



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 6

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

CABOAZUL
Asesores Financieros

Madrid, 3 de abril de 2023

Índice

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

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

Índice de Tablas

Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo	8
Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 6	10
Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 6	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 6	13
Tabla 7. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios	14
Tabla 8. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 6	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 6	21
Tabla 18. Importe y periodicidad reinversiones.....	22
Tabla 19. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 6	23
Tabla 20. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 6	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 6.....	25
Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 6	25
Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 6.....	26
Tabla 27. Ingresos de alquileres y servicios repercutidos en euros constantes a lo largo concesión Lote 6.....	28
Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI en euros constantes a lo largo concesión Lote 6.....	28
Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria en euros constantes a lo largo concesión Lote 6.....	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 6	33
Tabla 36. Criterios Dotación Reserva Legal.....	33
Tabla 37. Condiciones Deuda Senior.....	34
Tabla 38. Garantía definitiva Lote 6	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 6	38
Tabla 42. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 6	39
Tabla 43. Necesidades de Financiación Lote 6.....	43
Tabla 44. Orígenes de Financiación Anuales Lote 6	43
Tabla 45. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 6	44
Tabla 46. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 6	45
Tabla 47. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 6	46
Tabla 48. Ingresos Constantes y Nominales Lote 6.....	48
Tabla 49. Ingresos Anuales Nominales Lote 6.....	49
Tabla 50. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 6.....	50
Tabla 51. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 6.....	51
Tabla 52. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 6	54
Tabla 53. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 6	55
Tabla 54. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 6.....	57

Tabla 55. Importe Inversión Lote 6	58
Tabla 56. Coeficientes de Amortización.....	58
Tabla 57. Amortización Anual Lote 6	59
Tabla 58. Capital Circulante Lote 6.....	61
Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 6.....	65
Tabla 60. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 6.....	67
Tabla 61. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 6	69
Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 6.....	72
Tabla 63. Balances de Situación Lote 6	76
Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 6.....	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 6	107
Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 6.....	109
Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas	109
Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 6	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 6	114
Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 6	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 6. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes	126
Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 6.....	127
Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 6.....	128
Tabla 102. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 6	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 6” 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 6.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 6.

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 6.

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 6.

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

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja, ratios financieros y análisis de sensibilidad relativos al Lote 6.

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 6.

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 6 se encuentran todas ellas situadas en la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se indica el Municipio, el ámbito de actuación dentro del municipio, la superficie registral de la parcela en m², la edificabilidad máxima de la parcela en m², el número de viviendas máximo por ficha urbanística o estimado que se pueden construir en la parcela, la zona geográfica referente a la clasificación de la vivienda protegida en Madrid y el régimen de protección de la vivienda:

Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 6

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Vivriend. Máx.	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.
9	Navalcarnero	SECTOR I-2	5312302VK1651S0001WA	17.149	22.294	318	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 m² construidos tendría 75 m² útiles. Esta hipótesis es relevante para el estudio de viabilidad ya que la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid determina el precio del módulo de venta y alquiler en base a la superficie útil de la vivienda y no en base a la superficie construida.

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

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

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

Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 6

Urbanización	Municipio	nº Viviendas Estimadas	nº Trasteros	Tamaño Medio Vivienda m ² constr.	Superficie Construida Viviendas m ²	Superficie Útil Viviendas m ²	nº Plazas Garaje
9	Navalcarnero	318	318	70	22.294	16.721	318

3.3. Ingresos alquiler

Precios del módulo de la vivienda, trasteros y garajes

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

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

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

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

En la siguiente tabla se resumen los precios de los módulos por tipología de vivienda (VPPL/VPPB) y zona geográfica (A, B, C ó D) correspondiente al m² útil de vivienda, m² útil de trastero, m² útil de la primera plaza de garaje vinculada, y m² útil de la segunda plaza de garaje vinculada a la vivienda.

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

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

Precios de los trasteros y garajes

La normativa de la vivienda protegida establece que la superficie útil máxima de alquiler de los trasteros es de 8 m² y la superficie máxima útil de alquiler de los garajes es de 25 m². En el estudio de viabilidad se ha supuesto que el Concesionario construirá los trasteros y plazas de garaje con las superficies máximas de alquiler que permite la normativa.

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

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

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

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

Ingresos de alquiler de las viviendas, trasteros y garajes

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

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

Los resultados del valor de la promoción a precio del módulo, del importe del alquiler anual de la urbanización, y del alquiler mensual medio por vivienda para el Lote 6, 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 6

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
9	Navalcarnero	VPPB	B	1.576,64	16.721	318	34.634.839,20	1.904.916,16	1.809.670,35	499,19

3.4. Ingresos Servicios Comunitarios

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

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

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

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

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

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

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

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

En la siguiente tabla se muestra el desglose para las urbanizaciones del Lote 6 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 6

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
9	Navalcarnero	22.294	2	1.904.916	Si	18,0%	342.885	325.741

3.5. Costes Servicios Comunitarios

Tipos de servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización

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

Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

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

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

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

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

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

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

Servicio de Conserjería

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

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

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

Servicio de Limpieza

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

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

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

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

Servicio de Mantenimiento

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

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

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

Garaje

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

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

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

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

Suministros de energía y agua en las zonas comunes

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

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

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

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

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

Servicio de Piscina

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

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

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

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

Tabla 14. Coste Piscina según el tamaño de la urbanización

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

Servicio de Jardinería

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

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

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

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

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

Varios e Imprevistos

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

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

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

3.6. Inversiones

Coste construcción

Se ha determinado un coste de construcción¹ de Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de **800** euros por m2 construido sobre rasante y de **400** euros por m2 construido bajo rasante. El coste de construcción de cada parcela se ha estimado sumando al coste de ejecución (PEM), los gastos generales y porcentaje de beneficios de contrata (ambos suman 19% PEM) para estimar el PEC. El PEC resultante sin IVA es de **952** euros por m2 construido sobre rasante y de **476** euros por m2 construido bajo rasante. Estos costes de construcción son acordes a los costes de construcción actuales en España de edificios de vivienda en altura en urbanización de tipología similar.

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

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

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

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

que son Impuesto de Transmisiones Patrimoniales², el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados³, y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción⁴. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 6.

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 6:

Tabla 17. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 6

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		22.294
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		13.470
PEM	EUR		23.223.200
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	4.412.408
PEC	EUR		27.635.608
IVA PEC	EUR		2.763.561
PEC con IVA	EUR		30.399.169
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	1.161.160
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	464.464
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	290.290
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	348.348
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	290.290
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	1.161.160
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	1.161.160
Otros Costes Construcción	EUR		4.876.872
IVA Otros Costes Construcción	EUR		475.495
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		5.352.367
Coste Construcción más IVA	EUR		35.751.536
Tributos	EUR		461.010
ITP	EUR		71.564
AJD	EUR		352.354
IBI	EUR		37.092
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		36.212.546
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.850
Gastos Financieros fase construcción	EUR		1.925.910
Total Inversión Fase Construcción	EUR		38.276.305
Coste total por vivienda	EUR		120.366

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

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

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

3.7. Reinversiones

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

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

Se ha considerado que cada 3 años tras el inicio de explotación el Concesionario ha de asumir una inversión de puesta a punto de la vivienda con un coste de **1.000** euros por vivienda ocupada⁵. Y cada 6 años el Concesionario ha de asumir un coste mayor para la realización de reparaciones de la vivienda con un coste de **2.000** euros por vivienda ocupada (ese coste añadido a los **2.000** euros de puesta a punto, supone una reinversión de **4.000** euros por vivienda cada seis años).

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

Tabla 18. Importe y periodicidad reinversiones

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

A este coste, hay que añadirle el IVA repercutido ya que supone un coste para la empresa. Se ha supuesto un tipo medio del IVA soportado del 7%. Se ha supuesto que un tercio del coste son materiales con una tasa IVA del 21% y los otros dos tercios se corresponde con el coste de la mano de obra de los operarios contratados por la Concesionaria⁶.

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 6 se muestran en la siguiente tabla:

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

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

Tabla 19. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 6

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2023
Reacondicionamiento viviendas	6.344.100
Reparaciones viviendas	6.042.000
Coste reversión	1.672.050
Total Reinversiones	14.058.150
IVA Soportado Reinversiones	984.071
Reinversiones con IVA Soportado	15.042.221
Número de viviendas en alquiler	318
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número promedio de viviendas ocupadas	302

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 6:

Tabla 20. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 6

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
9	Navalcarnero	318	15.042.221

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 6:

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

Costes de reversión	Total EUR 2023
Costes de reversión	1.672.050
IVA Coste de reversión	117.044
Costes de reversión más IVA	1.789.094

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

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

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

4.1. Calendario del proyecto

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

Tabla 22. Calendario de la Concesión

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

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

4.2. Periodo de construcción

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

Tabla 23. Ritmo mensual de construcción

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

4.3. Presupuesto de construcción

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

Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 6

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 6

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	23.223.200
Gastos Generales y Beneficio Industrial	4.412.408
PEC	27.635.608
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	139.339
Otros Seguros Construcción y ALOP	150.951
Licencias y Tributos	1.585.078
Urbanística y otras tasas	232.232
ICIO	928.928
ITP	71.564
IAJD	352.354
Organismo de Control Técnico (OCT)	348.348
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.915.914
Coste Auditores fase construcción	45.603
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.161.160
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	37.092
Costes IVA fase construcción	3.254.302
Total Costes Concesionaria en Construcción	8.714.787
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	36.350.395
Intereses Deuda Senior en construcción	1.224.860
Comisiones Deuda Senior en construcción	288.132
Coste de la Garantía Definitiva	70.200
Total Gastos Financieros	1.925.910
Total Inversión Inicial	38.276.305

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 6 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 6

Reposiciones	Total EUR 2023	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Reacondicionamiento viviendas	6.344.100	0	0	302.100	0	0	302.100
Reparaciones viviendas	6.042.000	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	1.672.050	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	984.071	0	0	21.147	0	0	21.147
Total Reinversiones	15.042.221	0	0	323.247	0	0	323.247
Reposiciones	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Reacondicionamiento viviendas	0	0	302.100	0	0	302.100	0
Reparaciones viviendas	604.200	0	0	0	0	0	604.200
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	42.294	0	21.147	0	0	21.147	42.294
Total Reinversiones	646.494	0	323.247	0	0	323.247	646.494
Reposiciones	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Reacondicionamiento viviendas	0	302.100	0	0	302.100	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	604.200	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	21.147	0	0	21.147	42.294	0
Total Reinversiones	0	323.247	0	0	323.247	646.494	0
Reposiciones	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Reacondicionamiento viviendas	302.100	0	0	302.100	0	0	302.100
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	604.200	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	21.147	0	0	21.147	42.294	0	21.147
Total Reinversiones	323.247	0	0	323.247	646.494	0	323.247
Reposiciones	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	302.100	0	0	302.100	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	604.200	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	21.147	42.294	0	21.147	0
Total Reinversiones	0	0	323.247	646.494	0	323.247	0
Reposiciones	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Reacondicionamiento viviendas	0	302.100	0	0	302.100	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	604.200	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	21.147	42.294	0	21.147	0	0
Total Reinversiones	0	323.247	646.494	0	323.247	0	0

Reposiciones	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
Reacondicionamiento viviendas	302.100	0	0	302.100	0	0	302.100
Reparaciones viviendas	0	604.200	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	21.147	42.294	0	21.147	0	0	21.147
Total Reinversiones	323.247	646.494	0	323.247	0	0	323.247
Reposiciones	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Reacondicionamiento viviendas	0	0	302.100	0	0	302.100	0
Reparaciones viviendas	604.200	0	0	0	0	0	604.200
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	42.294	0	21.147	0	0	21.147	42.294
Total Reinversiones	646.494	0	323.247	0	0	323.247	646.494
Reposiciones	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Reacondicionamiento viviendas	0	302.100	0	0	302.100	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	604.200	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	21.147	0	0	21.147	42.294	0
Total Reinversiones	0	323.247	0	0	323.247	646.494	0
Reposiciones	2088	2089	2090	2091	2092	2093	
Reacondicionamiento viviendas	302.100	0	0	0	0	0	
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	0	
Coste Reversión	0	0	0	0	1.672.050	0	
IVA Reposiciones	21.147	0	0	0	117.044	0	
Total Reinversiones	323.247	0	0	0	1.789.094	0	

4.6. Ingresos

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

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

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

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

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

Tabla 27. Ingresos de alquileres y servicios repercutidos en euros constantes a lo largo concesión Lote 6

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2023)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos	2.406.544	2.286.217	153.176.531
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.904.916	1.809.670	121.247.913
Ingresos Servicios Comunitarios	342.885	325.741	21.824.624
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	158.743	150.806	10.103.993
Tasa de ocupación		95%	

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

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

4.7. Gastos

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

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

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

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

Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI en euros constantes a lo largo concesión Lote 6

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	52.020	3.485.340
Servicio de Garaje	3.000	201.000
Servicio de Energía y Agua	24.000	1.608.000
Servicio de Mantenimiento	30.000	2.010.000
Servicio de Piscina y Jardín	63.512	4.255.304
Varios e Imprevistos	11.729	785.850
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	158.743	10.437.027
Total Costes Servicios a la Comunidad	405.054	26.939.871

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

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

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

Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria en euros constantes a lo largo concesión Lote 6

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.437	154.669
Seguros en Operación	40.375	2.550.329
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	27.636	1.851.586
Pérdida de Beneficio (Anual)	1.290	60.624
Responsabilidad Civil (Anual)	6.449	303.120
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	335.000
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	162.753	7.649.386
Auditorías anuales financieras	15.000	1.005.000
Auditorías anuales energéticas	4.000	268.000
Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria	3.990	267.330
Total Costes Estructura Concesionaria	229.555	11.894.714

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

5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras

5.1. Hipótesis macroeconómicas

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Estructura financiera del proyecto

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

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

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

Tabla 31. Estructura financiera inicial

Estructura Financiera Inicial	Importe	Porcentaje Total	Porcentaje sin Subvenciones de Fondos Europeos
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	11.704.350	29,90%	
Capital Social	2.744.116	7,01%	10,00%
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	5.488.232	14,02%	20,00%
Deuda Senior	19.208.810	49,07%	70,00%
Total Fuentes de Financiación	39.145.508	100,00%	100,00%

5.3. Subvenciones de Fondos Europeos

Las subvenciones para la construcción de las viviendas con cargo a los Fondos Europeos Next Generation se realizarán conforme a los siguientes importes máximos que operan del siguiente modo: el primer límite es una aportación de 700 euros por m² útil de vivienda con un límite de 50.000 euros por vivienda, siendo el límite global de las Subvenciones de Fondos Europeos el importe global para el Lote 6 indicado anteriormente.

Tabla 32. Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos

Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos	Importe
Importe Máximo Subvenciones de Fondos Europeos Lote 6	11.704.350
Importe Máximo por Vivienda	50.000
Importe Máximo por m ² útil vivienda	700

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

Tabla 33. Hitos de pago. Subvenciones de Fondos Europeos

Hitos de Pago	Importe	Porcentaje Total
Aprobación proyecto definitivo	1.170.435	10,00%
Llegar a cota cero	2.926.088	25,00%
Terminar Estructura	5.266.958	45,00%
Certificación Final de Obra	2.340.870	20,00%
Total Pagos	11.704.350	100,00%

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

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

Tabla 34. Cobertura Subvenciones de Fondos Europeos

Cobertura Subvenciones de Fondos Europeos	Subvenciones de Fondos Europeos Acumuladas	% Valor de la Obra	Valor de la Obra	Garantía + Valor Obra	Exceso de Valor
Aprobación proyecto definitivo	1.170.435	5%	1.625.624	2.795.624	1.625.189
Llegar a cota cero	4.096.523	15%	4.876.872	6.046.872	1.950.350
Terminar Estructura	9.363.480	40%	13.004.992	14.174.992	4.811.512
Certificación Final de Obra	11.704.350	100%	32.512.480	33.682.480	21.978.130

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 6

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2023	2024	2025	2026
Capital					
Desembolsos	2.744.116	686.029	441.320	1.282.838	333.929
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	5.488.232	1.543.516	711.181	2.565.676	667.859
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	8.232.347	2.229.545	1.152.501	3.848.513	1.001.788

5.5. Reserva legal y voluntarias

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

Tabla 36. Criterios Dotación Reserva Legal

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

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

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

5.6. Deuda Senior

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

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

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

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

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

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

Tabla 37. Condiciones Deuda Senior

Condiciones Deuda Senior	Unidad	Valor
Covenants		
Ratio Apalancamiento	%	70%
RCSD esculpido	x	1,25x
RCSD min	x	1,25x
LLCR min	x	1,10x
Primer año cumplimiento Ratios	Año	2027
Método Amortización Deuda	Switch	1. Esculpido DSCR
Plazo Máximo Deuda	Años	35
Plazo Efectivo Deuda	Años	26
Tiempo de cola	Años	44
Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD		
% Servicio Deuda Anual (6 meses)	%	50%
Cuenta Reserva Mantenimiento CRM		
n+1	%	100%
n+2	%	75%
n+3	%	50%
n+4	%	25%
Tipo de interés		
Margen Tipo de Interés	%	2,60%
Tipo Fijo SWAP	%	2,00%
Tasa de cobertura (construc. y explotac.)	%	100%
Tipo de interés anual aplicable	%	4,60%
Base intereses D Senior	Días	360
Comisiones		
Comisión de Agencia Construcción	EUR Cte.	30.000
Comisión de Agencia Operación	EUR Cte.	20.000
Comisión de Apertura	%	1,50%
Comisión de Disponibilidad	%	1,30%

5.7. Garantía definitiva

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

En la siguiente tabla se muestra el importe de la Garantía definitiva y el tipo de interés y el coste anual para la Sociedad Concesionaria del Lote 6:

Tabla 38. Garantía definitiva Lote 6

Garantía definitiva	Importe
% Garantía definitiva sobre Subvenciones de Fondos Europeos	10,00%
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	11.704.350
Importe de la Garantía Definitiva	1.170.000
Interés de la garantía	2,00%
Coste anual de la garantía	23.400

5.8. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 39. Hipótesis del Impuesto de Sociedades

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

Impuesto del Valor Añadido

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

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

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

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

Tabla 40. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

6. Proyecciones a lo largo de la concesión

6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 41. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 6

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2023	2024	2025	2026
PEM	23.223.200	564.324	7.108.622	12.540.528	3.009.727
Gastos Generales y Beneficio Industrial	4.412.408	107.222	1.350.638	2.382.700	571.848
PEC	27.635.608	671.545	8.459.260	14.923.228	3.581.575
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000	3.000	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	50.000	50.000	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	139.339	0	41.802	97.537	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	150.951	0	150.951	0	0
Licencias y Tributos	1.585.078	71.564	1.513.514	0	0
Urbanística y otras tasas	232.232	0	232.232	0	0
ICIO	928.928	0	928.928	0	0
ITP	71.564	71.564	0	0	0
IAJD	352.354	0	352.354	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	348.348	58.058	116.116	116.116	58.058
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.915.914	1.286.952	251.585	251.585	125.792
Coste Auditores fase construcción	45.603	7.500	15.000	15.300	7.803
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.161.160	193.527	387.053	387.053	193.527
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	37.092	12.364	12.364	12.364	0
Costes IVA fase construcción	3.254.302	351.812	926.293	1.577.793	398.405
Total Costes Concesionaria en Construcción	8.714.787	2.034.776	3.414.678	2.481.748	783.585
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	36.350.395	2.706.322	11.873.937	17.404.977	4.365.159
Intereses Deuda Senior en construcción	1.224.860	0	254.286	549.556	421.019
Comisión de Apertura	288.132	0	288.132	0	0
Comisión de Disponibilidad	261.310	0	170.531	86.803	3.976
Comisión de Agencia	81.408	0	30.000	30.600	20.808
Coste de la Garantía Definitiva	70.200	23.400	23.400	23.400	0
Total Gastos Financieros	1.925.910	23.400	766.349	690.358	445.803
Total Inversión Inicial	38.276.305	2.729.722	12.640.286	18.095.335	4.810.963

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 6

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
PEM	23.223.200	116.116	116.116	116.116	92.893	92.893	92.893	46.446	696.696	162.562
Gastos Generales y Beneficio Industrial	4.412.408	22.062	22.062	22.062	17.650	17.650	17.650	8.825	132.372	30.887
PEC	27.635.608	124.360	124.360	124.360	99.488	99.488	99.488	2.813.305	746.161	174.104
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	139.339	41.802	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	150.951	0	150.951	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.585.078	0	1.161.160	352.354	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	232.232	0	232.232	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	928.928	0	928.928	0	0	0	0	0	0	0
ITP	71.564	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	352.354	0	0	352.354	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	348.348	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.915.914	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965
Coste Auditores fase construcción	45.603	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.161.160	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	37.092	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	3.254.302	288.028	81.313	24.108	48.980	48.980	53.954	53.954	56.441	46.493
Total Costes Concesionaria en Construcción	8.714.787	393.976	1.457.570	440.608	113.126	113.126	118.100	118.100	120.588	110.639
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	36.350.395	518.336	1.581.931	564.968	212.614	212.614	217.589	2.931.405	866.749	284.743
Intereses Deuda Senior en construcción	1.224.860	0	10.647	20.210	21.417	23.715	24.490	25.306	25.306	24.490
Comisión de Apertura	288.132	288.132	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	261.310	17.987	14.531	14.999	14.089	14.116	13.661	14.116	14.116	13.661
Comisión de Agencia	81.408	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	70.200	0	0	0	0	0	0	0	23.400	0
Total Gastos Financieros	1.925.910	336.119	25.177	35.209	35.506	37.832	38.151	39.423	62.823	38.151
Total Inversión Inicial	38.276.305	854.455	1.607.108	600.177	248.120	250.446	255.739	2.970.828	929.572	322.894

Inversión inicial fase de construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	394.794	394.794	441.241	441.241	464.464	371.571	510.910	534.134	859.258
Gastos Generales y Beneficio Industrial	75.011	75.011	83.836	83.836	88.248	70.599	97.073	101.485	163.259
PEC	422.825	422.825	472.569	472.569	497.441	397.953	547.185	572.057	920.266
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)	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965
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	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	12.364	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	61.416	63.903	98.724	113.652	136.037	145.986	158.422	141.012	141.012
Total Costes Concesionaria en Construcción	137.926	128.049	162.870	177.823	200.208	210.157	222.593	205.183	205.183
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	560.751	550.874	635.439	650.392	697.649	608.110	769.778	777.240	1.125.448
Intereses Deuda Senior en construcción	25.306	25.254	28.143	31.259	31.541	39.175	42.342	43.754	42.342
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	13.897	12.898	12.461	11.475	9.293	9.013	8.722	9.013	8.722
Comisión de Agencia	0	0	0	30.600	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	39.203	38.152	40.604	73.334	40.835	48.188	51.064	52.766	51.064
Total Inversión Inicial	599.954	589.026	676.043	723.726	738.484	656.298	820.843	830.006	1.176.513

Inversión inicial fase de construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	998.598	1.207.606	1.300.499	1.416.615	1.254.053	1.254.053	1.254.053	1.254.053	1.207.606
Gastos Generales y Beneficio Industrial	189.734	229.445	247.095	269.157	238.270	238.270	238.270	238.270	229.445
PEC	1.069.498	1.293.346	1.392.835	1.517.195	1.343.091	1.343.091	1.343.091	1.343.091	1.293.346
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	97.537	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)	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676	9.676
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965	20.965
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	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254	32.254
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	12.364	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	141.012	141.012	136.037	116.140	108.678	98.795	93.760	73.862	63.914
Total Costes Concesionaria en Construcción	205.183	205.183	200.208	192.675	172.849	284.503	157.957	138.059	128.110
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	1.274.681	1.498.529	1.593.043	1.709.870	1.515.940	1.627.594	1.501.047	1.481.150	1.421.457
Intereses Deuda Senior en construcción	43.754	47.426	50.258	56.229	58.032	63.443	66.829	63.161	72.351
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	7.989	6.733	5.357	4.494	3.411	2.581	1.717	941	444
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	20.808	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	23.400	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	51.743	77.558	55.615	60.723	61.443	66.024	89.354	64.102	72.795
Total Inversión Inicial	1.326.424	1.576.088	1.648.658	1.770.593	1.577.382	1.693.618	1.590.401	1.545.252	1.494.252

Inversión inicial fase de construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	1.021.821	952.151	812.812	812.812	627.026	534.134	534.134	441.241	394.794
Gastos Generales y Beneficio Industrial	194.146	180.909	154.434	154.434	119.135	101.485	101.485	83.836	75.011
PEC	1.094.370	1.019.754	870.522	870.522	671.545	572.057	572.057	472.569	422.825
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)	9.676	9.676	9.676	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	20.965	20.965	20.965	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	32.254	32.254	32.254	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	63.914	53.965	48.990	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	128.110	118.161	113.187	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	1.222.480	1.137.915	983.709	870.522	671.545	572.057	572.057	472.569	422.825
Intereses Deuda Senior en construcción	72.091	74.494	72.091	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	430	444	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	72.521	74.939	72.091	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	1.295.002	1.212.854	1.055.800	870.522	671.545	572.057	572.057	472.569	422.825

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 6

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	38.276.305
1ª dotación CRSD (mes 36)	621.122
1ª dotación CRM (mes 36)	248.080
Necesidades de Financiación	39.145.508

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 6

Orígenes de Financiación	Total	2023	2024	2025	2026
Subvenciones de Fondos Europeos	11.704.350	1.170.435	2.926.088	5.266.958	2.340.870
Capital	2.744.116	686.029	441.320	1.282.838	333.929
Reservas / Prima de Emisión	5.488.232	1.543.516	711.181	2.565.676	667.859
Préstamo Subordinado	19.208.810	0	7.891.440	8.979.864	2.337.506
Deuda Senior	39.145.508	3.399.980	11.970.028	18.095.335	5.680.165

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 6

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	11.704.350	0	0	0	0	0	0	0	1.170.435	0
Capital	2.744.116	0	0	686.029	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	5.488.232	0	0	0	346.179	441.807	426.812	328.719	0	0
Deuda Senior	19.208.810	0	0	0	0	0	0	0	0	2.873.142
Total Fuentes de Financiación	39.145.508	0	0	686.029	346.179	441.807	426.812	328.719	0	2.873.142

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	2.926.088	0	0	0	0
Capital	47.131	64.992	57.146	57.378	0	0	0	0	28.473
Reservas / Prima de Emisión	0	52.787	114.291	114.756	0	0	0	0	56.946
Deuda Senior	2.228.909	485.011	400.020	401.648	0	0	0	0	199.312
Total Fuentes de Financiación	2.276.040	602.790	571.457	573.782	0	0	0	0	284.732

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	5.266.958	0	0	0
Capital	73.826	112.374	132.066	153.439	165.118	0	0	0	132.429
Reservas / Prima de Emisión	147.652	224.748	264.131	306.878	330.236	0	0	0	264.858
Deuda Senior	516.781	786.618	924.459	1.074.073	1.155.826	0	0	0	927.002
Total Fuentes de Financiación	738.258	1.123.740	1.320.655	1.534.389	1.651.180	0	0	0	1.324.289

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	2.340.870
Capital	162.583	154.917	134.777	125.405	122.105	111.783	87.371	77.296	0
Reservas / Prima de Emisión	325.166	309.834	269.554	250.809	244.210	223.566	174.741	154.593	0
Deuda Senior	1.138.082	1.084.419	943.437	877.832	854.734	782.483	611.595	541.074	0
Total Fuentes de Financiación	1.625.832	1.549.170	1.347.768	1.254.046	1.221.049	1.117.832	873.707	772.963	0

6.4. Reinversiones

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

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

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

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

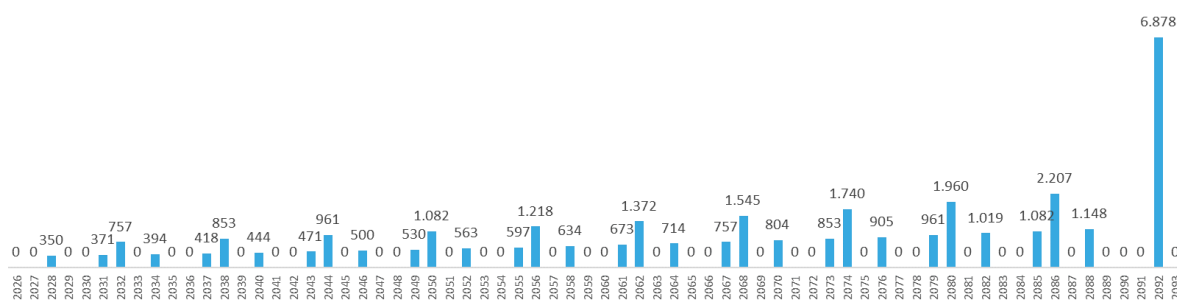
En la siguiente tabla se muestran las reinversiones de la Concesión en términos constantes y nominales:

Tabla 46. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 6

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	6.344.100	13.259.276	38,1%
Reparaciones viviendas	6.042.000	12.799.212	36,8%
Coste Reversión	1.672.050	6.427.779	18,5%
Coste IVA Inversiones Reposición	984.071	2.274.039	6,5%
Total Reinversiones	15.042.221	34.760.306	100,0%

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

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



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

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

Tabla 47. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 6

Reinversiones de reposición nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reacondicionamiento viviendas	13.259.276	0	0	327.003	0	0	347.018	0	0	368.258
Reparaciones viviendas	12.799.212	0	0	0	0	0	0	707.917	0	0
Coste Reversión	6.427.779	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	2.274.039	0	0	22.890	0	0	24.291	49.554	0	25.778
Total Reinversiones	34.760.306	0	0	349.893	0	0	371.309	757.471	0	394.036

Reinversiones de reposición nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Reacondicionamiento viviendas	0	0	390.799	0	0	414.719	0	0	440.103	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	797.229	0	0	0	0	0	897.809
Coste Reversión	0									
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	27.356	55.806	0	29.030	0	0	30.807	62.847
Total Reinversiones	0	0	418.154	853.035	0	443.749	0	0	470.910	960.656

Reinversiones de reposición nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	0	467.040	0	0	495.627	0	0	525.963	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.011.079	0	0	0	0
Coste Reversión			0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	32.693	0	0	34.694	70.776	0	36.817	0	0
Total Reinversiones	0	499.733	0	0	530.321	1.081.855	0	562.781	0	0

Reinversiones de reposición nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Reacondicionamiento viviendas	558.157	0	0	592.320	0	0	628.575	0	0	667.049
Reparaciones viviendas	0	1.138.639	0	0	0	0	0	1.282.293	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	39.071	79.705	0	41.462	0	0	44.000	89.761	0	46.693
Total Reinversiones	597.228	1.218.344	0	633.783	0	0	672.575	1.372.053	0	713.742

Reinversiones de reposición nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Reacondicionamiento viviendas	0	0	707.878	0	0	751.205	0	0	797.185	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	1.444.070	0	0	0	0	0	1.626.257
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	49.551	101.085	0	52.584	0	0	55.803	113.838
Total Reinversiones	0	0	757.429	1.545.155	0	803.790	0	0	852.988	1.740.096

Reinversiones de reposición nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Reacondicionamiento viviendas	0	845.979	0	0	897.760	0	0	952.710	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.831.430	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	59.219	0	0	62.843	128.200	0	66.690	0	0
Total Reinversiones	0	905.198	0	0	960.603	1.959.630	0	1.019.400	0	0

Reinversiones de reposición nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Reacondicionamiento viviendas	1.011.023	0	0	1.072.906	0	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	2.062.488	0	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	6.427.779	0
Coste IVA Inversiones Reposición	70.772	144.374	0	75.103	0	0	0	449.945	0
Total Reinversiones	1.081.795	2.206.862	0	1.148.010	0	0	0	6.877.724	0

6.5. Ingresos de la Concesión

Los ingresos de la Concesión provienen de las siguientes fuentes:

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

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

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

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

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

Tabla 48. Ingresos Constantes y Nominales Lote 6

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	121.247.913	253.022.154	79,2%
Ingresos Servicios Comunitarios	21.824.624	45.543.988	14,3%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	9.915.176	20.891.808	6,5%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	152.987.713	319.457.949	100,0%

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

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



En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 6 en precios nominales:

Tabla 49. Ingresos Anuales Nominales Lote 6

Ingresos nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	253.022.154	912.272	1.845.864	1.882.781	1.920.437	1.958.845	1.998.022	2.037.983	2.078.742	2.120.317
Ingresos Servicios Comunitarios	45.543.988	164.209	332.255	338.901	345.679	352.592	359.644	366.837	374.174	381.657
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	20.891.808	38.011	76.911	78.449	160.036	163.237	166.502	169.832	173.229	176.693
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	319.457.949	1.114.493	2.255.030	2.300.131	2.426.152	2.474.675	2.524.168	2.574.652	2.626.145	2.678.667

Ingresos nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.162.724	2.205.978	2.250.098	2.295.100	2.341.002	2.387.822	2.435.578	2.484.290	2.533.975	2.584.655
Ingresos Servicios Comunitarios	389.290	397.076	405.018	413.118	421.380	429.808	438.404	447.172	456.116	465.238
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	180.227	183.832	187.508	191.258	195.083	198.985	202.965	207.024	211.165	215.388
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	2.732.241	2.786.886	2.842.623	2.899.476	2.957.465	3.016.615	3.076.947	3.138.486	3.201.256	3.265.281

Ingresos nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.636.348	2.689.075	2.742.856	2.797.714	2.853.668	2.910.741	2.968.956	3.028.335	3.088.902	3.150.680
Ingresos Servicios Comunitarios	474.543	484.033	493.714	503.588	513.660	523.933	534.412	545.100	556.002	567.122
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	219.696	224.090	228.571	233.143	237.806	242.562	247.413	252.361	257.408	262.557
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	3.330.586	3.397.198	3.465.142	3.534.445	3.605.134	3.677.236	3.750.781	3.825.797	3.902.313	3.980.359

Ingresos nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.213.693	3.277.967	3.343.527	3.410.397	3.478.605	3.548.177	3.619.141	3.691.524	3.765.354	3.840.661
Ingresos Servicios Comunitarios	578.465	590.034	601.835	613.872	626.149	638.672	651.445	664.474	677.764	691.319
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	267.808	273.164	278.627	284.200	289.884	295.681	301.595	307.627	313.780	320.055
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	4.059.966	4.141.165	4.223.989	4.308.468	4.394.638	4.482.531	4.572.181	4.663.625	4.756.897	4.852.035

Ingresos nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.917.474	3.995.824	4.075.740	4.157.255	4.240.400	4.325.208	4.411.712	4.499.947	4.589.946	4.681.745
Ingresos Servicios Comunitarios	705.145	719.248	733.633	748.306	763.272	778.537	794.108	809.990	826.190	842.714
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	326.456	332.985	339.645	346.438	353.367	360.434	367.643	374.996	382.495	390.145
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	4.949.076	5.048.058	5.149.019	5.251.999	5.357.039	5.464.180	5.573.463	5.684.933	5.798.631	5.914.604

Ingresos nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.775.379	4.870.887	4.968.305	5.067.671	5.169.024	5.272.405	5.377.853	5.485.410	5.595.118	5.707.021
Ingresos Servicios Comunitarios	859.568	876.760	894.295	912.181	930.424	949.033	968.014	987.374	1.007.121	1.027.264
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	397.948	405.907	414.025	422.306	430.752	439.367	448.154	457.117	466.260	475.585
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	6.032.896	6.153.554	6.276.625	6.402.158	6.530.201	6.660.805	6.794.021	6.929.901	7.068.499	7.209.869

Ingresos nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	5.821.161	5.937.584	6.056.336	6.177.463	6.301.012	6.427.032	6.555.573	6.686.684	3.382.180
Ingresos Servicios Comunitarios	1.047.809	1.068.765	1.090.140	1.111.943	1.134.182	1.156.866	1.180.003	1.203.603	608.792
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	485.097	494.799	504.695	514.789	525.084	535.586	546.298	557.224	281.848
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	7.354.067	7.501.148	7.651.171	7.804.194	7.960.278	8.119.484	8.281.873	8.447.511	4.272.820

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%**.

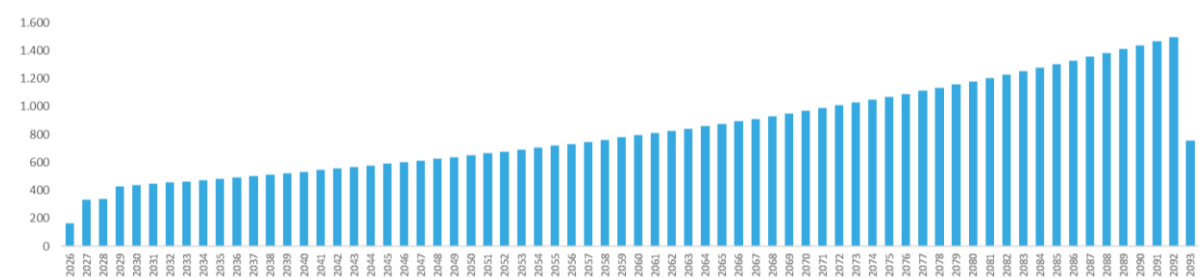
En la siguiente tabla se muestran los gastos de los Servicios Comunitarios en euros constantes y nominales incluyendo dentro de cada servicio el coste del IVA soportado.

Tabla 50. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 6

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	3.906.699	8.675.627	15,4%
Servicio de Limpieza	3.275.205	7.273.265	12,9%
Servicio de Garaje	188.882	419.450	0,7%
Servicio de Energía y Agua	1.511.052	3.355.601	5,9%
Servicio de Mantenimiento	1.888.815	4.194.501	7,4%
Servicio de Piscina y Jardín	3.998.748	8.880.039	15,7%
Varios e Imprevistos	738.470	1.639.924	2,9%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	9.803.503	21.991.377	39,0%
Total Costes Servicios Comunitarios	25.311.375	56.429.784	100,0%

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

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



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 6 en precios nominales:

Tabla 51. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 6

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Servicio de Conserjería	8.675.627	31.280	63.291	64.557	65.848	67.165	68.508	69.878	71.276	72.701
Servicio de Limpieza	7.273.265	26.224	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950
Servicio de Garaje	419.450	1.512	3.060	3.121	3.184	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515
Servicio de Energía y Agua	3.355.601	12.099	24.480	24.970	25.469	25.978	26.498	27.028	27.568	28.120
Servicio de Mantenimiento	4.194.501	15.123	30.600	31.212	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461	35.150
Varios e Imprevistos	1.639.924	5.913	11.964	12.203	12.447	12.696	12.950	13.209	13.473	13.743
Servicio de Piscina y Jardín	8.880.039	32.017	64.782	66.078	67.399	68.747	70.122	71.525	72.955	74.414
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	21.991.377	40.012	80.959	82.578	168.459	171.829	175.265	178.770	182.346	185.993
Total Costes Serv. Comunitarios	56.429.784	164.180	332.196	338.840	429.847	438.444	447.212	456.157	465.280	474.585

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	62.169	63.412	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297
Servicio de Garaje	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	4.285
Servicio de Energía y Agua	28.682	29.256	29.841	30.438	31.047	31.667	32.301	32.947	33.606	34.278
Servicio de Mantenimiento	35.853	36.570	37.301	38.047	38.808	39.584	40.376	41.184	42.007	42.847
Varios e Imprevistos	14.017	14.298	14.584	14.875	15.173	15.476	15.786	16.102	16.424	16.752
Servicio de Piscina y Jardín	75.903	77.421	78.969	80.549	82.160	83.803	85.479	87.188	88.932	90.711
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	189.713	193.507	197.377	201.325	205.351	209.458	213.647	217.920	222.279	226.724
Total Costes Serv. Comunitarios	484.077	493.759	503.634	513.707	523.981	534.460	545.150	556.052	567.174	578.517

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	75.783	77.299	78.845	80.422	82.030	83.671	85.344	87.051	88.792	90.568
Servicio de Garaje	4.370	4.458	4.547	4.638	4.731	4.825	4.922	5.020	5.121	5.223
Servicio de Energía y Agua	34.963	35.663	36.376	37.104	37.846	38.602	39.375	40.162	40.965	41.785
Servicio de Mantenimiento	43.704	44.578	45.470	46.379	47.307	48.253	49.218	50.203	51.207	52.231
Varios e Imprevistos	17.087	17.429	17.777	18.133	18.496	18.866	19.243	19.628	20.020	20.421
Servicio de Piscina y Jardín	92.525	94.375	96.263	98.188	100.152	102.155	104.198	106.282	108.408	110.576
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	231.259	235.884	240.601	245.413	250.322	255.328	260.435	265.643	270.956	276.375
Total Costes Serv. Comunitarios	590.087	601.889	613.927	626.205	638.730	651.504	664.534	677.825	691.381	705.209

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	92.379	94.227	96.112	98.034	99.994	101.994	104.034	106.115	108.237	110.402
Servicio de Garaje	5.328	5.434	5.543	5.654	5.767	5.882	6.000	6.120	6.242	6.367
Servicio de Energía y Agua	42.620	43.473	44.342	45.229	46.134	47.056	47.997	48.957	49.936	50.935
Servicio de Mantenimiento	53.275	54.341	55.428	56.536	57.667	58.820	59.997	61.197	62.421	63.669
Varios e Imprevistos	20.829	21.246	21.671	22.104	22.546	22.997	23.457	23.926	24.405	24.893
Servicio de Piscina y Jardín	112.787	115.043	117.344	119.691	122.085	124.526	127.017	129.557	132.148	134.791
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	281.903	287.541	293.292	299.158	305.141	311.244	317.468	323.818	330.294	336.900
Total Costes Serv. Comunitarios	719.313	733.699	748.373	763.341	778.608	794.180	810.063	826.265	842.790	859.646

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	112.610	114.862	117.159	119.503	121.893	124.331	126.817	129.354	131.941	134.579
Servicio de Garaje	6.494	6.624	6.757	6.892	7.030	7.170	7.314	7.460	7.609	7.761
Servicio de Energía y Agua	51.954	52.993	54.053	55.134	56.237	57.361	58.509	59.679	60.872	62.090
Servicio de Mantenimiento	64.942	66.241	67.566	68.917	70.296	71.702	73.136	74.598	76.090	77.612
Varios e Imprevistos	25.391	25.898	26.416	26.945	27.484	28.033	28.594	29.166	29.749	30.344
Servicio de Piscina y Jardín	137.487	140.237	143.042	145.903	148.821	151.797	154.833	157.930	161.088	164.310
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	343.638	350.511	357.521	364.672	371.965	379.404	386.992	394.732	402.627	410.679
Total Costes Serv. Comunitarios	876.839	894.376	912.263	930.508	949.118	968.101	987.463	1.007.212	1.027.356	1.047.904

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	137.271	140.016	142.817	145.673	148.587	151.558	154.589	157.681	160.835	164.052
Servicio de Garaje	7.916	8.075	8.236	8.401	8.569	8.740	8.915	9.093	9.275	9.461
Servicio de Energía y Agua	63.331	64.598	65.890	67.208	68.552	69.923	71.322	72.748	74.203	75.687
Servicio de Mantenimiento	79.164	80.748	82.363	84.010	85.690	87.404	89.152	90.935	92.754	94.609
Varios e Imprevistos	30.951	31.570	32.201	32.845	33.502	34.172	34.856	35.553	36.264	36.989
Servicio de Piscina y Jardín	167.596	170.948	174.367	177.854	181.412	185.040	188.741	192.515	196.366	200.293
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	418.893	427.271	435.816	444.533	453.423	462.492	471.741	481.176	490.800	500.616
Total Costes Serv. Comunitarios	1.068.862	1.090.239	1.112.044	1.134.284	1.156.970	1.180.110	1.203.712	1.227.786	1.252.342	1.277.389

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	167.333	170.679	174.093	177.575	181.126	184.749	188.444	192.213	97.223
Servicio de Garaje	9.650	9.843	10.040	10.241	10.446	10.654	10.868	11.085	5.607
Servicio de Energía y Agua	77.201	78.745	80.320	81.926	83.565	85.236	86.941	88.679	44.855
Servicio de Mantenimiento	96.501	98.431	100.400	102.408	104.456	106.545	108.676	110.849	56.068
Varios e Imprevistos	37.729	38.484	39.253	40.038	40.839	41.656	42.489	43.339	21.921
Servicio de Piscina y Jardín	204.299	208.385	212.553	216.804	221.140	225.562	230.074	234.675	118.701
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	510.628	520.841	531.258	541.883	552.720	563.775	575.050	586.551	296.682
Total Costes Serv. Comunitarios	1.302.936	1.328.995	1.355.575	1.382.686	1.410.340	1.438.547	1.467.318	1.496.664	757.025

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%**.

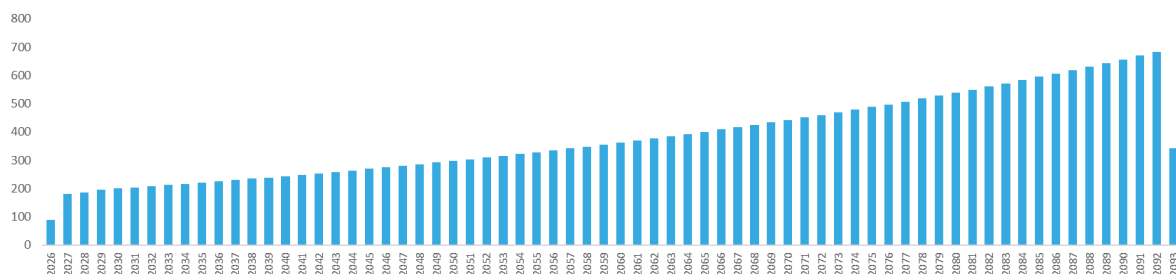
En la siguiente tabla se muestran los gastos de Estructura del Concesionario en euros constantes y nominales.

Tabla 52. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 6

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	151.693	340.067	1,3%
Seguros en Operación	2.493.389	5.537.081	21,4%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	7.478.389	16.618.203	64,3%
Auditorías anuales financieras	982.562	2.181.980	8,4%
Auditorías anuales energéticas	262.016	581.861	2,3%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.361	580.407	2,2%
Total Costes Concesionaria	11.629.411	25.839.599	100,0%

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

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



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 6 en precios nominales:

Tabla 53. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 6

Gastos Estructura Concesionario	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	340.067	0	0	1.300	2.637	2.690	2.744	2.799	2.855	2.912
Seguros en Operación	5.537.081	19.964	40.394	41.202	42.026	42.867	43.724	44.599	45.491	46.401
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	16.618.203	57.976	117.307	119.653	126.208	128.733	131.307	133.933	136.612	139.344
Auditorías anuales financieras	2.181.980	7.867	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285
Auditorías anuales energéticas	581.861	2.098	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	4.876
Coste IVA Estructura Concesionaria	580.407	2.093	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675	4.768	4.864
Total Costes Concesionaria	25.839.599	89.998	182.098	187.040	196.255	200.180	204.184	208.267	212.433	216.681

Gastos Estructura Concesionario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.970	3.030	3.090	3.152	3.215	3.279	3.345	3.412	3.480	3.550
Seguros en Operación	47.329	48.275	49.241	50.225	51.230	52.255	53.300	54.366	55.453	56.562
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	142.131	144.974	147.873	150.831	153.847	156.924	160.063	163.264	166.529	169.860
Auditorías anuales financieras	18.651	19.024	19.404	19.792	20.188	20.592	21.004	21.424	21.852	22.289
Auditorías anuales energéticas	4.973	5.073	5.174	5.278	5.383	5.491	5.601	5.713	5.827	5.944
Coste IVA Estructura Concesionaria	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813	5.929
Total Costes Concesionaria	221.015	225.435	229.944	234.543	239.234	244.018	248.899	253.877	258.954	264.133

Gastos Estructura Concesionario	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.621	3.693	3.767	3.842	3.919	3.997	4.077	4.159	4.242	4.327
Seguros en Operación	57.693	58.847	60.024	61.225	62.449	63.698	64.972	66.271	67.597	68.949
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	173.257	176.722	180.257	183.862	187.539	191.290	195.116	199.018	202.998	207.058
Auditorías anuales financieras	22.735	23.190	23.653	24.127	24.609	25.101	25.603	26.115	26.638	27.170
Auditorías anuales energéticas	6.063	6.184	6.308	6.434	6.562	6.694	6.828	6.964	7.103	7.245
Coste IVA Estructura Concesionaria	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
Total Costes Concesionaria	269.416	274.804	280.301	285.907	291.625	297.457	303.406	309.474	315.664	321.977

Gastos Estructura Concesionario	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.413	4.502	4.592	4.684	4.777	4.873	4.970	5.070	5.171	5.274
Seguros en Operación	70.328	71.734	73.169	74.632	76.125	77.648	79.200	80.784	82.400	84.048
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	211.199	215.423	219.732	224.127	228.609	233.181	237.845	242.602	247.454	252.403
Auditorías anuales financieras	27.714	28.268	28.833	29.410	29.998	30.598	31.210	31.834	32.471	33.121
Auditorías anuales energéticas	7.390	7.538	7.689	7.843	8.000	8.160	8.323	8.489	8.659	8.832
Coste IVA Estructura Concesionaria	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810
Total Costes Concesionaria	328.417	334.985	341.685	348.518	355.489	362.599	369.851	377.248	384.793	392.488

Gastos Estructura Concesionario	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.380	5.488	5.597	5.709	5.823	5.940	6.059	6.180	6.304	6.430
Seguros en Operación	85.729	87.444	89.193	90.976	92.796	94.652	96.545	98.476	100.445	102.454
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	257.451	262.600	267.852	273.209	278.673	284.247	289.932	295.730	301.645	307.678
Auditorías anuales financieras	33.783	34.459	35.148	35.851	36.568	37.299	38.045	38.806	39.582	40.374
Auditorías anuales energéticas	9.009	9.189	9.373	9.560	9.751	9.946	10.145	10.348	10.555	10.766
Coste IVA Estructura Concesionaria	8.986	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739
Total Costes Concesionaria	400.338	408.345	416.512	424.842	433.339	442.006	450.846	459.863	469.060	478.441

Gastos Estructura Concesionario	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.558	6.689	6.823	6.960	7.099	7.241	7.386	7.533	7.684	7.838
Seguros en Operación	104.503	106.593	108.725	110.900	113.118	115.380	117.688	120.042	122.442	124.891
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	313.831	320.108	326.510	333.040	339.701	346.495	353.425	360.493	367.703	375.057
Auditorías anuales financieras	41.181	42.005	42.845	43.702	44.576	45.467	46.377	47.304	48.250	49.215
Auditorías anuales energéticas	10.982	11.201	11.425	11.654	11.887	12.125	12.367	12.614	12.867	13.124
Coste IVA Estructura Concesionaria	10.954	11.173	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091
Total Costes Concesionaria	488.010	497.770	507.726	517.880	528.238	538.802	549.578	560.570	571.781	583.217

Gastos Estructura Concesionario	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.994	8.154	8.317	8.484	8.653	8.826	9.003	9.183	2.303
Seguros en Operación	127.389	129.937	132.536	135.186	137.890	140.648	143.461	146.330	74.015
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	382.559	390.210	398.014	405.974	414.094	422.376	430.823	439.440	222.272
Auditorías anuales financieras	50.200	51.204	52.228	53.272	54.338	55.425	56.533	57.664	29.167
Auditorías anuales energéticas	13.387	13.654	13.927	14.206	14.490	14.780	15.075	15.377	7.778
Coste IVA Estructura Concesionaria	13.353	13.620	13.893	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	7.758
Total Costes Concesionaria	594.881	606.779	618.915	631.293	643.919	656.797	669.933	683.332	343.293

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 6

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	38.016.939
Más Comisión Apertura	288.132
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-28.766
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	38.276.305
1ª dotación CRSD	621.122
1ª dotación CRM	248.080
Necesidades de Financiación	39.145.508

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 6

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	38.016.939
Reinversiones de Reposición	34.760.306
Total Inversiones	72.777.245

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 6

Amortización Anual	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Amortización Anual Inversión Inicial	38.016.939	285.842	567.023	568.576	567.023	567.023	567.023	568.576	567.023	567.023
Amortización Anual Reinversiones	34.760.306	0	0	69.979	69.979	69.979	144.240	295.735	225.756	304.563
Total Amortización Anual	72.777.245	285.842	567.023	638.555	637.001	637.001	711.263	864.311	792.779	871.586

Amortización Anual	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Amortización Anual Inversión Inicial	567.023	568.576	567.023	567.023	567.023	568.576	567.023	567.023	567.023	568.576
Amortización Anual Reinversiones	304.563	230.301	162.438	333.045	254.238	342.988	342.988	259.357	182.932	375.063
Total Amortización Anual	871.586	798.878	729.461	900.068	821.261	911.564	910.011	826.380	749.955	943.639

Amortización Anual	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Amortización Anual Inversión Inicial	567.023	567.023	567.023	568.576	567.023	567.023	567.023	568.576	567.023	567.023
Amortización Anual Reinversiones	286.313	386.260	386.260	292.078	206.011	422.382	322.435	434.991	434.991	328.927
Total Amortización Anual	853.336	953.283	953.283	860.654	773.034	989.405	889.458	1.003.568	1.002.014	895.950

Amortización Anual	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Amortización Anual Inversión Inicial	567.023	568.576	567.023	567.023	567.023	568.576	567.023	567.023	567.023	568.576
Amortización Anual Reinversiones	232.002	475.671	363.114	489.871	489.871	370.425	261.272	535.682	408.926	551.674
Total Amortización Anual	799.025	1.044.247	930.137	1.056.894	1.056.894	939.002	828.294	1.102.705	975.949	1.120.250

Amortización Anual	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Amortización Anual Inversión Inicial	567.023	567.023	567.023	568.576	567.023	567.023	567.023	568.576	567.023	567.023
Amortización Anual Reinversiones	551.674	417.159	294.234	603.265	460.517	621.275	621.275	469.789	331.356	679.375
Total Amortización Anual	1.118.697	984.182	861.257	1.171.842	1.027.540	1.188.298	1.188.298	1.038.365	898.378	1.246.397

Amortización Anual	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Amortización Anual Inversión Inicial	567.023	568.576	567.023	567.023	567.023	568.576	567.023	567.023	567.023	568.576
Amortización Anual Reinversiones	518.617	699.656	699.656	529.059	373.160	765.086	584.047	787.927	787.927	595.806
Total Amortización Anual	1.085.640	1.268.233	1.266.679	1.096.081	940.183	1.333.662	1.151.069	1.354.949	1.354.949	1.164.382

Amortización Anual	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Amortización Anual Inversión Inicial	567.023	567.023	567.023	568.576	567.023	567.023	567.023	568.576	281.181
Amortización Anual Reinversiones	420.239	861.611	657.731	887.333	962.113	720.313	335.086	4.601.914	2.275.810
Total Amortización Anual	987.262	1.428.634	1.224.754	1.455.910	1.529.136	1.287.336	902.108	5.170.490	2.556.991

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 6

CAPITAL CIRCULANTE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	0	285.842	567.023	638.555	637.001	637.001	711.263	864.311	792.779	871.586
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	92.874	187.919	191.678	202.179	206.223	210.347	214.554	218.845
CRSD	0	0	621.122	594.625	598.178	579.830	618.580	701.960	694.694	665.292
CRM	0	0	248.080	413.121	386.079	610.914	975.425	968.289	403.509	465.197
Excedentes de Caja	0	0	358.048	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	285.842	1.887.147	1.934.220	1.912.936	2.129.925	2.611.491	2.844.907	2.205.536	2.320.920
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	0	0	57.359	0	0	61.037	124.176	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	92.874	187.919	191.678	202.179	206.223	210.347	214.554	218.845
Deuda Senior cp	0	0	328.979	288.022	310.797	287.887	379.430	563.339	577.004	544.250
Total Pasivo Corriente	0	0	421.853	475.941	559.834	490.067	585.653	834.724	915.734	763.096

CAPITAL CIRCULANTE	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	871.586	798.878	729.461	900.068	821.261	911.564	910.011	826.380	749.955	943.639
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	223.222	227.687	232.240	236.885	241.623	246.455	251.385	256.412	261.540	266.771
CRSD	673.451	652.707	696.296	790.083	781.868	748.651	757.788	734.362	783.342	888.896
CRM	434.868	687.893	1.098.441	1.090.405	454.850	523.937	489.641	774.787	1.237.075	1.228.024
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	2.303.128	2.467.164	2.856.438	3.117.441	2.399.602	2.530.608	2.508.825	2.691.941	3.131.912	3.427.331
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	64.773	0	0	68.738	140.225	0	72.746	0	0	77.410
Fianzas recibidas de Clientes	223.222	227.687	232.240	236.885	241.623	246.455	251.385	256.412	261.540	266.771
Deuda Senior cp	585.951	569.155	685.672	907.291	932.948	907.657	969.977	967.777	1.111.983	1.376.437
Total Pasivo Corriente	873.947	796.842	917.912	1.212.914	1.314.796	1.154.112	1.294.107	1.224.189	1.373.524	1.720.619

CAPITAL CIRCULANTE	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	853.336	953.283	953.283	860.654	773.034	989.405	889.458	1.003.568	1.002.014	895.950
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	272.107	277.549	283.100	288.762	294.537	300.428	306.436	312.565	318.816	325.193
CRSD	879.522	842.045	852.196	825.656	565.664	0	0	0	0	0
CRM	511.748	589.983	551.518	872.414	1.393.089	1.382.897	576.860	664.479	620.983	982.617
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	2.616.712	2.762.859	2.740.097	2.947.486	3.126.323	2.772.729	1.872.754	2.080.612	2.041.814	2.303.760
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	157.485	0	82.148	0	0	87.176	177.839	0	92.259	0
Fianzas recibidas de Clientes	272.107	277.549	283.100	288.762	294.537	300.428	306.436	312.565	318.816	325.193
Deuda Senior cp	1.422.847	1.413.538	1.500.159	1.516.321	1.061.389	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.852.438	1.691.087	1.865.407	1.805.083	1.355.926	387.604	484.276	312.565	411.076	325.193

CAPITAL CIRCULANTE	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	799.025	1.044.247	930.137	1.056.894	1.056.894	939.002	828.294	1.102.705	975.949	1.120.250
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	331.697	338.331	345.097	351.999	359.039	366.220	373.544	381.015	388.635	396.408
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.568.910	1.557.432	649.020	748.241	699.459	1.106.432	1.766.773	1.753.847	731.598	842.720
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	2.799.631	3.040.009	2.024.254	2.257.133	2.215.391	2.511.654	3.068.612	3.337.568	2.196.182	2.459.379
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	98.174	199.729	0	104.183	0	0	110.560	225.543	0
Fianzas recibidas de Clientes	331.697	338.331	345.097	351.999	359.039	366.220	373.544	381.015	388.635	396.408
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	331.697	436.505	544.826	351.999	463.222	366.220	373.544	491.575	614.178	396.408

CAPITAL CIRCULANTE	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	1.118.697	984.182	861.257	1.171.842	1.027.540	1.188.298	1.188.298	1.038.365	898.378	1.246.397
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	404.336	412.423	420.671	429.085	437.667	446.420	455.348	464.455	473.744	483.219
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	787.557	1.246.196	1.989.757	1.975.200	823.114	948.950	887.083	1.403.224	2.240.696	2.224.303
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	2.410.590	2.742.801	3.371.685	3.676.127	2.388.320	2.683.667	2.630.728	3.006.044	3.712.818	4.053.919
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	117.007	0	0	124.509	253.304	0	132.130	0	0	140.217
Fianzas recibidas de Clientes	404.336	412.423	420.671	429.085	437.667	446.420	455.348	464.455	473.744	483.219
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	521.343	412.423	420.671	553.594	690.971	446.420	587.478	464.455	473.744	623.436

CAPITAL CIRCULANTE	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	1.085.640	1.268.233	1.266.679	1.096.081	940.183	1.333.662	1.151.069	1.354.949	1.354.949	1.164.382
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	492.884	502.741	512.796	523.052	533.513	544.183	555.067	566.168	577.492	589.042
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	927.843	1.068.773	998.813	1.580.478	2.523.493	2.505.031	1.043.907	1.203.498	1.125.035	1.779.627
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	214.343
Total Activo Corriente	2.606.366	2.939.747	2.878.288	3.299.611	4.097.189	4.482.877	2.850.044	3.224.616	3.157.476	3.747.394
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	286.043	0	148.393	0	0	157.907	321.251	0	167.573	0
Fianzas recibidas de Clientes	492.884	502.741	512.796	523.052	533.513	544.183	555.067	566.168	577.492	589.042
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	778.927	502.741	661.189	523.052	533.513	702.091	876.318	566.168	745.064	589.042

CAPITAL CIRCULANTE	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	987.262	1.428.634	1.224.754	1.455.910	1.529.136	1.287.336	902.108	849.758	2.556.991	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	600.822	612.839	625.096	637.598	650.350	663.357	676.624	690.156	703.959	356.068
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	2.841.744	2.820.953	1.176.729	1.100.960	1.625.755	3.156.988	4.876.419	6.595.850	1.127.496	0
Excedentes de Caja	393.103	563.702	1.157.660	2.188.751	1.885.433	1.556.353	1.255.620	693.580	1.883.888	3.869.816
Total Activo Corriente	4.822.931	5.426.129	4.184.240	5.383.218	5.690.674	6.664.033	7.710.770	8.829.343	6.272.334	4.225.884
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	177.829	362.772	0	188.198	0	0	0	1.127.496	0
Fianzas recibidas de Clientes	600.822	612.839	625.096	637.598	650.350	663.357	676.624	690.156	703.959	356.068
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	600.822	790.668	987.867	637.598	838.548	663.357	676.624	690.156	1.831.455	356.068

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 6

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuesto de Sociedades	23.989.302	27.247	60.014	56.189	62.570	70.038	66.514	51.819
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Impuesto de Sociedades	72.437	70.369	80.138	100.902	121.846	107.689	132.277	131.557
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuesto de Sociedades	145.040	171.131	196.518	182.664	213.179	215.447	232.956	265.022
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Impuesto de Sociedades	297.447	283.506	306.683	297.987	306.664	331.259	354.657	326.982
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Impuesto de Sociedades	353.245	343.633	353.223	380.760	407.271	376.287	405.680	394.695
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Impuesto de Sociedades	405.656	436.849	466.524	431.468	464.732	452.542	464.704	499.671
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Impuesto de Sociedades	533.251	493.955	531.233	517.344	531.202	570.762	608.397	563.982
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
Impuesto de Sociedades	606.125	590.665	606.090	650.480	693.024	643.187	690.465	672.893
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2089	2090	2091	2092	2093			
Impuesto de Sociedades	679.208	733.196	809.053	187.301	101.802			

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

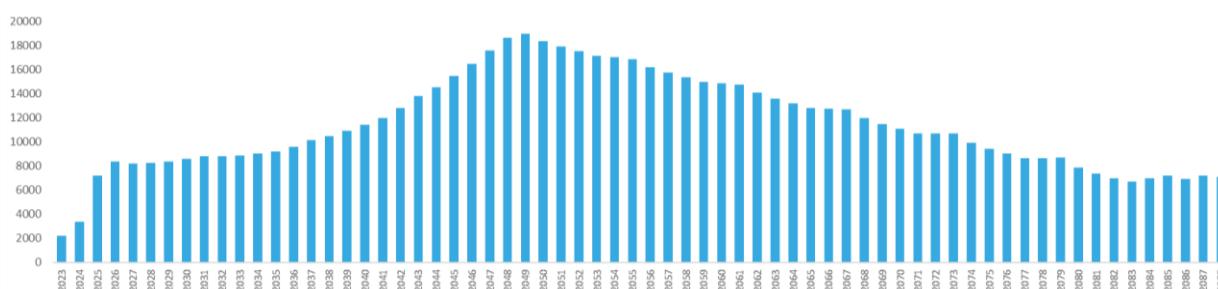


6.10. Financiación

6.10.1. Fondos Propios

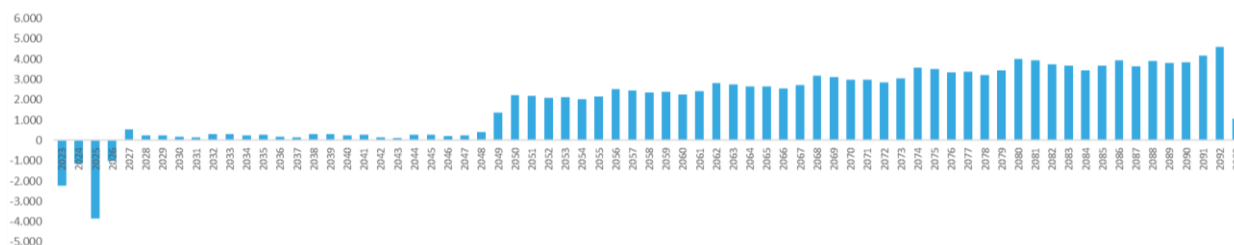
El desglose anual de los Fondos Propios se detalla en el Balance. En la siguiente figura se muestra la evolución del saldo de los Fondos Propios a lo largo del período de concesión:

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 6

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-8.232.347	-2.229.545	-1.152.501	-3.848.513	-1.001.788	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	144.171.725	0	0	0	0	534.581	236.368	253.876	179.692	159.183
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	135.939.378	-2.229.545	-1.152.501	-3.848.513	-1.001.788	534.581	236.368	253.876	179.692	159.183

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	308.802	306.746	255.954	279.655	183.839	136.040	302.193	298.742	240.032	264.417
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	308.802	306.746	255.954	279.655	183.839	136.040	302.193	298.742	240.032	264.417

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	154.033	98.522	283.844	277.218	208.295	233.662	421.917	1.355.316	2.236.214	2.187.299
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	154.033	98.522	283.844	277.218	208.295	233.662	421.917	1.355.316	2.236.214	2.187.299

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	2.090.085	2.111.311	2.012.221	2.146.604	2.513.721	2.458.337	2.348.759	2.372.761	2.261.251	2.412.507
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.090.085	2.111.311	2.012.221	2.146.604	2.513.721	2.458.337	2.348.759	2.372.761	2.261.251	2.412.507

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	2.825.605	2.763.569	2.640.234	2.667.197	2.541.527	2.711.957	3.177.507	3.107.310	2.968.339	2.998.780
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.825.605	2.763.569	2.640.234	2.667.197	2.541.527	2.711.957	3.177.507	3.107.310	2.968.339	2.998.780

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	2.857.315	3.049.186	3.573.094	3.494.418	3.337.957	3.372.196	3.212.816	3.428.962	4.019.348	3.930.365
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.857.315	3.049.186	3.573.094	3.494.418	3.337.957	3.372.196	3.212.816	3.428.962	4.019.348	3.930.365

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	3.754.116	3.678.379	3.434.508	3.686.051	3.927.134	3.644.724	3.912.633	3.813.061	3.848.846	4.154.778
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	3.754.116	3.678.379	3.434.508	3.686.051	3.927.134	3.644.724	3.912.633	3.813.061	3.848.846	4.154.778

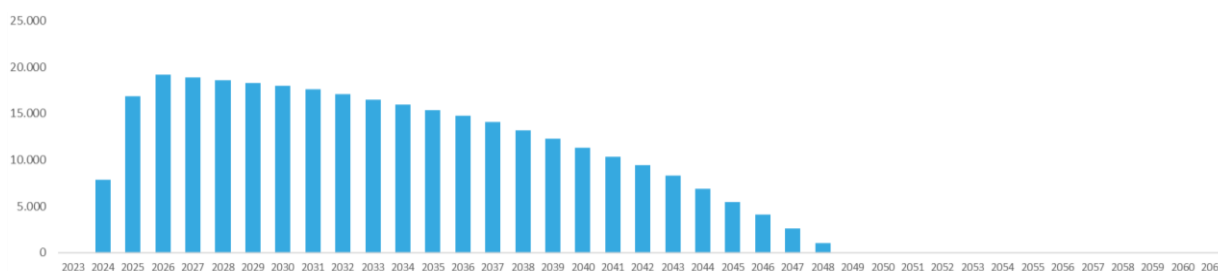
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2092	2093	2094
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	4.584.632	1.061.372	3.869.816
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	4.584.632	1.061.372	3.869.816

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).

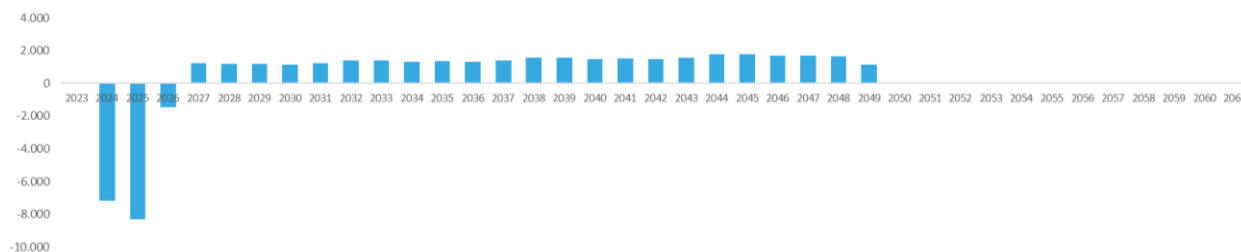
El Principal de la Deuda se incrementa con los desembolsos de Deuda y disminuye con el repago del principal. En la siguiente figura se muestra la evolución del principal pendiente de la Deuda Senior a lo largo del período de concesión:

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 6

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Desembolsos Deuda	19.208.810	0	7.891.440	8.979.864	2.337.506	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-35.400.945	0	-742.949	-666.958	-897.424	-1.242.245	-1.189.250	-1.196.356	-1.159.660	-1.237.159	-1.403.920
Devolución Principal	-19.208.810	0	0	0	0	-328.979	-288.022	-310.797	-287.887	-379.430	-563.339
Pago de Intereses y Comisiones	-16.192.135	0	-742.949	-666.958	-897.424	-913.266	-901.228	-885.559	-871.773	-857.729	-840.581
Total Flujos Caja Deuda	-16.192.135	0	7.148.491	8.312.906	1.440.083	-1.242.245	-1.189.250	-1.196.356	-1.159.660	-1.237.159	-1.403.920

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	-1.389.388	-1.330.583	-1.346.902	-1.305.413	-1.392.592	-1.580.165	-1.563.736	-1.497.302	-1.515.577	-1.468.724	-1.566.684
Devolución Principal	-577.004	-544.250	-585.951	-569.155	-685.672	-907.291	-932.948	-907.657	-969.977	-967.777	-1.111.983
Pago de Intereses y Comisiones	-812.384	-786.333	-760.951	-736.258	-706.920	-672.875	-630.788	-589.646	-545.600	-500.947	-454.701
Total Flujos Caja Deuda	-1.389.388	-1.330.583	-1.346.902	-1.305.413	-1.392.592	-1.580.165	-1.563.736	-1.497.302	-1.515.577	-1.468.724	-1.566.684

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	-1.777.792	-1.759.043	-1.684.089	-1.704.393	-1.651.312	-1.131.328	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-1.376.437	-1.422.847	-1.413.538	-1.500.159	-1.516.321	-1.061.389	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-401.354	-336.196	-270.551	-204.234	-134.991	-69.939	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-1.777.792	-1.759.043	-1.684.089	-1.704.393	-1.651.312	-1.131.328	0	0	0	0	0

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

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

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

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

7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

7.1. Introducción

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

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

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

7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales

Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 6

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Operativos	319.457.949	1.114.493	2.255.030	2.300.131	2.426.152	2.474.675	2.524.168	2.574.652	2.626.145	2.678.667
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	319.457.949	1.114.493	2.255.030	2.300.131	2.426.152	2.474.675	2.524.168	2.574.652	2.626.145	2.678.667
Gastos Operativos	-82.269.383	-254.177	-514.295	-525.880	-626.102	-638.624	-651.396	-664.424	-677.713	-691.267
Gastos Serv. Com.	-56.429.784	-164.180	-332.196	-338.840	-429.847	-438.444	-447.212	-456.157	-465.280	-474.585
Costes Concesionaria	-25.839.599	-89.998	-182.098	-187.040	-196.255	-200.180	-204.184	-208.267	-212.433	-216.681
EBITDA	237.188.566	860.315	1.740.736	1.774.250	1.800.050	1.836.051	1.872.772	1.910.227	1.948.432	1.987.401
Amortizaciones	-72.777.245	-285.842	-567.023	-638.555	-637.001	-637.001	-711.263	-864.311	-792.779	-871.586
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	11.704.350	88.003	174.570	175.049	174.570	174.570	174.570	175.049	174.570	174.570
EBIT	176.115.671	662.476	1.348.283	1.310.744	1.337.619	1.373.620	1.336.079	1.220.965	1.330.224	1.290.385
Gastos Financieros	-16.186.991	-480.830	-948.191	-936.153	-920.484	-906.698	-892.654	-875.506	-847.309	-821.258
Resultado Financiero	-16.186.991	-480.830	-948.191	-936.153	-920.484	-906.698	-892.654	-875.506	-847.309	-821.258
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	159.928.680	181.646	400.092	374.591	417.135	466.922	443.425	345.459	482.914	469.127
Impuesto de Sociedades	-23.989.302	-27.247	-60.014	-56.189	-62.570	-70.038	-66.514	-51.819	-72.437	-70.369
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	135.939.378	154.399	340.078	318.402	354.564	396.884	376.911	293.640	410.477	398.758

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos Operativos	2.732.241	2.786.886	2.842.623	2.899.476	2.957.465	3.016.615	3.076.947	3.138.486	3.201.256	3.265.281
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.732.241	2.786.886	2.842.623	2.899.476	2.957.465	3.016.615	3.076.947	3.138.486	3.201.256	3.265.281
Gastos Operativos	-705.092	-719.194	-733.578	-748.249	-763.214	-778.479	-794.048	-809.929	-826.128	-842.650
Gastos Serv. Com.	-484.077	-493.759	-503.634	-513.707	-523.981	-534.460	-545.150	-556.052	-567.174	-578.517
Costes Concesionaria	-221.015	-225.435	-229.944	-234.543	-239.234	-244.018	-248.899	-253.877	-258.954	-264.133
EBITDA	2.027.149	2.067.692	2.109.045	2.151.226	2.194.251	2.238.136	2.282.899	2.328.557	2.375.128	2.422.630
Amortizaciones	-871.586	-798.878	-729.461	-900.068	-821.261	-911.564	-910.011	-826.380	-749.955	-943.639
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	174.570	175.049	174.570	174.570	174.570	175.049	174.570	174.570	174.570	175.049
EBIT	1.330.133	1.443.863	1.554.155	1.425.729	1.547.561	1.501.621	1.547.458	1.676.747	1.799.744	1.654.040
Gastos Financieros	-795.876	-771.184	-741.845	-707.800	-665.713	-624.571	-580.525	-535.873	-489.626	-436.279
Resultado Financiero	-795.876	-771.184	-741.845	-707.800	-665.713	-624.571	-580.525	-535.873	-489.626	-436.279
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	534.257	672.679	812.309	717.929	881.847	877.049	966.933	1.140.875	1.310.117	1.217.760
Impuesto de Sociedades	-80.138	-100.902	-121.846	-107.689	-132.277	-131.557	-145.040	-171.131	-196.518	-182.664
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	454.118	571.777	690.463	610.240	749.570	745.492	821.893	969.744	1.113.600	1.035.096

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Operativos	3.330.586	3.397.198	3.465.142	3.534.445	3.605.134	3.677.236	3.750.781	3.825.797	3.902.313	3.980.359
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.330.586	3.397.198	3.465.142	3.534.445	3.605.134	3.677.236	3.750.781	3.825.797	3.902.313	3.980.359
Gastos Operativos	-859.503	-876.694	-894.227	-912.112	-930.354	-948.961	-967.940	-987.299	-1.007.045	-1.027.186
Gastos Serv. Com.	-590.087	-601.889	-613.927	-626.205	-638.730	-651.504	-664.534	-677.825	-691.381	-705.209
Costes Concesionaria	-269.416	-274.804	-280.301	-285.907	-291.625	-297.457	-303.406	-309.474	-315.664	-321.977
EBITDA	2.471.083	2.520.504	2.570.915	2.622.333	2.674.780	2.728.275	2.782.841	2.838.497	2.895.267	2.953.173
Amortizaciones	-853.336	-953.283	-953.283	-860.654	-773.034	-989.405	-889.458	-1.003.568	-1.002.014	-895.950
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	174.570	174.570	174.570	175.049	174.570	174.570	174.570	175.049	174.570	174.570
EBIT	1.792.317	1.741.792	1.792.202	1.936.727	2.076.316	1.913.441	2.067.953	2.009.979	2.067.824	2.231.793
Gastos Financieros	-371.122	-305.477	-239.159	-169.917	-93.339	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
Resultado Financiero	-371.122	-305.477	-239.159	-169.917	-93.339	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.421.196	1.436.316	1.553.043	1.766.811	1.982.978	1.890.041	2.044.553	1.986.579	2.044.424	2.208.393
Impuesto de Sociedades	-213.179	-215.447	-232.956	-265.022	-297.447	-283.506	-306.683	-297.987	-306.664	-331.259
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.208.016	1.220.868	1.320.087	1.501.789	1.685.531	1.606.535	1.737.870	1.688.592	1.737.760	1.877.134

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Ingresos Operativos	4.059.966	4.141.165	4.223.989	4.308.468	4.394.638	4.482.531	4.572.181	4.663.625	4.756.897	4.852.035
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.059.966	4.141.165	4.223.989	4.308.468	4.394.638	4.482.531	4.572.181	4.663.625	4.756.897	4.852.035
Gastos Operativos	-1.047.730	-1.068.685	-1.090.058	-1.111.859	-1.134.097	-1.156.778	-1.179.914	-1.203.512	-1.227.583	-1.252.134
Gastos Serv. Com.	-719.313	-733.699	-748.373	-763.341	-778.608	-794.180	-810.063	-826.265	-842.790	-859.646
Costes Concesionaria	-328.417	-334.985	-341.685	-348.518	-355.489	-362.599	-369.851	-377.248	-384.793	-392.488
EBITDA	3.012.236	3.072.481	3.133.931	3.196.609	3.260.541	3.325.752	3.392.267	3.460.113	3.529.315	3.599.901
Amortizaciones	-799.025	-1.044.247	-930.137	-1.056.894	-1.056.894	-939.002	-828.294	-1.102.705	-975.949	-1.120.250
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	174.570	175.049	174.570	174.570	174.570	175.049	174.570	174.570	174.570	175.049
EBIT	2.387.782	2.203.283	2.378.364	2.314.286	2.378.218	2.561.799	2.738.543	2.531.978	2.727.937	2.654.699
Gastos Financieros	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
Resultado Financiero	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.364.382	2.179.883	2.354.964	2.290.886	2.354.818	2.538.399	2.715.143	2.508.578	2.704.537	2.631.299
Impuesto de Sociedades	-354.657	-326.982	-353.245	-343.633	-353.223	-380.760	-407.271	-376.287	-405.680	-394.695
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.009.725	1.852.900	2.001.719	1.947.253	2.001.595	2.157.639	2.307.872	2.132.291	2.298.856	2.236.604

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Ingresos Operativos	4.949.076	5.048.058	5.149.019	5.251.999	5.357.039	5.464.180	5.573.463	5.684.933	5.798.631	5.914.604
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.949.076	5.048.058	5.149.019	5.251.999	5.357.039	5.464.180	5.573.463	5.684.933	5.798.631	5.914.604
Gastos Operativos	-1.277.177	-1.302.720	-1.328.775	-1.355.350	-1.382.457	-1.410.107	-1.438.309	-1.467.075	-1.496.416	-1.526.345
Gastos Serv. Com.	-876.839	-894.376	-912.263	-930.508	-949.118	-968.101	-987.463	-1.007.212	-1.027.356	-1.047.904
Costes Concesionaria	-400.338	-408.345	-416.512	-424.842	-433.339	-442.006	-450.846	-459.863	-469.060	-478.441
EBITDA	3.671.899	3.745.337	3.820.244	3.896.649	3.974.582	4.054.073	4.135.155	4.217.858	4.302.215	4.388.259
Amortizaciones	-1.118.697	-984.182	-861.257	-1.171.842	-1.027.540	-1.188.298	-1.188.298	-1.038.365	-898.378	-1.246.397
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	174.570	174.570	174.570	175.049	174.570	174.570	174.570	175.049	174.570	174.570
EBIT	2.727.773	2.935.726	3.133.557	2.899.856	3.121.612	3.040.346	3.121.428	3.354.541	3.578.407	3.316.432
Gastos Financieros	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
Resultado Financiero	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.704.373	2.912.326	3.110.157	2.876.456	3.098.212	3.016.946	3.098.028	3.331.141	3.555.007	3.293.032
Impuesto de Sociedades	-405.656	-436.849	-466.524	-431.468	-464.732	-452.542	-464.704	-499.671	-533.251	-493.955
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.298.717	2.475.477	2.643.634	2.444.987	2.633.481	2.564.404	2.633.324	2.831.470	3.021.756	2.799.077

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Ingresos Operativos	6.032.896	6.153.554	6.276.625	6.402.158	6.530.201	6.660.805	6.794.021	6.929.901	7.068.499	7.209.869
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	6.032.896	6.153.554	6.276.625	6.402.158	6.530.201	6.660.805	6.794.021	6.929.901	7.068.499	7.209.869
Gastos Operativos	-1.556.872	-1.588.009	-1.619.769	-1.652.165	-1.685.208	-1.718.912	-1.753.290	-1.788.356	-1.824.123	-1.860.606
Gastos Serv. Com.	-1.068.862	-1.090.239	-1.112.044	-1.134.284	-1.156.970	-1.180.110	-1.203.712	-1.227.786	-1.252.342	-1.277.389
Costes Concesionaria	-488.010	-497.770	-507.726	-517.880	-528.238	-538.802	-549.578	-560.570	-571.781	-583.217
EBITDA	4.476.025	4.565.545	4.656.856	4.749.993	4.844.993	4.941.893	5.040.731	5.141.545	5.244.376	5.349.264
Amortizaciones	-1.085.640	-1.268.233	-1.266.679	-1.096.081	-940.183	-1.333.662	-1.151.069	-1.354.949	-1.354.949	-1.164.382
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	174.570	175.049	174.570	174.570	174.570	175.049	174.570	174.570	174.570	175.049
EBIT	3.564.955	3.472.361	3.564.747	3.828.482	4.079.380	3.783.279	4.064.232	3.961.166	4.063.997	4.359.930
Gastos Financieros	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
Resultado Financiero	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	3.541.555	3.448.961	3.541.347	3.805.082	4.055.980	3.759.879	4.040.832	3.937.766	4.040.597	4.336.530
Impuesto de Sociedades	-531.233	-517.344	-531.202	-570.762	-608.397	-563.982	-606.125	-590.665	-606.090	-650.480
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.010.322	2.931.617	3.010.145	3.234.320	3.447.583	3.195.897	3.434.707	3.347.101	3.434.508	3.686.051

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Ingresos Operativos	7.354.067	7.501.148	7.651.171	7.804.194	7.960.278	8.119.484	8.281.873	8.447.511	4.272.820
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	7.354.067	7.501.148	7.651.171	7.804.194	7.960.278	8.119.484	8.281.873	8.447.511	4.272.820
Gastos Operativos	-1.897.818	-1.935.774	-1.974.490	-2.013.979	-2.054.259	-2.095.344	-2.137.251	-2.179.996	-1.100.318
Gastos Serv. Com.	-1.302.936	-1.328.995	-1.355.575	-1.382.686	-1.410.340	-1.438.547	-1.467.318	-1.496.664	-757.025
Costes Concesionaria	-594.881	-606.779	-618.915	-631.293	-643.919	-656.797	-669.933	-683.332	-343.293
EBITDA	5.456.249	5.565.374	5.676.681	5.790.215	5.906.019	6.024.140	6.144.622	6.267.515	3.172.502
Amortizaciones	-987.262	-1.428.634	-1.224.754	-1.455.910	-1.529.136	-1.287.336	-902.108	-5.170.490	-2.556.991
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	174.570	174.570	174.570	175.049	174.570	174.570	174.570	175.049	86.568
EBIT	4.643.558	4.311.310	4.626.498	4.509.354	4.551.454	4.911.374	5.417.084	1.272.074	702.079
Gastos Financieros	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
Resultado Financiero	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.620.158	4.287.910	4.603.098	4.485.954	4.528.054	4.887.974	5.393.684	1.248.674	678.679
Impuesto de Sociedades	-693.024	-643.187	-690.465	-672.893	-679.208	-733.196	-809.053	-187.301	-101.802
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.927.134	3.644.724	3.912.633	3.813.061	3.848.846	4.154.778	4.584.632	1.061.372	576.877

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 63. Balances de Situación Lote 6

Balance de Situación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	2.729.722	15.093.401	32.914.420	37.164.075	36.525.520	36.238.411	35.601.410	34.890.147	34.397.145	34.361.837	33.490.251
Acuerdo de concesión lp	2.729.722	15.093.401	32.914.420	37.164.075	36.525.520	36.238.411	35.601.410	34.890.147	34.397.145	34.361.837	33.490.251
ACTIVO CORRIENTE	670.258	0	285.842	1.887.147	1.934.220	1.912.936	2.129.925	2.611.491	2.844.907	2.205.536	2.320.920
Acuerdo de concesión cp	0	0	285.842	567.023	638.555	637.001	637.001	711.263	864.311	792.779	871.586
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	92.874	187.919	191.678	202.179	206.223	210.347	214.554	218.845
CRSD	0	0	0	621.122	594.625	598.178	579.830	618.580	701.960	694.694	665.292
CRM	0	0	0	248.080	413.121	386.079	610.914	975.425	968.289	403.509	465.197
Excedentes de Caja	670.258	0	0	358.048	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	3.399.980	15.093.401	33.200.261	39.051.222	38.459.740	38.151.347	37.731.335	37.501.637	37.242.052	36.567.373	35.811.171
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	2.229.545	3.382.046	7.230.559	8.386.746	8.192.243	8.274.278	8.374.966	8.592.157	8.809.886	8.794.724	8.898.455
Capital Social	686.029	1.127.349	2.410.186	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	15.440	49.448	81.288	116.744	156.433	194.124	223.488
Reservas voluntarias	1.543.516	2.254.697	4.820.373	5.488.232	5.092.609	5.162.312	5.194.998	5.334.413	5.532.426	5.562.844	5.520.374
Resultado del año	0	0	0	154.399	340.078	318.402	354.564	396.884	376.911	293.640	410.477
PASIVO NO CORRIENTE	1.170.435	11.711.355	25.969.702	30.242.623	29.791.556	29.317.235	28.866.302	28.323.827	27.597.442	26.856.915	26.149.620
Subvenciones de Fondos Europeos	1.170.435	4.096.523	9.363.480	11.616.347	11.441.777	11.266.728	11.092.158	10.917.587	10.743.017	10.567.968	10.393.398
Deuda Senior lp	0	7.614.833	16.606.222	18.626.275	18.349.779	18.050.507	17.774.145	17.406.240	16.854.426	16.288.947	15.756.222
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	421.853	475.941	559.834	490.067	585.653	834.724	915.734	763.096
Proveedores	0	0	0	0	0	57.359	0	0	61.037	124.176	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	92.874	187.919	191.678	202.179	206.223	210.347	214.554	218.845
Deuda Senior cp	0	0	0	328.979	288.022	310.797	287.887	379.430	563.339	577.004	544.250
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	3.399.980	15.093.401	33.200.261	39.051.222	38.459.740	38.151.347	37.731.335	37.501.637	37.242.052	36.567.373	35.811.171

Balance de Situación	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	33.012.701	32.213.823	31.484.362	31.002.449	31.034.223	30.122.659	29.656.397	28.830.018	28.080.063	27.607.334	27.714.654
Acuerdo de concesión lp	33.012.701	32.213.823	31.484.362	31.002.449	31.034.223	30.122.659	29.656.397	28.830.018	28.080.063	27.607.334	27.714.654
ACTIVO CORRIENTE	2.303.128	2.467.164	2.856.438	3.117.441	2.399.602	2.530.608	2.508.825	2.691.941	3.131.912	3.427.331	2.616.712
Acuerdo de concesión cp	871.586	798.878	729.461	900.068	821.261	911.564	910.011	826.380	749.955	943.639	853.336
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	223.222	227.687	232.240	236.885	241.623	246.455	251.385	256.412	261.540	266.771	272.107
CRSD	673.451	652.707	696.296	790.083	781.868	748.651	757.788	734.362	783.342	888.896	879.522
CRM	434.868	687.893	1.098.441	1.090.405	454.850	523.937	489.641	774.787	1.237.075	1.228.024	511.748
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	35.315.829	34.680.987	34.340.800	34.119.889	33.433.825	32.653.267	32.165.222	31.521.958	31.211.975	31.034.664	30.331.366
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	9.041.259	9.215.722	9.603.660	10.158.083	10.466.130	10.916.958	11.422.418	11.979.894	12.795.605	13.810.682	14.561.934
Capital Social	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	264.536	304.411	349.823	407.001	476.047	537.071	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823
Reservas voluntarias	5.633.850	5.713.077	5.937.944	6.316.503	6.635.728	6.886.201	7.383.987	7.865.062	8.532.922	9.404.143	10.233.899
Resultado del año	398.758	454.118	571.777	690.463	610.240	749.570	745.492	821.893	969.744	1.113.600	1.035.096
PASIVO NO CORRIENTE	25.400.623	24.668.423	23.819.228	22.748.892	21.652.899	20.582.197	19.448.697	18.317.875	17.042.847	15.503.364	13.916.994
Subvenciones de Fondos Europeos	10.218.827	10.044.257	9.869.208	9.694.638	9.520.067	9.345.497	9.170.448	8.995.878	8.821.307	8.646.737	8.471.688
Deuda Senior lp	15.181.796	14.624.166	13.950.020	13.054.255	12.132.832	11.236.700	10.278.249	9.321.997	8.221.540	6.856.627	5.445.306
PASIVO CORRIENTE	873.947	796.842	917.912	1.212.914	1.314.796	1.154.112	1.294.107	1.224.189	1.373.524	1.720.619	1.852.438
Proveedores	64.773	0	0	68.738	140.225	0	72.746	0	0	77.410	157.485
Fianzas recibidas de Clientes	223.222	227.687	232.240	236.885	241.623	246.455	251.385	256.412	261.540	266.771	272.107
Deuda Senior cp	585.951	569.155	685.672	907.291	932.948	907.657	969.977	967.777	1.111.983	1.376.437	1.422.847
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	35.315.829	34.680.987	34.340.800	34.119.889	33.433.825	32.653.267	32.165.222	31.521.958	31.211.975	31.034.664	30.331.366

Balance de Situación	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	26.761.371	26.307.822	25.447.168	24.674.134	24.215.050	24.407.447	23.403.879	22.964.646	22.068.696	21.269.672	20.822.652
Acuerdo de concesión lp	26.761.371	26.307.822	25.447.168	24.674.134	24.215.050	24.407.447	23.403.879	22.964.646	22.068.696	21.269.672	20.822.652
ACTIVO CORRIENTE	2.762.859	2.740.097	2.947.486	3.126.323	2.772.729	1.872.754	2.080.612	2.041.814	2.303.760	2.799.631	3.040.009
Acuerdo de concesión cp	953.283	953.283	860.654	773.034	989.405	889.458	1.003.568	1.002.014	895.950	799.025	1.044.247
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	277.549	283.100	288.762	294.537	300.428	306.436	312.565	318.816	325.193	331.697	338.331
CRSD	842.045	852.196	825.656	565.664	0	0	0	0	0	0	0
CRM	589.983	551.518	872.414	1.393.089	1.382.897	576.860	664.479	620.983	982.617	1.568.910	1.557.432
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	29.524.230	29.047.919	28.394.654	27.800.457	26.987.779	26.280.201	25.484.491	25.006.460	24.372.456	24.069.302	23.862.662
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	15.492.732	16.505.305	17.591.730	18.671.603	19.001.818	18.372.139	17.922.710	17.521.216	17.147.665	17.012.579	16.875.700
Capital Social	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823
Reservas voluntarias	10.991.777	11.991.498	12.978.705	13.876.875	14.023.348	13.472.665	12.891.901	12.539.686	12.116.966	11.842.505	11.573.036
Resultado del año	1.208.016	1.220.868	1.320.087	1.501.789	1.685.531	1.606.535	1.737.870	1.688.592	1.737.760	1.877.134	2.009.725
PASIVO NO CORRIENTE	12.340.411	10.677.207	8.997.841	7.772.928	7.598.358	7.423.787	7.249.217	7.074.168	6.899.598	6.725.027	6.550.457
Subvenciones de Fondos Europeos	8.297.118	8.122.547	7.947.977	7.772.928	7.598.358	7.423.787	7.249.217	7.074.168	6.899.598	6.725.027	6.550.457
Deuda Senior lp	4.043.293	2.554.660	1.049.864	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	1.691.087	1.865.407	1.805.083	1.355.926	387.604	484.276	312.565	411.076	325.193	331.697	436.505
Proveedores	0	82.148	0	0	87.176	177.839	0	92.259	0	0	98.174
Fianzas recibidas de Clientes	277.549	283.100	288.762	294.537	300.428	306.436	312.565	318.816	325.193	331.697	338.331
Deuda Senior cp	1.413.538	1.500.159	1.516.321	1.061.389	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	29.524.230	29.047.919	28.394.654	27.800.457	26.987.779	26.280.201	25.484.491	25.006.460	24.372.456	24.069.302	23.862.662

Balance de Situación	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	21.110.859	20.053.966	19.630.855	18.691.853	17.863.558	17.433.429	17.829.533	16.709.283	16.304.328	15.320.146	14.458.889
Acuerdo de concesión lp	21.110.859	20.053.966	19.630.855	18.691.853	17.863.558	17.433.429	17.829.533	16.709.283	16.304.328	15.320.146	14.458.889
ACTIVO CORRIENTE	2.024.254	2.257.133	2.215.391	2.511.654	3.068.612	3.337.568	2.196.182	2.459.379	2.410.590	2.742.801	3.371.685
Acuerdo de concesión cp	930.137	1.056.894	1.056.894	939.002	828.294	1.102.705	975.949	1.120.250	1.118.697	984.182	861.257
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	345.097	351.999	359.039	366.220	373.544	381.015	388.635	396.408	404.336	412.423	420.671
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	649.020	748.241	699.459	1.106.432	1.766.773	1.753.847	731.598	842.720	787.557	1.246.196	1.989.757
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	23.135.113	22.311.099	21.846.246	21.203.507	20.932.170	20.770.996	20.025.715	19.168.662	18.714.918	18.062.947	17.830.575
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	16.214.880	15.758.262	15.356.756	14.985.590	14.881.978	14.777.343	14.084.030	13.619.317	13.215.687	12.847.207	12.781.156
Capital Social	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823
Reservas voluntarias	11.069.040	10.463.604	10.116.564	9.691.056	9.431.400	9.176.532	8.658.800	8.027.522	7.686.144	7.255.551	7.012.740
Resultado del año	1.852.900	2.001.719	1.947.253	2.001.595	2.157.639	2.307.872	2.132.291	2.298.856	2.236.604	2.298.717	2.475.477
PASIVO NO CORRIENTE	6.375.408	6.200.838	6.026.267	5.851.697	5.676.648	5.502.078	5.327.507	5.152.937	4.977.888	4.803.318	4.628.747
Subvenciones de Fondos Europeos	6.375.408	6.200.838	6.026.267	5.851.697	5.676.648	5.502.078	5.327.507	5.152.937	4.977.888	4.803.318	4.628.747
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	544.826	351.999	463.222	366.220	373.544	491.575	614.178	396.408	521.343	412.423	420.671
Proveedores	199.729	0	104.183	0	0	110.560	225.543	0	117.007	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	345.097	351.999	359.039	366.220	373.544	381.015	388.635	396.408	404.336	412.423	420.671
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	23.135.113	22.311.099	21.846.246	21.203.507	20.932.170	20.770.996	20.025.715	19.168.662	18.714.918	18.062.947	17.830.575

Balance de Situación	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	14.044.476	14.562.092	13.373.794	12.989.286	11.950.921	11.052.543	10.659.133	11.313.589	10.045.357	9.683.875	8.587.794
Acuerdo de concesión lp	14.044.476	14.562.092	13.373.794	12.989.286	11.950.921	11.052.543	10.659.133	11.313.589	10.045.357	9.683.875	8.587.794
ACTIVO CORRIENTE	3.676.127	2.388.320	2.683.667	2.630.728	3.006.044	3.712.818	4.053.919	2.606.366	2.939.747	2.878.288	3.299.611
Acuerdo de concesión cp	1.171.842	1.027.540	1.188.298	1.188.298	1.038.365	898.378	1.246.397	1.085.640	1.268.233	1.266.679	1.096.081
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	429.085	437.667	446.420	455.348	464.455	473.744	483.219	492.884	502.741	512.796	523.052
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.975.200	823.114	948.950	887.083	1.403.224	2.240.696	2.224.303	927.843	1.068.773	998.813	1.580.478
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	17.720.603	16.950.412	16.057.462	15.620.015	14.956.965	14.765.361	14.713.053	13.919.956	12.985.104	12.562.163	11.887.405
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	12.712.833	11.980.313	11.506.484	11.102.550	10.737.093	10.711.249	10.683.819	9.909.802	9.425.706	9.019.366	8.657.316
Capital Social	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823
Reservas voluntarias	6.776.260	6.242.387	5.580.065	5.245.206	4.810.831	4.586.840	4.369.124	3.817.785	3.122.445	2.794.810	2.354.232
Resultado del año	2.643.634	2.444.987	2.633.481	2.564.404	2.633.324	2.831.470	3.021.756	2.799.077	3.010.322	2.931.617	3.010.145
PASIVO NO CORRIENTE	4.454.177	4.279.128	4.104.558	3.929.987	3.755.417	3.580.368	3.405.797	3.231.227	3.056.657	2.881.608	2.707.037
Subvenciones de Fondos Europeos	4.454.177	4.279.128	4.104.558	3.929.987	3.755.417	3.580.368	3.405.797	3.231.227	3.056.657	2.881.608	2.707.037
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	553.594	690.971	446.420	587.478	464.455	473.744	623.436	778.927	502.741	661.189	523.052
Proveedores	124.509	253.304	0	132.130	0	0	140.217	286.043	0	148.393	0
Fianzas recibidas de Clientes	429.085	437.667	446.420	455.348	464.455	473.744	483.219	492.884	502.741	512.796	523.052
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	17.720.603	16.950.412	16.057.462	15.620.015	14.956.965	14.765.361	14.713.053	13.919.956	12.985.104	12.562.163	11.887.405

Balance de Situación	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	7.647.611	7.274.551	8.083.112	6.728.163	6.392.613	5.228.231	4.240.969	3.894.130	4.876.237	3.420.328	3.039.202
Acuerdo de concesión lp	7.647.611	7.274.551	8.083.112	6.728.163	6.392.613	5.228.231	4.240.969	3.894.130	4.876.237	3.420.328	3.039.202
ACTIVO CORRIENTE	4.097.189	4.482.877	2.850.044	3.224.616	3.157.476	3.747.394	4.822.931	5.426.129	4.184.240	5.383.218	5.690.674
Acuerdo de concesión cp	940.183	1.333.662	1.151.069	1.354.949	1.354.949	1.164.382	987.262	1.428.634	1.224.754	1.455.910	1.529.136
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	533.513	544.183	555.067	566.168	577.492	589.042	600.822	612.839	625.096	637.598	650.350
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	2.523.493	2.505.031	1.043.907	1.203.498	1.125.035	1.779.627	2.841.744	2.820.953	1.176.729	1.100.960	1.625.755
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	214.343	393.103	563.702	1.157.660	2.188.751	1.885.433
TOTAL ACTIVO	11.744.800	11.757.429	10.933.156	9.952.778	9.550.089	8.975.625	9.063.900	9.320.258	9.060.477	8.803.546	8.729.876
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	8.678.820	8.697.441	7.873.990	7.378.333	6.971.318	6.727.446	6.978.989	7.220.073	6.937.663	7.205.572	7.106.000
Capital Social	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823
Reservas voluntarias	2.151.561	1.956.919	1.385.154	650.687	331.278	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	3.234.320	3.447.583	3.195.897	3.434.707	3.347.101	3.434.508	3.686.051	3.927.134	3.644.724	3.912.633	3.813.061
PASIVO NO CORRIENTE	2.532.467	2.357.897	2.182.848	2.008.277	1.833.707	1.659.137	1.484.088	1.309.517	1.134.947	960.377	785.328
Subvenciones de Fondos Europeos	2.532.467	2.357.897	2.182.848	2.008.277	1.833.707	1.659.137	1.484.088	1.309.517	1.134.947	960.377	785.328
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	533.513	702.091	876.318	566.168	745.064	589.042	600.822	790.668	987.867	637.598	838.548
Proveedores	0	157.907	321.251	0	167.573	0	0	177.829	362.772	0	188.198
Fianzas recibidas de Clientes	533.513	544.183	555.067	566.168	577.492	589.042	600.822	612.839	625.096	637.598	650.350
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	11.744.800	11.757.429	10.933.156	9.952.778	9.550.089	8.975.625	9.063.900	9.320.258	9.060.477	8.803.546	8.729.876

Balance de Situación	2089	2090	2091	2092	2093
ACTIVO					
ACTIVO NO CORRIENTE	1.751.866	849.758	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	1.751.866	849.758	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	6.664.033	7.710.770	8.829.343	6.272.334	4.225.884
Acuerdo de concesión cp	1.287.336	902.108	849.758	2.556.991	0
Clientes	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	663.357	676.624	690.156	703.959	356.068
CRSD	0	0	0	0	0
CRM	3.156.988	4.876.419	6.595.850	1.127.496	0
Excedentes de Caja	1.556.353	1.255.620	693.580	1.883.888	3.869.816
TOTAL ACTIVO	8.415.899	8.560.528	8.829.343	6.272.334	4.225.884
PASIVO Y PATRIMONIO NETO					
PATRIMONIO NETO	7.141.785	7.447.717	7.877.571	4.354.311	3.869.816
Capital Social	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116	2.744.116
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0
Reserva legal	548.823	548.823	548.823	548.823	548.823
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0
Resultado del año	3.848.846	4.154.778	4.584.632	1.061.372	576.877
PASIVO NO CORRIENTE	610.757	436.187	261.617	86.568	0
Subvenciones de Fondos Europeos	610.757	436.187	261.617	86.568	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	663.357	676.624	690.156	1.831.455	356.068
Proveedores	0	0	0	1.127.496	0
Fianzas recibidas de Clientes	663.357	676.624	690.156	703.959	356.068
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	8.415.899	8.560.528	8.829.343	6.272.334	4.225.884

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 6

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ORÍGENES	416.720.482	3.399.980	12.640.286	18.095.335	6.794.657	2.639.575	2.692.664	2.601.859	2.574.675	2.934.440	3.376.250
Subvenciones de Fondos Europeos	11.704.350	1.170.435	2.926.088	5.266.958	2.340.870	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	319.457.949	0	0	0	1.114.493	2.255.030	2.300.131	2.426.152	2.474.675	2.524.168	2.574.652
Desdotación CRM	34.760.306	0	0	0	0	0	292.533	57.359	0	310.272	694.332
Aportación de capital	2.744.116	686.029	441.320	1.282.838	333.929	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	5.488.232	1.543.516	711.181	2.565.676	667.859	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	19.208.810	0	7.891.440	8.979.864	2.337.506	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	1.066.164	0	0	0	0	26.497	0	18.348	0	0	7.266
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	22.290.555	0	670.258	0	0	358.048	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	416.720.482	3.399.980	12.640.286	18.095.335	6.794.657	2.639.575	2.692.664	2.601.859	2.574.675	2.934.440	3.376.250
Gastos Servicios Comunitarios	56.429.784	0	0	0	164.180	332.196	338.840	429.847	438.444	447.212	456.157
Costes de Estructura Concesionario	34.554.386	2.034.776	3.414.678	2.481.748	873.582	182.098	187.040	196.255	200.180	204.184	208.267
Inversión Inicial	27.635.608	671.545	8.459.260	14.923.228	3.581.575	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	34.760.306	0	0	0	0	0	292.533	57.359	0	310.272	694.332
Dotación CRM	34.760.306	0	0	0	248.080	165.041	265.491	282.195	364.511	303.136	129.553
Impuesto de sociedades	23.989.302	0	0	0	27.247	60.014	56.189	62.570	70.038	66.514	51.819
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	1.661.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.243.060	0	488.663	117.403	24.784	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	14.949.075	0	254.286	549.556	872.639	892.042	879.579	863.478	849.249	834.755	817.147
Amortización de la deuda senior - Tramo I	19.208.810	0	0	0	0	328.979	288.022	310.797	287.887	379.430	563.339
Dotación a la CRSD - Tramo I	1.066.164	0	0	0	621.122	0	3.553	0	38.750	83.380	0
Dividendos	125.840.469	0	0	0	0	138.959	236.368	253.876	179.692	159.183	308.802
Reparto de las reservas voluntarias	14.461.440	0	0	0	0	395.622	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	3.869.816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	22.290.555	670.258	0	0	358.048	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
ORÍGENES	2.879.722	3.107.931	2.917.758	2.886.886	3.292.040	3.789.238	3.230.907	3.487.618	3.273.119	3.238.486	3.694.756
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.626.145	2.678.667	2.732.241	2.786.886	2.842.623	2.899.476	2.957.465	3.016.615	3.076.947	3.138.486	3.201.256
Desdotación CRM	124.176	329.263	64.773	0	349.417	781.548	140.225	371.003	72.746	0	393.500
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	29.402	0	20.745	0	0	8.214	33.217	0	23.427	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	2.879.722	3.107.931	2.917.758	2.886.886	3.292.040	3.789.238	3.230.907	3.487.618	3.273.119	3.238.486	3.694.756
Gastos Servicios Comunitarios	465.280	474.585	484.077	493.759	503.634	513.707	523.981	534.460	545.150	556.052	567.174
Costes de Estructura Concesionario	212.433	216.681	221.015	225.435	229.944	234.543	239.234	244.018	248.899	253.877	258.954
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	124.176	329.263	64.773	0	349.417	781.548	140.225	371.003	72.746	0	393.500
Dotación CRM	185.863	298.934	317.797	410.548	341.380	145.993	209.312	336.707	357.891	462.288	384.450
Impuesto de sociedades	72.437	70.369	80.138	100.902	121.846	107.689	132.277	131.557	145.040	171.131	196.518
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
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	788.482	761.953	736.084	710.894	681.048	646.485	603.871	562.190	517.595	472.382	425.565
Amortización de la deuda senior - Tramo I	577.004	544.250	585.951	569.155	685.672	907.291	932.948	907.657	969.977	967.777	1.111.983
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	8.160	0	43.589	93.787	0	0	9.137	0	48.980	105.554
Dividendos	264.276	255.954	279.655	183.839	136.040	302.193	298.742	240.032	264.417	154.033	98.522
Reparto de las reservas voluntarias	42.470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
ORÍGENES	4.255.236	3.625.548	3.914.783	3.673.830	3.894.437	4.713.943	4.768.428	4.028.620	4.396.318	4.094.572	4.080.359
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.265.281	3.330.586	3.397.198	3.465.142	3.534.445	3.605.134	3.677.236	3.750.781	3.825.797	3.902.313	3.980.359
Desdotación CRM	880.581	157.485	417.585	82.148	0	443.145	991.192	177.839	470.522	92.259	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	9.374	37.477	0	26.540	259.992	565.664	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	4.255.236	3.625.548	3.914.783	3.673.830	3.894.437	4.713.943	4.768.428	4.028.620	4.396.318	4.094.572	4.080.359
Gastos Servicios Comunitarios	578.517	590.087	601.889	613.927	626.205	638.730	651.504	664.534	677.825	691.381	705.209
Costes de Estructura Concesionario	264.133	269.416	274.804	280.301	285.907	291.625	297.457	303.406	309.474	315.664	321.977
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	880.581	157.485	417.585	82.148	0	443.145	991.192	177.839	470.522	92.259	0
Dotación CRM	164.304	235.720	379.121	403.044	520.674	432.953	185.155	265.459	427.026	453.893	586.293
Impuesto de sociedades	182.664	213.179	215.447	232.956	265.022	297.447	283.506	306.683	297.987	306.664	331.259
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	371.635	305.883	239.632	172.696	102.823	37.127	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	1.376.437	1.422.847	1.413.538	1.500.159	1.516.321	1.061.389	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	10.152	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	283.844	277.218	208.295	233.662	421.917	1.355.316	1.685.531	1.606.535	1.737.870	1.688.592	1.737.760
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	550.683	580.764	352.215	422.719	274.461
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
ORÍGENES	4.659.019	5.357.955	4.523.717	4.938.068	4.598.821	4.582.531	5.234.196	6.020.696	5.082.440	5.548.771	5.166.083
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.059.966	4.141.165	4.223.989	4.308.468	4.394.638	4.482.531	4.572.181	4.663.625	4.756.897	4.852.035	4.949.076
Desdotación CRM	499.053	1.116.790	199.729	529.599	104.183	0	562.015	1.257.071	225.543	596.735	117.007
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	4.659.019	5.357.955	4.523.717	4.938.068	4.598.821	4.582.531	5.234.196	6.020.696	5.082.440	5.548.771	5.166.083
Gastos Servicios Comunitarios	719.313	733.699	748.373	763.341	778.608	794.180	810.063	826.265	842.790	859.646	876.839
Costes de Estructura Concesionario	328.417	334.985	341.685	348.518	355.489	362.599	369.851	377.248	384.793	392.488	400.338
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	499.053	1.116.790	199.729	529.599	104.183	0	562.015	1.257.071	225.543	596.735	117.007
Dotación CRM	487.575	208.378	298.949	480.817	511.157	660.341	549.089	234.821	336.666	541.572	575.646
Impuesto de sociedades	354.657	326.982	353.245	343.633	353.223	380.760	407.271	376.287	405.680	394.695	405.656
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
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	1.877.134	2.009.725	1.852.900	2.001.719	1.947.253	2.001.595	2.157.639	2.307.872	2.132.291	2.298.856	2.236.604
Reparto de las reservas voluntarias	269.469	503.996	605.436	347.040	425.508	259.656	254.867	517.733	631.278	341.378	430.593
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
ORÍGENES	5.148.058	5.881.939	6.768.359	5.710.343	6.235.840	5.805.593	5.784.933	6.611.402	7.608.874	6.418.939	7.010.359
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.048.058	5.149.019	5.251.999	5.357.039	5.464.180	5.573.463	5.684.933	5.798.631	5.914.604	6.032.896	6.153.554
Desdotación CRM	0	632.920	1.416.360	253.304	671.660	132.130	0	712.771	1.594.270	286.043	756.805
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	5.148.058	5.881.939	6.768.359	5.710.343	6.235.840	5.805.593	5.784.933	6.611.402	7.608.874	6.418.939	7.010.359
Gastos Servicios Comunitarios	894.376	912.263	930.508	949.118	968.101	987.463	1.007.212	1.027.356	1.047.904	1.068.862	1.090.239
Costes de Estructura Concesionario	408.345	416.512	424.842	433.339	442.006	450.846	459.863	469.060	478.441	488.010	497.770
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	632.920	1.416.360	253.304	671.660	132.130	0	712.771	1.594.270	286.043	756.805
Dotación CRM	743.561	618.363	264.273	379.140	609.793	648.271	837.472	696.378	297.810	426.973	686.844
Impuesto de sociedades	436.849	466.524	431.468	464.732	452.542	464.704	499.671	533.251	493.955	531.233	517.344
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
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	2.298.717	2.475.477	2.643.634	2.444.987	2.633.481	2.564.404	2.633.324	2.831.470	3.021.756	2.799.077	3.010.322
Reparto de las reservas voluntarias	242.811	236.480	533.873	662.322	334.858	434.375	223.991	217.716	551.338	695.340	327.635
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
ORÍGENES	6.525.018	6.502.158	7.432.896	8.557.091	7.215.272	7.881.728	7.336.072	7.424.212	8.651.135	10.086.770	9.171.603
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	6.276.625	6.402.158	6.530.201	6.660.805	6.794.021	6.929.901	7.068.499	7.209.869	7.354.067	7.501.148	7.651.171
Desdotación CRM	148.393	0	802.696	1.796.287	321.251	851.827	167.573	0	903.966	2.021.919	362.772
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	214.343	393.103	563.702	1.157.660
APLICACIONES	6.525.018	6.502.158	7.432.896	8.557.091	7.215.272	7.881.728	7.336.072	7.424.212	8.651.135	10.086.770	9.171.603
Gastos Servicios Comunitarios	1.112.044	1.134.284	1.156.970	1.180.110	1.203.712	1.227.786	1.252.342	1.277.389	1.302.936	1.328.995	1.355.575
Costes de Estructura Concesionario	507.726	517.880	528.238	538.802	549.578	560.570	571.781	583.217	594.881	606.779	618.915
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	148.393	0	802.696	1.796.287	321.251	851.827	167.573	0	903.966	2.021.919	362.772
Dotación CRM	730.058	943.015	784.234	335.163	480.841	773.364	822.164	1.062.117	883.175	377.695	287.002
Impuesto de sociedades	531.202	570.762	608.397	563.982	606.125	590.665	606.090	650.480	693.024	643.187	690.465
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
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	2.931.617	3.010.145	3.234.320	3.447.583	3.195.897	3.434.707	3.347.101	3.434.508	3.686.051	3.927.134	3.644.724
Reparto de las reservas voluntarias	440.579	202.670	194.642	571.765	734.467	319.409	331.278	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	214.343	393.103	563.702	1.157.660	2.188.751

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
ORÍGENES	10.952.757	10.033.910	9.675.836	9.537.493	14.891.319	7.284.204	3.869.816
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	7.804.194	7.960.278	8.119.484	8.281.873	8.447.511	4.272.820	0
Desdotación CRM	959.811	188.198	0	0	5.750.228	1.127.496	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	2.188.751	1.885.433	1.556.353	1.255.620	693.580	1.883.888	3.869.816
APLICACIONES	10.952.757	10.033.910	9.675.836	9.537.493	14.891.319	7.284.204	3.869.816
Gastos Servicios Comunitarios	1.382.686	1.410.340	1.438.547	1.467.318	1.496.664	757.025	0
Costes de Estructura Concesionario	631.293	643.919	656.797	669.933	683.332	343.293	0
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	959.811	188.198	0	0	5.750.228	1.127.496	0
Dotación CRM	1.484.607	1.719.431	1.719.431	1.719.431	281.874	0	0
Impuesto de sociedades	672.893	679.208	733.196	809.053	187.301	101.802	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	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	3.912.633	3.813.061	3.848.846	4.154.778	4.584.632	1.061.372	0
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	3.869.816
Caja final del ejercicio	1.885.433	1.556.353	1.255.620	693.580	1.883.888	3.869.816	0

8. Resultados del análisis económico

8.1. Cálculo de las tasas de descuento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 66. Cálculo de las Tasas de descuento

Tasas de descuento	Valor
Rf (Bono español a 30 años)	3,30%
Rm -Rf (Prima de mercado)	4,00%
Beta Apalancada	68,45%
Prima de iliquidez (α)	0,00%
Coste del Equity K_e ($K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha$)	6,04%
Apalancamiento proyecto	50,00%
Coste de la deuda all-in, K_d (antes de impuestos)	5,36%
WACCbt	3,89%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	3,49%

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	319.457.949	0	0	0	1.114.493	2.255.030	2.300.131	2.426.152	2.474.675	2.524.168	2.574.652
Gastos Servicios Comunitarios	-56.429.784	0	0	0	-164.180	-332.196	-338.840	-429.847	-438.444	-447.212	-456.157
Costes de Estructura Concesionario	-34.554.386	-2.034.776	-3.414.678	-2.481.748	-873.582	-182.098	-187.040	-196.255	-200.180	-204.184	-208.267
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-1.661.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
CF Explotación	226.812.379	-2.058.176	-3.438.078	-2.505.148	53.331	1.717.336	1.750.850	1.776.650	1.812.651	1.849.372	1.886.827
Inversión Inicial	-27.635.608	-671.545	-8.459.260	-14.923.228	-3.581.575	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-34.760.306	0	0	0	0	0	-292.533	-57.359	0	-310.272	-694.332
Dotaciones CRM	-34.760.306	0	0	0	-248.080	-165.041	-265.491	-282.195	-364.511	-303.136	-129.553
Desdotaciones CRM	34.760.306	0	0	0	0	0	292.533	57.359	0	310.272	694.332
CF Inversión	-62.395.914	-671.545	-8.459.260	-14.923.228	-3.829.655	-165.041	-265.491	-282.195	-364.511	-303.136	-129.553
CF del Proyecto antes de Impuestos	164.416.465	-2.729.722	-11.897.337	-17.428.377	-3.776.324	1.552.294	1.485.359	1.494.455	1.448.140	1.546.236	1.757.274
Impuesto de sociedades	-23.989.302	0	0	0	-27.247	-60.014	-56.189	-62.570	-70.038	-66.514	-51.819
CF del Proyecto después de Impuestos	140.427.163	-2.729.722	-11.897.337	-17.428.377	-3.803.571	1.492.281	1.429.171	1.431.885	1.378.102	1.479.722	1.705.456
Subvenciones de Fondos Europeos	11.704.350	1.170.435	2.926.088	5.266.958	2.340.870	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	2.744.116	686.029	441.320	1.282.838	333.929	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	5.488.232	1.543.516	711.181	2.565.676	667.859	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	19.208.810	0	7.891.440	8.979.864	2.337.506	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	39.145.508	3.399.980	11.970.028	18.095.335	5.680.165	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	179.572.670	670.258	72.691	666.958	1.876.594	1.492.281	1.429.171	1.431.885	1.378.102	1.479.722	1.705.456
Comisiones de Deuda Senior	-1.243.060	0	-488.663	-117.403	-24.784	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-14.949.075	0	-254.286	-549.556	-872.639	-892.042	-879.579	-863.478	-849.249	-834.755	-817.147
Amortización de la deuda senior	-19.208.810	0	0	0	0	-328.979	-288.022	-310.797	-287.887	-379.430	-563.339
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-35.400.945	0	-742.949	-666.958	-897.424	-1.242.245	-1.189.250	-1.196.356	-1.159.660	-1.237.159	-1.403.920
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	144.171.725	670.258	-670.258	0	979.170	250.036	239.921	235.528	218.442	242.563	301.536
Dotación a la CRSD	-1.066.164	0	0	0	-621.122	0	-3.553	0	-38.750	-83.380	0
Desdotación de la CRSD	1.066.164	0	0	0	0	26.497	0	18.348	0	0	7.266
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-621.122	26.497	-3.553	18.348	-38.750	-83.380	7.266
Flujos de caja para el Cash Sweep	144.171.725	670.258	-670.258	0	358.048	276.533	236.368	253.876	179.692	159.183	308.802
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	144.171.725	670.258	-670.258	0	358.048	276.533	236.368	253.876	179.692	159.183	308.802
Dividendos	-125.840.469	0	0	0	0	-138.959	-236.368	-253.876	-179.692	-159.183	-308.802
Reparto de las reservas voluntarias	-14.461.440	0	0	0	0	-395.622	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	-3.869.816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-144.171.725	0	0	0	0	-534.581	-236.368	-253.876	-179.692	-159.183	-308.802
Flujo de caja del año	0	670.258	-670.258	0	358.048	-258.048	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	0	0	670.258	0	0	358.048	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	0	670.258	0	0	358.048	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Ingresos Alquileres y Servicios	2.626.145	2.678.667	2.732.241	2.786.886	2.842.623	2.899.476	2.957.465	3.016.615	3.076.947	3.138.486	3.201.256
Gastos Servicios Comunitarios	-465.280	-474.585	-484.077	-493.759	-503.634	-513.707	-523.981	-534.460	-545.150	-556.052	-567.174
Costes de Estructura Concesionario	-212.433	-216.681	-221.015	-225.435	-229.944	-234.543	-239.234	-244.018	-248.899	-253.877	-258.954
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
CF Explotación	1.925.032	1.964.001	2.003.749	2.044.292	2.085.645	2.127.826	2.170.851	2.214.736	2.259.499	2.305.157	2.351.728
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-124.176	-329.263	-64.773	0	-349.417	-781.548	-140.225	-371.003	-72.746	0	-393.500
Dotaciones CRM	-185.863	-298.934	-317.797	-410.548	-341.380	-145.993	-209.312	-336.707	-357.891	-462.288	-384.450
Desdotaciones CRM	124.176	329.263	64.773	0	349.417	781.548	140.225	371.003	72.746	0	393.500
CF Inversión	-185.863	-298.934	-317.797	-410.548	-341.380	-145.993	-209.312	-336.707	-357.891	-462.288	-384.450
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.739.169	1.665.066	1.685.951	1.633.743	1.744.265	1.981.833	1.961.539	1.878.029	1.901.607	1.842.869	1.967.278
Impuesto de sociedades	-72.437	-70.369	-80.138	-100.902	-121.846	-107.689	-132.277	-131.557	-145.040	-171.131	-196.518
CF del Proyecto después de Impuestos	1.666.732	1.594.697	1.605.813	1.532.842	1.622.419	1.874.144	1.829.262	1.746.472	1.756.567	1.671.737	1.770.760
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	1.666.732	1.594.697	1.605.813	1.532.842	1.622.419	1.874.144	1.829.262	1.746.472	1.756.567	1.671.737	1.770.760
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	-788.482	-761.953	-736.084	-710.894	-681.048	-646.485	-603.871	-562.190	-517.595	-472.382	-425.565
Amortización de la deuda senior	-577.004	-544.250	-585.951	-569.155	-685.672	-907.291	-932.948	-907.657	-969.977	-967.777	-1.111.983
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-1.389.388	-1.330.583	-1.346.902	-1.305.413	-1.392.592	-1.580.165	-1.563.736	-1.497.302	-1.515.577	-1.468.724	-1.566.684
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	277.344	264.114	258.910	227.428	229.827	293.978	265.525	249.169	240.990	203.014	204.076
Dotación a la CRSD	0	-8.160	0	-43.589	-93.787	0	0	-9.137	0	-48.980	-105.554
Desdotación de la CRSD	29.402	0	20.745	0	0	8.214	33.217	0	23.427	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	29.402	-8.160	20.745	-43.589	-93.787	8.214	33.217	-9.137	23.427	-48.980	-105.554
Flujos de caja para el Cash Sweep	306.746	255.954	279.655	183.839	136.040	302.193	298.742	240.032	264.417	154.033	98.522
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	306.746	255.954	279.655	183.839	136.040	302.193	298.742	240.032	264.417	154.033	98.522
Dividendos	-264.276	-255.954	-279.655	-183.839	-136.040	-302.193	-298.742	-240.032	-264.417	-154.033	-98.522
Reparto de las reservas voluntarias	-42.470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-306.746	-255.954	-279.655	-183.839	-136.040	-302.193	-298.742	-240.032	-264.417	-154.033	-98.522
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquileres y Servicios	3.265.281	3.330.586	3.397.198	3.465.142	3.534.445	3.605.134	3.677.236	3.750.781	3.825.797	3.902.313	3.980.359
Gastos Servicios Comunitarios	-578.517	-590.087	-601.889	-613.927	-626.205	-638.730	-651.504	-664.534	-677.825	-691.381	-705.209
Costes de Estructura Concesionario	-264.133	-269.416	-274.804	-280.301	-285.907	-291.625	-297.457	-303.406	-309.474	-315.664	-321.977
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
CF Explotación	2.399.230	2.447.683	2.497.104	2.547.515	2.598.933	2.651.380	2.704.875	2.759.441	2.815.097	2.871.867	2.929.773
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-880.581	-157.485	-417.585	-82.148	0	-443.145	-991.192	-177.839	-470.522	-92.259	0
Dotaciones CRM	-164.304	-235.720	-379.121	-403.044	-520.674	-432.953	-185.155	-265.459	-427.026	-453.893	-586.293
Desdotaciones CRM	880.581	157.485	417.585	82.148	0	443.145	991.192	177.839	470.522	92.259	0
CF Inversión	-164.304	-235.720	-379.121	-403.044	-520.674	-432.953	-185.155	-265.459	-427.026	-453.893	-586.293
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.234.926	2.211.963	2.117.983	2.144.471	2.078.259	2.218.427	2.519.720	2.493.982	2.388.072	2.417.974	2.343.480
Impuesto de sociedades	-182.664	-213.179	-215.447	-232.956	-265.022	-297.447	-283.506	-306.683	-297.987	-306.664	-331.259
CF del Proyecto después de Impuestos	2.052.262	1.998.784	1.902.536	1.911.514	1.813.237	1.920.980	2.236.214	2.187.299	2.090.085	2.111.311	2.012.221
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	2.052.262	1.998.784	1.902.536	1.911.514	1.813.237	1.920.980	2.236.214	2.187.299	2.090.085	2.111.311	2.012.221
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-371.635	-305.883	-239.632	-172.696	-102.823	-37.127	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-1.376.437	-1.422.847	-1.413.538	-1.500.159	-1.516.321	-1.061.389	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-1.777.792	-1.759.043	-1.684.089	-1.704.393	-1.651.312	-1.131.328	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	274.470	239.741	218.447	207.121	161.925	789.652	2.236.214	2.187.299	2.090.085	2.111.311	2.012.221
Dotación a la CRSD	0	0	-10.152	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	9.374	37.477	0	26.540	259.992	565.664	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	9.374	37.477	-10.152	26.540	259.992	565.664	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	283.844	277.218	208.295	233.662	421.917	1.355.316	2.236.214	2.187.299	2.090.085	2.111.311	2.012.221
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	283.844	277.218	208.295	233.662	421.917	1.355.316	2.236.214	2.187.299	2.090.085	2.111.311	2.012.221
Dividendos	-283.844	-277.218	-208.295	-233.662	-421.917	-1.355.316	-1.685.531	-1.606.535	-1.737.870	-1.688.592	-1.737.760
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	-550.683	-580.764	-352.215	-422.719	-274.461
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-283.844	-277.218	-208.295	-233.662	-421.917	-1.355.316	-2.236.214	-2.187.299	-2.090.085	-2.111.311	-2.012.221
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Ingresos Alquileres y Servicios	4.059.966	4.141.165	4.223.989	4.308.468	4.394.638	4.482.531	4.572.181	4.663.625	4.756.897	4.852.035	4.949.076
Gastos Servicios Comunitarios	-719.313	-733.699	-748.373	-763.341	-778.608	-794.180	-810.063	-826.265	-842.790	-859.646	-876.839
Costes de Estructura Concesionario	-328.417	-334.985	-341.685	-348.518	-355.489	-362.599	-369.851	-377.248	-384.793	-392.488	-400.338
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
CF Explotación	2.988.836	3.049.081	3.110.531	3.173.209	3.237.141	3.302.352	3.368.867	3.436.713	3.505.915	3.576.501	3.648.499
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-499.053	-1.116.790	-199.729	-529.599	-104.183	0	-562.015	-1.257.071	-225.543	-596.735	-117.007
Dotaciones CRM	-487.575	-208.378	-298.949	-480.817	-511.157	-660.341	-549.089	-234.821	-336.666	-541.572	-575.646
Desdotaciones CRM	499.053	1.116.790	199.729	529.599	104.183	0	562.015	1.257.071	225.543	596.735	117.007
CF Inversión	-487.575	-208.378	-298.949	-480.817	-511.157	-660.341	-549.089	-234.821	-336.666	-541.572	-575.646
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.501.261	2.840.703	2.811.581	2.692.392	2.725.984	2.642.011	2.819.778	3.201.891	3.169.249	3.034.929	3.072.853
Impuesto de sociedades	-354.657	-326.982	-353.245	-343.633	-353.223	-380.760	-407.271	-376.287	-405.680	-394.695	-405.656
CF del Proyecto después de Impuestos	2.146.604	2.513.721	2.458.337	2.348.759	2.372.761	2.261.251	2.412.507	2.825.605	2.763.569	2.640.234	2.667.197
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)	2.146.604	2.513.721	2.458.337	2.348.759	2.372.761	2.261.251	2.412.507	2.825.605	2.763.569	2.640.234	2.667.197
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	2.146.604	2.513.721	2.458.337	2.348.759	2.372.761	2.261.251	2.412.507	2.825.605	2.763.569	2.640.234	2.667.197
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	2.146.604	2.513.721	2.458.337	2.348.759	2.372.761	2.261.251	2.412.507	2.825.605	2.763.569	2.640.234	2.667.197
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	2.146.604	2.513.721	2.458.337	2.348.759	2.372.761	2.261.251	2.412.507	2.825.605	2.763.569	2.640.234	2.667.197
Dividendos	-1.877.134	-2.009.725	-1.852.900	-2.001.719	-1.947.253	-2.001.595	-2.157.639	-2.307.872	-2.132.291	-2.298.856	-2.236.604
Reparto de las reservas voluntarias	-269.469	-503.996	-605.436	-347.040	-425.508	-259.656	-254.867	-517.733	-631.278	-341.378	-430.593
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-2.146.604	-2.513.721	-2.458.337	-2.348.759	-2.372.761	-2.261.251	-2.412.507	-2.825.605	-2.763.569	-2.640.234	-2.667.197
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquileres y Servicios	5.048.058	5.149.019	5.251.999	5.357.039	5.464.180	5.573.463	5.684.933	5.798.631	5.914.604	6.032.896	6.153.554
Gastos Servicios Comunitarios	-894.376	-912.263	-930.508	-949.118	-968.101	-987.463	-1.007.212	-1.027.356	-1.047.904	-1.068.862	-1.090.239
Costes de Estructura Concesionario	-408.345	-416.512	-424.842	-433.339	-442.006	-450.846	-459.863	-469.060	-478.441	-488.010	-497.770
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
CF Explotación	3.721.937	3.796.844	3.873.249	3.951.182	4.030.673	4.111.755	4.194.458	4.278.815	4.364.859	4.452.625	4.542.145
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-632.920	-1.416.360	-253.304	-671.660	-132.130	0	-712.771	-1.594.270	-286.043	-756.805
Dotaciones CRM	-743.561	-618.363	-264.273	-379.140	-609.793	-648.271	-837.472	-696.378	-297.810	-426.973	-686.844
Desdotaciones CRM	0	632.920	1.416.360	253.304	671.660	132.130	0	712.771	1.594.270	286.043	756.805
CF Inversión	-743.561	-618.363	-264.273	-379.140	-609.793	-648.271	-837.472	-696.378	-297.810	-426.973	-686.844
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.978.376	3.178.480	3.608.975	3.572.042	3.420.881	3.463.484	3.356.986	3.582.437	4.067.049	4.025.651	3.855.301
Impuesto de sociedades	-436.849	-466.524	-431.468	-464.732	-452.542	-464.704	-499.671	-533.251	-493.955	-531.233	-517.344
CF del Proyecto después de Impuestos	2.541.527	2.711.957	3.177.507	3.107.310	2.968.339	2.998.780	2.857.315	3.049.186	3.573.094	3.494.418	3.337.957
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	2.541.527	2.711.957	3.177.507	3.107.310	2.968.339	2.998.780	2.857.315	3.049.186	3.573.094	3.494.418	3.337.957
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	2.541.527	2.711.957	3.177.507	3.107.310	2.968.339	2.998.780	2.857.315	3.049.186	3.573.094	3.494.418	3.337.957
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	2.541.527	2.711.957	3.177.507	3.107.310	2.968.339	2.998.780	2.857.315	3.049.186	3.573.094	3.494.418	3.337.957
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	2.541.527	2.711.957	3.177.507	3.107.310	2.968.339	2.998.780	2.857.315	3.049.186	3.573.094	3.494.418	3.337.957
Dividendos	-2.298.717	-2.475.477	-2.643.634	-2.444.987	-2.633.481	-2.564.404	-2.633.324	-2.831.470	-3.021.756	-2.799.077	-3.010.322
Reparto de las reservas voluntarias	-242.811	-236.480	-533.873	-662.322	-334.858	-434.375	-223.991	-217.716	-551.338	-695.340	-327.635
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FPPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-2.541.527	-2.711.957	-3.177.507	-3.107.310	-2.968.339	-2.998.780	-2.857.315	-3.049.186	-3.573.094	-3.494.418	-3.337.957
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Ingresos Alquileres y Servicios	6.276.625	6.402.158	6.530.201	6.660.805	6.794.021	6.929.901	7.068.499	7.209.869	7.354.067	7.501.148	7.651.171
Gastos Servicios Comunitarios	-1.112.044	-1.134.284	-1.156.970	-1.180.110	-1.203.712	-1.227.786	-1.252.342	-1.277.389	-1.302.936	-1.328.995	-1.355.575
Costes de Estructura Concesionario	-507.726	-517.880	-528.238	-538.802	-549.578	-560.570	-571.781	-583.217	-594.881	-606.779	-618.915
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400
CF Explotación	4.633.456	4.726.593	4.821.593	4.918.493	5.017.331	5.118.145	5.220.976	5.325.864	5.432.849	5.541.974	5.653.281
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-148.393	0	-802.696	-1.796.287	-321.251	-851.827	-167.573	0	-903.966	-2.021.919	-362.772
Dotaciones CRM	-730.058	-943.015	-784.234	-335.163	-480.841	-773.364	-822.164	-1.062.117	-883.175	-377.695	-287.002
Desdotaciones CRM	148.393	0	802.696	1.796.287	321.251	851.827	167.573	0	903.966	2.021.919	362.772
CF Inversión	-730.058	-943.015	-784.234	-335.163	-480.841	-773.364	-822.164	-1.062.117	-883.175	-377.695	-287.002
CF del Proyecto antes de Impuestos	3.903.398	3.783.578	4.037.359	4.583.330	4.536.489	4.344.781	4.398.812	4.263.747	4.549.674	5.164.279	5.366.279
Impuesto de sociedades	-531.202	-570.762	-608.397	-563.982	-606.125	-590.665	-606.090	-650.480	-693.024	-643.187	-690.465
CF del Proyecto después de Impuestos	3.372.196	3.212.816	3.428.962	4.019.348	3.930.365	3.754.116	3.792.722	3.613.267	3.856.650	4.521.092	4.675.814
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)	3.372.196	3.212.816	3.428.962	4.019.348	3.930.365	3.754.116	3.792.722	3.613.267	3.856.650	4.521.092	4.675.814
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	3.372.196	3.212.816	3.428.962	4.019.348	3.930.365	3.754.116	3.792.722	3.613.267	3.856.650	4.521.092	4.675.814
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	3.372.196	3.212.816	3.428.962	4.019.348	3.930.365	3.754.116	3.792.722	3.613.267	3.856.650	4.521.092	4.675.814
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	3.372.196	3.212.816	3.428.962	4.019.348	3.930.365	3.754.116	3.792.722	3.613.267	3.856.650	4.521.092	4.675.814
Dividendos	-2.931.617	-3.010.145	-3.234.320	-3.447.583	-3.195.897	-3.434.707	-3.347.101	-3.434.508	-3.686.051	-3.927.134	-3.644.724
Reparto de las reservas voluntarias	-440.579	-202.670	-194.642	-571.765	-734.467	-319.409	-331.278	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-3.372.196	-3.212.816	-3.428.962	-4.019.348	-3.930.365	-3.754.116	-3.678.379	-3.434.508	-3.686.051	-3.927.134	-3.644.724
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	114.343	178.760	170.600	593.958	1.031.091
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	214.343	393.103	563.702	1.157.660
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	214.343	393.103	563.702	1.157.660	2.188.751

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
Ingresos Alquileres y Servicios	7.804.194	7.960.278	8.119.484	8.281.873	8.447.511	4.272.820	0
Gastos Servicios Comunitarios	-1.382.686	-1.410.340	-1.438.547	-1.467.318	-1.496.664	-757.025	0
Costes de Estructura Concesionario	-631.293	-643.919	-656.797	-669.933	-683.332	-343.293	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	-23.400	0
CF Explotación	5.766.815	5.882.619	6.000.740	6.121.222	6.244.115	3.149.102	0
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-959.811	-188.198	0	0	-5.750.228	-1.127.496	0
Dotaciones CRM	-1.484.607	-1.719.431	-1.719.431	-1.719.431	-281.874	0	0
Desdotaciones CRM	959.811	188.198	0	0	5.750.228	1.127.496	0
CF Inversión	-1.484.607	-1.719.431	-1.719.431	-1.719.431	-281.874	0	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.282.208	4.163.188	4.281.309	4.401.792	5.962.241	3.149.102	0
Impuesto de sociedades	-672.893	-679.208	-733.196	-809.053	-187.301	-101.802	0
CF del Proyecto después de Impuestos	3.609.315	3.483.980	3.548.113	3.592.739	5.774.940	3.047.300	0
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)	3.609.315	3.483.980	3.548.113	3.592.739	5.774.940	3.047.300	0
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	3.609.315	3.483.980	3.548.113	3.592.739	5.774.940	3.047.300	0
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	3.609.315	3.483.980	3.548.113	3.592.739	5.774.940	3.047.300	0
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	3.609.315	3.483.980	3.548.113	3.592.739	5.774.940	3.047.300	0
Dividendos	-3.912.633	-3.813.061	-3.848.846	-4.154.778	-4.584.632	-1.061.372	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	-3.869.816
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-3.912.633	-3.813.061	-3.848.846	-4.154.778	-4.584.632	-1.061.372	-3.869.816
Flujo de caja del año	-303.318	-329.081	-300.733	-562.039	1.190.308	1.985.928	-3.869.816
Caja al inicio del año	2.188.751	1.885.433	1.556.353	1.255.620	693.580	1.883.888	3.869.816
Caja final acumulada	1.885.433	1.556.353	1.255.620	693.580	1.883.888	3.869.816	0

8.3. Resumen de Flujos de Caja

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

Tabla 68. Resumen Flujos de Caja

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028
FC del Proyecto (antes de impuestos)	164.416.465	-2.729.722	-11.897.337	-17.428.377	-3.776.324	1.552.294	1.485.359
FC del Proyecto (después de impuestos)	140.427.163	-2.729.722	-11.897.337	-17.428.377	-3.803.571	1.492.281	1.429.171
FC disponible accionistas	135.939.378	-1.559.287	-1.822.759	-3.848.513	-643.741	276.533	236.368
FC distribuido accionistas	135.939.378	-2.229.545	-1.152.501	-3.848.513	-1.001.788	534.581	236.368
FC de la Deuda Senior	16.192.135	0	-7.148.491	-8.312.906	-1.440.083	1.242.245	1.189.250
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	16.192.135	0	-7.148.491	-8.312.906	-818.960	1.215.747	1.192.803

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.494.455	1.448.140	1.546.236	1.757.274	1.739.169	1.665.066	1.685.951
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.431.885	1.378.102	1.479.722	1.705.456	1.666.732	1.594.697	1.605.813
FC disponible accionistas	253.876	179.692	159.183	308.802	306.746	255.954	279.655
FC distribuido accionistas	253.876	179.692	159.183	308.802	306.746	255.954	279.655
FC de la Deuda Senior	1.196.356	1.159.660	1.237.159	1.403.920	1.389.388	1.330.583	1.346.902
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.178.008	1.198.410	1.320.540	1.396.654	1.359.985	1.338.743	1.326.158

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.633.743	1.744.265	1.981.833	1.961.539	1.878.029	1.901.607	1.842.869
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.532.842	1.622.419	1.874.144	1.829.262	1.746.472	1.756.567	1.671.737
FC disponible accionistas	183.839	136.040	302.193	298.742	240.032	264.417	154.033
FC distribuido accionistas	183.839	136.040	302.193	298.742	240.032	264.417	154.033
FC de la Deuda Senior	1.305.413	1.392.592	1.580.165	1.563.736	1.497.302	1.515.577	1.468.724
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.349.002	1.486.379	1.571.951	1.530.519	1.506.440	1.492.150	1.517.704

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.967.278	2.234.926	2.211.963	2.117.983	2.144.471	2.078.259	2.218.427
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.770.760	2.052.262	1.998.784	1.902.536	1.911.514	1.813.237	1.920.980
FC disponible accionistas	98.522	283.844	277.218	208.295	233.662	421.917	1.355.316
FC distribuido accionistas	98.522	283.844	277.218	208.295	233.662	421.917	1.355.316
FC de la Deuda Senior	1.566.684	1.777.792	1.759.043	1.684.089	1.704.393	1.651.312	1.131.328
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.672.238	1.768.417	1.721.566	1.694.241	1.677.852	1.391.320	565.664

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.519.720	2.493.982	2.388.072	2.417.974	2.343.480	2.501.261	2.840.703
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.236.214	2.187.299	2.090.085	2.111.311	2.012.221	2.146.604	2.513.721
FC disponible accionistas	2.236.214	2.187.299	2.090.085	2.111.311	2.012.221	2.146.604	2.513.721
FC distribuido accionistas	2.236.214	2.187.299	2.090.085	2.111.311	2.012.221	2.146.604	2.513.721
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.811.581	2.692.392	2.725.984	2.642.011	2.819.778	3.201.891	3.169.249
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.458.337	2.348.759	2.372.761	2.261.251	2.412.507	2.825.605	2.763.569
FC disponible accionistas	2.458.337	2.348.759	2.372.761	2.261.251	2.412.507	2.825.605	2.763.569
FC distribuido accionistas	2.458.337	2.348.759	2.372.761	2.261.251	2.412.507	2.825.605	2.763.569
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)	3.034.929	3.072.853	2.978.376	3.178.480	3.608.975	3.572.042	3.420.881
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.640.234	2.667.197	2.541.527	2.711.957	3.177.507	3.107.310	2.968.339
FC disponible accionistas	2.640.234	2.667.197	2.541.527	2.711.957	3.177.507	3.107.310	2.968.339
FC distribuido accionistas	2.640.234	2.667.197	2.541.527	2.711.957	3.177.507	3.107.310	2.968.339
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)	3.463.484	3.356.986	3.582.437	4.067.049	4.025.651	3.855.301	3.903.398
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.998.780	2.857.315	3.049.186	3.573.094	3.494.418	3.337.957	3.372.196
FC disponible accionistas	2.998.780	2.857.315	3.049.186	3.573.094	3.494.418	3.337.957	3.372.196
FC distribuido accionistas	2.998.780	2.857.315	3.049.186	3.573.094	3.494.418	3.337.957	3.372.196
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)	3.783.578	4.037.359	4.583.330	4.536.489	4.344.781	4.398.812	4.263.747
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.212.816	3.428.962	4.019.348	3.930.365	3.754.116	3.792.722	3.613.267
FC disponible accionistas	3.212.816	3.428.962	4.019.348	3.930.365	3.754.116	3.792.722	3.613.267
FC distribuido accionistas	3.212.816	3.428.962	4.019.348	3.930.365	3.754.116	3.678.379	3.434.508
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)	4.549.674	5.164.279	5.366.279	4.282.208	4.163.188	4.281.309	4.401.792
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.856.650	4.521.092	4.675.814	3.609.315	3.483.980	3.548.113	3.592.739
FC disponible accionistas	3.856.650	4.521.092	4.675.814	3.609.315	3.483.980	3.548.113	3.592.739
FC distribuido accionistas	3.686.051	3.927.134	3.644.724	3.912.633	3.813.061	3.848.846	4.154.778
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

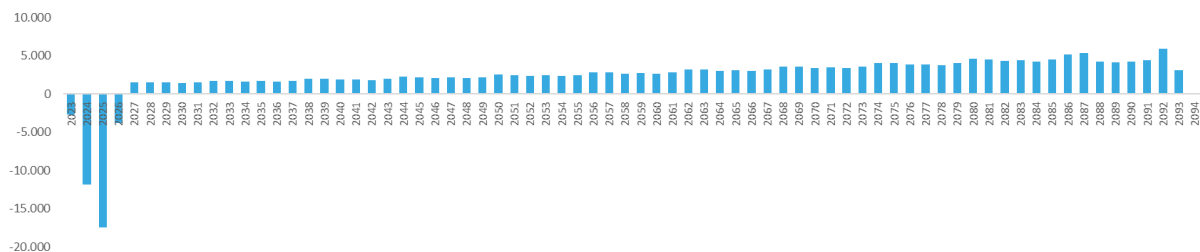
FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2092	2093	2094
FC del Proyecto (antes de impuestos)	5.962.241	3.149.102	0
FC del Proyecto (después de impuestos)	5.774.940	3.047.300	0
FC disponible accionistas	5.774.940	3.047.300	0
FC distribuido accionistas	4.584.632	1.061.372	3.869.816
FC de la Deuda Senior	0	0	0
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.

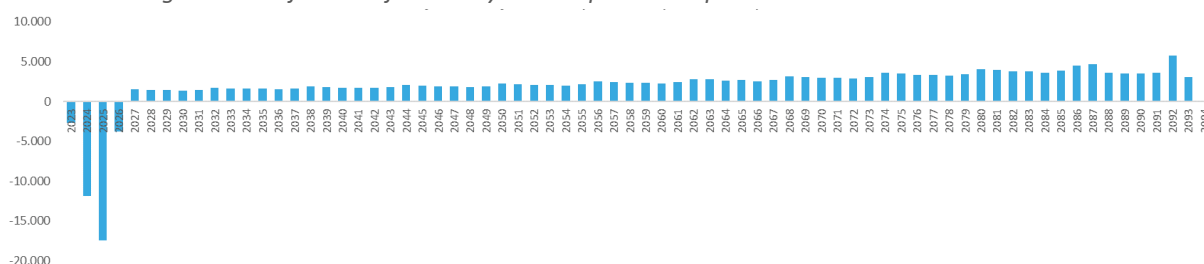
Tabla 69. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos

Flujos de Caja Proyecto antes de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto antes de impuestos	5,38%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	15.271.677
Tasa descuento WACC bt	3,89%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	24
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2046

8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

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

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



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

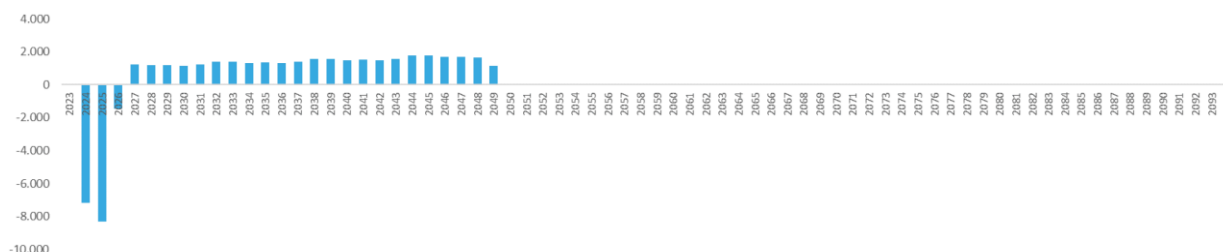
Tabla 70. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	4,96%
VAN FC Proyecto después de impuestos	15.599.959
Tasa descuento WACC at	3,49%
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	5,36%
TIR FC Deuda con DSRA	5,61%

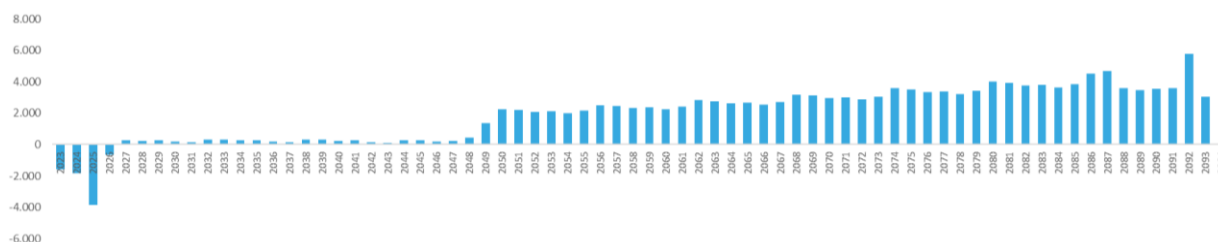
Como se observa en la tabla anterior, el efecto de incluir la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (CRSD) es disminuir el saldo del préstamo disponible, y encarece el coste de la deuda para la Sociedad Concesionaria.

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	7,61%
VAN FC Disponible Accionistas	4.399.621
Tasa descuento Ke	6,04%
Pay-back dinámico (años)	28
Fecha Pay-back dinámico (año)	2050

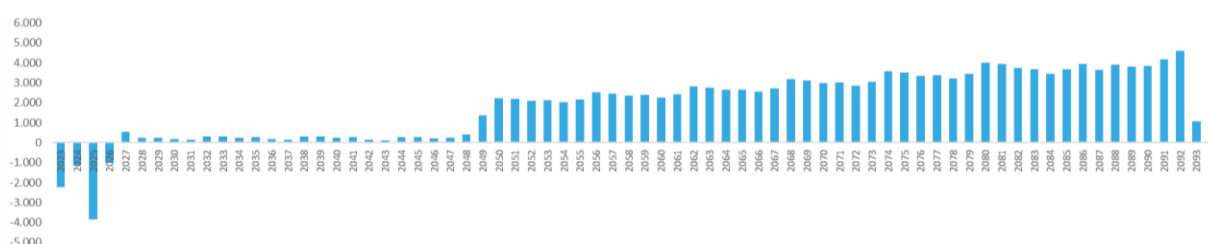
Como se observa en la tabla anterior el efecto del apalancamiento es positivo para la rentabilidad de los accionistas, siendo superior la TIR del Flujo de Caja Disponible para los Accionistas que la TIR del Flujo de Caja del proyecto después de impuestos.

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

8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

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

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



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

Tabla 73. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	7,54%
VAN FC Distribuidos Accionistas	4.249.945
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	319.457.949
EBITDA	237.188.566
Beneficio Neto	135.939.378
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	74,2%
Margen BN (BN/Ingresos)	42,6%

8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

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

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

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

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

Tabla 75. Ratios de Cobertura de la Deuda

Ratios Cobertura Deuda	Min	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
RCSD	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,66 x	1,72 x	1,66 x	1,71 x	1,68 x	1,83 x	2,12 x	2,18 x	2,15 x
LLCR	1,37 x	1,38 x	1,37 x	1,38 x	1,38 x	1,38 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x
PLCR	2,15 x	2,15 x	2,20 x	2,26 x	2,31 x	2,38 x	2,48 x	2,57 x	2,67 x
DN/EBITDA	10,21 x	10,21 x	9,87 x	9,44 x	8,88 x	8,46 x	8,30 x	7,82 x	7,41 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	2,26 x	2,26 x	2,52 x	3,03 x	3,20 x	3,29 x	3,62 x	3,84 x	4,55 x
LLCR	1,41 x	1,41 x	1,43 x	1,46 x	1,48 x	1,49 x	1,51 x	1,53 x	1,58 x
PLCR	2,78 x	2,91 x	3,07 x	3,29 x	3,53 x	3,81 x	4,17 x	4,60 x	5,22 x
DN/EBITDA	6,86 x	6,23 x	5,74 x	5,51 x	4,96 x	4,46 x	3,84 x	3,13 x	2,56 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	1,99 x	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	5,93 x	7,13 x	8,71 x	12,24 x	19,90 x	58,87 x	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	1,69 x	1,80 x	1,96 x	2,39 x	3,96 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	6,25 x	7,81 x	10,43 x	16,40 x	39,55 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	2,24 x	1,60 x	1,02 x	,30 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

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

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

8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 76. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	70%	70%	70%	71%	70%	70%	70%	69%	69%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	30%	30%	30%	29%	30%	30%	30%	31%	31%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	4,47 x	4,06 x	3,42 x	4,35 x	4,46 x	3,41 x	2,41 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	66%	22%	22%	21%	21%	22%	22%	23%	24%	24%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	68%	67%	66%	65%	64%	63%	61%	59%	57%	55%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	32%	33%	34%	35%	36%	37%	39%	41%	43%	45%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	3,04 x	2,64 x	3,10 x	3,11 x	2,57 x	1,83 x	2,19 x	1,94 x	2,20 x	2,28 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	25%	26%	27%	28%	30%	31%	33%	36%	38%	41%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	52%	47%	41%	34%	25%	12%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	48%	53%	59%	66%	75%	88%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,99 x	1,41 x	1,63 x	1,47 x	1,63 x	2,31 x	7,15 x	3,87 x	6,66 x	4,97 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	45%	48%	52%	57%	62%	67%	70%	70%	70%	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)	7,08 x	8,44 x	6,96 x	3,72 x	6,41 x	4,78 x	6,86 x	8,21 x	6,79 x	3,58 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	70%	71%	71%	70%	71%	70%	71%	71%	71%	70%
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)	6,20 x	4,62 x	6,65 x	8,02 x	6,64 x	3,46 x	6,01 x	4,48 x	6,47 x	7,84 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)	6,50 x	3,35 x	5,85 x	4,35 x	6,31 x	7,68 x	6,39 x	3,25 x	5,70 x	4,24 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)	6,36 x	8,03 x	6,86 x	4,24 x	8,44 x	6,79 x	10,05 x	11,40 x	12,79 x	3,42 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	75%	77%	77%	77%	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 6

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	5,38%	5,29%	5,45%	5,43%	5,33%	5,86%	4,98%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,96%	4,86%	5,02%	4,99%	4,91%	5,37%	4,61%
TIR F. Caja Disponible Accionistas	7,61%	7,55%	7,64%	7,69%	7,46%	8,72%	6,72%
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	7,54%	7,47%	7,57%	7,62%	7,40%	8,62%	6,66%

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	5,44%	5,33%	4,73%	6,00%	5,52%	5,21%	5,06%	5,70%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	5,01%	4,91%	4,38%	5,51%	5,08%	4,80%	4,67%	5,24%
TIR F. Caja Disponible Accionistas	7,70%	7,53%	6,58%	8,58%	7,82%	7,34%	7,10%	8,11%
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	7,62%	7,46%	6,52%	8,49%	7,75%	7,27%	7,03%	8,03%

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	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	4,52%	6,24%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,64%	4,96%	4,93%	4,99%	4,14%	5,79%
TIR F. Caja Disponible Accionistas	7,00%	7,61%	8,00%	7,12%	6,41%	8,75%
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	6,93%	7,54%	7,92%	7,06%	6,34%	8,67%

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 6. 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 6:

Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 6

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	4.876.472	4.136.514
Costes IBI fase construcción	37.092	23.070
Costes IVA fase construcción	3.254.302	2.668.631
Licencias y Tributos	1.585.078	1.444.813
Urbanística y otras tasas	232.232	221.691
ICIO	928.928	886.762
ITP	71.564	0
IAJD	352.354	336.360
Impuestos Fase de Explotación	49.594.928	8.744.758
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	328.581	62.762
IBI Viviendas	21.108.143	4.110.523
Tasa paso vehículos (vado)	402.758	80.848
Impuesto de Sociedades	23.700.199	3.674.523
Coste IVA Fase Explotación	4.055.246	816.103
IVA Inversiones Reposición	1.824.094	368.231
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.673.842	336.000
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	111.872
Total Impuestos	54.471.400	12.881.272
Tasa de descuento		4,76%

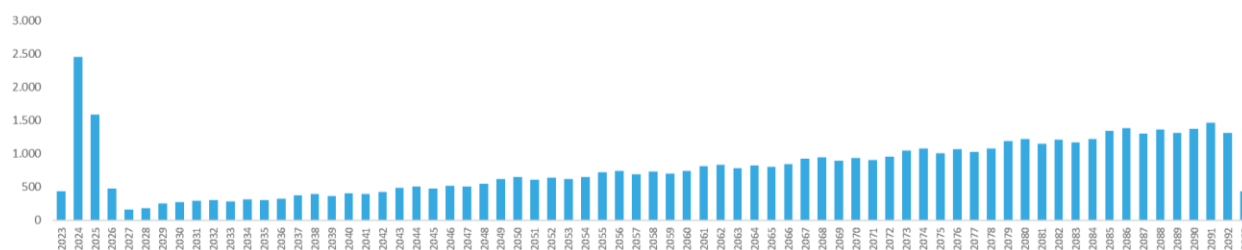
La tasa de descuento para el descuento de los Flujos de Caja de la Administraciones Públicas se ha calculado sumando 200 p.b. a la tasa de rendimiento medio de la Deuda Española a 10 años en los últimos seis meses. El valor resultante se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas

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

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

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



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

Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 6

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Fase de Construcción	4.876.472	435.739	2.452.171	1.590.157	398.405	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	37.092	12.364	12.364	12.364	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	3.254.302	351.812	926.293	1.577.793	398.405	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.585.078	71.564	1.513.514	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	232.232	0	232.232	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	928.928	0	928.928	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	71.564	71.564	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	352.354	0	352.354	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	49.594.928	0	0	0	77.149	160.984	183.369	254.487	265.793	290.475	305.037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	328.581	0	0	0	0	0	1.300	2.637	2.690	2.744	2.799
IBI Viviendas	21.108.143	0	0	0	40.012	80.959	82.578	168.459	171.829	175.265	178.770
Tasa Paso Vehículos	402.758	0	0	0	1.512	3.060	3.121	3.184	3.247	3.312	3.378
Impuesto de Sociedades	23.700.199	0	0	0	27.247	60.014	56.189	62.570	70.038	66.514	51.819
Coste IVA Fase Explotación	4.055.246	0	0	0	8.378	16.951	40.181	17.636	17.989	42.640	68.270
IVA Inversiones Reposición	1.824.094	0	0	0	0	0	22.890	0	0	24.291	49.554
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.673.842	0	0	0	6.285	12.717	12.972	13.231	13.496	13.766	14.041
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	0	0	0	2.093	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
Total Impuestos	54.471.400	435.739	2.452.171	1.590.157	475.554	160.984	183.369	254.487	265.793	290.475	305.037

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	280.174	308.039	296.268	321.354	374.063	392.853	366.222	399.212	388.437	419.396	480.555
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.855	2.912	2.970	3.030	3.090	3.152	3.215	3.279	3.345	3.412	3.480
IBI Viviendas	182.346	185.993	189.713	193.507	197.377	201.325	205.351	209.458	213.647	217.920	222.279
Tasa Paso Vehículos (Vado)	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201
Impuesto de Sociedades	72.437	70.369	80.138	100.902	121.846	107.689	132.277	131.557	145.040	171.131	196.518
Coste IVA Fase Explotación	19.090	45.250	19.861	20.259	48.020	76.883	21.498	50.959	22.367	22.814	54.078
IVA Inversiones Reposición	0	25.778	0	0	27.356	55.806	0	29.030	0	0	30.807
IVA Costes Servicios Comunitarios	14.322	14.608	14.900	15.198	15.502	15.812	16.128	16.451	16.780	17.116	17.458
IVA Costes Estructura Concesionario	4.768	4.864	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813
Total Impuestos	280.174	308.039	296.268	321.354	374.063	392.853	366.222	399.212	388.437	419.396	480.555

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	503.805	476.640	516.870	507.061	544.608	617.319	645.163	603.382	637.437	615.349	646.119
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.550	3.621	3.693	3.767	3.842	3.919	3.997	4.077	4.159	4.242	4.327
IBI Viviendas	226.724	231.259	235.884	240.601	245.413	250.322	255.328	260.435	265.643	270.956	276.375
Tasa Paso Vehículos (Vado)	4.285	4.370	4.458	4.547	4.638	4.731	4.825	4.922	5.020	5.121	5.223
Impuesto de Sociedades	182.664	213.179	215.447	232.956	265.022	297.447	283.506	306.683	297.987	306.664	331.259
Coste IVA Fase Explotación	86.583	24.211	57.388	25.189	25.693	60.900	97.506	27.265	64.628	28.367	28.934
IVA Inversiones Reposición	62.847	0	32.693	0	0	34.694	70.776	0	36.817	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	17.807	18.163	18.527	18.897	19.275	19.661	20.054	20.455	20.864	21.281	21.707
IVA Costes Estructura Concesionario	5.929	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
Total Impuestos	503.805	476.640	516.870	507.061	544.608	617.319	645.163	603.382	637.437	615.349	646.119

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	714.885	734.267	687.376	725.909	700.853	735.343	812.946	834.955	781.967	825.200	797.144
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.413	4.502	4.592	4.684	4.777	4.873	4.970	5.070	5.171	5.274	5.380
IBI Viviendas	281.903	287.541	293.292	299.158	305.141	311.244	317.468	323.818	330.294	336.900	343.638
Tasa Paso Vehículos (Vado)	5.328	5.434	5.543	5.654	5.767	5.882	6.000	6.120	6.242	6.367	6.494
Impuesto de Sociedades	354.657	326.982	353.245	343.633	353.223	380.760	407.271	376.287	405.680	394.695	405.656
Coste IVA Fase Explotación	68.584	109.808	30.705	72.782	31.946	32.585	77.236	123.661	34.579	81.964	35.976
IVA Inversiones Reposición	39.071	79.705	0	41.462	0	0	44.000	89.761	0	46.693	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	22.141	22.584	23.035	23.496	23.966	24.445	24.934	25.433	25.942	26.460	26.990
IVA Costes Estructura Concesionario	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986
Total Impuestos	714.885	734.267	687.376	725.909	700.853	735.343	812.946	834.955	781.967	825.200	797.144

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	836.167	923.379	948.004	888.491	937.361	905.584	949.368	1.047.745	1.075.658	1.008.455	1.063.329
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.488	5.597	5.709	5.823	5.940	6.059	6.180	6.304	6.430	6.558	6.689
IBI Viviendas	350.511	357.521	364.672	371.965	379.404	386.992	394.732	402.627	410.679	418.893	427.271
Tasa Paso Vehículos (Vado)	6.624	6.757	6.892	7.030	7.170	7.314	7.460	7.609	7.761	7.916	8.075
Impuesto de Sociedades	436.849	466.524	431.468	464.732	452.542	464.704	499.671	533.251	493.955	531.233	517.344
Coste IVA Fase Explotación	36.695	86.981	139.263	38.942	92.305	40.515	41.325	97.955	156.833	43.855	103.950
IVA Inversiones Reposición	0	49.551	101.085	0	52.584	0	0	55.803	113.838	0	59.219
IVA Costes Servicios Comunitarios	27.529	28.080	28.642	29.215	29.799	30.395	31.003	31.623	32.255	32.900	33.558
IVA Costes Estructura Concesionario	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173
Total Impuestos	836.167	923.379	948.004	888.491	937.361	905.584	949.368	1.047.745	1.075.658	1.008.455	1.063.329

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	1.027.704	1.077.194	1.187.801	1.219.074	1.143.554	1.205.533	1.165.231	1.220.804	1.345.526	1.380.926	1.295.698
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.823	6.960	7.099	7.241	7.386	7.533	7.684	7.838	7.994	8.154	8.317
IBI Viviendas	435.816	444.533	453.423	462.492	471.741	481.176	490.800	500.616	510.628	520.841	531.258
Tasa Paso Vehículos (Vado)	8.236	8.401	8.569	8.740	8.915	9.093	9.275	9.461	9.650	9.843	10.040
Impuesto de Sociedades	531.202	570.762	608.397	563.982	606.125	590.665	606.090	650.480	693.024	643.187	690.465
Coste IVA Fase Explotación	45.626	46.539	110.313	176.619	49.387	117.065	51.383	52.410	124.230	198.902	55.618
IVA Inversiones Reposición	0	0	62.843	128.200	0	66.690	0	0	70.772	144.374	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	34.229	34.914	35.612	36.325	37.051	37.792	38.548	39.319	40.105	40.907	41.726
IVA Costes Estructura Concesionario	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
Total Impuestos	1.027.704	1.077.194	1.187.801	1.219.074	1.143.554	1.205.533	1.165.231	1.220.804	1.345.526	1.380.926	1.295.698

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	1.365.334	1.308.892	1.375.474	1.464.176	1.305.472	437.455
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	8.484	8.653	8.826	9.003	9.183	2.303
IBI Viviendas	541.883	552.720	563.775	575.050	586.551	296.682
Tasa Paso Vehículos (Vado)	10.241	10.446	10.654	10.868	11.085	5.607
Impuesto de Sociedades	672.893	679.208	733.196	809.053	187.301	101.802
Coste IVA Fase Explotación	131.834	57.865	59.022	60.203	511.351	31.060
IVA Inversiones Reposición	75.103	0	0	0	449.945	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	42.560	43.411	44.279	45.165	46.068	23.302
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	7.758
Total Impuestos	1.365.334	1.308.892	1.375.474	1.464.176	1.305.472	437.455

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

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

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

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

Tabla 82. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 6

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	27.354.973	50,2%	5.416.890	42,1%
Impuestos CCAA	4.101.915	7,5%	2.100.896	16,3%
Impuestos Ayuntamientos	23.014.511	42,3%	5.363.487	41,6%
Total Impuestos	54.471.400	100,0%	12.881.272	100,0%

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

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

Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 6

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Impuestos Estado	27.354.973	175.906	463.147	788.896	230.638	68.490	76.279	71.388	79.033
Impuestos CCAA	4.101.915	247.470	838.724	788.896	203.391	8.476	20.090	8.818	8.994
Impuestos Ayuntamientos	23.014.511	12.364	1.150.301	12.364	41.524	84.019	86.999	174.280	177.766
Total Impuestos	54.471.400	435.739	2.452.171	1.590.157	475.554	160.984	183.369	254.487	265.793
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Impuestos Estado	87.834	85.954	81.982	92.994	90.069	111.031	145.856	146.131	143.026
Impuestos CCAA	21.320	34.135	9.545	22.625	9.931	10.129	24.010	38.441	10.749
Impuestos Ayuntamientos	181.321	184.948	188.647	192.420	196.268	200.193	204.197	208.281	212.447
Total Impuestos	290.475	305.037	280.174	308.039	296.268	321.354	374.063	392.853	366.222
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuestos Estado	157.037	156.223	182.538	223.556	225.955	225.285	244.141	245.551	277.868
Impuestos CCAA	25.479	11.184	11.407	27.039	43.291	12.105	28.694	12.594	12.846
Impuestos Ayuntamientos	216.696	221.030	225.450	229.959	234.558	239.250	244.035	248.915	253.894
Total Impuestos	399.212	388.437	419.396	480.555	503.805	476.640	516.870	507.061	544.608
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Impuestos Estado	327.897	332.259	320.316	330.301	320.847	345.726	388.949	381.886	368.597
Impuestos CCAA	30.450	48.753	13.633	32.314	14.183	14.467	34.292	54.904	15.353
Impuestos Ayuntamientos	258.971	264.151	269.434	274.823	280.319	285.925	291.644	297.477	303.426
Total Impuestos	617.319	645.163	603.382	637.437	615.349	646.119	714.885	734.267	687.376
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuestos Estado	380.024	369.196	397.052	445.890	438.117	422.970	435.677	423.644	455.197
Impuestos CCAA	36.391	15.973	16.292	38.618	61.831	17.289	40.982	17.988	18.348
Impuestos Ayuntamientos	309.495	315.685	321.998	328.438	335.007	341.707	348.541	355.512	362.623
Total Impuestos	725.909	700.853	735.343	812.946	834.955	781.967	825.200	797.144	836.167
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Impuestos Estado	510.014	501.100	484.203	498.694	484.962	520.334	582.228	572.371	553.161
Impuestos CCAA	43.490	69.631	19.471	46.152	20.257	20.663	48.977	78.416	21.927
Impuestos Ayuntamientos	369.875	377.273	384.818	392.514	400.365	408.372	416.539	424.870	433.368
Total Impuestos	923.379	948.004	888.491	937.361	905.584	949.368	1.047.745	1.075.658	1.008.455
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Impuestos Estado	569.319	554.015	594.032	663.553	652.291	630.818	649.197	631.781	676.685
Impuestos CCAA	51.975	22.813	23.269	55.156	88.310	24.694	58.532	25.691	26.205
Impuestos Ayuntamientos	442.035	450.876	459.893	469.091	478.473	488.042	497.803	507.759	517.914
Total Impuestos	1.063.329	1.027.704	1.077.194	1.187.801	1.219.074	1.143.554	1.205.533	1.165.231	1.220.804
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Impuestos Estado	755.139	742.637	718.274	738.810	708.141	762.707	839.154	442.977	117.332
Impuestos CCAA	62.115	99.451	27.809	65.917	28.933	29.511	30.101	255.676	15.530
Impuestos Ayuntamientos	528.273	538.838	549.615	560.607	571.819	583.256	594.921	606.819	304.593
Total Impuestos	1.345.526	1.380.926	1.295.698	1.365.334	1.308.892	1.375.474	1.464.176	1.305.472	437.455

9. Impacto socio-económico del proyecto

9.1. Introducción

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

Las tablas input-output permiten un análisis en profundidad de las transacciones producidas en el seno de una economía, y constituyen una herramienta útil para estudiar los flujos de bienes entre diferentes sectores económicos. Estos flujos se organizan en una matriz, que representa al mismo tiempo el origen y el destino de los bienes. De este modo, la tabla input-output ilustra la relación entre productores y consumidores, así como las interdependencias entre los distintos sectores industriales⁸.

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Tablas Input-Output

Ramas de actividad

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

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

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

Metodología Marco Input/Output

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

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

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

Multiplicadores I/O y Efectos Económicos

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

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

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

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

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

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

9.3. Impacto del proyecto en la producción

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos producción

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

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

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

Efectos económicos sobre producción	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	25.500.665	152.987.713
Efectos indirectos	26.010.678	97.912.137
Efectos inducidos	41.566.084	123.920.048
Efectos económicos totales	93.077.428	374.819.898

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

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos VAB

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

Tabla 87. VAB Directo Construcción y Alquileres

VAB Efectos Directos	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Valor añadido bruto a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	53.715	8.445
% VAB / Producción	45%	61%
VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)	11.421.148	93.431.209

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	11.421.148	93.431.209
Efectos indirectos	10.200.266	44.366.437
Efectos inducidos	12.495.326	36.717.051
Efectos económicos totales	34.116.740	174.514.697

9.5. Impacto del proyecto en la generación de empleo

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos Empleo

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

Tabla 90. Empleo Directo Construcción y Alquileres

Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Rama de actividad IESTADIS	32	55
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016 (miles)	1.031	59
Empleos a tiempo completo por millón de euros	9	4
Empleos Efecto Directo Proyecto periodo completo	219	656
Duración del periodo (años)	3	67
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	73	10

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	219	656
Efectos indirectos	179	765
Efectos inducidos	179	612
Efectos económicos totales	576	2.033

9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos Rentas Salariales

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

Tabla 93. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres

Efecto Directo Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)	26.411	1.252
Sueldos y salarios brutos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	20.386	975
Cotizaciones sociales. INE TIO 2016 (Millones Euros)	6.024	277
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Total (Miles)	1.031	59
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)	848	45
Salario medio por empleado (€/FTE)	31.145	27.692
Rentas Salariales periodo completo (Euros)	6.827.463	18.168.932
Duración del periodo (años)	3	67
Rentas Salariales al Año (Euros)	2.275.821	271.178

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	6.827.463	18.168.932
Efectos indirectos	5.355.140	19.888.403
Efectos inducidos	4.845.126	13.768.894
Efectos económicos totales	17.027.729	51.826.229

9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales

Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

Fuente: AEAT, INE y Elaboración propia

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

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

En el caso de la Concesión del Lote 6 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	4.876.472	49.594.928
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	4.829.822	22.192.461
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	6.827.463	18.168.932
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	1.034.361	2.752.593
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	5.864.183	24.945.054

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	5.864.183	24.945.054
Efectos indirectos	1.976.633	7.748.369
Efectos inducidos	2.374.061	6.944.112
Efectos económicos totales	10.214.877	39.637.535

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

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

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

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

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

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

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

9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 6 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 6. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 6	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		93.077.428	34.116.740	576	17.027.729	10.214.877
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	67.015.748	24.564.053	415	12.259.965	7.354.711
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		26.061.680	9.552.687	161	4.767.764	2.860.165
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		374.819.898	174.514.697	2.033	51.826.229	39.637.535
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	277.366.724	129.140.876	1.504	38.351.409	29.331.776
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		97.453.173	45.373.821	529	13.474.819	10.305.759
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		467.897.325	208.631.437	2.609	68.853.958	49.852.412
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		344.382.472	153.704.929	1.919	50.611.374	36.686.487
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		123.514.853	54.926.508	690	18.242.584	13.165.925

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 6 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 6 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 6 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 6. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 6 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 6

Población beneficiada Lote 6	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 6	318
Población Anual Beneficiada Lote 6	811

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 6, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 6.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 6.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 6.

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

Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 6

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 6	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 6 (m2 construidos)	22.294
Ingresos Alquiler Anuales Lote 6	1.904.916
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 6	7,1
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 6	54,36%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 6	2.268.521
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 6	7.134
Periodo Explotación Alquiler (Años)	67
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	151.990.883

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 6

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	4,96%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,49%	
		VAN	15.599.959	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	7,61%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	6,04%	
		VAN	4.399.621	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	5,36%	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	5.416.890	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	2.100.896	
		VA Ingresos Ayuntamientos	5.363.487	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	811	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	2.268.521	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	208.631.437	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	2.609	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 6 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.