	<b>5.050.108</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.225.705	4.310.219	4.396.423	4.484.352	4.574.039	4.665.520	4.758.830	4.854.007	4.951.087	5.050.108
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-1.194.247</b>	<b>-1.218.132</b>	<b>-1.242.494</b>	<b>-1.267.344</b>	<b>-1.292.691</b>	<b>-1.318.545</b>	<b>-1.344.916</b>	<b>-1.371.814</b>	<b>-1.399.250</b>	<b>-1.427.235</b>
Gastos Serv. Com.	-829.308	-845.894	-862.812	-880.068	-897.669	-915.623	-933.935	-952.614	-971.666	-991.100
Costes Concesionaria	-364.939	-372.238	-379.683	-387.276	-395.022	-402.922	-410.981	-419.200	-427.584	-436.136
<b>EBITDA</b>	<b>3.031.458</b>	<b>3.092.087</b>	<b>3.153.929</b>	<b>3.217.008</b>	<b>3.281.348</b>	<b>3.346.975</b>	<b>3.413.914</b>	<b>3.482.193</b>	<b>3.551.836</b>	<b>3.622.873</b>
Amortizaciones	-762.679	-890.727	-889.634	-770.001	-660.676	-936.611	-808.562	-951.535	-951.535	-817.902
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	122.232	122.567	122.232	122.232	122.232	122.567	122.232	122.232	122.232	122.567
<b>EBIT</b>	<b>2.391.011</b>	<b>2.323.927</b>	<b>2.386.527</b>	<b>2.569.238</b>	<b>2.742.904</b>	<b>2.532.931</b>	<b>2.727.584</b>	<b>2.652.890</b>	<b>2.722.534</b>	<b>2.927.539</b>
Gastos Financieros	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
Resultado Financiero	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.374.611</b>	<b>2.307.527</b>	<b>2.370.127</b>	<b>2.552.838</b>	<b>2.726.504</b>	<b>2.516.531</b>	<b>2.711.184</b>	<b>2.636.490</b>	<b>2.706.134</b>	<b>2.911.139</b>
Impuesto de Sociedades	-356.192	-346.129	-355.519	-382.926	-408.976	-377.480	-406.678	-395.474	-405.920	-436.671
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>2.018.420</b>	<b>1.961.398</b>	<b>2.014.608</b>	<b>2.169.913</b>	<b>2.317.528</b>	<b>2.139.051</b>	<b>2.304.507</b>	<b>2.241.017</b>	<b>2.300.214</b>	<b>2.474.468</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>5.151.111</b>	<b>5.254.133</b>	<b>5.359.216</b>	<b>5.466.400</b>	<b>5.575.728</b>	<b>5.687.242</b>	<b>5.800.987</b>	<b>5.917.007</b>	<b>2.992.871</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.151.111	5.254.133	5.359.216	5.466.400	5.575.728	5.687.242	5.800.987	5.917.007	2.992.871
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-1.455.780</b>	<b>-1.484.896</b>	<b>-1.514.594</b>	<b>-1.544.885</b>	<b>-1.575.783</b>	<b>-1.607.299</b>	<b>-1.639.445</b>	<b>-1.672.234</b>	<b>-844.189</b>
Gastos Serv. Com.	-1.010.922	-1.031.140	-1.051.763	-1.072.798	-1.094.254	-1.116.139	-1.138.462	-1.161.231	-587.360
Costes Concesionaria	-444.859	-453.756	-462.831	-472.087	-481.529	-491.160	-500.983	-511.003	-256.829
<b>EBITDA</b>	<b>3.695.331</b>	<b>3.769.237</b>	<b>3.844.622</b>	<b>3.921.514</b>	<b>3.999.945</b>	<b>4.079.944</b>	<b>4.161.542</b>	<b>4.244.773</b>	<b>2.148.681</b>
Amortizaciones	-693.691	-1.003.207	-860.234	-1.022.337	-1.073.684	-904.120	-633.976	-3.622.295	-1.791.353
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	122.232	122.232	122.232	122.567	122.232	122.232	122.232	122.567	60.614
<b>EBIT</b>	<b>3.123.872</b>	<b>2.888.263</b>	<b>3.106.620</b>	<b>3.021.744</b>	<b>3.048.493</b>	<b>3.298.056</b>	<b>3.649.798</b>	<b>745.046</b>	<b>417.942</b>
Gastos Financieros	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
Resultado Financiero	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3.107.472</b>	<b>2.871.863</b>	<b>3.090.220</b>	<b>3.005.344</b>	<b>3.032.093</b>	<b>3.281.656</b>	<b>3.633.398</b>	<b>728.646</b>	<b>401.542</b>
Impuesto de Sociedades	-466.121	-430.779	-463.533	-450.802	-454.814	-492.248	-545.010	-109.297	-60.231
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>2.641.351</b>	<b>2.441.083</b>	<b>2.626.687</b>	<b>2.554.542</b>	<b>2.577.279</b>	<b>2.789.407</b>	<b>3.088.389</b>	<b>619.349</b>	<b>341.310</b>

## 7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 63. Balances de Situación Lote 2

Balance de Situación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.935.915</b>	<b>10.628.717</b>	<b>23.160.072</b>	<b>26.151.109</b>	<b>25.701.948</b>	<b>25.499.245</b>	<b>25.051.177</b>	<b>24.551.032</b>	<b>24.203.942</b>	<b>24.177.816</b>	<b>23.565.244</b>
Acuerdo de concesión lp	1.935.915	10.628.717	23.160.072	26.151.109	25.701.948	25.499.245	25.051.177	24.551.032	24.203.942	24.177.816	23.565.244
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>463.388</b>	<b>0</b>	<b>201.137</b>	<b>1.290.310</b>	<b>1.371.446</b>	<b>1.356.206</b>	<b>1.508.048</b>	<b>1.845.426</b>	<b>2.008.786</b>	<b>1.560.082</b>	<b>1.640.653</b>
Acuerdo de concesión cp	0	0	201.137	398.995	449.161	448.068	448.068	500.145	607.474	557.308	612.572
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	65.053	131.627	134.259	141.615	144.448	147.337	150.283	153.289
CRSD	0	0	0	419.838	400.954	403.138	389.957	416.809	474.955	469.526	448.569
CRM	0	0	0	173.968	289.704	270.741	428.408	684.024	679.020	282.964	326.223
Excedentes de Caja	463.388	0	0	232.456	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.399.303</b>	<b>10.628.717</b>	<b>23.361.209</b>	<b>27.441.418</b>	<b>27.073.393</b>	<b>26.855.451</b>	<b>26.559.225</b>	<b>26.396.458</b>	<b>26.212.728</b>	<b>25.737.897</b>	<b>25.205.897</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.579.778</b>	<b>2.386.761</b>	<b>5.097.894</b>	<b>5.889.358</b>	<b>5.758.931</b>	<b>5.771.215</b>	<b>5.793.766</b>	<b>5.895.033</b>	<b>5.993.539</b>	<b>5.925.386</b>	<b>5.937.177</b>
Capital Social	483.351	795.587	1.699.298	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	8.915	28.319	45.954	65.868	88.476	109.397	124.174
Reservas voluntarias	1.096.427	1.591.174	3.398.596	3.866.808	3.622.569	3.633.140	3.615.273	3.669.679	3.762.449	3.734.815	3.653.020
Resultado del año	0	0	0	89.147	194.044	176.353	199.135	226.082	209.211	147.770	226.580
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>819.525</b>	<b>8.241.957</b>	<b>18.263.315</b>	<b>21.297.549</b>	<b>21.024.801</b>	<b>20.738.558</b>	<b>20.471.692</b>	<b>20.143.762</b>	<b>19.690.198</b>	<b>19.230.144</b>	<b>18.797.037</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	819.525	2.868.338	6.556.200	8.133.632	8.011.399	7.888.832	7.766.600	7.644.368	7.522.136	7.399.569	7.277.336
Deuda Senior lp	0	5.373.619	11.707.115	13.163.918	13.013.402	12.849.725	12.705.092	12.499.394	12.168.062	11.830.575	11.519.700
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>254.511</b>	<b>289.662</b>	<b>345.679</b>	<b>293.768</b>	<b>357.663</b>	<b>528.990</b>	<b>582.368</b>	<b>471.683</b>
Proveedores	0	0	0	0	0	40.224	0	0	42.803	87.079	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	65.053	131.627	134.259	141.615	144.448	147.337	150.283	153.289
Deuda Senior cp	0	0	0	189.458	158.035	171.195	152.152	213.216	338.851	345.005	318.394
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>2.399.303</b>	<b>10.628.717</b>	<b>23.361.209</b>	<b>27.441.419</b>	<b>27.073.393</b>	<b>26.855.451</b>	<b>26.559.225</b>	<b>26.396.458</b>	<b>26.212.728</b>	<b>25.737.897</b>	<b>25.205.897</b>

Balance de Situación	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>23.228.992</b>	<b>22.667.404</b>	<b>22.154.498</b>	<b>21.815.186</b>	<b>21.836.103</b>	<b>21.195.492</b>	<b>20.867.157</b>	<b>20.286.286</b>	<b>19.759.008</b>	<b>19.426.134</b>	<b>19.500.027</b>
Acuerdo de concesión lp	23.228.992	22.667.404	22.154.498	21.815.186	21.836.103	21.195.492	20.867.157	20.286.286	19.759.008	19.426.134	19.500.027
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.627.828</b>	<b>1.742.511</b>	<b>2.015.126</b>	<b>2.197.789</b>	<b>1.694.026</b>	<b>1.785.520</b>	<b>1.769.851</b>	<b>1.897.869</b>	<b>2.206.001</b>	<b>2.412.765</b>	<b>1.843.891</b>
Acuerdo de concesión cp	612.572	561.589	512.906	632.545	577.281	640.611	639.518	580.871	527.277	663.104	599.774
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	156.355	159.482	162.671	165.925	169.243	172.628	176.081	179.602	183.194	186.858	190.595
CRSD	453.947	439.050	469.259	534.664	528.534	504.866	510.888	494.070	528.021	601.641	594.654
CRM	304.955	482.390	770.290	764.655	318.967	367.415	343.365	543.325	867.508	861.162	358.867
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>24.856.821</b>	<b>24.409.914</b>	<b>24.169.624</b>	<b>24.012.976</b>	<b>23.530.128</b>	<b>22.981.012</b>	<b>22.637.008</b>	<b>22.184.155</b>	<b>21.965.010</b>	<b>21.838.899</b>	<b>21.343.918</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>5.972.720</b>	<b>6.026.629</b>	<b>6.226.130</b>	<b>6.538.214</b>	<b>6.673.070</b>	<b>6.903.374</b>	<b>7.166.953</b>	<b>7.461.954</b>	<b>7.932.616</b>	<b>8.537.389</b>	<b>8.950.997</b>
Capital Social	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	146.832	168.337	193.375	226.293	267.157	301.993	346.177	386.681	386.681	386.681	386.681
Reservas voluntarias	3.677.438	3.674.502	3.770.173	3.969.880	4.124.153	4.226.136	4.452.920	4.658.392	5.030.248	5.539.255	6.013.423
Resultado del año	215.046	250.387	329.178	408.637	348.356	441.841	434.452	483.478	582.283	678.049	617.490
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>18.338.517</b>	<b>17.895.871</b>	<b>17.375.348</b>	<b>16.704.195</b>	<b>16.019.724</b>	<b>15.358.009</b>	<b>14.657.312</b>	<b>13.963.912</b>	<b>13.175.080</b>	<b>12.206.936</b>	<b>11.212.040</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	7.155.104	7.032.872	6.910.305	6.788.073	6.665.841	6.543.608	6.421.041	6.298.809	6.176.577	6.054.345	5.931.778
Deuda Senior lp	11.183.412	10.862.999	10.465.043	9.916.122	9.353.883	8.814.400	8.236.270	7.665.103	6.998.504	6.152.591	5.280.262
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>545.584</b>	<b>487.414</b>	<b>568.146</b>	<b>770.567</b>	<b>837.335</b>	<b>719.630</b>	<b>812.743</b>	<b>758.288</b>	<b>857.313</b>	<b>1.094.573</b>	<b>1.180.881</b>
Proveedores	45.423	0	0	48.203	98.334	0	51.014	0	0	54.284	110.437
Fianzas recibidas de Clientes	156.355	159.482	162.671	165.925	169.243	172.628	176.081	179.602	183.194	186.858	190.595
Deuda Senior cp	343.807	327.932	405.475	556.439	569.758	547.002	585.649	578.686	674.118	853.431	879.848
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>24.856.821</b>	<b>24.409.914</b>	<b>24.169.624</b>	<b>24.012.976</b>	<b>23.530.128</b>	<b>22.981.012</b>	<b>22.637.008</b>	<b>22.184.155</b>	<b>21.965.010</b>	<b>21.838.899</b>	<b>21.343.918</b>

Balance de Situación	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>18.830.165</b>	<b>18.510.744</b>	<b>17.905.834</b>	<b>17.362.372</b>	<b>17.039.071</b>	<b>17.172.625</b>	<b>16.467.496</b>	<b>16.158.114</b>	<b>15.528.457</b>	<b>14.966.769</b>	<b>14.651.923</b>
Acuerdo de concesión lp	18.830.165	18.510.744	17.905.834	17.362.372	17.039.071	17.172.625	16.467.496	16.158.114	15.528.457	14.966.769	14.651.923
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.945.955</b>	<b>1.929.564</b>	<b>2.074.568</b>	<b>2.420.481</b>	<b>2.651.997</b>	<b>1.520.395</b>	<b>1.490.035</b>	<b>1.462.818</b>	<b>1.646.505</b>	<b>1.994.233</b>	<b>2.162.799</b>
Acuerdo de concesión cp	669.863	669.863	604.910	543.462	695.193	625.105	705.129	704.036	629.658	561.688	733.656
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	194.407	198.296	202.261	206.307	210.433	214.641	218.934	223.313	227.779	232.335	236.982
CRSD	567.955	574.649	555.609	593.799	676.604	176.121	0	0	0	0	0
CRM	413.730	386.757	611.787	976.914	969.767	404.528	465.971	435.469	689.068	1.100.210	1.092.161
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>20.776.119</b>	<b>20.440.308</b>	<b>19.980.401</b>	<b>19.782.854</b>	<b>19.691.068</b>	<b>18.693.020</b>	<b>17.957.530</b>	<b>17.620.932</b>	<b>17.174.961</b>	<b>16.961.002</b>	<b>16.814.722</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>9.484.386</b>	<b>10.068.519</b>	<b>10.697.514</b>	<b>11.535.361</b>	<b>12.538.099</b>	<b>12.848.264</b>	<b>12.662.779</b>	<b>12.379.672</b>	<b>12.116.164</b>	<b>12.019.881</b>	<b>11.922.341</b>
Capital Social	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681
Reservas voluntarias	6.431.041	7.012.064	7.577.671	8.294.787	9.177.733	9.543.059	9.220.217	8.934.650	8.637.817	8.444.978	8.255.662
Resultado del año	733.261	736.371	799.758	920.489	1.040.282	985.121	1.122.477	1.124.937	1.158.262	1.254.819	1.346.594
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10.230.600</b>	<b>9.195.339</b>	<b>8.156.235</b>	<b>6.996.117</b>	<b>5.620.117</b>	<b>5.198.050</b>	<b>5.075.817</b>	<b>4.953.250</b>	<b>4.831.018</b>	<b>4.708.786</b>	<b>4.586.554</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	5.809.545	5.687.313	5.565.081	5.442.514	5.320.282	5.198.050	5.075.817	4.953.250	4.831.018	4.708.786	4.586.554
Deuda Senior lp	4.421.054	3.508.026	2.591.154	1.553.603	299.835	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.061.134</b>	<b>1.176.449</b>	<b>1.126.653</b>	<b>1.251.376</b>	<b>1.532.852</b>	<b>646.706</b>	<b>218.934</b>	<b>288.010</b>	<b>227.779</b>	<b>232.335</b>	<b>305.827</b>
Proveedores	0	57.607	0	0	61.133	124.711	0	64.697	0	0	68.846
Fianzas recibidas de Clientes	194.407	198.296	202.261	206.307	210.433	214.641	218.934	223.313	227.779	232.335	236.982
Deuda Senior cp	866.727	920.547	924.391	1.045.070	1.261.286	307.354	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>20.776.120</b>	<b>20.440.308</b>	<b>19.980.401</b>	<b>19.782.854</b>	<b>19.691.068</b>	<b>18.693.020</b>	<b>17.957.530</b>	<b>17.620.933</b>	<b>17.174.961</b>	<b>16.961.002</b>	<b>16.814.722</b>

Balance de Situación	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>14.852.665</b>	<b>14.110.145</b>	<b>13.812.069</b>	<b>13.152.217</b>	<b>12.570.004</b>	<b>12.267.006</b>	<b>12.543.412</b>	<b>11.756.458</b>	<b>11.471.115</b>	<b>10.779.584</b>	<b>10.174.255</b>
Acuerdo de concesión lp	14.852.665	14.110.145	13.812.069	13.152.217	12.570.004	12.267.006	12.543.412	11.756.458	11.471.115	10.779.584	10.174.255
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.450.483</b>	<b>1.613.786</b>	<b>1.584.508</b>	<b>1.792.262</b>	<b>2.182.824</b>	<b>2.371.425</b>	<b>1.571.013</b>	<b>1.755.580</b>	<b>1.721.356</b>	<b>1.954.315</b>	<b>2.395.318</b>
Acuerdo de concesión cp	653.632	742.521	742.521	659.852	582.214	774.646	685.757	786.954	785.861	691.531	605.329
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	241.721	246.556	251.487	256.516	261.647	266.880	272.217	277.662	283.215	288.879	294.657
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	455.130	524.710	490.501	775.894	1.238.964	1.229.899	513.039	590.964	552.280	873.905	1.395.333
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>16.303.148</b>	<b>15.723.930</b>	<b>15.396.577</b>	<b>14.944.480</b>	<b>14.752.828</b>	<b>14.638.431</b>	<b>14.114.425</b>	<b>13.512.038</b>	<b>13.192.471</b>	<b>12.733.898</b>	<b>12.569.573</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>11.457.379</b>	<b>11.135.620</b>	<b>10.852.509</b>	<b>10.590.673</b>	<b>10.516.458</b>	<b>10.441.529</b>	<b>9.953.786</b>	<b>9.626.350</b>	<b>9.341.744</b>	<b>9.081.792</b>	<b>9.033.921</b>
Capital Social	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681
Reservas voluntarias	7.901.907	7.477.037	7.233.399	6.934.759	6.752.450	6.573.523	6.210.290	5.767.460	5.527.952	5.225.908	5.055.581
Resultado del año	1.235.388	1.338.499	1.299.026	1.335.830	1.443.923	1.547.922	1.423.411	1.538.805	1.493.708	1.535.800	1.658.256
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.463.987</b>	<b>4.341.755</b>	<b>4.219.522</b>	<b>4.097.290</b>	<b>3.974.723</b>	<b>3.852.491</b>	<b>3.730.259</b>	<b>3.608.026</b>	<b>3.485.459</b>	<b>3.363.227</b>	<b>3.240.995</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	4.463.987	4.341.755	4.219.522	4.097.290	3.974.723	3.852.491	3.730.259	3.608.026	3.485.459	3.363.227	3.240.995
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>381.782</b>	<b>246.556</b>	<b>324.546</b>	<b>256.516</b>	<b>261.647</b>	<b>344.411</b>	<b>430.381</b>	<b>277.662</b>	<b>365.267</b>	<b>288.879</b>	<b>294.657</b>
Proveedores	140.061	0	73.059	0	0	77.531	158.164	0	82.052	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	241.721	246.556	251.487	256.516	261.647	266.880	272.217	277.662	283.215	288.879	294.657
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>16.303.148</b>	<b>15.723.930</b>	<b>15.396.577</b>	<b>14.944.480</b>	<b>14.752.828</b>	<b>14.638.431</b>	<b>14.114.425</b>	<b>13.512.038</b>	<b>13.192.471</b>	<b>12.733.899</b>	<b>12.569.573</b>



Balance de Situación	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>9.882.275</b>	<b>10.243.891</b>	<b>9.409.223</b>	<b>9.138.218</b>	<b>8.408.687</b>	<b>7.777.326</b>	<b>7.500.079</b>	<b>7.957.656</b>	<b>7.066.928</b>	<b>6.812.071</b>	<b>6.042.069</b>
Acuerdo de concesión lp	9.882.275	10.243.891	9.409.223	9.138.218	8.408.687	7.777.326	7.500.079	7.957.656	7.066.928	6.812.071	6.042.069
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.608.807</b>	<b>1.705.712</b>	<b>1.912.819</b>	<b>1.875.688</b>	<b>2.138.878</b>	<b>2.634.497</b>	<b>2.873.689</b>	<b>1.858.574</b>	<b>2.092.355</b>	<b>2.049.244</b>	<b>2.344.693</b>
Acuerdo de concesión cp	823.133	721.936	834.669	834.669	729.531	631.361	875.412	762.679	890.727	889.634	770.001
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	300.550	306.561	312.692	318.946	325.325	331.831	338.468	345.237	352.142	359.185	366.369
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.385.125	577.215	665.459	622.074	984.022	1.571.305	1.559.810	650.657	749.486	700.425	1.108.322
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.491.082</b>	<b>11.949.603</b>	<b>11.322.042</b>	<b>11.013.906</b>	<b>10.547.564</b>	<b>10.411.823</b>	<b>10.373.768</b>	<b>9.816.229</b>	<b>9.159.283</b>	<b>8.861.315</b>	<b>8.386.762</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>8.984.457</b>	<b>8.469.215</b>	<b>8.135.386</b>	<b>7.850.572</b>	<b>7.592.740</b>	<b>7.573.060</b>	<b>7.552.272</b>	<b>7.007.934</b>	<b>6.666.906</b>	<b>6.380.400</b>	<b>6.124.957</b>
Capital Social	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681
Reservas voluntarias	4.889.722	4.515.345	4.050.919	3.816.166	3.511.658	3.354.716	3.202.205	2.815.777	2.328.402	2.098.918	1.790.265
Resultado del año	1.774.650	1.633.786	1.764.383	1.714.321	1.760.998	1.898.260	2.029.982	1.872.073	2.018.420	1.961.398	2.014.608
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.118.763</b>	<b>2.996.196</b>	<b>2.873.964</b>	<b>2.751.731</b>	<b>2.629.499</b>	<b>2.506.932</b>	<b>2.384.700</b>	<b>2.262.468</b>	<b>2.140.235</b>	<b>2.017.668</b>	<b>1.895.436</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	3.118.763	2.996.196	2.873.964	2.751.731	2.629.499	2.506.932	2.384.700	2.262.468	2.140.235	2.017.668	1.895.436
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>387.863</b>	<b>484.192</b>	<b>312.692</b>	<b>411.603</b>	<b>325.325</b>	<b>331.831</b>	<b>436.796</b>	<b>545.827</b>	<b>352.142</b>	<b>463.247</b>	<b>366.369</b>
Proveedores	87.313	177.631	0	92.657	0	0	98.328	200.590	0	104.062	0
Fianzas recibidas de Clientes	300.550	306.561	312.692	318.946	325.325	331.831	338.468	345.237	352.142	359.185	366.369
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>12.491.082</b>	<b>11.949.603</b>	<b>11.322.042</b>	<b>11.013.906</b>	<b>10.547.564</b>	<b>10.411.824</b>	<b>10.373.768</b>	<b>9.816.229</b>	<b>9.159.283</b>	<b>8.861.315</b>	<b>8.386.762</b>

Balance de Situación	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.381.393</b>	<b>5.118.413</b>	<b>5.684.057</b>	<b>4.732.522</b>	<b>4.495.850</b>	<b>3.677.948</b>	<b>2.984.257</b>	<b>2.739.668</b>	<b>3.427.013</b>	<b>2.404.675</b>	<b>2.136.042</b>
Acuerdo de concesión lp	5.381.393	5.118.413	5.684.057	4.732.522	4.495.850	3.677.948	2.984.257	2.739.668	3.427.013	2.404.675	2.136.042
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.903.992</b>	<b>3.174.454</b>	<b>2.029.404</b>	<b>2.292.066</b>	<b>2.244.975</b>	<b>2.578.470</b>	<b>3.270.278</b>	<b>3.692.640</b>	<b>2.821.073</b>	<b>3.661.142</b>	<b>3.875.971</b>
Acuerdo de concesión cp	660.676	936.611	808.562	951.535	951.535	817.902	693.691	1.003.207	860.234	1.022.337	1.073.684
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	373.696	381.170	388.793	396.569	404.501	412.591	420.842	429.259	437.844	446.601	455.533
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.769.619	1.756.673	732.048	843.962	788.940	1.247.977	1.992.795	1.978.216	825.191	772.057	1.138.536
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	162.950	281.959	697.803	1.420.146	1.208.217
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.285.385</b>	<b>8.292.866</b>	<b>7.713.460</b>	<b>7.024.588</b>	<b>6.740.824</b>	<b>6.256.417</b>	<b>6.254.536</b>	<b>6.432.308</b>	<b>6.248.086</b>	<b>6.065.817</b>	<b>6.012.013</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.138.485</b>	<b>6.149.991</b>	<b>5.570.983</b>	<b>5.221.847</b>	<b>4.934.872</b>	<b>4.682.119</b>	<b>4.794.552</b>	<b>4.961.436</b>	<b>4.761.168</b>	<b>4.946.771</b>	<b>4.874.627</b>
Capital Social	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681
Reservas voluntarias	1.648.488	1.512.378	1.111.847	597.255	373.771	61.820	0	0	0	0	0
Resultado del año	2.169.913	2.317.528	2.139.051	2.304.507	2.241.017	2.300.214	2.474.468	2.641.351	2.441.083	2.626.687	2.554.542
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.773.204</b>	<b>1.650.972</b>	<b>1.528.405</b>	<b>1.406.173</b>	<b>1.283.940</b>	<b>1.161.708</b>	<b>1.039.141</b>	<b>916.909</b>	<b>794.677</b>	<b>672.445</b>	<b>549.877</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	1.773.204	1.650.972	1.528.405	1.406.173	1.283.940	1.161.708	1.039.141	916.909	794.677	672.445	549.877
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>373.696</b>	<b>491.904</b>	<b>614.073</b>	<b>396.569</b>	<b>522.012</b>	<b>412.591</b>	<b>420.842</b>	<b>553.963</b>	<b>692.241</b>	<b>446.601</b>	<b>587.509</b>
Proveedores	0	110.734	225.280	0	117.512	0	0	124.704	254.397	0	131.976
Fianzas recibidas de Clientes	373.696	381.170	388.793	396.569	404.501	412.591	420.842	429.259	437.844	446.601	455.533
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>8.285.385</b>	<b>8.292.866</b>	<b>7.713.461</b>	<b>7.024.588</b>	<b>6.740.825</b>	<b>6.256.417</b>	<b>6.254.536</b>	<b>6.432.308</b>	<b>6.248.086</b>	<b>6.065.817</b>	<b>6.012.013</b>

Balance de Situación	2089	2090	2091	2092	2093
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.231.922</b>	<b>597.946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acuerdo de concesión lp	1.231.922	597.946	0	0	0
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>4.557.730</b>	<b>5.290.896</b>	<b>6.075.070</b>	<b>4.282.590</b>	<b>2.910.801</b>
Acuerdo de concesión cp	904.120	633.976	597.946	1.791.353	0
Clientes	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	464.644	473.937	483.416	493.084	249.406
CRSD	0	0	0	0	0
CRM	2.210.486	3.414.412	4.618.337	789.459	0
Excedentes de Caja	978.480	768.571	375.371	1.208.694	2.661.395
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.789.652</b>	<b>5.888.842</b>	<b>6.075.070</b>	<b>4.282.590</b>	<b>2.910.801</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>					
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>4.897.363</b>	<b>5.109.492</b>	<b>5.408.473</b>	<b>2.939.433</b>	<b>2.661.395</b>
Capital Social	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404	1.933.404
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0
Reserva legal	386.681	386.681	386.681	386.681	386.681
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0
Resultado del año	2.577.279	2.789.407	3.088.389	619.349	341.310
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>427.645</b>	<b>305.413</b>	<b>183.181</b>	<b>60.614</b>	<b>0</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	427.645	305.413	183.181	60.614	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>464.644</b>	<b>473.937</b>	<b>483.416</b>	<b>1.282.543</b>	<b>249.406</b>
Proveedores	0	0	0	789.459	0
Fianzas recibidas de Clientes	464.644	473.937	483.416	493.084	249.406
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>5.789.652</b>	<b>5.888.842</b>	<b>6.075.070</b>	<b>4.282.590</b>	<b>2.910.801</b>

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

Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 2

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>ORÍGENES</b>	<b>292.668.948</b>	<b>2.399.303</b>	<b>8.888.292</b>	<b>12.724.973</b>	<b>4.760.748</b>	<b>1.830.862</b>	<b>1.916.254</b>	<b>1.852.789</b>	<b>1.833.371</b>	<b>2.085.619</b>	<b>2.395.734</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	8.195.250	819.525	2.048.813	3.687.863	1.639.050	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	223.762.352	0	0	0	780.639	1.579.522	1.611.112	1.699.383	1.733.371	1.768.038	1.803.399
Desdotación CRM	24.368.582	0	0	0	0	0	205.141	40.224	0	217.581	486.906
Aportación de capital	1.933.404	483.351	312.236	903.711	234.106	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	3.866.808	1.096.427	494.747	1.807.422	468.212	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	13.533.826	0	5.569.108	6.325.977	1.638.741	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	849.295	0	0	0	0	18.884	0	13.182	0	0	5.429
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	16.159.431	0	463.388	0	0	232.456	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>292.668.948</b>	<b>2.399.303</b>	<b>8.888.292</b>	<b>12.724.973</b>	<b>4.760.748</b>	<b>1.830.862</b>	<b>1.916.254</b>	<b>1.852.789</b>	<b>1.833.371</b>	<b>2.085.619</b>	<b>2.395.734</b>
Gastos Servicios Comunitarios	43.798.065	0	0	0	130.402	263.851	269.128	333.509	340.179	346.983	353.923
Costes de Estructura Concesionario	25.485.815	1.448.283	2.403.395	1.757.518	620.121	136.485	140.125	146.762	149.697	152.691	155.745
Inversión Inicial	19.392.240	471.231	5.935.965	10.471.810	2.513.234	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	24.368.582	0	0	0	0	0	205.141	40.224	0	217.581	486.906
Dotación CRM	24.368.582	0	0	0	173.968	115.736	186.178	197.891	255.616	212.577	90.850
Impuesto de sociedades	15.776.370	0	0	0	15.732	34.243	31.121	35.141	39.897	36.920	26.077
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	1.164.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.148.084	0	353.060	91.647	23.560	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	11.424.616	0	179.471	387.598	615.037	628.994	622.224	613.000	605.238	597.429	587.626
Amortización de la deuda senior - Tramo I	13.533.826	0	0	0	0	189.458	158.035	171.195	152.152	213.216	338.851
Dotación a la CRSD - Tramo I	849.295	0	0	0	419.838	0	2.185	0	26.853	58.146	0
Dividendos	82.620.716	0	0	0	0	80.232	164.068	158.717	124.815	110.704	188.289
Reparto de las reservas voluntarias	9.917.531	0	0	0	0	244.239	0	17.867	0	0	27.634
Liquidación de la sociedad	2.661.395	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>16.159.431</b>	<b>463.388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>232.456</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>ORÍGENES</b>	<b>2.047.503</b>	<b>2.207.155</b>	<b>2.074.100</b>	<b>2.052.057</b>	<b>2.336.129</b>	<b>2.685.117</b>	<b>2.293.540</b>	<b>2.473.138</b>	<b>2.323.060</b>	<b>2.298.333</b>	<b>2.618.245</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.839.467	1.876.256	1.913.781	1.952.057	1.991.098	2.030.920	2.071.538	2.112.969	2.155.228	2.198.333	2.242.300
Desdotación CRM	87.079	230.898	45.423	0	245.031	548.067	98.334	260.169	51.014	0	275.945
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	20.957	0	14.896	0	0	6.130	23.668	0	16.818	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>2.047.503</b>	<b>2.207.155</b>	<b>2.074.100</b>	<b>2.052.057</b>	<b>2.336.129</b>	<b>2.685.117</b>	<b>2.293.540</b>	<b>2.473.138</b>	<b>2.323.060</b>	<b>2.298.333</b>	<b>2.618.245</b>
Gastos Servicios Comunitarios	361.001	368.221	375.586	383.097	390.759	398.574	406.546	414.677	422.970	431.430	440.058
Costes de Estructura Concesionario	158.859	162.037	165.277	168.583	171.955	175.394	178.902	182.480	186.129	189.852	193.649
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	87.079	230.898	45.423	0	245.031	548.067	98.334	260.169	51.014	0	275.945
Dotación CRM	130.338	209.630	222.858	287.900	239.396	102.379	146.782	236.118	250.974	324.183	269.598
Impuesto de sociedades	39.985	37.949	44.186	58.090	72.112	61.475	77.972	76.668	85.320	102.756	119.656
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400
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	570.145	554.365	539.219	524.803	507.170	486.499	460.392	435.274	408.123	380.890	352.788
Amortización de la deuda senior - Tramo I	345.005	318.394	343.807	327.932	405.475	556.439	569.758	547.002	585.649	578.686	674.118
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	5.377	0	30.209	65.405	0	0	6.022	0	33.951	73.619
Dividendos	132.993	179.503	193.541	129.677	96.553	213.500	211.538	170.873	188.477	111.621	73.276
Reparto de las reservas voluntarias	81.796	0	2.937	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>ORÍGENES</b>	<b>3.011.647</b>	<b>2.570.025</b>	<b>2.772.381</b>	<b>2.603.784</b>	<b>2.575.680</b>	<b>2.935.953</b>	<b>3.871.261</b>	<b>3.028.044</b>	<b>3.109.713</b>	<b>2.898.048</b>	<b>2.888.018</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.287.146	2.332.889	2.379.546	2.427.137	2.475.680	2.525.194	2.575.698	2.627.212	2.679.756	2.733.351	2.788.018
Desdotación CRM	617.515	110.437	292.835	57.607	0	310.759	695.081	124.711	329.957	64.697	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	6.987	26.699	0	19.040	0	0	500.483	176.121	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>3.011.647</b>	<b>2.570.025</b>	<b>2.772.381</b>	<b>2.603.784</b>	<b>2.575.680</b>	<b>2.935.953</b>	<b>3.871.261</b>	<b>3.028.044</b>	<b>3.109.713</b>	<b>2.898.048</b>	<b>2.888.018</b>
Gastos Servicios Comunitarios	448.859	457.837	466.993	476.333	485.860	495.577	505.489	515.598	525.910	536.429	547.157
Costes de Estructura Concesionario	197.522	201.472	205.502	209.612	213.804	218.080	222.442	226.890	231.428	236.057	240.778
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	617.515	110.437	292.835	57.607	0	310.759	695.081	124.711	329.957	64.697	0
Dotación CRM	115.220	165.300	265.862	282.638	365.127	303.612	129.841	186.155	299.455	318.296	411.142
Impuesto de sociedades	108.969	129.399	129.948	141.134	162.439	183.579	173.845	198.084	198.518	204.399	221.439
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	320.132	279.146	238.264	197.213	154.658	109.715	58.453	10.751	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	853.431	879.848	866.727	920.547	924.391	1.045.070	1.261.286	307.354	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	6.694	0	38.190	82.805	0	0	0	0	0
Dividendos	203.881	199.872	152.238	170.763	82.643	37.543	674.956	985.121	1.122.477	1.124.937	1.158.262
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	322.842	285.567	296.833	192.839
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
<b>ORÍGENES</b>	<b>3.293.743</b>	<b>3.783.812</b>	<b>3.198.728</b>	<b>3.489.226</b>	<b>3.251.256</b>	<b>3.239.761</b>	<b>3.696.674</b>	<b>4.248.138</b>	<b>3.590.103</b>	<b>3.917.044</b>	<b>3.648.602</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.843.778	2.900.654	2.958.667	3.017.840	3.078.197	3.139.761	3.202.556	3.266.607	3.331.939	3.398.578	3.466.550
Desdotación CRM	349.965	783.158	140.061	371.386	73.059	0	394.117	881.531	158.164	418.465	82.052
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>3.293.743</b>	<b>3.783.812</b>	<b>3.198.728</b>	<b>3.489.226</b>	<b>3.251.256</b>	<b>3.239.761</b>	<b>3.696.674</b>	<b>4.248.138</b>	<b>3.590.103</b>	<b>3.917.044</b>	<b>3.648.602</b>
Gastos Servicios Comunitarios	558.100	569.262	580.648	592.261	604.106	616.188	628.512	641.082	653.903	666.982	680.321
Costes de Estructura Concesionario	245.593	250.505	255.515	260.626	265.838	271.155	276.578	282.110	287.752	293.507	299.377
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	349.965	783.158	140.061	371.386	73.059	0	394.117	881.531	158.164	418.465	82.052
Dotación CRM	341.916	146.127	209.641	337.177	358.453	463.069	385.053	164.670	236.089	379.781	403.676
Impuesto de sociedades	237.634	218.010	236.206	229.240	235.735	254.810	273.163	251.190	271.554	263.595	271.023
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400
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	1.254.819	1.346.594	1.235.388	1.338.499	1.299.026	1.335.830	1.443.923	1.547.922	1.423.411	1.538.805	1.493.708
Reparto de las reservas voluntarias	189.315	353.755	424.870	243.639	298.640	182.309	178.927	363.233	442.829	239.508	302.044
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
<b>ORÍGENES</b>	<b>3.635.881</b>	<b>4.150.439</b>	<b>4.771.964</b>	<b>4.029.936</b>	<b>4.398.358</b>	<b>4.096.555</b>	<b>4.081.976</b>	<b>4.661.452</b>	<b>5.360.842</b>	<b>4.526.295</b>	<b>4.940.934</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.535.881	3.606.598	3.678.730	3.752.305	3.827.351	3.903.898	3.981.976	4.061.616	4.142.848	4.225.705	4.310.219
Desdotación CRM	0	443.840	993.233	177.631	471.007	92.657	0	499.836	1.117.994	200.590	530.715
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>3.635.881</b>	<b>4.150.439</b>	<b>4.771.964</b>	<b>4.029.936</b>	<b>4.398.358</b>	<b>4.096.555</b>	<b>4.081.976</b>	<b>4.661.452</b>	<b>5.360.842</b>	<b>4.526.295</b>	<b>4.940.934</b>
Gastos Servicios Comunitarios	693.928	707.806	721.962	736.402	751.130	766.152	781.475	797.105	813.047	829.308	845.894
Costes de Estructura Concesionario	305.365	311.472	317.701	324.055	330.536	337.147	343.890	350.768	357.783	364.939	372.238
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	443.840	993.233	177.631	471.007	92.657	0	499.836	1.117.994	200.590	530.715
Dotación CRM	521.428	433.632	185.324	265.875	427.622	454.605	587.284	488.340	208.842	299.418	481.655
Impuesto de sociedades	292.633	313.174	288.315	311.362	302.527	310.764	334.987	358.232	330.366	356.192	346.129
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400
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	1.535.800	1.658.256	1.774.650	1.633.786	1.764.383	1.714.321	1.760.998	1.898.260	2.029.982	1.872.073	2.018.420
Reparto de las reservas voluntarias	170.328	165.858	374.378	464.425	234.753	304.508	156.942	152.511	386.428	487.375	229.484
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
<b>ORÍGENES</b>	<b>4.600.485</b>	<b>4.584.352</b>	<b>5.236.935</b>	<b>6.025.180</b>	<b>5.084.110</b>	<b>5.551.357</b>	<b>5.168.598</b>	<b>5.150.108</b>	<b>5.947.974</b>	<b>6.953.978</b>	<b>6.311.415</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.396.423	4.484.352	4.574.039	4.665.520	4.758.830	4.854.007	4.951.087	5.050.108	5.151.111	5.254.133	5.359.216
Desdotación CRM	104.062	0	562.897	1.259.660	225.280	597.350	117.512	0	633.913	1.417.887	254.397
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	162.950	281.959	697.803
<b>APLICACIONES</b>	<b>4.600.485</b>	<b>4.584.352</b>	<b>5.236.935</b>	<b>6.025.180</b>	<b>5.084.110</b>	<b>5.551.357</b>	<b>5.168.598</b>	<b>5.150.108</b>	<b>5.947.974</b>	<b>6.953.978</b>	<b>6.311.415</b>
Gastos Servicios Comunitarios	862.812	880.068	897.669	915.623	933.935	952.614	971.666	991.100	1.010.922	1.031.140	1.051.763
Costes de Estructura Concesionario	379.683	387.276	395.022	402.922	410.981	419.200	427.584	436.136	444.859	453.756	462.831
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	104.062	0	562.897	1.259.660	225.280	597.350	117.512	0	633.913	1.417.887	254.397
Dotación CRM	511.959	661.297	549.950	235.035	337.194	542.328	576.549	744.818	619.334	264.862	201.263
Impuesto de sociedades	355.519	382.926	408.976	377.480	406.678	395.474	405.920	436.671	466.121	430.779	463.533
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400
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	1.961.398	2.014.608	2.169.913	2.317.528	2.139.051	2.304.507	2.241.017	2.300.214	2.474.468	2.641.351	2.441.083
Reparto de las reservas voluntarias	308.653	141.777	136.109	400.532	514.591	223.485	311.951	61.820	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>162.950</b>	<b>281.959</b>	<b>697.803</b>	<b>1.420.146</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
<b>ORÍGENES</b>	<b>7.559.621</b>	<b>6.915.921</b>	<b>6.665.723</b>	<b>6.569.558</b>	<b>10.318.621</b>	<b>4.991.024</b>	<b>2.661.395</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.466.400	5.575.728	5.687.242	5.800.987	5.917.007	2.992.871	0
Desdotación CRM	673.075	131.976	0	0	4.026.243	789.459	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	1.420.146	1.208.217	978.480	768.571	375.371	1.208.694	2.661.395
<b>APLICACIONES</b>	<b>7.559.621</b>	<b>6.915.921</b>	<b>6.665.723</b>	<b>6.569.558</b>	<b>10.318.621</b>	<b>4.991.024</b>	<b>2.661.395</b>
Gastos Servicios Comunitarios	1.072.798	1.094.254	1.116.139	1.138.462	1.161.231	587.360	0
Costes de Estructura Concesionario	472.087	481.529	491.160	500.983	511.003	256.829	0
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	673.075	131.976	0	0	4.026.243	789.459	0
Dotación CRM	1.039.555	1.203.926	1.203.926	1.203.926	197.365	0	0
Impuesto de sociedades	450.802	454.814	492.248	545.010	109.297	60.231	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400	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	2.626.687	2.554.542	2.577.279	2.789.407	3.088.389	619.349	0
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	2.661.395
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>1.208.217</b>	<b>978.480</b>	<b>768.571</b>	<b>375.371</b>	<b>1.208.694</b>	<b>2.661.395</b>	<b>0</b>

## 8. Resultados del análisis económico

### 8.1. Cálculo de las tasas de descuento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 66. Cálculo de las Tasas de descuento

Tasas de descuento	Valor
Rf (Bono español a 30 años)	3,30%
Rm -Rf (Prima de mercado)	4,00%
Beta Apalancada	68,45%
Prima de iliquidez ( $\alpha$ )	0,00%
<b>Coste del Equity <math>K_e</math> (<math>K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha</math>)</b>	<b>6,04%</b>
Apalancamiento proyecto	50,00%
<b>Coste de la deuda all-in, <math>K_d</math> (antes de impuestos)</b>	<b>5,42%</b>
<b>WACCbt</b>	<b>3,92%</b>
Tasa impositiva	15,00%
<b>WACCat</b>	<b>3,51%</b>

## 8.2. Cascada de Flujos de Caja

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

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

Tabla 67. Cascada de Flujos de Caja

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingresos Alquileres y Servicios	223.762.352	0	0	0	780.639	1.579.522	1.611.112	1.699.383	1.733.371	1.768.038	1.803.399
Gastos Servicios Comunitarios	-43.798.065	0	0	0	-130.402	-263.851	-269.128	-333.509	-340.179	-346.983	-353.923
Costes de Estructura Concesionario	-25.485.815	-1.448.283	-2.403.395	-1.757.518	-620.121	-136.485	-140.125	-146.762	-149.697	-152.691	-155.745
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-1.164.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
<b>CF Explotación</b>	<b>153.314.072</b>	<b>-1.464.683</b>	<b>-2.419.795</b>	<b>-1.773.918</b>	<b>13.716</b>	<b>1.162.786</b>	<b>1.185.459</b>	<b>1.202.712</b>	<b>1.227.094</b>	<b>1.251.964</b>	<b>1.277.332</b>
Inversión Inicial	-19.392.240	-471.231	-5.935.965	-10.471.810	-2.513.234	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-24.368.582	0	0	0	0	0	-205.141	-40.224	0	-217.581	-486.906
Dotaciones CRM	-24.368.582	0	0	0	-173.968	-115.736	-186.178	-197.891	-255.616	-212.577	-90.850
Desdotaciones CRM	24.368.582	0	0	0	0	0	205.141	40.224	0	217.581	486.906
<b>CF Inversión</b>	<b>-43.760.822</b>	<b>-471.231</b>	<b>-5.935.965</b>	<b>-10.471.810</b>	<b>-2.687.202</b>	<b>-115.736</b>	<b>-186.178</b>	<b>-197.891</b>	<b>-255.616</b>	<b>-212.577</b>	<b>-90.850</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>109.553.250</b>	<b>-1.935.915</b>	<b>-8.355.760</b>	<b>-12.245.728</b>	<b>-2.673.486</b>	<b>1.047.049</b>	<b>999.282</b>	<b>1.004.821</b>	<b>971.478</b>	<b>1.039.388</b>	<b>1.186.482</b>
Impuesto de sociedades	-15.776.370	0	0	0	-15.732	-34.243	-31.121	-35.141	-39.897	-36.920	-26.077
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>93.776.879</b>	<b>-1.935.915</b>	<b>-8.355.760</b>	<b>-12.245.728</b>	<b>-2.689.218</b>	<b>1.012.806</b>	<b>968.160</b>	<b>969.679</b>	<b>931.582</b>	<b>1.002.468</b>	<b>1.160.405</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	8.195.250	819.525	2.048.813	3.687.863	1.639.050	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	1.933.404	483.351	312.236	903.711	234.106	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	3.866.808	1.096.427	494.747	1.807.422	468.212	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	13.533.826	0	5.569.108	6.325.977	1.638.741	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>27.529.288</b>	<b>2.399.303</b>	<b>8.424.903</b>	<b>12.724.973</b>	<b>3.980.109</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>121.306.167</b>	<b>463.388</b>	<b>69.143</b>	<b>479.245</b>	<b>1.290.891</b>	<b>1.012.806</b>	<b>968.160</b>	<b>969.679</b>	<b>931.582</b>	<b>1.002.468</b>	<b>1.160.405</b>
Comisiones de Deuda Senior	-1.148.084	0	-353.060	-91.647	-23.560	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-11.424.616	0	-179.471	-387.598	-615.037	-628.994	-622.224	-613.000	-605.238	-597.429	-587.626
Amortización de la deuda senior	-13.533.826	0	0	0	0	-189.458	-158.035	-171.195	-152.152	-213.216	-338.851
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-26.106.526</b>	<b>0</b>	<b>-532.532</b>	<b>-479.245</b>	<b>-638.597</b>	<b>-839.675</b>	<b>-801.907</b>	<b>-806.277</b>	<b>-779.913</b>	<b>-833.619</b>	<b>-949.910</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>95.199.641</b>	<b>463.388</b>	<b>-463.388</b>	<b>0</b>	<b>652.294</b>	<b>173.131</b>	<b>166.253</b>	<b>163.402</b>	<b>151.668</b>	<b>168.849</b>	<b>210.494</b>
Dotación a la CRSD	-849.295	0	0	0	-419.838	0	-2.185	0	-26.853	-58.146	0
Desdotación de la CRSD	849.295	0	0	0	0	18.884	0	13.182	0	0	5.429
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-419.838</b>	<b>18.884</b>	<b>-2.185</b>	<b>13.182</b>	<b>-26.853</b>	<b>-58.146</b>	<b>5.429</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>95.199.641</b>	<b>463.388</b>	<b>-463.388</b>	<b>0</b>	<b>232.456</b>	<b>192.015</b>	<b>164.068</b>	<b>176.584</b>	<b>124.815</b>	<b>110.704</b>	<b>215.923</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>95.199.641</b>	<b>463.388</b>	<b>-463.388</b>	<b>0</b>	<b>232.456</b>	<b>192.015</b>	<b>164.068</b>	<b>176.584</b>	<b>124.815</b>	<b>110.704</b>	<b>215.923</b>
Dividendos	-82.620.716	0	0	0	0	-80.232	-164.068	-158.717	-124.815	-110.704	-188.289
Reparto de las reservas voluntarias	-9.917.531	0	0	0	0	-244.239	0	-17.867	0	0	-27.634
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	-2.661.395	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-95.199.641</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-324.471</b>	<b>-164.068</b>	<b>-176.584</b>	<b>-124.815</b>	<b>-110.704</b>	<b>-215.923</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>463.388</b>	<b>-463.388</b>	<b>0</b>	<b>232.456</b>	<b>-132.456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	0	463.388	0	0	0	232.456	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>463.388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>232.456</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Ingresos Alquileres y Servicios	1.839.467	1.876.256	1.913.781	1.952.057	1.991.098	2.030.920	2.071.538	2.112.969	2.155.228	2.198.333	2.242.300
Gastos Servicios Comunitarios	-361.001	-368.221	-375.586	-383.097	-390.759	-398.574	-406.546	-414.677	-422.970	-431.430	-440.058
Costes de Estructura Concesionario	-158.859	-162.037	-165.277	-168.583	-171.955	-175.394	-178.902	-182.480	-186.129	-189.852	-193.649
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
<b>CF Explotación</b>	<b>1.303.206</b>	<b>1.329.598</b>	<b>1.356.518</b>	<b>1.383.977</b>	<b>1.411.984</b>	<b>1.440.552</b>	<b>1.469.691</b>	<b>1.499.413</b>	<b>1.529.729</b>	<b>1.560.652</b>	<b>1.592.193</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-87.079	-230.898	-45.423	0	-245.031	-548.067	-98.334	-260.169	-51.014	0	-275.945
Dotaciones CRM	-130.338	-209.630	-222.858	-287.900	-239.396	-102.379	-146.782	-236.118	-250.974	-324.183	-269.598
Desdotaciones CRM	87.079	230.898	45.423	0	245.031	548.067	98.334	260.169	51.014	0	275.945
<b>CF Inversión</b>	<b>-130.338</b>	<b>-209.630</b>	<b>-222.858</b>	<b>-287.900</b>	<b>-239.396</b>	<b>-102.379</b>	<b>-146.782</b>	<b>-236.118</b>	<b>-250.974</b>	<b>-324.183</b>	<b>-269.598</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.172.868</b>	<b>1.119.968</b>	<b>1.133.660</b>	<b>1.096.077</b>	<b>1.172.589</b>	<b>1.338.173</b>	<b>1.322.909</b>	<b>1.263.295</b>	<b>1.278.755</b>	<b>1.236.469</b>	<b>1.322.594</b>
Impuesto de sociedades	-39.985	-37.949	-44.186	-58.090	-72.112	-61.475	-77.972	-76.668	-85.320	-102.756	-119.656
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.132.883</b>	<b>1.082.019</b>	<b>1.089.474</b>	<b>1.037.986</b>	<b>1.100.476</b>	<b>1.276.698</b>	<b>1.244.937</b>	<b>1.186.626</b>	<b>1.193.435</b>	<b>1.133.713</b>	<b>1.202.938</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>1.132.883</b>	<b>1.082.019</b>	<b>1.089.474</b>	<b>1.037.986</b>	<b>1.100.476</b>	<b>1.276.698</b>	<b>1.244.937</b>	<b>1.186.626</b>	<b>1.193.435</b>	<b>1.133.713</b>	<b>1.202.938</b>
Comisiones de Deuda Senior	-23.902	-24.380	-24.867	-25.365	-25.872	-26.390	-26.917	-27.456	-28.005	-28.565	-29.136
Intereses de Deuda Senior	-570.145	-554.365	-539.219	-524.803	-507.170	-486.499	-460.392	-435.274	-408.123	-380.890	-352.788
Amortización de la deuda senior	-345.005	-318.394	-343.807	-327.932	-405.475	-556.439	-569.758	-547.002	-585.649	-578.686	-674.118
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-939.052</b>	<b>-897.138</b>	<b>-907.893</b>	<b>-878.100</b>	<b>-938.518</b>	<b>-1.069.328</b>	<b>-1.057.068</b>	<b>-1.009.731</b>	<b>-1.021.776</b>	<b>-988.141</b>	<b>-1.056.043</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>193.831</b>	<b>184.881</b>	<b>181.581</b>	<b>159.886</b>	<b>161.959</b>	<b>207.370</b>	<b>187.870</b>	<b>176.895</b>	<b>171.659</b>	<b>145.572</b>	<b>146.896</b>
Dotación a la CRSD	0	-5.377	0	-30.209	-65.405	0	0	-6.022	0	-33.951	-73.619
Desdotación de la CRSD	20.957	0	14.896	0	0	6.130	23.668	0	16.818	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>20.957</b>	<b>-5.377</b>	<b>14.896</b>	<b>-30.209</b>	<b>-65.405</b>	<b>6.130</b>	<b>23.668</b>	<b>-6.022</b>	<b>16.818</b>	<b>-33.951</b>	<b>-73.619</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>214.788</b>	<b>179.503</b>	<b>196.478</b>	<b>129.677</b>	<b>96.553</b>	<b>213.500</b>	<b>211.538</b>	<b>170.873</b>	<b>188.477</b>	<b>111.621</b>	<b>73.276</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>214.788</b>	<b>179.503</b>	<b>196.478</b>	<b>129.677</b>	<b>96.553</b>	<b>213.500</b>	<b>211.538</b>	<b>170.873</b>	<b>188.477</b>	<b>111.621</b>	<b>73.276</b>
Dividendos	-132.993	-179.503	-193.541	-129.677	-96.553	-213.500	-211.538	-170.873	-188.477	-111.621	-73.276
Reparto de las reservas voluntarias	-81.796	0	-2.937	0	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-214.788</b>	<b>-179.503</b>	<b>-196.478</b>	<b>-129.677</b>	<b>-96.553</b>	<b>-213.500</b>	<b>-211.538</b>	<b>-170.873</b>	<b>-188.477</b>	<b>-111.621</b>	<b>-73.276</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquileres y Servicios	2.287.146	2.332.889	2.379.546	2.427.137	2.475.680	2.525.194	2.575.698	2.627.212	2.679.756	2.733.351	2.788.018
Gastos Servicios Comunitarios	-448.859	-457.837	-466.993	-476.333	-485.860	-495.577	-505.489	-515.598	-525.910	-536.429	-547.157
Costes de Estructura Concesionario	-197.522	-201.472	-205.502	-209.612	-213.804	-218.080	-222.442	-226.890	-231.428	-236.057	-240.778
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
<b>CF Explotación</b>	<b>1.624.364</b>	<b>1.657.180</b>	<b>1.690.651</b>	<b>1.724.792</b>	<b>1.759.616</b>	<b>1.795.137</b>	<b>1.831.367</b>	<b>1.868.323</b>	<b>1.906.017</b>	<b>1.944.465</b>	<b>1.983.683</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-617.515	-110.437	-292.835	-57.607	0	-310.759	-695.081	-124.711	-329.957	-64.697	0
Dotaciones CRM	-115.220	-165.300	-265.862	-282.638	-365.127	-303.612	-129.841	-186.155	-299.455	-318.296	-411.142
Desdotaciones CRM	617.515	110.437	292.835	57.607	0	310.759	695.081	124.711	329.957	64.697	0
<b>CF Inversión</b>	<b>-115.220</b>	<b>-165.300</b>	<b>-265.862</b>	<b>-282.638</b>	<b>-365.127</b>	<b>-303.612</b>	<b>-129.841</b>	<b>-186.155</b>	<b>-299.455</b>	<b>-318.296</b>	<b>-411.142</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.509.145</b>	<b>1.491.880</b>	<b>1.424.790</b>	<b>1.442.155</b>	<b>1.394.489</b>	<b>1.491.525</b>	<b>1.701.526</b>	<b>1.682.168</b>	<b>1.606.562</b>	<b>1.626.169</b>	<b>1.572.540</b>
Impuesto de sociedades	-108.969	-129.399	-129.948	-141.134	-162.439	-183.579	-173.845	-198.084	-198.518	-204.399	-221.439
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.400.176</b>	<b>1.362.481</b>	<b>1.294.842</b>	<b>1.301.021</b>	<b>1.232.050</b>	<b>1.307.946</b>	<b>1.527.681</b>	<b>1.484.084</b>	<b>1.408.044</b>	<b>1.421.770</b>	<b>1.351.102</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>1.400.176</b>	<b>1.362.481</b>	<b>1.294.842</b>	<b>1.301.021</b>	<b>1.232.050</b>	<b>1.307.946</b>	<b>1.527.681</b>	<b>1.484.084</b>	<b>1.408.044</b>	<b>1.421.770</b>	<b>1.351.102</b>
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	-33.468	-34.138	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-320.132	-279.146	-238.264	-197.213	-154.658	-109.715	-58.453	-10.751	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-853.431	-879.848	-866.727	-920.547	-924.391	-1.045.070	-1.261.286	-307.354	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-1.203.282</b>	<b>-1.189.308</b>	<b>-1.135.910</b>	<b>-1.149.298</b>	<b>-1.111.217</b>	<b>-1.187.597</b>	<b>-1.353.208</b>	<b>-352.242</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>196.894</b>	<b>173.173</b>	<b>158.932</b>	<b>151.723</b>	<b>120.833</b>	<b>120.349</b>	<b>174.473</b>	<b>1.131.841</b>	<b>1.408.044</b>	<b>1.421.770</b>	<b>1.351.102</b>
Dotación a la CRSD	0	0	-6.694	0	-38.190	-82.805	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	6.987	26.699	0	19.040	0	0	500.483	176.121	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>6.987</b>	<b>26.699</b>	<b>-6.694</b>	<b>19.040</b>	<b>-38.190</b>	<b>-82.805</b>	<b>500.483</b>	<b>176.121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>203.881</b>	<b>199.872</b>	<b>152.238</b>	<b>170.763</b>	<b>82.643</b>	<b>37.543</b>	<b>674.956</b>	<b>1.307.962</b>	<b>1.408.044</b>	<b>1.421.770</b>	<b>1.351.102</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>203.881</b>	<b>199.872</b>	<b>152.238</b>	<b>170.763</b>	<b>82.643</b>	<b>37.543</b>	<b>674.956</b>	<b>1.307.962</b>	<b>1.408.044</b>	<b>1.421.770</b>	<b>1.351.102</b>
Dividendos	-203.881	-199.872	-152.238	-170.763	-82.643	-37.543	-674.956	-985.121	-1.122.477	-1.124.937	-1.158.262
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	-322.842	-285.567	-296.833	-192.839
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-203.881</b>	<b>-199.872</b>	<b>-152.238</b>	<b>-170.763</b>	<b>-82.643</b>	<b>-37.543</b>	<b>-674.956</b>	<b>-1.307.962</b>	<b>-1.408.044</b>	<b>-1.421.770</b>	<b>-1.351.102</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Ingresos Alquileres y Servicios	2.843.778	2.900.654	2.958.667	3.017.840	3.078.197	3.139.761	3.202.556	3.266.607	3.331.939	3.398.578	3.466.550
Gastos Servicios Comunitarios	-558.100	-569.262	-580.648	-592.261	-604.106	-616.188	-628.512	-641.082	-653.903	-666.982	-680.321
Costes de Estructura Concesionario	-245.593	-250.505	-255.515	-260.626	-265.838	-271.155	-276.578	-282.110	-287.752	-293.507	-299.377
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
<b>CF Explotación</b>	<b>2.023.684</b>	<b>2.064.486</b>	<b>2.106.104</b>	<b>2.148.554</b>	<b>2.191.853</b>	<b>2.236.018</b>	<b>2.281.066</b>	<b>2.327.016</b>	<b>2.373.884</b>	<b>2.421.690</b>	<b>2.470.452</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-349.965	-783.158	-140.061	-371.386	-73.059	0	-394.117	-881.531	-158.164	-418.465	-82.052
Dotaciones CRM	-341.916	-146.127	-209.641	-337.177	-358.453	-463.069	-385.053	-164.670	-236.089	-379.781	-403.676
Desdotaciones CRM	349.965	783.158	140.061	371.386	73.059	0	394.117	881.531	158.164	418.465	82.052
<b>CF Inversión</b>	<b>-341.916</b>	<b>-146.127</b>	<b>-209.641</b>	<b>-337.177</b>	<b>-358.453</b>	<b>-463.069</b>	<b>-385.053</b>	<b>-164.670</b>	<b>-236.089</b>	<b>-379.781</b>	<b>-403.676</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.681.768</b>	<b>1.918.360</b>	<b>1.896.463</b>	<b>1.811.377</b>	<b>1.833.400</b>	<b>1.772.949</b>	<b>1.896.013</b>	<b>2.162.345</b>	<b>2.137.795</b>	<b>2.041.908</b>	<b>2.066.775</b>
Impuesto de sociedades	-237.634	-218.010	-236.206	-229.240	-235.735	-254.810	-273.163	-251.190	-271.554	-263.595	-271.023
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.444.134</b>	<b>1.700.350</b>	<b>1.660.258</b>	<b>1.582.137</b>	<b>1.597.665</b>	<b>1.518.139</b>	<b>1.622.851</b>	<b>1.911.155</b>	<b>1.866.241</b>	<b>1.778.313</b>	<b>1.795.752</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSD)</b>	<b>1.444.134</b>	<b>1.700.350</b>	<b>1.660.258</b>	<b>1.582.137</b>	<b>1.597.665</b>	<b>1.518.139</b>	<b>1.622.851</b>	<b>1.911.155</b>	<b>1.866.241</b>	<b>1.778.313</b>	<b>1.795.752</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>1.444.134</b>	<b>1.700.350</b>	<b>1.660.258</b>	<b>1.582.137</b>	<b>1.597.665</b>	<b>1.518.139</b>	<b>1.622.851</b>	<b>1.911.155</b>	<b>1.866.241</b>	<b>1.778.313</b>	<b>1.795.752</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>1.444.134</b>	<b>1.700.350</b>	<b>1.660.258</b>	<b>1.582.137</b>	<b>1.597.665</b>	<b>1.518.139</b>	<b>1.622.851</b>	<b>1.911.155</b>	<b>1.866.241</b>	<b>1.778.313</b>	<b>1.795.752</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>1.444.134</b>	<b>1.700.350</b>	<b>1.660.258</b>	<b>1.582.137</b>	<b>1.597.665</b>	<b>1.518.139</b>	<b>1.622.851</b>	<b>1.911.155</b>	<b>1.866.241</b>	<b>1.778.313</b>	<b>1.795.752</b>
Dividendos	-1.254.819	-1.346.594	-1.235.388	-1.338.499	-1.299.026	-1.335.830	-1.443.923	-1.547.922	-1.423.411	-1.538.805	-1.493.708
Reparto de las reservas voluntarias	-189.315	-353.755	-424.870	-243.639	-298.640	-182.309	-178.927	-363.233	-442.829	-239.508	-302.044
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-1.444.134</b>	<b>-1.700.350</b>	<b>-1.660.258</b>	<b>-1.582.137</b>	<b>-1.597.665</b>	<b>-1.518.139</b>	<b>-1.622.851</b>	<b>-1.911.155</b>	<b>-1.866.241</b>	<b>-1.778.313</b>	<b>-1.795.752</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquileres y Servicios	3.535.881	3.606.598	3.678.730	3.752.305	3.827.351	3.903.898	3.981.976	4.061.616	4.142.848	4.225.705	4.310.219
Gastos Servicios Comunitarios	-693.928	-707.806	-721.962	-736.402	-751.130	-766.152	-781.475	-797.105	-813.047	-829.308	-845.894
Costes de Estructura Concesionario	-305.365	-311.472	-317.701	-324.055	-330.536	-337.147	-343.890	-350.768	-357.783	-364.939	-372.238
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
<b>CF Explotación</b>	<b>2.520.189</b>	<b>2.570.920</b>	<b>2.622.667</b>	<b>2.675.448</b>	<b>2.729.285</b>	<b>2.784.199</b>	<b>2.840.211</b>	<b>2.897.343</b>	<b>2.955.618</b>	<b>3.015.058</b>	<b>3.075.687</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-443.840	-993.233	-177.631	-471.007	-92.657	0	-499.836	-1.117.994	-200.590	-530.715
Dotaciones CRM	-521.428	-433.632	-185.324	-265.875	-427.622	-454.605	-587.284	-488.340	-208.842	-299.418	-481.655
Desdotaciones CRM	0	443.840	993.233	177.631	471.007	92.657	0	499.836	1.117.994	200.590	530.715
<b>CF Inversión</b>	<b>-521.428</b>	<b>-433.632</b>	<b>-185.324</b>	<b>-265.875</b>	<b>-427.622</b>	<b>-454.605</b>	<b>-587.284</b>	<b>-488.340</b>	<b>-208.842</b>	<b>-299.418</b>	<b>-481.655</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.998.761</b>	<b>2.137.288</b>	<b>2.437.343</b>	<b>2.409.573</b>	<b>2.301.663</b>	<b>2.329.594</b>	<b>2.252.927</b>	<b>2.409.003</b>	<b>2.746.776</b>	<b>2.715.640</b>	<b>2.594.033</b>
Impuesto de sociedades	-292.633	-313.174	-288.315	-311.362	-302.527	-310.764	-334.987	-358.232	-330.366	-356.192	-346.129
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.706.127</b>	<b>1.824.115</b>	<b>2.149.028</b>	<b>2.098.211</b>	<b>1.999.136</b>	<b>2.018.829</b>	<b>1.917.940</b>	<b>2.050.770</b>	<b>2.416.410</b>	<b>2.359.448</b>	<b>2.247.904</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)</b>	<b>1.706.127</b>	<b>1.824.115</b>	<b>2.149.028</b>	<b>2.098.211</b>	<b>1.999.136</b>	<b>2.018.829</b>	<b>1.917.940</b>	<b>2.050.770</b>	<b>2.416.410</b>	<b>2.359.448</b>	<b>2.247.904</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>1.706.127</b>	<b>1.824.115</b>	<b>2.149.028</b>	<b>2.098.211</b>	<b>1.999.136</b>	<b>2.018.829</b>	<b>1.917.940</b>	<b>2.050.770</b>	<b>2.416.410</b>	<b>2.359.448</b>	<b>2.247.904</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>1.706.127</b>	<b>1.824.115</b>	<b>2.149.028</b>	<b>2.098.211</b>	<b>1.999.136</b>	<b>2.018.829</b>	<b>1.917.940</b>	<b>2.050.770</b>	<b>2.416.410</b>	<b>2.359.448</b>	<b>2.247.904</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>1.706.127</b>	<b>1.824.115</b>	<b>2.149.028</b>	<b>2.098.211</b>	<b>1.999.136</b>	<b>2.018.829</b>	<b>1.917.940</b>	<b>2.050.770</b>	<b>2.416.410</b>	<b>2.359.448</b>	<b>2.247.904</b>
Dividendos	-1.535.800	-1.658.256	-1.774.650	-1.633.786	-1.764.383	-1.714.321	-1.760.998	-1.898.260	-2.029.982	-1.872.073	-2.018.420
Reparto de las reservas voluntarias	-170.328	-165.858	-374.378	-464.425	-234.753	-304.508	-156.942	-152.511	-386.428	-487.375	-229.484
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
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-1.706.127</b>	<b>-1.824.115</b>	<b>-2.149.028</b>	<b>-2.098.211</b>	<b>-1.999.136</b>	<b>-2.018.829</b>	<b>-1.917.940</b>	<b>-2.050.770</b>	<b>-2.416.410</b>	<b>-2.359.448</b>	<b>-2.247.904</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Ingresos Alquileres y Servicios	4.396.423	4.484.352	4.574.039	4.665.520	4.758.830	4.854.007	4.951.087	5.050.108	5.151.111	5.254.133	5.359.216
Gastos Servicios Comunitarios	-862.812	-880.068	-897.669	-915.623	-933.935	-952.614	-971.666	-991.100	-1.010.922	-1.031.140	-1.051.763
Costes de Estructura Concesionario	-379.683	-387.276	-395.022	-402.922	-410.981	-419.200	-427.584	-436.136	-444.859	-453.756	-462.831
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400
<b>CF Explotación</b>	<b>3.137.529</b>	<b>3.200.608</b>	<b>3.264.948</b>	<b>3.330.575</b>	<b>3.397.514</b>	<b>3.465.793</b>	<b>3.535.436</b>	<b>3.606.473</b>	<b>3.678.931</b>	<b>3.752.837</b>	<b>3.828.222</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-104.062	0	-562.897	-1.259.660	-225.280	-597.350	-117.512	0	-633.913	-1.417.887	-254.397
Dotaciones CRM	-511.959	-661.297	-549.950	-235.035	-337.194	-542.328	-576.549	-744.818	-619.334	-264.862	-201.263
Desdotaciones CRM	104.062	0	562.897	1.259.660	225.280	597.350	117.512	0	633.913	1.417.887	254.397
<b>CF Inversión</b>	<b>-511.959</b>	<b>-661.297</b>	<b>-549.950</b>	<b>-235.035</b>	<b>-337.194</b>	<b>-542.328</b>	<b>-576.549</b>	<b>-744.818</b>	<b>-619.334</b>	<b>-264.862</b>	<b>-201.263</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>2.625.570</b>	<b>2.539.311</b>	<b>2.714.997</b>	<b>3.095.539</b>	<b>3.060.320</b>	<b>2.923.465</b>	<b>2.958.887</b>	<b>2.861.655</b>	<b>3.059.597</b>	<b>3.487.975</b>	<b>3.626.959</b>
Impuesto de sociedades	-355.519	-382.926	-408.976	-377.480	-406.678	-395.474	-405.920	-436.671	-466.121	-430.779	-463.533
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>2.270.051</b>	<b>2.156.385</b>	<b>2.306.022</b>	<b>2.718.060</b>	<b>2.653.643</b>	<b>2.527.991</b>	<b>2.552.967</b>	<b>2.424.984</b>	<b>2.593.476</b>	<b>3.057.196</b>	<b>3.163.426</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)</b>	<b>2.270.051</b>	<b>2.156.385</b>	<b>2.306.022</b>	<b>2.718.060</b>	<b>2.653.643</b>	<b>2.527.991</b>	<b>2.552.967</b>	<b>2.424.984</b>	<b>2.593.476</b>	<b>3.057.196</b>	<b>3.163.426</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>2.270.051</b>	<b>2.156.385</b>	<b>2.306.022</b>	<b>2.718.060</b>	<b>2.653.643</b>	<b>2.527.991</b>	<b>2.552.967</b>	<b>2.424.984</b>	<b>2.593.476</b>	<b>3.057.196</b>	<b>3.163.426</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>2.270.051</b>	<b>2.156.385</b>	<b>2.306.022</b>	<b>2.718.060</b>	<b>2.653.643</b>	<b>2.527.991</b>	<b>2.552.967</b>	<b>2.424.984</b>	<b>2.593.476</b>	<b>3.057.196</b>	<b>3.163.426</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>2.270.051</b>	<b>2.156.385</b>	<b>2.306.022</b>	<b>2.718.060</b>	<b>2.653.643</b>	<b>2.527.991</b>	<b>2.552.967</b>	<b>2.424.984</b>	<b>2.593.476</b>	<b>3.057.196</b>	<b>3.163.426</b>
Dividendos	-1.961.398	-2.014.608	-2.169.913	-2.317.528	-2.139.051	-2.304.507	-2.241.017	-2.300.214	-2.474.468	-2.641.351	-2.441.083
Reparto de las reservas voluntarias	-308.653	-141.777	-136.109	-400.532	-514.591	-223.485	-311.951	-61.820	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
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-2.270.051</b>	<b>-2.156.385</b>	<b>-2.306.022</b>	<b>-2.718.060</b>	<b>-2.653.643</b>	<b>-2.527.991</b>	<b>-2.552.967</b>	<b>-2.362.034</b>	<b>-2.474.468</b>	<b>-2.641.351</b>	<b>-2.441.083</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62.950</b>	<b>119.009</b>	<b>415.845</b>	<b>722.343</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	162.950	281.959	697.803
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>162.950</b>	<b>281.959</b>	<b>697.803</b>	<b>1.420.146</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
Ingresos Alquileres y Servicios	5.466.400	5.575.728	5.687.242	5.800.987	5.917.007	2.992.871	0
Gastos Servicios Comunitarios	-1.072.798	-1.094.254	-1.116.139	-1.138.462	-1.161.231	-587.360	0
Costes de Estructura Concesionario	-472.087	-481.529	-491.160	-500.983	-511.003	-256.829	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	-16.400	0
<b>CF Explotación</b>	<b>3.905.114</b>	<b>3.983.545</b>	<b>4.063.544</b>	<b>4.145.142</b>	<b>4.228.373</b>	<b>2.132.281</b>	<b>0</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-673.075	-131.976	0	0	-4.026.243	-789.459	0
Dotaciones CRM	-1.039.555	-1.203.926	-1.203.926	-1.203.926	-197.365	0	0
Desdotaciones CRM	673.075	131.976	0	0	4.026.243	789.459	0
<b>CF Inversión</b>	<b>-1.039.555</b>	<b>-1.203.926</b>	<b>-1.203.926</b>	<b>-1.203.926</b>	<b>-197.365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>2.865.560</b>	<b>2.779.619</b>	<b>2.859.618</b>	<b>2.941.217</b>	<b>4.031.008</b>	<b>2.132.281</b>	<b>0</b>
Impuesto de sociedades	-450.802	-454.814	-492.248	-545.010	-109.297	-60.231	0
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>2.414.758</b>	<b>2.324.805</b>	<b>2.367.370</b>	<b>2.396.207</b>	<b>3.921.712</b>	<b>2.072.050</b>	<b>0</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)</b>	<b>2.414.758</b>	<b>2.324.805</b>	<b>2.367.370</b>	<b>2.396.207</b>	<b>3.921.712</b>	<b>2.072.050</b>	<b>0</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>2.414.758</b>	<b>2.324.805</b>	<b>2.367.370</b>	<b>2.396.207</b>	<b>3.921.712</b>	<b>2.072.050</b>	<b>0</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>2.414.758</b>	<b>2.324.805</b>	<b>2.367.370</b>	<b>2.396.207</b>	<b>3.921.712</b>	<b>2.072.050</b>	<b>0</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>2.414.758</b>	<b>2.324.805</b>	<b>2.367.370</b>	<b>2.396.207</b>	<b>3.921.712</b>	<b>2.072.050</b>	<b>0</b>
Dividendos	-2.626.687	-2.554.542	-2.577.279	-2.789.407	-3.088.389	-619.349	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	-2.661.395
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-2.626.687</b>	<b>-2.554.542</b>	<b>-2.577.279</b>	<b>-2.789.407</b>	<b>-3.088.389</b>	<b>-619.349</b>	<b>-2.661.395</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>-211.929</b>	<b>-229.737</b>	<b>-209.909</b>	<b>-393.200</b>	<b>833.323</b>	<b>1.452.701</b>	<b>-2.661.395</b>
Caja al inicio del año	1.420.146	1.208.217	978.480	768.571	375.371	1.208.694	2.661.395
<b>Caja final acumulada</b>	<b>1.208.217</b>	<b>978.480</b>	<b>768.571</b>	<b>375.371</b>	<b>1.208.694</b>	<b>2.661.395</b>	<b>0</b>

## 8.3. Resumen de Flujos de Caja

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

Tabla 68. Resumen Flujos de Caja

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028
FC del Proyecto (antes de impuestos)	109.553.250	-1.935.915	-8.355.760	-12.245.728	-2.673.486	1.047.049	999.282
FC del Proyecto (después de impuestos)	93.776.879	-1.935.915	-8.355.760	-12.245.728	-2.689.218	1.012.806	968.160
FC disponible accionistas	89.399.430	-1.116.390	-1.270.371	-2.711.133	-469.862	192.015	164.068
FC distribuido accionistas	89.399.430	-1.579.778	-806.983	-2.711.133	-702.318	324.471	164.068
FC de la Deuda Senior	12.572.699	0	-5.036.576	-5.846.732	-1.000.144	839.675	801.907
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	12.572.699	0	-5.036.576	-5.846.732	-580.306	820.791	804.092

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.004.821	971.478	1.039.388	1.186.482	1.172.868	1.119.968	1.133.660
FC del Proyecto (después de impuestos)	969.679	931.582	1.002.468	1.160.405	1.132.883	1.082.019	1.089.474
FC disponible accionistas	176.584	124.815	110.704	215.923	214.788	179.503	196.478
FC distribuido accionistas	176.584	124.815	110.704	215.923	214.788	179.503	196.478
FC de la Deuda Senior	806.277	779.913	833.619	949.910	939.052	897.138	907.893
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	793.095	806.766	891.765	944.481	918.095	902.516	892.997

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.096.077	1.172.589	1.338.173	1.322.909	1.263.295	1.278.755	1.236.469
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.037.986	1.100.476	1.276.698	1.244.937	1.186.626	1.193.435	1.133.713
FC disponible accionistas	129.677	96.553	213.500	211.538	170.873	188.477	111.621
FC distribuido accionistas	129.677	96.553	213.500	211.538	170.873	188.477	111.621
FC de la Deuda Senior	878.100	938.518	1.069.328	1.057.068	1.009.731	1.021.776	988.141
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	908.309	1.003.923	1.063.198	1.033.399	1.015.754	1.004.958	1.022.092

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.322.594	1.509.145	1.491.880	1.424.790	1.442.155	1.394.489	1.491.525
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.202.938	1.400.176	1.362.481	1.294.842	1.301.021	1.232.050	1.307.946
FC disponible accionistas	73.276	203.881	199.872	152.238	170.763	82.643	37.543
FC distribuido accionistas	73.276	203.881	199.872	152.238	170.763	82.643	37.543
FC de la Deuda Senior	1.056.043	1.203.282	1.189.308	1.135.910	1.149.298	1.111.217	1.187.597
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.129.662	1.196.295	1.162.609	1.142.604	1.130.258	1.149.407	1.270.403

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.701.526	1.682.168	1.606.562	1.626.169	1.572.540	1.681.768	1.918.360
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.527.681	1.484.084	1.408.044	1.421.770	1.351.102	1.444.134	1.700.350
FC disponible accionistas	674.956	1.307.962	1.408.044	1.421.770	1.351.102	1.444.134	1.700.350
FC distribuido accionistas	674.956	1.307.962	1.408.044	1.421.770	1.351.102	1.444.134	1.700.350
FC de la Deuda Senior	1.353.208	352.242	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	852.725	176.121	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.896.463	1.811.377	1.833.400	1.772.949	1.896.013	2.162.345	2.137.795
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.660.258	1.582.137	1.597.665	1.518.139	1.622.851	1.911.155	1.866.241
FC disponible accionistas	1.660.258	1.582.137	1.597.665	1.518.139	1.622.851	1.911.155	1.866.241
FC distribuido accionistas	1.660.258	1.582.137	1.597.665	1.518.139	1.622.851	1.911.155	1.866.241
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)	2.041.908	2.066.775	1.998.761	2.137.288	2.437.343	2.409.573	2.301.663
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.778.313	1.795.752	1.706.127	1.824.115	2.149.028	2.098.211	1.999.136
FC disponible accionistas	1.778.313	1.795.752	1.706.127	1.824.115	2.149.028	2.098.211	1.999.136
FC distribuido accionistas	1.778.313	1.795.752	1.706.127	1.824.115	2.149.028	2.098.211	1.999.136
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)	2.329.594	2.252.927	2.409.003	2.746.776	2.715.640	2.594.033	2.625.570
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.018.829	1.917.940	2.050.770	2.416.410	2.359.448	2.247.904	2.270.051
FC disponible accionistas	2.018.829	1.917.940	2.050.770	2.416.410	2.359.448	2.247.904	2.270.051
FC distribuido accionistas	2.018.829	1.917.940	2.050.770	2.416.410	2.359.448	2.247.904	2.270.051
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)	2.539.311	2.714.997	3.095.539	3.060.320	2.923.465	2.958.887	2.861.655
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.156.385	2.306.022	2.718.060	2.653.643	2.527.991	2.552.967	2.424.984
FC disponible accionistas	2.156.385	2.306.022	2.718.060	2.653.643	2.527.991	2.552.967	2.424.984
FC distribuido accionistas	2.156.385	2.306.022	2.718.060	2.653.643	2.527.991	2.552.967	2.362.034
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)	3.059.597	3.487.975	3.626.959	2.865.560	2.779.619	2.859.618	2.941.217
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.593.476	3.057.196	3.163.426	2.414.758	2.324.805	2.367.370	2.396.207
FC disponible accionistas	2.593.476	3.057.196	3.163.426	2.414.758	2.324.805	2.367.370	2.396.207
FC distribuido accionistas	2.474.468	2.641.351	2.441.083	2.626.687	2.554.542	2.577.279	2.789.407
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

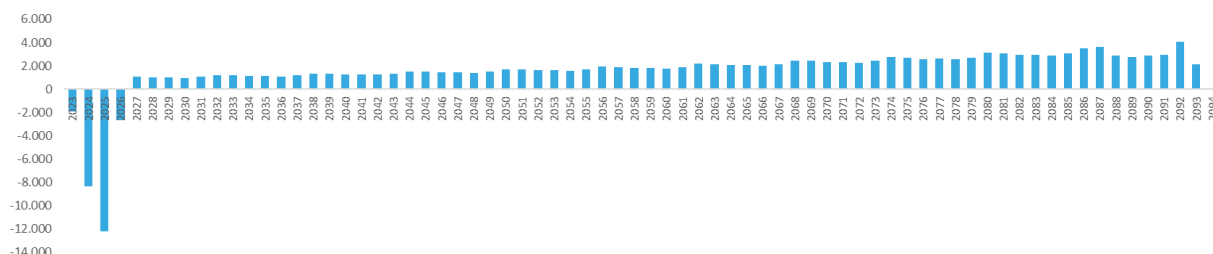
FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2092	2093	2094
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.031.008	2.132.281	0
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.921.712	2.072.050	0
FC disponible accionistas	3.921.712	2.072.050	0
FC distribuido accionistas	3.088.389	619.349	2.661.395
FC de la Deuda Senior	0	0	0
FC 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.

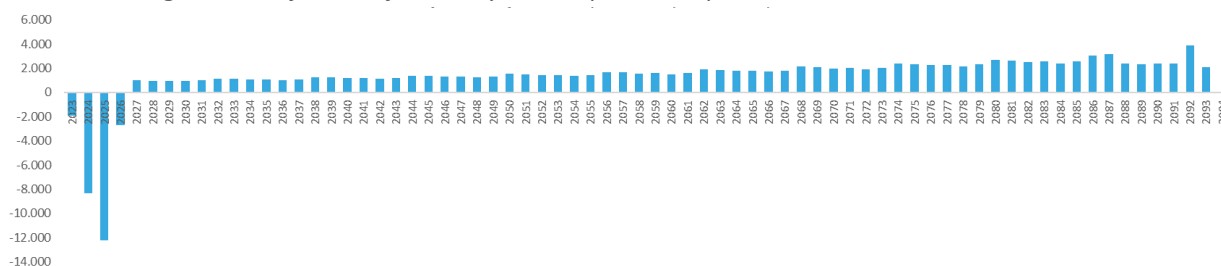
Tabla 69. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos

Flujos de Caja Proyecto antes de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto antes de impuestos	5,19%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	8.971.801
Tasa descuento WACC bt	3,92%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	25
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2047

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

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

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



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

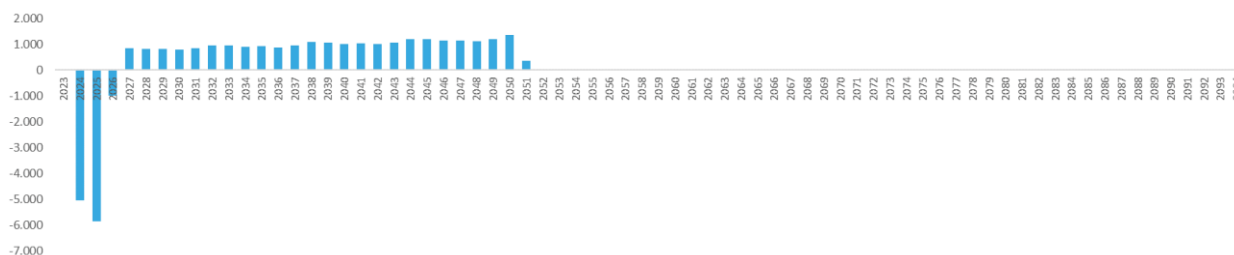
Tabla 70. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	4,80%
VAN FC Proyecto después de impuestos	9.391.767
Tasa descuento WACC at	3,51%
Pay-back dinámico (años)	26
Fecha Pay-back dinámico (año)	2048

## 8.5. Flujos de caja de la deuda

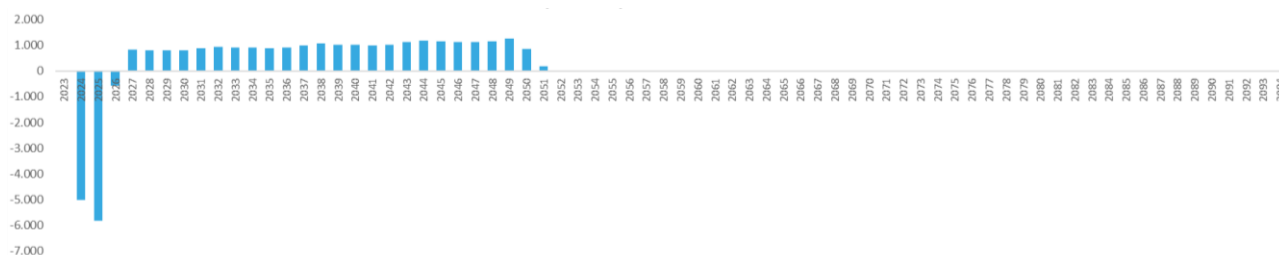
En la siguiente figura se muestran los Flujos de Caja de la Deuda anuales a lo largo del período de concesión:

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	5,42%
TIR FC Deuda con DSRA	5,66%

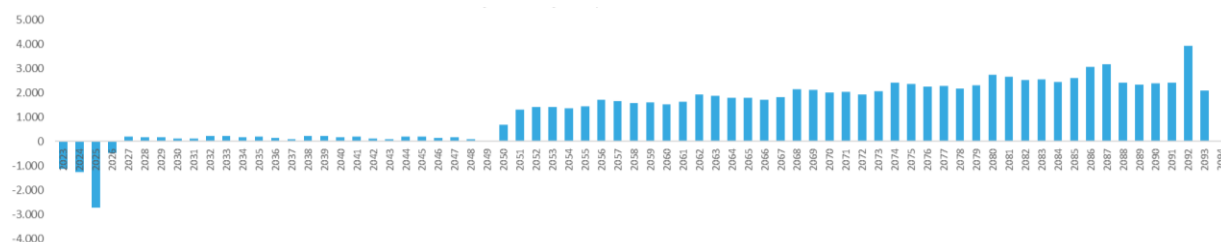
Como se observa en la tabla anterior, el efecto de incluir la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (CRSD) es disminuir el saldo del préstamo disponible, y encarece el coste de la deuda para la Sociedad Concesionaria.

## 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	7,27%
VAN FC Disponible Accionistas	2.354.228
Tasa descuento Ke	6,04%
Pay-back dinámico (años)	30
Fecha Pay-back dinámico (año)	2052

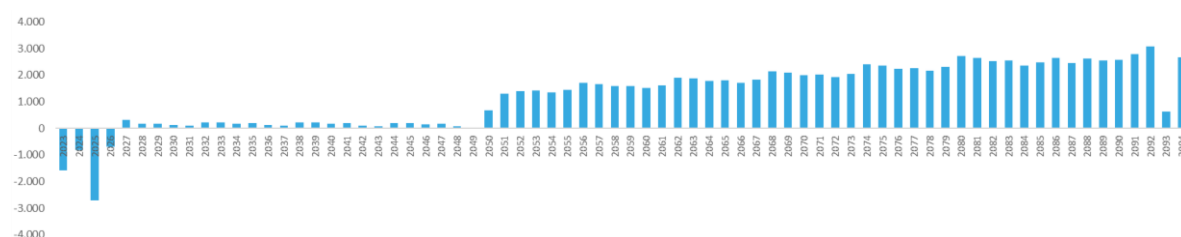
Como se observa en la tabla anterior el efecto del apalancamiento es positivo para la rentabilidad de los accionistas, siendo superior la TIR del Flujo de Caja Disponible para los Accionistas que la TIR del Flujo de Caja del proyecto después de impuestos.

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	7,18%
VAN FC Distribuidos Accionistas	2.229.223
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	223.762.352
EBITDA	160.640.336
Beneficio Neto	89.399.430
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	71,8%
Margen BN (BN/Ingresos)	40,0%

## 8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

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

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

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

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

Tabla 75. Ratios de Cobertura de la Deuda

Ratios Cobertura Deuda	Min	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
RCSD	<b>1,25 x</b>	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	<b>1,57 x</b>	1,63 x	1,57 x	1,60 x	1,57 x	1,70 x	1,98 x	2,02 x	1,98 x
LLCR	<b>1,40 x</b>	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,41 x	1,42 x	1,43 x	1,43 x
PLCR	<b>2,05 x</b>	2,05 x	2,09 x	2,13 x	2,17 x	2,23 x	2,31 x	2,38 x	2,46 x
DN/EBITDA	<b>10,65 x</b>	10,65 x	10,33 x	9,92 x	9,38 x	8,98 x	8,86 x	8,40 x	8,02 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	2,06 x	2,04 x	2,26 x	2,70 x	2,82 x	2,84 x	3,07 x	3,17 x	3,67 x
LLCR	1,44 x	1,44 x	1,46 x	1,49 x	1,50 x	1,51 x	1,53 x	1,55 x	1,59 x
PLCR	2,54 x	2,63 x	2,75 x	2,91 x	3,08 x	3,27 x	3,50 x	3,76 x	4,13 x
DN/EBITDA	7,49 x	6,88 x	6,42 x	6,22 x	5,70 x	5,24 x	4,64 x	3,96 x	3,42 x

Ratios Cobertura Deuda	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	5,18 x	n.a.
RCI	4,62 x	5,24 x	5,85 x	7,15 x	8,81 x	13,30 x	28,54 x	153,29 x	n.a.
LLCR	1,67 x	1,74 x	1,83 x	1,99 x	2,24 x	2,97 x	10,77 x	n.a.	n.a.
PLCR	4,69 x	5,42 x	6,42 x	8,04 x	10,81 x	17,91 x	90,55 x	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	3,14 x	2,54 x	1,99 x	1,30 x	,53 x	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%	71%	70%	70%	70%	70%	69%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	30%	30%	30%	29%	30%	30%	30%	30%	31%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	5,07 x	4,73 x	3,92 x	5,13 x	5,16 x	3,80 x	2,68 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	66%	22%	22%	21%	21%	21%	22%	22%	23%	23%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	69%	68%	68%	67%	66%	65%	64%	62%	61%	59%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	31%	32%	32%	33%	34%	35%	36%	38%	39%	41%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	3,48 x	2,98 x	3,58 x	3,55 x	2,85 x	2,02 x	2,48 x	2,18 x	2,50 x	2,57 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	24%	24%	25%	26%	27%	28%	30%	32%	34%	36%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	57%	53%	50%	45%	39%	33%	22%	5%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	43%	47%	50%	55%	61%	67%	78%	95%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,20 x	1,56 x	1,83 x	1,64 x	1,84 x	1,93 x	1,73 x	2,35 x	6,81 x	5,08 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	39%	42%	46%	49%	54%	58%	64%	69%	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)	7,23 x	8,58 x	7,07 x	3,80 x	6,55 x	4,88 x	6,99 x	8,34 x	6,89 x	3,65 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	71%	71%	71%	70%	71%	70%	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)	6,32 x	4,71 x	6,77 x	8,13 x	6,73 x	3,52 x	6,12 x	4,56 x	6,57 x	7,94 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)	6,58 x	3,41 x	5,94 x	4,42 x	6,40 x	7,77 x	6,45 x	3,30 x	5,78 x	4,30 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)	6,25 x	7,77 x	6,67 x	4,08 x	8,20 x	6,60 x	9,81 x	11,16 x	12,57 x	3,34 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	75%	77%	77%	76%	82%	81%	85%	87%	89%	69%

## 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 2

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	5,19%	5,10%	5,25%	5,24%	5,14%	5,65%	4,80%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,80%	4,70%	4,86%	4,83%	4,75%	5,19%	4,45%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>7,27%</b>	<b>7,20%</b>	<b>7,29%</b>	<b>7,33%</b>	<b>7,12%</b>	<b>8,32%</b>	<b>6,41%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	7,18%	7,12%	7,21%	7,26%	7,05%	8,22%	6,34%

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	5,24%	5,14%	4,56%	5,78%	5,32%	5,02%	4,87%	5,50%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,84%	4,75%	4,24%	5,33%	4,91%	4,65%	4,52%	5,07%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>7,35%</b>	<b>7,18%</b>	<b>6,28%</b>	<b>8,19%</b>	<b>7,47%</b>	<b>7,01%</b>	<b>6,78%</b>	<b>7,74%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	7,26%	7,10%	6,21%	8,09%	7,38%	6,93%	6,70%	7,65%

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	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%	4,36%	6,02%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,49%	4,80%	4,76%	4,83%	4,00%	5,60%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>6,68%</b>	<b>7,27%</b>	<b>7,64%</b>	<b>6,80%</b>	<b>6,12%</b>	<b>8,35%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	6,61%	7,18%	7,55%	6,72%	6,04%	8,26%

## 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 2. 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 2:

Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 2

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>3.431.901</b>	<b>2.909.679</b>
Costes IBI fase construcción	31.610	19.660
Costes IVA fase construcción	2.288.131	1.876.176
Licencias y Tributos	1.112.159	1.013.843
Urbanística y otras tasas	162.960	155.563
ICIO	651.840	622.252
ITP	50.108	0
IAJD	247.251	236.028
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>34.082.962</b>	<b>5.953.597</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	230.153	43.961
IBI Viviendas	14.785.069	2.879.190
Tasa paso vehículos (vado)	335.632	67.373
Impuesto de Sociedades	15.606.842	2.334.267
Coste IVA Fase Explotación	3.125.267	628.804
IVA Inversiones Reposición	1.279.160	258.225
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.288.797	258.708
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	111.872
<b>Total Impuestos</b>	<b>37.514.863</b>	<b>8.863.276</b>
<b>Tasa de descuento</b>		<b>4,76%</b>

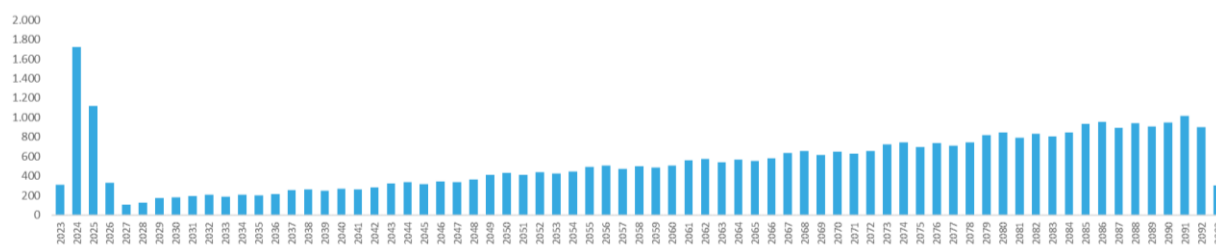
La tasa de descuento para el descuento de los Flujos de Caja de la Administraciones Públicas se ha calculado sumando 200 p.b. a la tasa de rendimiento medio de la Deuda Española a 10 años en los últimos seis meses. El valor resultante se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas

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

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

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



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

Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 2

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>3.431.901</b>	<b>308.173</b>	<b>1.723.518</b>	<b>1.120.155</b>	<b>280.054</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	31.610	10.537	10.537	10.537	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	2.288.131	247.528	650.931	1.109.618	280.054	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.112.159	50.108	1.062.051	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	162.960	0	162.960	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	651.840	0	651.840	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	50.108	50.108	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	247.251	0	247.251	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>34.082.962</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.950</b>	<b>107.526</b>	<b>122.832</b>	<b>172.231</b>	<b>179.728</b>	<b>196.582</b>	<b>206.308</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	230.153	0	0	0	0	0	911	1.847	1.884	1.922	1.960
IBI Viviendas	14.785.069	0	0	0	28.026	56.707	57.841	117.996	120.356	122.763	125.219
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	15.606.842	0	0	0	15.732	34.243	31.121	35.141	39.897	36.920	26.077
Coste IVA Fase Explotación	3.125.267	0	0	0	6.932	14.026	30.358	14.593	14.884	32.217	50.236
IVA Inversiones Reposición	1.279.160	0	0	0	0	0	16.052	0	0	17.034	34.750
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
<b>Total Impuestos</b>	<b>37.514.863</b>	<b>308.173</b>	<b>1.723.518</b>	<b>1.120.155</b>	<b>332.004</b>	<b>107.526</b>	<b>122.832</b>	<b>172.231</b>	<b>179.728</b>	<b>196.582</b>	<b>206.308</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>188.375</b>	<b>207.384</b>	<b>198.571</b>	<b>215.563</b>	<b>251.918</b>	<b>264.443</b>	<b>245.083</b>	<b>267.479</b>	<b>259.182</b>	<b>280.096</b>	<b>322.146</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.000	2.040	2.080	2.122	2.164	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438
IBI Viviendas	127.723	130.277	132.883	135.541	138.251	141.017	143.837	146.714	149.648	152.641	155.694
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	39.985	37.949	44.186	58.090	72.112	61.475	77.972	76.668	85.320	102.756	119.656
Coste IVA Fase Explotación	15.796	34.189	16.434	16.762	36.281	56.574	17.788	38.502	18.507	18.877	40.858
IVA Inversiones Reposición	0	18.077	0	0	19.184	39.134	0	20.358	0	0	21.604
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
<b>Total Impuestos</b>	<b>188.375</b>	<b>207.384</b>	<b>198.571</b>	<b>215.563</b>	<b>251.918</b>	<b>264.443</b>	<b>245.083</b>	<b>267.479</b>	<b>259.182</b>	<b>280.096</b>	<b>322.146</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>337.545</b>	<b>317.593</b>	<b>344.832</b>	<b>336.931</b>	<b>362.153</b>	<b>411.616</b>	<b>431.258</b>	<b>410.021</b>	<b>440.513</b>	<b>424.899</b>	<b>446.348</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.486	2.536	2.587	2.638	2.691	2.745	2.800	2.856	2.913	2.971	3.031
IBI Viviendas	158.808	161.984	165.223	168.528	171.898	175.336	178.843	182.420	186.068	189.790	193.585
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	108.969	129.399	129.948	141.134	162.439	183.579	173.845	198.084	198.518	204.399	221.439
Coste IVA Fase Explotación	63.711	20.033	43.359	20.842	21.259	46.013	71.749	22.560	48.830	23.471	23.941
IVA Inversiones Reposición	44.072	0	22.926	0	0	24.329	49.632	0	25.819	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
<b>Total Impuestos</b>	<b>337.545</b>	<b>317.593</b>	<b>344.832</b>	<b>336.931</b>	<b>362.153</b>	<b>411.616</b>	<b>431.258</b>	<b>410.021</b>	<b>440.513</b>	<b>424.899</b>	<b>446.348</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>494.441</b>	<b>507.899</b>	<b>474.881</b>	<b>501.765</b>	<b>484.053</b>	<b>508.095</b>	<b>562.369</b>	<b>577.653</b>	<b>540.342</b>	<b>570.503</b>	<b>550.670</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.091	3.153	3.216	3.281	3.346	3.413	3.481	3.551	3.622	3.694	3.768
IBI Viviendas	197.457	201.406	205.434	209.543	213.734	218.009	222.369	226.816	231.353	235.980	240.699
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	237.634	218.010	236.206	229.240	235.735	254.810	273.163	251.190	271.554	263.595	271.023
Coste IVA Fase Explotación	51.818	80.802	25.406	54.990	26.433	26.961	58.356	90.996	28.611	61.928	29.767
IVA Inversiones Reposición	27.399	55.894	0	29.076	0	0	30.856	62.945	0	32.744	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
<b>Total Impuestos</b>	<b>494.441</b>	<b>507.899</b>	<b>474.881</b>	<b>501.765</b>	<b>484.053</b>	<b>508.095</b>	<b>562.369</b>	<b>577.653</b>	<b>540.342</b>	<b>570.503</b>	<b>550.670</b>



Flujos de Caja Administraciones Públicas	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>577.873</b>	<b>638.866</b>	<b>655.965</b>	<b>614.060</b>	<b>648.155</b>	<b>625.692</b>	<b>656.213</b>	<b>725.015</b>	<b>744.399</b>	<b>697.080</b>	<b>735.362</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.844	3.921	3.999	4.079	4.161	4.244	4.329	4.415	4.504	4.594	4.685
IBI Viviendas	245.513	250.423	255.432	260.541	265.751	271.066	276.488	282.017	287.658	293.411	299.279
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	292.633	313.174	288.315	311.362	302.527	310.764	334.987	358.232	330.366	356.192	346.129
Coste IVA Fase Explotación	30.363	65.718	102.476	32.221	69.741	33.523	34.193	74.009	115.405	36.286	78.539
IVA Inversiones Reposición	0	34.748	70.887	0	36.875	0	0	39.132	79.830	0	41.527
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
<b>Total Impuestos</b>	<b>577.873</b>	<b>638.866</b>	<b>655.965</b>	<b>614.060</b>	<b>648.155</b>	<b>625.692</b>	<b>656.213</b>	<b>725.015</b>	<b>744.399</b>	<b>697.080</b>	<b>735.362</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>710.179</b>	<b>744.679</b>	<b>822.033</b>	<b>843.749</b>	<b>790.573</b>	<b>833.813</b>	<b>805.325</b>	<b>844.063</b>	<b>931.290</b>	<b>955.874</b>	<b>895.861</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.779	4.875	4.972	5.072	5.173	5.277	5.382	5.490	5.600	5.712	5.826
IBI Viviendas	305.265	311.370	317.597	323.949	330.428	337.037	343.778	350.653	357.666	364.820	372.116
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	355.519	382.926	408.976	377.480	406.678	395.474	405.920	436.671	466.121	430.779	463.533
Coste IVA Fase Explotación	37.752	38.507	83.347	129.964	40.864	88.448	42.515	43.365	93.862	146.361	46.020
IVA Inversiones Reposición	0	0	44.069	89.901	0	46.767	0	0	49.629	101.244	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
<b>Total Impuestos</b>	<b>710.179</b>	<b>744.679</b>	<b>822.033</b>	<b>843.749</b>	<b>790.573</b>	<b>833.813</b>	<b>805.325</b>	<b>844.063</b>	<b>931.290</b>	<b>955.874</b>	<b>895.861</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2088	2089	2090	2091	2092	2093
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>944.443</b>	<b>904.608</b>	<b>951.039</b>	<b>1.012.976</b>	<b>901.668</b>	<b>300.026</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.942	6.061	6.182	6.306	6.432	1.613
IBI Viviendas	379.558	387.150	394.893	402.790	410.846	207.809
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	8.534	8.705	8.879	9.056	9.237	4.672
Impuesto de Sociedades	450.802	454.814	492.248	545.010	109.297	60.231
Coste IVA Fase Explotación	99.607	47.879	48.836	49.813	365.855	25.700
IVA Inversiones Reposición	52.667	0	0	0	315.046	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
<b>Total Impuestos</b>	<b>944.443</b>	<b>904.608</b>	<b>951.039</b>	<b>1.012.976</b>	<b>901.668</b>	<b>300.026</b>

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

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

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

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

Tabla 82. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 2

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	18.313.541	48,8%	3.586.758	40,5%
Impuestos CCAA	3.020.354	8,1%	1.504.075	17,0%
Impuestos Ayuntamientos	16.180.967	43,1%	3.772.444	42,6%
<b>Total Impuestos</b>	<b>37.514.863</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.863.276</b>	<b>100,0%</b>

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

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

Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 2

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Impuestos Estado	<b>18.313.541</b>	123.764	325.465	554.809	159.225	41.256	46.300	42.438	47.339
Impuestos CCAA	<b>3.020.354</b>	173.872	589.012	554.809	143.493	7.013	15.179	7.296	7.442
Impuestos Ayuntamientos	<b>16.180.967</b>	10.537	809.041	10.537	29.286	59.257	61.353	122.497	124.947
<b>Total Impuestos</b>	<b>37.514.863</b>	<b>308.173</b>	<b>1.723.518</b>	<b>1.120.155</b>	<b>332.004</b>	<b>107.526</b>	<b>122.832</b>	<b>172.231</b>	<b>179.728</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Impuestos Estado	53.028	51.195	47.882	55.044	52.403	66.471	90.253	89.762	86.866
Impuestos CCAA	16.108	25.118	7.898	17.094	8.217	8.381	18.141	28.287	8.894
Impuestos Ayuntamientos	127.446	129.994	132.594	135.246	137.951	140.710	143.524	146.395	149.323
<b>Total Impuestos</b>	<b>196.582</b>	<b>206.308</b>	<b>188.375</b>	<b>207.384</b>	<b>198.571</b>	<b>215.563</b>	<b>251.918</b>	<b>264.443</b>	<b>245.083</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuestos Estado	95.919	94.573	112.194	140.085	140.824	139.415	151.627	151.555	173.069
Impuestos CCAA	19.251	9.253	9.439	20.429	31.856	10.016	21.680	10.421	10.629
Impuestos Ayuntamientos	152.309	155.355	158.463	161.632	164.864	168.162	171.525	174.955	178.455
<b>Total Impuestos</b>	<b>267.479</b>	<b>259.182</b>	<b>280.096</b>	<b>322.146</b>	<b>337.545</b>	<b>317.593</b>	<b>344.832</b>	<b>336.931</b>	<b>362.153</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Impuestos Estado	206.586	209.720	209.364	222.933	216.135	233.409	263.544	258.410	248.909
Impuestos CCAA	23.007	35.875	11.280	24.415	11.736	11.970	25.909	40.401	12.703
Impuestos Ayuntamientos	182.024	185.664	189.377	193.165	197.028	200.969	204.988	209.088	213.270
<b>Total Impuestos</b>	<b>411.616</b>	<b>431.258</b>	<b>410.021</b>	<b>440.513</b>	<b>424.899</b>	<b>446.348</b>	<b>494.441</b>	<b>507.899</b>	<b>474.881</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuestos Estado	256.735	248.951	268.291	302.341	296.688	285.860	294.559	285.907	307.815
Impuestos CCAA	27.495	13.216	13.481	29.178	45.498	14.306	30.964	14.884	15.181
Impuestos Ayuntamientos	217.535	221.886	226.323	230.850	235.467	240.176	244.980	249.879	254.877
<b>Total Impuestos</b>	<b>501.765</b>	<b>484.053</b>	<b>508.095</b>	<b>562.369</b>	<b>577.653</b>	<b>540.342</b>	<b>570.503</b>	<b>550.670</b>	<b>577.873</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Impuestos Estado	346.033	339.553	327.472	337.398	327.526	352.084	395.237	388.068	374.335
Impuestos CCAA	32.859	51.238	16.111	34.870	16.761	17.097	37.005	57.702	18.143
Impuestos Ayuntamientos	259.975	265.174	270.478	275.887	281.405	287.033	292.774	298.629	304.602
<b>Total Impuestos</b>	<b>638.866</b>	<b>655.965</b>	<b>614.060</b>	<b>648.155</b>	<b>625.692</b>	<b>656.213</b>	<b>725.015</b>	<b>744.399</b>	<b>697.080</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Impuestos Estado	385.399	374.395	402.179	450.649	442.462	427.110	439.698	427.178	458.353
Impuestos CCAA	39.270	18.876	19.254	41.673	64.982	20.432	44.224	21.258	21.683
Impuestos Ayuntamientos	310.694	316.908	323.246	329.711	336.305	343.031	349.892	356.889	364.027
<b>Total Impuestos</b>	<b>735.362</b>	<b>710.179</b>	<b>744.679</b>	<b>822.033</b>	<b>843.749</b>	<b>790.573</b>	<b>833.813</b>	<b>805.325</b>	<b>844.063</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Impuestos Estado	513.052	503.960	486.543	500.605	478.753	516.667	569.916	292.225	73.081
Impuestos CCAA	46.931	73.180	23.010	49.803	23.939	24.418	24.907	182.928	12.850
Impuestos Ayuntamientos	371.308	378.734	386.309	394.035	401.915	409.954	418.153	426.516	214.095
<b>Total Impuestos</b>	<b>931.290</b>	<b>955.874</b>	<b>895.861</b>	<b>944.443</b>	<b>904.608</b>	<b>951.039</b>	<b>1.012.976</b>	<b>901.668</b>	<b>300.026</b>

## 9. Impacto socio-económico del proyecto

### 9.1. Introducción

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

## 9.2. Tablas Input-Output

### Ramas de actividad

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

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

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

### Metodología Marco Input/Output

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

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

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

### Multiplicadores I/O y Efectos Económicos

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

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

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

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

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

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

### 9.3. Impacto del proyecto en la producción

#### Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

#### Efectos directos, indirectos e inducidos producción

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

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

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

Efectos económicos sobre producción	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	17.949.544	107.159.301
Efectos indirectos	18.308.534	68.581.953
Efectos inducidos	29.257.756	86.799.034
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>65.515.834</b>	<b>262.540.287</b>



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

### Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

### Efectos directos, indirectos e inducidos VAB

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

*Tabla 87. VAB Directo Construcción y Alquileres*

VAB Efectos Directos	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Valor añadido bruto a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	53.715	8.445
% VAB / Producción	45%	61%
<b>VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)</b>	<b>8.039.178</b>	<b>65.443.315</b>

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

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

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

Efectos económicos sobre VAB	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	8.039.178	65.443.315
Efectos indirectos	7.179.817	31.076.197
Efectos inducidos	8.795.276	25.718.232
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>24.014.272</b>	<b>122.237.744</b>

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

### Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

## Efectos directos, indirectos e inducidos Empleo

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

Tabla 90. Empleo Directo Construcción y Alquileres

Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Rama de actividad IESTADIS	32	55
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016 (miles)	1.031	59
Empleos a tiempo completo por millón de euros	9	4
<b>Empleos Efecto Directo Proyecto periodo completo</b>	<b>154</b>	<b>460</b>
Duración del periodo (años)	3	67
<b>Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto</b>	<b>51</b>	<b>7</b>

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

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

Efectos económicos sobre Empleo. FTE todo periodo concesión	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	154	460
Efectos indirectos	126	536
Efectos inducidos	126	429
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>406</b>	<b>1.424</b>

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

### Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

### Efectos directos, indirectos e inducidos Rentas Salariales

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

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

Efecto Directo Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
<b>Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)</b>	<b>26.411</b>	<b>1.252</b>
Sueldos y salarios brutos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	20.386	975
Cotizaciones sociales. INE TIO 2016 (Millones Euros)	6.024	277
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Total (Miles)	1.031	59
<b>Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)</b>	<b>848</b>	<b>45</b>
<b>Salario medio por empleado (€/FTE)</b>	<b>31.145</b>	<b>27.692</b>
<b>Rentas Salariales periodo completo (Euros)</b>	<b>4.805.751</b>	<b>12.726.316</b>
Duración del periodo (años)	3	67
<b>Rentas Salariales al Año (Euros)</b>	<b>1.601.917</b>	<b>189.945</b>

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	4.805.751	12.726.316
Efectos indirectos	3.769.404	13.930.709
Efectos inducidos	3.410.413	9.644.337
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>11.985.568</b>	<b>36.301.363</b>

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

### Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

*Fuente: AEAT, INE y Elaboración propia*

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

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

En el caso de la Concesión del Lote 2 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	3.431.901	34.082.962
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	3.399.062	15.195.333
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	4.805.751	12.726.316
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	728.071	1.928.037
<b>Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes</b>	<b>4.127.133</b>	<b>17.123.370</b>

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

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

Efectos económicos sobre Rentas Fiscales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	4.127.133	17.123.370
Efectos indirectos	1.391.323	5.427.297
Efectos inducidos	1.671.067	4.863.961
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>7.189.523</b>	<b>27.414.628</b>

## 9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid

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

Para analizar los efectos económicos de la Concesión del Lote 2 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
<b>Valor producción de Madrid respecto a España</b>	<b>72,0%</b>	<b>74,0%</b>

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

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

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

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 2 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 2. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 2	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		65.515.834	24.014.272	406	11.985.568	7.189.523
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	<b>72,0%</b>	47.171.401	17.290.276	292	8.629.609	5.176.456
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		18.344.434	6.723.996	114	3.355.959	2.013.066
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		262.540.287	122.237.744	1.424	36.301.363	27.414.628
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	<b>74,0%</b>	194.279.813	90.455.931	1.054	26.863.008	20.286.825
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		68.260.475	31.781.813	370	9.438.354	7.127.803
<b>Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión</b>		<b>328.056.122</b>	<b>146.252.016</b>	<b>1.830</b>	<b>48.286.931</b>	<b>34.604.151</b>
<b>Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión</b>		<b>241.451.213</b>	<b>107.746.207</b>	<b>1.346</b>	<b>35.492.618</b>	<b>25.463.281</b>
<b>Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión</b>		<b>86.604.908</b>	<b>38.505.810</b>	<b>484</b>	<b>12.794.313</b>	<b>9.140.870</b>

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

Para finalizar el estudio de impacto económico-social, las dos variables últimas estimadas son la población beneficiada anualmente por el proyecto y el ahorro anual en rentas de alquiler de la puesta en explotación del Lote 2 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 2 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 2 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 2. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 2 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

*Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 2*

Población beneficiada Lote 2	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 2	223
<b>Población Anual Beneficiada Lote 2</b>	<b>569</b>

*Fuente: INE 2019 y elaboración propia*

### Ahorro anual en rentas de alquiler

Para calcular el ahorro en alquiler de las viviendas de la Fase 1 se ha utilizado la información publicada por el Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda para el año 2020 para la Comunidad de Madrid. A partir de esa información se ha comparado la Renta Media de alquiler en la Comunidad de Madrid con la Renta Media del Lote 2, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 2.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 2.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 2.

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



*Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 2*

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 2	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 2 (m2 construidos)	15.610
Ingresos Alquiler Anuales Lote 2	1.334.287
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 2	7,1
<b>Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 2</b>	<b>54,34%</b>
<b>Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 2</b>	<b>1.587.905</b>
<b>Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 2</b>	<b>7.121</b>
Periodo Explotación Alquiler (Años)	67
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	106.389.650

*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 2

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	4,80%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,51%	
		VAN	9.391.767	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	7,27%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	6,04%	
		VAN	2.354.228	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	5,42%	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	3.586.758	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	1.504.075	
		VA Ingresos Ayuntamientos	3.772.444	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	569	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	1.587.905	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	146.252.016	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	1.830	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 2 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.