



## 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 10

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

**CABOAZUL**  
Asesores Financieros

**Madrid, 3 de abril de 2023**

## Índice

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

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

## Índice de Tablas

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

Tabla 55. Importe Inversión Lote 10 .....	58
Tabla 56. Coeficientes de Amortización.....	58
Tabla 57. Amortización Anual Lote 10 .....	59
Tabla 58. Capital Circulante Lote 10.....	61
Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 10.....	65
Tabla 60. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 10.....	67
Tabla 61. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 10 .....	69
Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 10.....	72
Tabla 63. Balances de Situación Lote 10 .....	76
Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 10.....	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 10 .....	107
Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 10.....	109
Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas .....	109
Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 10 .....	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 10 .....	114
Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 10 .....	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 10. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes .....	126
Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 10.....	127
Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 10.....	128
Tabla 102. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 10 .....	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 10” 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 10.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 10.

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 10.

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 10.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 10 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 10.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja, ratios financieros y análisis de sensibilidad relativos al Lote 10.

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 10.



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

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

Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 10

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviend. Máx.	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.
13	Villalbilla	SAU 8 LOS HUERTOS	9362901VK6796S0001FH	12.990	15.848	226	D	VPPL

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

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

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

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

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

Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 10

Ur.	Municipio	nº Viviendas Estimadas	nº Trasteros	Tamaño Medio Vivienda m <sup>2</sup> constr.	Superficie Construida Viviendas m <sup>2</sup>	Superficie Útil Viviendas m <sup>2</sup>	nº Plazas Garaje
13	Villalbilla	226	226	70	15.848	11.886	238

### 3.3. Ingresos alquiler

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Precios de los trasteros y garajes

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

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

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

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

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

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

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

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

Los resultados del valor de la promoción a precio del módulo, del importe del alquiler anual de la urbanización, y del alquiler mensual medio por vivienda para el Lote 10, 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 10

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
13	Villalbilla	VPPL	D	1.516,00	11.886	226	23.854.260,00	1.311.984,30	1.246.385,09	483,77

### 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 10 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 10*

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
13	Villalbilla	15.848	3	1.311.984	Si	18,0%	236.157	224.349

### 3.5. Costes Servicios Comunitarios

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

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

Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

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

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

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

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

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



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

### Servicio de Conserjería

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

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

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

### Servicio de Limpieza

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

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

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

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

## Servicio de Mantenimiento

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

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

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

## Garaje

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

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

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

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

## Suministros de energía y agua en las zonas comunes

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

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

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

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

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

### Servicio de Piscina

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

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

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

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

Tabla 14. Coste Piscina según el tamaño de la urbanización

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

## Servicio de Jardinería

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

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

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

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

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

## Varios e Imprevistos

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

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

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

## 3.6. Inversiones

### Coste construcción

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

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

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

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

---

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

que son Impuesto de Transmisiones Patrimoniales<sup>2</sup>, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados<sup>3</sup>, y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción<sup>4</sup>. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 10.

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 10:

*Tabla 17. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 10*

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
<b>Superficie construida sobre rasante</b>	m2 const.		<b>15.848</b>
<b>Superficie construida bajo rasante</b>	m2 const.		<b>10.000</b>
<b>PEM</b>	<b>EUR</b>		<b>16.678.400</b>
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	3.168.896
<b>PEC</b>	<b>EUR</b>		<b>19.847.296</b>
IVA PEC	EUR		1.984.730
<b>PEC con IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>21.832.026</b>
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	833.920
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	333.568
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	208.480
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	250.176
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	208.480
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	833.920
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	833.920
<b>Otros Costes Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>3.502.464</b>
IVA Otros Costes Construcción	EUR		341.490
<b>Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)</b>	<b>EUR</b>		<b>3.843.954</b>
<b>Coste Construcción más IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>25.675.980</b>
<b>Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>345.633</b>
ITP	EUR		50.872
AJD	EUR		253.053
IBI	EUR		41.708
<b>Coste Construcción más IVA y Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>26.021.612</b>
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.850
Gastos Financieros fase construcción	EUR		1.414.931
<b>Total Inversión Fase Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>27.574.393</b>
<b>Coste total por vivienda</b>	<b>EUR</b>		<b>122.011</b>

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

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

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

### 3.7. Reinversiones

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

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

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

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

*Tabla 18. Importe y periodicidad reinversiones*

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

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

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 10 se muestran en la siguiente tabla:

---

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

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

Tabla 19. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 10

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2023
Reacondicionamiento viviendas	4.508.700
Reparaciones viviendas	4.294.000
Coste reversión	1.188.600
<b>Total Reinversiones</b>	<b>9.991.300</b>
<b>IVA Soportado Reinversiones</b>	<b>699.391</b>
<b>Reinversiones con IVA Soportado</b>	<b>10.690.691</b>
<b>Número de viviendas en alquiler</b>	<b>226</b>
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
<b>Número promedio de viviendas ocupadas</b>	<b>215</b>

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 10:

Tabla 20. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 10

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
13	Villalbilla	226	10.690.691

### 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 m<sup>2</sup> útil de vivienda.

En la siguiente se muestra el coste de reversión estimado para el Lote 10:

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

Costes de reversión	Total EUR 2023
Costes de reversión	1.188.600
IVA Coste de reversión	83.202
Costes de reversión más IVA	1.271.802

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 10

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 10

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
<b>PEM</b>	<b>16.678.400</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.168.896
<b>PEC</b>	<b>19.847.296</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	100.070
Otros Seguros Construcción y ALOP	108.410
Licencias y Tributos	1.137.845
Urbanística y otras tasas	166.784
ICIO	667.136
ITP	50.872
IAJD	253.053
Organismo de Control Técnico (OCT)	250.176
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.375.968
Coste Auditores fase construcción	45.603
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	833.920
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	41.708
Costes IVA fase construcción	2.341.466
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>6.312.166</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>26.159.462</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	886.823
Comisiones Deuda Senior en construcción	208.321
Coste de la Garantía Definitiva	49.800
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.414.931</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>27.574.393</b>

#### 4.4. Periodo de explotación

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

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

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

## 4.5. Inversiones de Reposiciones

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

El desglose anual de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 10 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 10

Reposiciones	Total EUR 2023	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Reacondicionamiento viviendas	<b>4.508.700</b>	0	0	214.700	0	0	214.700
Reparaciones viviendas	<b>4.294.000</b>	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	<b>1.188.600</b>	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	<b>699.391</b>	0	0	15.029	0	0	15.029
<b>Total Reinversiones</b>	<b>10.690.691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>
Reposiciones	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Reacondicionamiento viviendas	0	0	214.700	0	0	214.700	0
Reparaciones viviendas	429.400	0	0	0	0	0	429.400
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	30.058	0	15.029	0	0	15.029	30.058
<b>Total Reinversiones</b>	<b>459.458</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>459.458</b>
Reposiciones	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Reacondicionamiento viviendas	0	214.700	0	0	214.700	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	429.400	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	15.029	0	0	15.029	30.058	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>459.458</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Reacondicionamiento viviendas	214.700	0	0	214.700	0	0	214.700
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	429.400	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	15.029	0	0	15.029	30.058	0	15.029
<b>Total Reinversiones</b>	<b>229.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>459.458</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>
Reposiciones	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	214.700	0	0	214.700	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	429.400	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	15.029	30.058	0	15.029	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>459.458</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Reacondicionamiento viviendas	0	214.700	0	0	214.700	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	429.400	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	15.029	30.058	0	15.029	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>459.458</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reposiciones	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
Reacondicionamiento viviendas	214.700	0	0	214.700	0	0	214.700
Reparaciones viviendas	0	429.400	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	15.029	30.058	0	15.029	0	0	15.029
<b>Total Reinversiones</b>	<b>229.729</b>	<b>459.458</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>
Reposiciones	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Reacondicionamiento viviendas	0	0	214.700	0	0	214.700	0
Reparaciones viviendas	429.400	0	0	0	0	0	429.400
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	30.058	0	15.029	0	0	15.029	30.058
<b>Total Reinversiones</b>	<b>459.458</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>459.458</b>
Reposiciones	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Reacondicionamiento viviendas	0	214.700	0	0	214.700	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	429.400	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	15.029	0	0	15.029	30.058	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.729</b>	<b>459.458</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2088	2089	2090	2091	2092	2093	
Reacondicionamiento viviendas	214.700	0	0	0	0	0	
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	0	
Coste Reversión	0	0	0	0	1.188.600	0	
IVA Reposiciones	15.029	0	0	0	83.202	0	
<b>Total Reinversiones</b>	<b>229.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.271.802</b>	<b>0</b>	

## 4.6. Ingresos

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

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

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

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

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

Tabla 27. Ingresos de alquileres y servicios repercutidos en euros constantes a lo largo concesión Lote 10

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2023)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
<b>Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos</b>	<b>1.657.473</b>	<b>1.574.600</b>	<b>105.498.188</b>
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.311.984	1.246.385	83.507.801
Ingresos Servicios Comunitarios	236.157	224.349	15.031.404
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	109.332	103.865	6.958.983
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 10

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	62.050	4.157.350
Servicio de Limpieza	43.350	2.904.450
Servicio de Garaje	2.500	167.500
Servicio de Energía y Agua	18.000	1.206.000
Servicio de Mantenimiento	18.000	1.206.000
Servicio de Piscina y Jardín	49.512	3.317.304
Varios e Imprevistos	9.671	647.930
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	109.332	7.188.356
<b>Total Costes Servicios a la Comunidad</b>	<b>312.415</b>	<b>20.794.890</b>

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

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

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

*Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria en euros constantes a lo largo concesión Lote 10*

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.367	106.526
Seguros en Operación	30.178	1.915.292
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	19.847	1.329.769
Pérdida de Beneficio (Anual)	888	41.754
Responsabilidad Civil (Anual)	4.442	208.770
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	335.000
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	112.094	5.268.407
Auditorías anuales financieras	15.000	1.005.000
Auditorías anuales energéticas	4.000	268.000
Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria	3.990	267.330
<b>Total Costes Estructura Concesionaria</b>	<b>167.629</b>	<b>8.830.556</b>

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

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

### 5.1. Hipótesis macroeconómicas

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2. Estructura financiera del proyecto

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

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

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

Tabla 31. Estructura financiera inicial

Estructura Financiera Inicial	Importe	Porcentaje Total	Porcentaje sin Subvenciones de Fondos Europeos
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	8.320.200	29,55%	
Capital Social	1.984.006	7,05%	10,00%
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	3.968.011	14,09%	20,00%
Deuda Senior	13.888.039	49,32%	70,00%
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>28.160.256</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## 5.3. Subvenciones de Fondos Europeos

Las subvenciones para la construcción de las viviendas con cargo a los Fondos Europeos Next Generation se realizarán conforme a los siguientes importes máximos que operan del siguiente modo: el primer límite es una aportación de 700 euros por m<sup>2</sup> útil de vivienda con un límite de 50.000 euros por vivienda, siendo el límite global de las Subvenciones de Fondos Europeos el importe global para el Lote 10 indicado anteriormente.

Tabla 32. Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos

Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos	Importe
Importe Máximo Subvenciones de Fondos Europeos Lote 10	8.320.200
Importe Máximo por Vivienda	50.000
Importe Máximo por m <sup>2</sup> útil vivienda	700



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

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

Hitos de Pago	Importe	Porcentaje Total
Aprobación proyecto definitivo	832.020	10,00%
Llegar a cota cero	2.080.050	25,00%
Terminar Estructura	3.744.090	45,00%
Certificación Final de Obra	1.664.040	20,00%
<b>Total Pagos</b>	<b>8.320.200</b>	<b>100,00%</b>

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

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

*Tabla 34. Cobertura Subvenciones de Fondos Europeos*

Cobertura Subvenciones de Fondos Europeos	Subvenciones de Fondos Europeos Acumuladas	% Valor de la Obra	Valor de la Obra	Garantía + Valor Obra	Exceso de Valor
Aprobación proyecto definitivo	832.020	5%	1.167.488	1.997.488	<b>1.165.468</b>
Llegar a cota cero	2.912.070	15%	3.502.464	4.332.464	<b>1.420.394</b>
Terminar Estructura	6.656.160	40%	9.339.904	10.169.904	<b>3.513.744</b>
Certificación Final de Obra	8.320.200	100%	23.349.760	24.179.760	<b>15.859.560</b>

## 5.4. Fondos propios

Los Fondos Propios de la sociedad concesionaria estarían compuestos por:

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

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

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

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

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

Tabla 35. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 10

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2023	2024	2025	2026
<b>Capital</b>					
Desembolsos	<b>1.984.006</b>	496.001	321.023	928.199	238.783
<b>Reservas/Prima de Emisión</b>					
Desembolsos periodo construcción	<b>3.968.011</b>	1.122.879	511.169	1.856.398	477.565
Aportaciones Capital por caja negativa	<b>0</b>	0	0	0	0
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>5.952.017</b>	<b>1.618.881</b>	<b>832.191</b>	<b>2.784.597</b>	<b>716.348</b>

## 5.5. Reserva legal y voluntarias

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

Tabla 36. Criterios Dotación Reserva Legal

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

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

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

## 5.6. Deuda Senior

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

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

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

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

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

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

Tabla 37. Condiciones Deuda Senior

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

## 5.7. Garantía definitiva

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

En la siguiente tabla se muestra el importe de la Garantía definitiva y el tipo de interés y el coste anual para la Sociedad Concesionaria del Lote 10:

Tabla 38. Garantía definitiva Lote 10

Garantía definitiva	Importe
% Garantía definitiva sobre Subvenciones de Fondos Europeos	10,00%
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	8.320.200
<b>Importe de la Garantía Definitiva</b>	<b>830.000</b>
Interés de la garantía	2,00%
<b>Coste anual de la garantía</b>	<b>16.600</b>

## 5.8. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

### Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

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

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

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

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

*Tabla 39. Hipótesis del Impuesto de Sociedades*

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

## Impuesto del Valor Añadido

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

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

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

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

Tabla 40. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

## 6. Proyecciones a lo largo de la concesión

### 6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 41. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 10

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2023	2024	2025	2026
<b>PEM</b>	<b>16.678.400</b>	405.285	5.105.258	9.006.336	2.161.521
Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.168.896	77.004	969.999	1.711.204	410.689
<b>PEC</b>	<b>19.847.296</b>	<b>482.289</b>	<b>6.075.257</b>	<b>10.717.540</b>	<b>2.572.210</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000	3.000	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	50.000	50.000	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	100.070	0	30.021	70.049	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	108.410	0	108.410	0	0
Licencias y Tributos	1.137.845	50.872	1.086.973	0	0
Urbanística y otras tasas	166.784	0	166.784	0	0
ICIO	667.136	0	667.136	0	0
ITP	50.872	50.872	0	0	0
IAJD	253.053	0	253.053	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	250.176	41.696	83.392	83.392	41.696
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.375.968	924.261	180.683	180.683	90.341
Coste Auditores fase construcción	45.603	7.500	15.000	15.300	7.803
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	833.920	138.987	277.973	277.973	138.987
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	41.708	13.903	13.903	13.903	0
Costes IVA fase construcción	2.341.466	253.285	666.131	1.135.463	286.587
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>6.312.166</b>	<b>1.483.504</b>	<b>2.462.486</b>	<b>1.800.762</b>	<b>565.414</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>26.159.462</b>	<b>1.965.793</b>	<b>8.537.743</b>	<b>12.518.302</b>	<b>3.137.624</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	886.823	0	184.023	398.016	304.784
Comisión de Apertura	208.321	0	208.321	0	0
Comisión de Disponibilidad	188.579	0	123.230	62.561	2.787
Comisión de Agencia	81.408	0	30.000	30.600	20.808
Coste de la Garantía Definitiva	49.800	16.600	16.600	16.600	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.414.931</b>	<b>16.600</b>	<b>562.174</b>	<b>507.777</b>	<b>328.379</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>27.574.393</b>	<b>1.982.393</b>	<b>9.099.917</b>	<b>13.026.080</b>	<b>3.466.003</b>

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

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

Tabla 42. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 10

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
<b>PEM</b>	<b>16.678.400</b>	83.392	83.392	83.392	66.714	66.714	66.714	33.357	500.352	116.749
Gastos Generales y Beneficio Industrial	<b>3.168.896</b>	15.844	15.844	15.844	12.676	12.676	12.676	6.338	95.067	22.182
<b>PEC</b>	<b>19.847.296</b>	<b>89.313</b>	<b>89.313</b>	<b>89.313</b>	<b>71.450</b>	<b>71.450</b>	<b>71.450</b>	<b>2.020.455</b>	<b>535.877</b>	<b>125.038</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	<b>3.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	<b>50.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	<b>100.070</b>	30.021	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	<b>108.410</b>	0	108.410	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	<b>1.137.845</b>	0	833.920	253.053	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	<b>166.784</b>	0	166.784	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	<b>667.136</b>	0	667.136	0	0	0	0	0	0	0
ITP	<b>50.872</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	<b>253.053</b>	0	0	253.053	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	<b>250.176</b>	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	<b>1.375.968</b>	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057
Coste Auditores fase construcción	<b>45.603</b>	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	<b>833.920</b>	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164
Campaña publicidad inicial	<b>24.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	<b>41.708</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	<b>2.341.466</b>	206.929	58.472	17.388	35.250	35.250	38.823	38.823	40.609	33.464
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>6.312.166</b>	<b>283.371</b>	<b>1.047.222</b>	<b>316.861</b>	<b>81.671</b>	<b>81.671</b>	<b>85.243</b>	<b>85.243</b>	<b>87.030</b>	<b>79.885</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>26.159.462</b>	<b>372.684</b>	<b>1.136.535</b>	<b>406.174</b>	<b>153.121</b>	<b>153.121</b>	<b>156.694</b>	<b>2.105.698</b>	<b>622.907</b>	<b>204.923</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	<b>886.823</b>	0	7.732	14.608	15.494	17.150	17.704	18.295	18.295	17.704
Comisión de Apertura	<b>208.321</b>	208.321	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	<b>188.579</b>	12.994	10.507	10.841	10.185	10.207	9.877	10.207	10.207	9.877
Comisión de Agencia	<b>81.408</b>	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	<b>49.800</b>	0	0	0	0	0	0	0	16.600	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.414.931</b>	<b>251.315</b>	<b>18.239</b>	<b>25.450</b>	<b>25.679</b>	<b>27.357</b>	<b>27.582</b>	<b>28.501</b>	<b>45.101</b>	<b>27.582</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>27.574.393</b>	<b>623.999</b>	<b>1.154.773</b>	<b>431.624</b>	<b>178.800</b>	<b>180.478</b>	<b>184.275</b>	<b>2.134.199</b>	<b>668.008</b>	<b>232.504</b>



Inversión inicial fase de construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
<b>PEM</b>	283.533	283.533	316.890	316.890	333.568	266.854	366.925	383.603	617.101
Gastos Generales y Beneficio Industrial	53.871	53.871	60.209	60.209	63.378	50.702	69.716	72.885	117.249
<b>PEC</b>	<b>303.664</b>	<b>303.664</b>	<b>339.389</b>	<b>339.389</b>	<b>357.251</b>	<b>285.801</b>	<b>392.976</b>	<b>410.839</b>	<b>660.915</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057
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	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	13.903	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	44.181	45.968	70.975	81.698	97.774	104.919	113.851	101.347	101.347
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>104.505</b>	<b>92.388</b>	<b>117.396</b>	<b>128.144</b>	<b>144.220</b>	<b>151.365</b>	<b>160.296</b>	<b>147.793</b>	<b>147.793</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>408.168</b>	<b>396.052</b>	<b>456.785</b>	<b>467.533</b>	<b>501.471</b>	<b>437.166</b>	<b>553.273</b>	<b>558.632</b>	<b>808.708</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	18.295	18.332	20.415	22.654	22.861	28.367	30.636	31.657	30.636
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	10.026	9.307	8.995	8.279	6.708	6.510	6.300	6.510	6.300
Comisión de Agencia	0	0	0	30.600	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>28.321</b>	<b>27.639</b>	<b>29.409</b>	<b>61.533</b>	<b>29.569</b>	<b>34.877</b>	<b>36.936</b>	<b>38.167</b>	<b>36.936</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>436.489</b>	<b>423.691</b>	<b>486.194</b>	<b>529.066</b>	<b>531.040</b>	<b>472.043</b>	<b>590.209</b>	<b>596.799</b>	<b>845.644</b>

Inversión inicial fase de construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
<b>PEM</b>	717.171	867.277	933.990	1.017.382	900.634	900.634	900.634	900.634	867.277
Gastos Generales y Beneficio Industrial	136.263	164.783	177.458	193.303	171.120	171.120	171.120	171.120	164.783
<b>PEC</b>	<b>768.090</b>	<b>928.853</b>	<b>1.000.304</b>	<b>1.089.617</b>	<b>964.579</b>	<b>964.579</b>	<b>964.579</b>	<b>964.579</b>	<b>928.853</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	70.049	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949	6.949
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057	15.057
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	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164	23.164
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	13.903	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	101.347	101.347	97.774	83.484	78.126	72.448	67.413	53.123	45.978
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>147.793</b>	<b>147.793</b>	<b>144.220</b>	<b>143.833</b>	<b>124.571</b>	<b>212.943</b>	<b>113.885</b>	<b>99.595</b>	<b>92.449</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>915.883</b>	<b>1.076.646</b>	<b>1.144.524</b>	<b>1.233.449</b>	<b>1.089.150</b>	<b>1.177.522</b>	<b>1.078.463</b>	<b>1.064.173</b>	<b>1.021.303</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	31.657	34.409	36.434	40.735	42.034	45.935	48.391	45.735	52.378
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	5.743	4.840	3.851	3.227	2.449	1.845	1.220	663	305
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	20.808	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	16.600	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>37.400</b>	<b>55.849</b>	<b>40.285</b>	<b>43.962</b>	<b>44.483</b>	<b>47.780</b>	<b>70.419</b>	<b>46.399</b>	<b>52.682</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>953.283</b>	<b>1.132.495</b>	<b>1.184.809</b>	<b>1.277.411</b>	<b>1.133.633</b>	<b>1.225.302</b>	<b>1.148.882</b>	<b>1.110.572</b>	<b>1.073.985</b>

Inversión inicial fase de construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
<b>PEM</b>	733.850	683.814	583.744	583.744	450.317	383.603	383.603	316.890	283.533
Gastos Generales y Beneficio Industrial	139.431	129.925	110.911	110.911	85.560	72.885	72.885	60.209	53.871
<b>PEC</b>	<b>785.953</b>	<b>732.365</b>	<b>625.190</b>	<b>625.190</b>	<b>482.289</b>	<b>410.839</b>	<b>410.839</b>	<b>339.389</b>	<b>303.664</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	6.949	6.949	6.949	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	15.057	15.057	15.057	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	23.164	23.164	23.164	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	45.978	38.833	35.261	0	0	0	0	0	0
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>92.449</b>	<b>85.304</b>	<b>81.732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>878.402</b>	<b>817.670</b>	<b>706.922</b>	<b>625.190</b>	<b>482.289</b>	<b>410.839</b>	<b>410.839</b>	<b>339.389</b>	<b>303.664</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	52.180	53.919	52.180	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	295	305	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>52.475</b>	<b>54.224</b>	<b>52.180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>930.877</b>	<b>871.894</b>	<b>759.102</b>	<b>625.190</b>	<b>482.289</b>	<b>410.839</b>	<b>410.839</b>	<b>339.389</b>	<b>303.664</b>

## 6.2. Necesidades de financiación

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

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

*Tabla 43. Necesidades de Financiación Lote 10*

Necesidades de Financiación	Total
<b>Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>27.574.393</b>
1ª dotación CRSD (mes 36)	409.555
1ª dotación CRM (mes 36)	176.308
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>28.160.256</b>

## 6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual

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

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

*Tabla 44. Orígenes de Financiación Anuales Lote 10*

Orígenes de Financiación	Total	2023	2024	2025	2026
Subvenciones de Fondos Europeos	<b>8.320.200</b>	832.020	2.080.050	3.744.090	1.664.040
Capital	<b>1.984.006</b>	496.001	321.023	928.199	238.783
Reservas / Prima de Emisión	<b>3.968.011</b>	1.122.879	511.169	1.856.398	477.565
Préstamo Subordinado	<b>13.888.039</b>	0	5.719.168	6.497.393	1.671.479
Deuda Senior	<b>28.160.256</b>	<b>2.450.901</b>	<b>8.631.409</b>	<b>13.026.080</b>	<b>4.051.866</b>

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

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

Tabla 45. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 10

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Subvenciones de Fondos Europeos	<b>8.320.200</b>	0	0	0	0	0	0	0	832.020	0
Capital	<b>1.984.006</b>	0	0	496.001	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	<b>3.968.011</b>	0	0	0	260.546	317.722	311.976	232.635	0	0
Deuda Senior	<b>13.888.039</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	2.086.633
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>28.160.256</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>496.001</b>	<b>260.546</b>	<b>317.722</b>	<b>311.976</b>	<b>232.635</b>	<b>0</b>	<b>2.086.633</b>

Orígenes de Financiación	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	2.080.050	0	0	0	0
Capital	34.684	46.735	41.101	41.269	0	0	0	0	23.375
Reservas / Prima de Emisión	0	31.961	82.203	82.538	0	0	0	0	46.750
Deuda Senior	1.601.338	353.970	287.710	288.884	0	0	0	0	163.624
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>1.636.021</b>	<b>432.665</b>	<b>411.014</b>	<b>412.691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>233.748</b>

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	3.744.090	0	0	0
Capital	53.087	80.772	95.777	110.264	118.655	0	0	0	99.238
Reservas / Prima de Emisión	106.173	161.544	191.553	220.528	237.309	0	0	0	198.475
Deuda Senior	371.606	565.404	670.437	771.850	830.582	0	0	0	694.663
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>530.866</b>	<b>807.720</b>	<b>957.767</b>	<b>1.102.642</b>	<b>1.186.546</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>992.376</b>

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	1.664.040
Capital	116.822	111.336	97.375	90.142	88.591	80.949	62.828	55.597	0
Reservas / Prima de Emisión	233.644	222.672	194.750	180.284	177.183	161.899	125.656	111.194	0
Deuda Senior	817.754	779.351	681.623	630.993	620.139	566.645	439.798	389.180	0
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>1.168.220</b>	<b>1.113.358</b>	<b>973.748</b>	<b>901.419</b>	<b>885.913</b>	<b>809.493</b>	<b>628.282</b>	<b>555.971</b>	<b>0</b>

## 6.4. Reinversiones

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

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

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

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

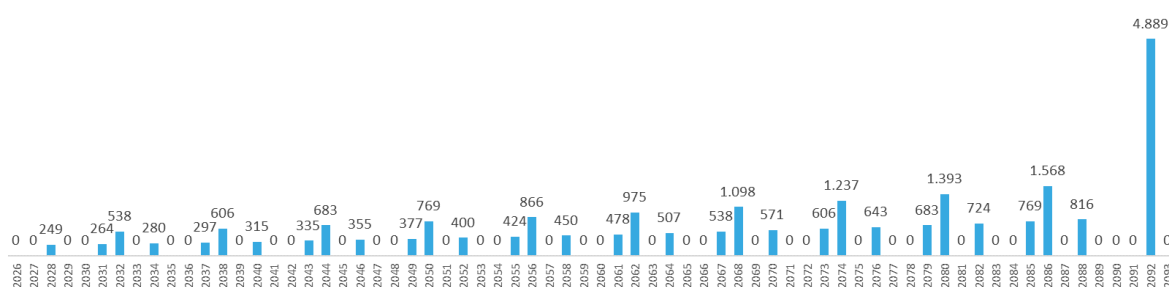
En la siguiente tabla se muestran las reinversiones de la Concesión en términos constantes y nominales:

*Tabla 46. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 10*

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	4.508.700	9.423.259	38,1%
Reparaciones viviendas	4.294.000	9.096.295	36,8%
Coste Reversión	1.188.600	4.569.276	18,5%
Coste IVA Inversiones Reposición	699.391	1.616.218	6,5%
<b>Total Reinversiones</b>	<b>10.690.691</b>	<b>24.705.049</b>	<b>100,0%</b>

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

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



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

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

Tabla 47. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 10

Reinversiones de reposición nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reacondicionamiento viviendas	9.423.259	0	0	232.398	0	0	246.623	0	0	261.718
Reparaciones viviendas	9.096.295	0	0	0	0	0	0	503.111	0	0
Coste Reversión	4.569.276	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	1.616.218	0	0	16.268	0	0	17.264	35.218	0	18.320
<b>Total Reinversiones</b>	<b>24.705.049</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>248.666</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>263.886</b>	<b>538.328</b>	<b>0</b>	<b>280.038</b>

Reinversiones de reposición nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Reacondicionamiento viviendas	0	0	277.737	0	0	294.737	0	0	312.777	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	566.584	0	0	0	0	0	638.066
Coste Reversión	0									
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	19.442	39.661	0	20.632	0	0	21.894	44.665
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>297.179</b>	<b>606.245</b>	<b>0</b>	<b>315.369</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>334.672</b>	<b>682.730</b>

Reinversiones de reposición nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	0	331.922	0	0	352.238	0	0	373.798	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	718.566	0	0	0	0
Coste Reversión			0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	23.235	0	0	24.657	50.300	0	26.166	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>355.156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>376.895</b>	<b>768.865</b>	<b>0</b>	<b>399.964</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reinversiones de reposición nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Reacondicionamiento viviendas	396.677	0	0	420.957	0	0	446.723	0	0	474.066
Reparaciones viviendas	0	809.222	0	0	0	0	0	911.315	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	27.767	56.646	0	29.467	0	0	31.271	63.792	0	33.185
<b>Total Reinversiones</b>	<b>424.445</b>	<b>865.867</b>	<b>0</b>	<b>450.424</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>477.994</b>	<b>975.107</b>	<b>0</b>	<b>507.251</b>

Reinversiones de reposición nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Reacondicionamiento viviendas	0	0	503.083	0	0	533.875	0	0	566.553	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	1.026.289	0	0	0	0	0	1.155.768
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	35.216	71.840	0	37.371	0	0	39.659	80.904
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>538.299</b>	<b>1.098.129</b>	<b>0</b>	<b>571.247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>606.212</b>	<b>1.236.672</b>

Reinversiones de reposición nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Reacondicionamiento viviendas	0	601.230	0	0	638.031	0	0	677.083	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.301.582	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	42.086	0	0	44.662	91.111	0	47.396	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>643.317</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>682.693</b>	<b>1.392.693</b>	<b>0</b>	<b>724.479</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reinversiones de reposición nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Reacondicionamiento viviendas	718.526	0	0	762.506	0	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	1.465.793	0	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	4.569.276	0
Coste IVA Inversiones Reposición	50.297	102.606	0	53.375	0	0	0	319.849	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>768.823</b>	<b>1.568.399</b>	<b>0</b>	<b>815.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.889.125</b>	<b>0</b>



## 6.5. Ingresos de la Concesión

Los ingresos de la Concesión provienen de las siguientes fuentes:

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

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

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

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

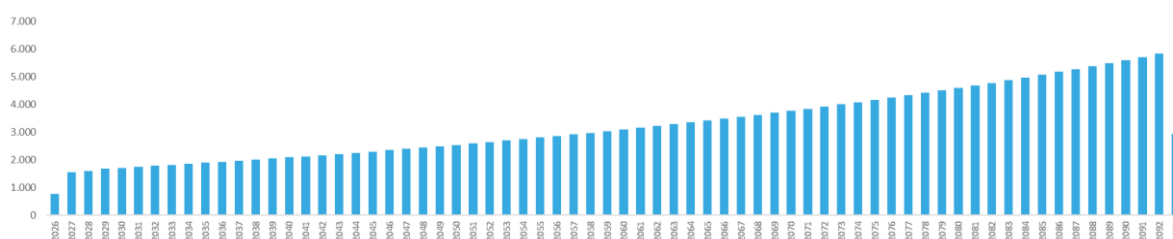
En la siguiente tabla se muestran los ingresos de la Concesión en términos constantes y nominales:

*Tabla 48. Ingresos Constantes y Nominales Lote 10*

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	83.507.801	174.265.462	79,2%
Ingresos Servicios Comunitarios	15.031.404	31.367.783	14,3%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	6.828.938	14.388.940	6,5%
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>105.368.143</b>	<b>220.022.185</b>	<b>100,0%</b>

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

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



En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 10 en precios nominales:

Tabla 49. Ingresos Anuales Nominales Lote 10

Ingresos nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	<b>174.265.462</b>	628.315	1.271.313	1.296.739	1.322.674	1.349.127	1.376.110	1.403.632	1.431.705	1.460.339
Ingresos Servicios Comunitarios	<b>31.367.783</b>	113.097	228.836	233.413	238.081	242.843	247.700	252.654	257.707	262.861
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	<b>14.388.940</b>	26.180	52.971	54.031	110.223	112.427	114.676	116.969	119.309	121.695
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>220.022.185</b>	<b>767.591</b>	<b>1.553.120</b>	<b>1.584.183</b>	<b>1.670.978</b>	<b>1.704.397</b>	<b>1.738.485</b>	<b>1.773.255</b>	<b>1.808.720</b>	<b>1.844.895</b>

Ingresos nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.489.546	1.519.336	1.549.723	1.580.718	1.612.332	1.644.579	1.677.470	1.711.020	1.745.240	1.780.145
Ingresos Servicios Comunitarios	268.118	273.481	278.950	284.529	290.220	296.024	301.945	307.984	314.143	320.426
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	124.129	126.611	129.144	131.726	134.361	137.048	139.789	142.585	145.437	148.345
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>1.881.793</b>	<b>1.919.428</b>	<b>1.957.817</b>	<b>1.996.973</b>	<b>2.036.913</b>	<b>2.077.651</b>	<b>2.119.204</b>	<b>2.161.588</b>	<b>2.204.820</b>	<b>2.248.916</b>

Ingresos nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.815.748	1.852.063	1.889.104	1.926.886	1.965.424	2.004.732	2.044.827	2.085.723	2.127.438	2.169.987
Ingresos Servicios Comunitarios	326.835	333.371	340.039	346.839	353.776	360.852	368.069	375.430	382.939	390.598
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	151.312	154.339	157.425	160.574	163.785	167.061	170.402	173.810	177.286	180.832
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>2.293.895</b>	<b>2.339.773</b>	<b>2.386.568</b>	<b>2.434.299</b>	<b>2.482.985</b>	<b>2.532.645</b>	<b>2.583.298</b>	<b>2.634.964</b>	<b>2.687.663</b>	<b>2.741.416</b>

Ingresos nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.213.386	2.257.654	2.302.807	2.348.863	2.395.841	2.443.757	2.492.633	2.542.485	2.593.335	2.645.202
Ingresos Servicios Comunitarios	398.410	406.378	414.505	422.795	431.251	439.876	448.674	457.647	466.800	476.136
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	184.449	188.138	191.901	195.739	199.653	203.646	207.719	211.874	216.111	220.433
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>2.796.245</b>	<b>2.852.170</b>	<b>2.909.213</b>	<b>2.967.397</b>	<b>3.026.745</b>	<b>3.087.280</b>	<b>3.149.026</b>	<b>3.212.006</b>	<b>3.276.246</b>	<b>3.341.771</b>

Ingresos nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.698.106	2.752.068	2.807.109	2.863.251	2.920.516	2.978.927	3.038.505	3.099.275	3.161.261	3.224.486
Ingresos Servicios Comunitarios	485.659	495.372	505.280	515.385	525.693	536.207	546.931	557.870	569.027	580.407
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	224.842	229.339	233.926	238.604	243.376	248.244	253.209	258.273	263.438	268.707
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>3.408.607</b>	<b>3.476.779</b>	<b>3.546.314</b>	<b>3.617.241</b>	<b>3.689.586</b>	<b>3.763.377</b>	<b>3.838.645</b>	<b>3.915.418</b>	<b>3.993.726</b>	<b>4.073.601</b>

Ingresos nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.288.976	3.354.755	3.421.850	3.490.287	3.560.093	3.631.295	3.703.921	3.777.999	3.853.559	3.930.630
Ingresos Servicios Comunitarios	592.016	603.856	615.933	628.252	640.817	653.633	666.706	680.040	693.641	707.513
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	274.081	279.563	285.154	290.857	296.674	302.608	308.660	314.833	321.130	327.553
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>4.155.073</b>	<b>4.238.174</b>	<b>4.322.938</b>	<b>4.409.396</b>	<b>4.497.584</b>	<b>4.587.536</b>	<b>4.679.287</b>	<b>4.772.872</b>	<b>4.868.330</b>	<b>4.965.696</b>

Ingresos nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.009.243	4.089.428	4.171.216	4.254.641	4.339.734	4.426.528	4.515.059	4.605.360	2.329.429
Ingresos Servicios Comunitarios	721.664	736.097	750.819	765.835	781.152	796.775	812.711	828.965	419.297
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	334.104	340.786	347.601	354.553	361.644	368.877	376.255	383.780	194.119
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados</b>	<b>5.065.010</b>	<b>5.166.311</b>	<b>5.269.637</b>	<b>5.375.029</b>	<b>5.482.530</b>	<b>5.592.181</b>	<b>5.704.024</b>	<b>5.818.105</b>	<b>2.942.845</b>

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

### 6.6.1. Gastos Servicios Comunitarios

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

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

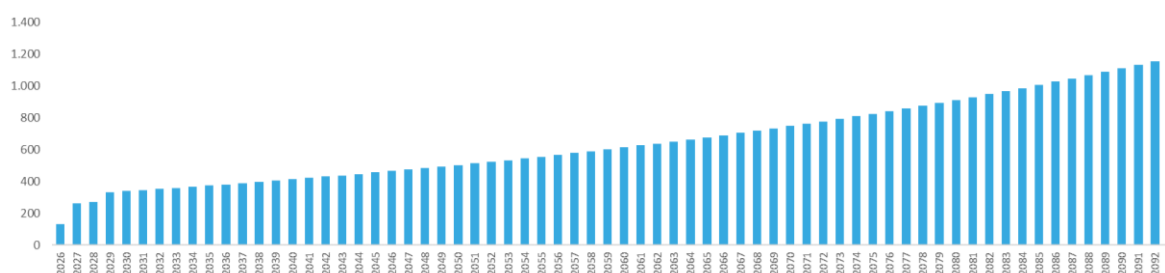
En la siguiente tabla se muestran los gastos de los Servicios Comunitarios en euros constantes y nominales incluyendo dentro de cada servicio el coste del IVA soportado.

Tabla 50. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 10

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	3.906.699	8.675.627	19,9%
Servicio de Limpieza	2.729.338	6.061.054	13,9%
Servicio de Garaje	157.401	349.542	0,8%
Servicio de Energía y Agua	1.133.289	2.516.701	5,8%
Servicio de Mantenimiento	1.133.289	2.516.701	5,8%
Servicio de Piscina y Jardín	3.117.301	6.922.605	15,9%
Varios e Imprevistos	608.866	1.352.111	3,1%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	6.752.025	15.146.252	34,8%
<b>Total Costes Servicios Comunitarios</b>	<b>19.538.209</b>	<b>43.540.593</b>	<b>100,0%</b>

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

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



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 10 en precios nominales:

Tabla 51. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 10

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Servicio de Conserjería	<b>8.675.627</b>	31.280	63.291	64.557	65.848	67.165	68.508	69.878	71.276	72.701
Servicio de Limpieza	<b>6.061.054</b>	21.853	44.217	45.101	46.003	46.923	47.862	48.819	49.796	50.791
Servicio de Garaje	<b>349.542</b>	1.260	2.550	2.601	2.653	2.706	2.760	2.815	2.872	2.929
Servicio de Energía y Agua	<b>2.516.701</b>	9.074	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676	21.090
Servicio de Mantenimiento	<b>2.516.701</b>	9.074	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676	21.090
Varios e Imprevistos	<b>1.352.111</b>	4.875	9.864	10.061	10.263	10.468	10.677	10.891	11.108	11.331
Servicio de Piscina y Jardín	<b>6.922.605</b>	24.959	50.502	51.512	52.543	53.593	54.665	55.759	56.874	58.011
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	<b>15.146.252</b>	27.558	55.759	56.875	116.024	118.344	120.711	123.126	125.588	128.100
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>43.540.593</b>	<b>129.934</b>	<b>262.904</b>	<b>268.162</b>	<b>331.537</b>	<b>338.168</b>	<b>344.931</b>	<b>351.830</b>	<b>358.866</b>	<b>366.044</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Servicio de Conserjería	74.155	75.639	77.151	78.694	80.268	81.874	83.511	85.181	86.885	88.623
Servicio de Limpieza	51.807	52.843	53.900	54.978	56.078	57.199	58.343	59.510	60.700	61.914
Servicio de Garaje	2.988	3.047	3.108	3.171	3.234	3.299	3.365	3.432	3.501	3.571
Servicio de Energía y Agua	21.512	21.942	22.381	22.828	23.285	23.751	24.226	24.710	25.204	25.708
Servicio de Mantenimiento	21.512	21.942	22.381	22.828	23.285	23.751	24.226	24.710	25.204	25.708
Varios e Imprevistos	11.557	11.788	12.024	12.265	12.510	12.760	13.015	13.276	13.541	13.812
Servicio de Piscina y Jardín	59.171	60.355	61.562	62.793	64.049	65.330	66.637	67.969	69.329	70.715
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	130.662	133.275	135.941	138.659	141.433	144.261	147.147	150.089	153.091	156.153
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>373.364</b>	<b>380.832</b>	<b>388.448</b>	<b>396.217</b>	<b>404.142</b>	<b>412.224</b>	<b>420.469</b>	<b>428.878</b>	<b>437.456</b>	<b>446.205</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Servicio de Conserjería	90.395	92.203	94.047	95.928	97.847	99.804	101.800	103.836	105.912	108.031
Servicio de Limpieza	63.153	64.416	65.704	67.018	68.359	69.726	71.120	72.543	73.994	75.473
Servicio de Garaje	3.642	3.715	3.789	3.865	3.942	4.021	4.102	4.184	4.267	4.353
Servicio de Energía y Agua	26.223	26.747	27.282	27.828	28.384	28.952	29.531	30.122	30.724	31.338
Servicio de Mantenimiento	26.223	26.747	27.282	27.828	28.384	28.952	29.531	30.122	30.724	31.338
Varios e Imprevistos	14.088	14.370	14.657	14.951	15.250	15.555	15.866	16.183	16.507	16.837
Servicio de Piscina y Jardín	72.130	73.572	75.044	76.545	78.075	79.637	81.230	82.854	84.511	86.202
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	159.276	162.462	165.711	169.025	172.406	175.854	179.371	182.958	186.617	190.350
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>455.129</b>	<b>464.232</b>	<b>473.516</b>	<b>482.987</b>	<b>492.646</b>	<b>502.499</b>	<b>512.549</b>	<b>522.800</b>	<b>533.256</b>	<b>543.921</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Servicio de Conserjería	110.191	112.395	114.643	116.936	119.274	121.660	124.093	126.575	129.107	131.689
Servicio de Limpieza	76.983	78.523	80.093	81.695	83.329	84.995	86.695	88.429	90.198	92.002
Servicio de Garaje	4.440	4.528	4.619	4.711	4.806	4.902	5.000	5.100	5.202	5.306
Servicio de Energía y Agua	31.965	32.605	33.257	33.922	34.600	35.292	35.998	36.718	37.452	38.201
Servicio de Mantenimiento	31.965	32.605	33.257	33.922	34.600	35.292	35.998	36.718	37.452	38.201
Varios e Imprevistos	17.173	17.517	17.867	18.225	18.589	18.961	19.340	19.727	20.121	20.524
Servicio de Piscina y Jardín	87.926	89.684	91.478	93.307	95.174	97.077	99.019	100.999	103.019	105.079
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	194.157	198.040	202.001	206.041	210.161	214.365	218.652	223.025	227.486	232.035
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>554.800</b>	<b>565.896</b>	<b>577.214</b>	<b>588.758</b>	<b>600.533</b>	<b>612.544</b>	<b>624.795</b>	<b>637.291</b>	<b>650.036</b>	<b>663.037</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Servicio de Conserjería	134.322	137.009	139.749	142.544	145.395	148.303	151.269	154.294	157.380	160.528
Servicio de Limpieza	93.842	95.719	97.633	99.586	101.577	103.609	105.681	107.795	109.950	112.150
Servicio de Garaje	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468
Servicio de Energía y Agua	38.965	39.745	40.540	41.350	42.177	43.021	43.881	44.759	45.654	46.567
Servicio de Mantenimiento	38.965	39.745	40.540	41.350	42.177	43.021	43.881	44.759	45.654	46.567
Varios e Imprevistos	20.934	21.353	21.780	22.216	22.660	23.113	23.576	24.047	24.528	25.019
Servicio de Piscina y Jardín	107.181	109.324	111.511	113.741	116.016	118.336	120.703	123.117	125.579	128.091
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	236.676	241.409	246.238	251.162	256.186	261.309	266.536	271.866	277.304	282.850
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>676.298</b>	<b>689.824</b>	<b>703.620</b>	<b>717.693</b>	<b>732.047</b>	<b>746.688</b>	<b>761.621</b>	<b>776.854</b>	<b>792.391</b>	<b>808.239</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Servicio de Conserjería	163.738	167.013	170.353	173.760	177.236	180.780	184.396	188.084	191.845	195.682
Servicio de Limpieza	114.392	116.680	119.014	121.394	123.822	126.299	128.825	131.401	134.029	136.710
Servicio de Garaje	6.597	6.729	6.864	7.001	7.141	7.284	7.429	7.578	7.729	7.884
Servicio de Energía y Agua	47.499	48.449	49.418	50.406	51.414	52.442	53.491	54.561	55.652	56.765
Servicio de Mantenimiento	47.499	48.449	49.418	50.406	51.414	52.442	53.491	54.561	55.652	56.765
Varios e Imprevistos	25.519	26.029	26.550	27.081	27.622	28.175	28.738	29.313	29.899	30.497
Servicio de Piscina y Jardín	130.653	133.266	135.931	138.650	141.423	144.251	147.136	150.079	153.081	156.142
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	288.507	294.277	300.162	306.166	312.289	318.535	324.905	331.403	338.032	344.792
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>824.403</b>	<b>840.891</b>	<b>857.709</b>	<b>874.863</b>	<b>892.361</b>	<b>910.208</b>	<b>928.412</b>	<b>946.980</b>	<b>965.920</b>	<b>985.238</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Servicio de Conserjería	199.596	203.588	207.660	211.813	216.049	220.370	224.778	229.273	115.968
Servicio de Limpieza	139.444	142.233	145.077	147.979	150.938	153.957	157.036	160.177	81.019
Servicio de Garaje	8.042	8.203	8.367	8.534	8.705	8.879	9.056	9.237	4.672
Servicio de Energía y Agua	57.901	59.059	60.240	61.445	62.673	63.927	65.205	66.510	33.641
Servicio de Mantenimiento	57.901	59.059	60.240	61.445	62.673	63.927	65.205	66.510	33.641
Varios e Imprevistos	31.107	31.730	32.364	33.011	33.672	34.345	35.032	35.733	18.074
Servicio de Piscina y Jardín	159.265	162.450	165.699	169.013	172.394	175.842	179.358	182.946	92.535
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	351.688	358.722	365.896	373.214	380.678	388.292	396.058	403.979	204.336
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>1.004.943</b>	<b>1.025.042</b>	<b>1.045.543</b>	<b>1.066.454</b>	<b>1.087.783</b>	<b>1.109.538</b>	<b>1.131.729</b>	<b>1.154.364</b>	<b>583.887</b>

## 6.6.2. Gastos Estructura Concesionario

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

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

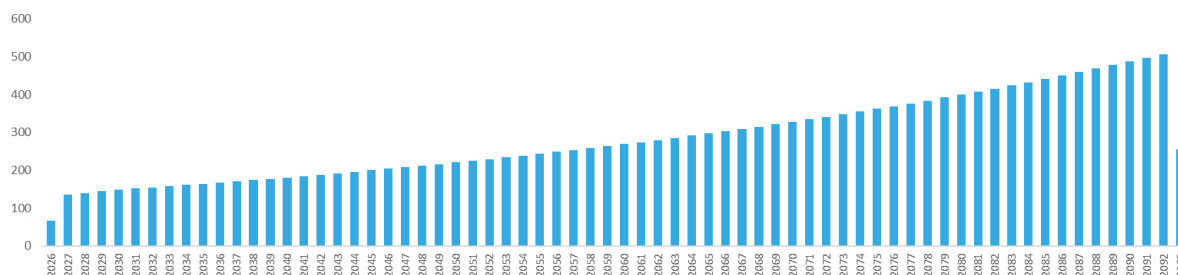
En la siguiente tabla se muestran los gastos de Estructura del Concesionario en euros constantes y nominales.

*Tabla 52. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 10*

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	104.476	234.217	1,2%
Seguros en Operación	1.872.530	4.158.337	21,7%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	5.150.636	11.445.554	59,7%
Auditorías anuales financieras	982.562	2.181.980	11,4%
Auditorías anuales energéticas	262.016	581.861	3,0%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.361	580.407	3,0%
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>8.633.582</b>	<b>19.182.355</b>	<b>100,0%</b>

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

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



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 10 en precios nominales:

Tabla 53. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 10

Gastos Estructura Concesionario	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	<b>234.217</b>	0	0	895	1.816	1.853	1.890	1.928	1.966	2.006
Seguros en Operación	<b>4.158.337</b>	14.993	30.336	30.943	31.562	32.193	32.837	33.494	34.163	34.847
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	<b>11.445.554</b>	39.930	80.793	82.409	86.924	88.663	90.436	92.245	94.090	95.971
Auditorías anuales financieras	<b>2.181.980</b>	7.867	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285
Auditorías anuales energéticas	<b>581.861</b>	2.098	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	4.876
Coste IVA Estructura Concesionaria	<b>580.407</b>	2.093	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675	4.768	4.864
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>19.182.355</b>	<b>66.981</b>	<b>135.527</b>	<b>139.132</b>	<b>145.685</b>	<b>148.599</b>	<b>151.571</b>	<b>154.602</b>	<b>157.694</b>	<b>160.848</b>

Gastos Estructura Concesionario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.046	2.087	2.128	2.171	2.214	2.259	2.304	2.350	2.397	2.445
Seguros en Operación	35.544	36.255	36.980	37.719	38.474	39.243	40.028	40.828	41.645	42.478
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	97.891	99.849	101.846	103.883	105.960	108.079	110.241	112.446	114.695	116.989
Auditorías anuales financieras	18.651	19.024	19.404	19.792	20.188	20.592	21.004	21.424	21.852	22.289
Auditorías anuales energéticas	4.973	5.073	5.174	5.278	5.383	5.491	5.601	5.713	5.827	5.944
Coste IVA Estructura Concesionaria	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813	5.929
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>164.065</b>	<b>167.347</b>	<b>170.694</b>	<b>174.107</b>	<b>177.590</b>	<b>181.141</b>	<b>184.764</b>	<b>188.459</b>	<b>192.229</b>	<b>196.073</b>

Gastos Estructura Concesionario	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.494	2.543	2.594	2.646	2.699	2.753	2.808	2.864	2.922	2.980
Seguros en Operación	43.328	44.194	45.078	45.980	46.899	47.837	48.794	49.770	50.765	51.780
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	119.328	121.715	124.149	126.632	129.165	131.748	134.383	137.071	139.812	142.608
Auditorías anuales financieras	22.735	23.190	23.653	24.127	24.609	25.101	25.603	26.115	26.638	27.170
Auditorías anuales energéticas	6.063	6.184	6.308	6.434	6.562	6.694	6.828	6.964	7.103	7.245
Coste IVA Estructura Concesionaria	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>199.995</b>	<b>203.995</b>	<b>208.074</b>	<b>212.236</b>	<b>216.481</b>	<b>220.810</b>	<b>225.227</b>	<b>229.731</b>	<b>234.326</b>	<b>239.012</b>

Gastos Estructura Concesionario	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.040	3.100	3.163	3.226	3.290	3.356	3.423	3.492	3.561	3.633
Seguros en Operación	52.816	53.872	54.950	56.049	57.170	58.313	59.479	60.669	61.882	63.120
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	145.461	148.370	151.337	154.364	157.451	160.600	163.812	167.089	170.430	173.839
Auditorías anuales financieras	27.714	28.268	28.833	29.410	29.998	30.598	31.210	31.834	32.471	33.121
Auditorías anuales energéticas	7.390	7.538	7.689	7.843	8.000	8.160	8.323	8.489	8.659	8.832
Coste IVA Estructura Concesionaria	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>243.792</b>	<b>248.668</b>	<b>253.642</b>	<b>258.714</b>	<b>263.889</b>	<b>269.167</b>	<b>274.550</b>	<b>280.041</b>	<b>285.642</b>	<b>291.355</b>



Gastos Estructura Concesionario	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.705	3.779	3.855	3.932	4.011	4.091	4.173	4.256	4.341	4.428
Seguros en Operación	64.382	65.670	66.983	68.323	69.690	71.083	72.505	73.955	75.434	76.943
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	177.316	180.862	184.479	188.169	191.932	195.771	199.686	203.680	207.754	211.909
Auditorías anuales financieras	33.783	34.459	35.148	35.851	36.568	37.299	38.045	38.806	39.582	40.374
Auditorías anuales energéticas	9.009	9.189	9.373	9.560	9.751	9.946	10.145	10.348	10.555	10.766
Coste IVA Estructura Concesionaria	8.986	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>297.182</b>	<b>303.125</b>	<b>309.188</b>	<b>315.372</b>	<b>321.679</b>	<b>328.113</b>	<b>334.675</b>	<b>341.368</b>	<b>348.196</b>	<b>355.160</b>

Gastos Estructura Concesionario	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.517	4.607	4.699	4.793	4.889	4.987	5.087	5.188	5.292	5.398
Seguros en Operación	78.482	80.051	81.652	83.286	84.951	86.650	88.383	90.151	91.954	93.793
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	216.147	220.470	224.879	229.377	233.964	238.644	243.416	248.285	253.251	258.316
Auditorías anuales financieras	41.181	42.005	42.845	43.702	44.576	45.467	46.377	47.304	48.250	49.215
Auditorías anuales energéticas	10.982	11.201	11.425	11.654	11.887	12.125	12.367	12.614	12.867	13.124
Coste IVA Estructura Concesionaria	10.954	11.173	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>362.263</b>	<b>369.508</b>	<b>376.898</b>	<b>384.436</b>	<b>392.125</b>	<b>399.967</b>	<b>407.967</b>	<b>416.126</b>	<b>424.449</b>	<b>432.937</b>

Gastos Estructura Concesionario	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.506	5.616	5.728	5.843	5.960	6.079	6.201	6.325	1.586
Seguros en Operación	95.669	97.582	99.534	101.525	103.555	105.626	107.739	109.893	55.585
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	263.482	268.751	274.127	279.609	285.201	290.905	296.723	302.658	153.087
Auditorías anuales financieras	50.200	51.204	52.228	53.272	54.338	55.425	56.533	57.664	29.167
Auditorías anuales energéticas	13.387	13.654	13.927	14.206	14.490	14.780	15.075	15.377	7.778
Coste IVA Estructura Concesionaria	13.353	13.620	13.893	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	7.758
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>441.596</b>	<b>450.428</b>	<b>459.437</b>	<b>468.625</b>	<b>477.998</b>	<b>487.558</b>	<b>497.309</b>	<b>507.255</b>	<b>254.961</b>

## 6.7. Amortizaciones

### Contabilización de la Concesión

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

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

### Importe de la Inversión Inicial

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

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

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

Tabla 54. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 10

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
<b>Inversión Inicial en Balance a Amortizar</b>	<b>27.384.001</b>
Más Comisión Apertura	208.321
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-17.929
<b>Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>27.574.393</b>
1ª dotación CRSD	409.555
1ª dotación CRM	176.308
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>28.160.256</b>

## Reinversiones

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

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

*Tabla 55. Importe Inversión Lote 10*

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	27.384.001
Reinversiones de Reposición	24.705.049
<b>Total Inversiones</b>	<b>52.089.050</b>

## Método de Amortización

El sistema de amortización de las inversiones es el siguiente:

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

En la siguiente tabla se muestran los coeficientes de amortización:

*Tabla 56. Coeficientes de Amortización*

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

## Amortizaciones Anuales

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

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

Tabla 57. Amortización Anual Lote 10

Amortización Anual	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Amortización Anual Inversión Inicial	<b>27.384.001</b>	205.895	408.433	409.552	408.433	408.433	408.433	409.552	408.433	408.433
Amortización Anual Reinversiones	<b>24.705.049</b>	0	0	49.733	49.733	49.733	102.510	210.176	160.443	216.451
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>52.089.050</b>	<b>205.895</b>	<b>408.433</b>	<b>459.285</b>	<b>458.166</b>	<b>458.166</b>	<b>510.943</b>	<b>619.728</b>	<b>568.875</b>	<b>624.883</b>

Amortización Anual	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Amortización Anual Inversión Inicial	408.433	409.552	408.433	408.433	408.433	409.552	408.433	408.433	408.433	409.552
Amortización Anual Reinversiones	216.451	163.673	115.443	236.692	180.685	243.759	243.759	184.323	130.008	266.554
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>624.883</b>	<b>573.225</b>	<b>523.876</b>	<b>645.125</b>	<b>589.117</b>	<b>653.310</b>	<b>652.191</b>	<b>592.755</b>	<b>538.441</b>	<b>676.106</b>

Amortización Anual	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Amortización Anual Inversión Inicial	408.433	408.433	408.433	409.552	408.433	408.433	408.433	409.552	408.433	408.433
Amortización Anual Reinversiones	203.480	274.512	274.512	207.577	146.410	300.183	229.152	309.145	309.145	233.766
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>611.913</b>	<b>682.944</b>	<b>682.944</b>	<b>617.129</b>	<b>554.843</b>	<b>708.616</b>	<b>637.585</b>	<b>718.696</b>	<b>717.577</b>	<b>642.198</b>

Amortización Anual	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Amortización Anual Inversión Inicial	408.433	409.552	408.433	408.433	408.433	409.552	408.433	408.433	408.433	409.552
Amortización Anual Reinversiones	164.882	338.055	258.062	348.147	348.147	263.258	185.684	380.705	290.620	392.070
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>573.314</b>	<b>747.607</b>	<b>666.495</b>	<b>756.580</b>	<b>756.580</b>	<b>672.810</b>	<b>594.116</b>	<b>789.138</b>	<b>699.053</b>	<b>801.622</b>

Amortización Anual	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Amortización Anual Inversión Inicial	408.433	408.433	408.433	409.552	408.433	408.433	408.433	409.552	408.433	408.433
Amortización Anual Reinversiones	392.070	296.472	209.110	428.736	327.286	441.535	441.535	333.875	235.492	482.826
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>800.503</b>	<b>704.904</b>	<b>617.542</b>	<b>838.287</b>	<b>735.718</b>	<b>849.967</b>	<b>849.967</b>	<b>743.427</b>	<b>643.924</b>	<b>891.259</b>

Amortización Anual	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Amortización Anual Inversión Inicial	408.433	409.552	408.433	408.433	408.433	409.552	408.433	408.433	408.433	409.552
Amortización Anual Reinversiones	368.577	497.240	497.240	375.998	265.202	543.740	415.077	559.973	559.973	423.434
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>777.009</b>	<b>906.791</b>	<b>905.672</b>	<b>784.430</b>	<b>673.634</b>	<b>953.292</b>	<b>823.510</b>	<b>968.405</b>	<b>968.405</b>	<b>832.986</b>

Amortización Anual	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Amortización Anual Inversión Inicial	408.433	408.433	408.433	409.552	408.433	408.433	408.433	409.552	202.538
Amortización Anual Reinversiones	298.660	612.340	467.444	630.621	683.766	511.920	238.143	3.271.334	1.617.791
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>707.093</b>	<b>1.020.773</b>	<b>875.877</b>	<b>1.040.172</b>	<b>1.092.198</b>	<b>920.353</b>	<b>646.575</b>	<b>3.680.886</b>	<b>1.820.329</b>

## 6.8. Capital circulante

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

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

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

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

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

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

Tabla 58. Capital Circulante Lote 10

CAPITAL CIRCULANTE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	0	205.895	408.433	459.285	458.166	458.166	510.943	619.728	568.875	624.883
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	63.966	129.427	132.015	139.248	142.033	144.874	147.771	150.727
CRSD	0	0	409.555	390.120	392.100	378.422	405.312	463.911	458.071	436.490
CRM	0	0	176.308	293.602	274.383	434.172	693.227	688.155	286.771	330.612
Excedentes de Caja	0	0	215.464	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>205.895</b>	<b>1.273.726</b>	<b>1.372.433</b>	<b>1.356.664</b>	<b>1.510.008</b>	<b>1.851.515</b>	<b>2.016.667</b>	<b>1.561.489</b>	<b>1.642.711</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	0	0	0	40.765	0	0	43.379	88.251	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	63.966	129.427	132.015	139.248	142.033	144.874	147.771	150.727
Deuda Senior cp	0	0	151.935	117.574	128.463	106.400	165.379	289.599	292.673	262.328
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215.901</b>	<b>247.001</b>	<b>301.243</b>	<b>245.649</b>	<b>307.413</b>	<b>477.851</b>	<b>528.695</b>	<b>413.055</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	624.883	573.225	523.876	645.125	589.117	653.310	652.191	592.755	538.441	676.106
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	153.741	156.816	159.952	163.151	166.414	169.743	173.138	176.600	180.132	183.735
CRSD	441.591	426.140	456.392	522.309	515.722	491.356	497.069	479.630	513.635	587.838
CRM	309.057	488.880	780.653	774.942	323.258	372.358	347.984	550.635	879.179	872.747
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.629.272</b>	<b>1.745.061</b>	<b>2.020.873</b>	<b>2.205.527</b>	<b>1.694.512</b>	<b>1.786.767</b>	<b>1.770.382</b>	<b>1.899.620</b>	<b>2.211.387</b>	<b>2.420.426</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	46.034	0	0	48.851	99.657	0	51.700	0	0	55.015
Fianzas recibidas de Clientes	153.741	156.816	159.952	163.151	166.414	169.743	173.138	176.600	180.132	183.735
Deuda Senior cp	284.537	264.640	339.387	488.269	497.445	469.726	504.239	492.177	583.638	759.678
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>484.311</b>	<b>421.456</b>	<b>499.340</b>	<b>700.272</b>	<b>763.516</b>	<b>639.468</b>	<b>729.077</b>	<b>668.777</b>	<b>763.770</b>	<b>998.428</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	611.913	682.944	682.944	617.129	554.843	708.616	637.585	718.696	717.577	642.198
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	187.410	191.158	194.981	198.881	202.858	206.915	211.054	215.275	219.580	223.972
CRSD	580.338	552.856	559.209	539.477	577.731	661.196	652.701	621.635	92.951	0
CRM	363.695	419.296	391.960	620.018	990.057	982.813	409.970	472.240	441.328	698.338
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.843.355</b>	<b>1.946.254</b>	<b>1.929.094</b>	<b>2.075.504</b>	<b>2.425.488</b>	<b>2.659.540</b>	<b>2.011.309</b>	<b>2.127.846</b>	<b>1.571.436</b>	<b>1.664.508</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	111.923	0	58.382	0	0	61.955	126.389	0	65.568	0
Fianzas recibidas de Clientes	187.410	191.158	194.981	198.881	202.858	206.915	211.054	215.275	219.580	223.972
Deuda Senior cp	780.816	761.436	809.598	806.570	922.054	1.133.801	1.169.437	1.160.934	145.302	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>1.080.149</b>	<b>952.594</b>	<b>1.062.960</b>	<b>1.005.451</b>	<b>1.124.913</b>	<b>1.402.672</b>	<b>1.506.880</b>	<b>1.376.209</b>	<b>430.451</b>	<b>223.972</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	573.314	747.607	666.495	756.580	756.580	672.810	594.116	789.138	699.053	801.622
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	228.451	233.020	237.681	242.434	247.283	252.229	257.273	262.419	267.667	273.021
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.115.011	1.106.854	461.253	531.768	497.099	786.332	1.255.631	1.246.445	519.941	598.915
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>2.016.777</b>	<b>2.187.481</b>	<b>1.465.429</b>	<b>1.630.783</b>	<b>1.600.962</b>	<b>1.811.371</b>	<b>2.207.021</b>	<b>2.398.001</b>	<b>1.586.661</b>	<b>1.773.557</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	69.772	141.945	0	74.042	0	0	78.574	160.292	0
Fianzas recibidas de Clientes	228.451	233.020	237.681	242.434	247.283	252.229	257.273	262.419	267.667	273.021
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>228.451</b>	<b>302.792</b>	<b>379.626</b>	<b>242.434</b>	<b>321.325</b>	<b>252.229</b>	<b>257.273</b>	<b>340.993</b>	<b>427.959</b>	<b>273.021</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	800.503	704.904	617.542	838.287	735.718	849.967	849.967	743.427	643.924	891.259
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	278.481	284.051	289.732	295.526	301.437	307.465	313.615	319.887	326.285	332.811
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	559.710	885.661	1.414.104	1.403.759	584.980	674.411	630.442	997.260	1.592.444	1.580.794
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.738.694</b>	<b>1.974.616</b>	<b>2.421.378</b>	<b>2.637.572</b>	<b>1.722.135</b>	<b>1.931.844</b>	<b>1.894.025</b>	<b>2.160.573</b>	<b>2.662.653</b>	<b>2.904.863</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	83.156	0	0	88.487	180.021	0	93.904	0	0	99.651
Fianzas recibidas de Clientes	278.481	284.051	289.732	295.526	301.437	307.465	313.615	319.887	326.285	332.811
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>361.637</b>	<b>284.051</b>	<b>289.732</b>	<b>384.014</b>	<b>481.458</b>	<b>307.465</b>	<b>407.518</b>	<b>319.887</b>	<b>326.285</b>	<b>432.462</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	777.009	906.791	905.672	784.430	673.634	953.292	823.510	968.405	968.405	832.986
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	339.467	346.256	353.181	360.245	367.450	374.799	382.295	389.941	397.739	405.694
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	659.411	759.568	709.848	1.123.233	1.793.426	1.780.305	741.896	855.316	799.553	1.264.766
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.875.886</b>	<b>2.112.616</b>	<b>2.068.702</b>	<b>2.367.908</b>	<b>2.934.510</b>	<b>3.208.396</b>	<b>2.047.701</b>	<b>2.313.662</b>	<b>2.265.698</b>	<b>2.603.446</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	203.288	0	105.462	0	0	112.223	228.310	0	119.092	0
Fianzas recibidas de Clientes	339.467	346.256	353.181	360.245	367.450	374.799	382.295	389.941	397.739	405.694
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>542.755</b>	<b>346.256</b>	<b>458.643</b>	<b>360.245</b>	<b>367.450</b>	<b>487.022</b>	<b>610.605</b>	<b>389.941</b>	<b>516.832</b>	<b>405.694</b>



CAPITAL CIRCULANTE	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	707.093	1.020.773	875.877	1.040.172	1.092.198	920.353	646.575	612.089	1.820.329	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	413.808	422.084	430.526	439.136	447.919	456.878	466.015	475.335	484.842	245.237
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	2.019.604	2.004.829	836.292	782.443	1.155.658	2.244.189	3.466.470	4.688.751	801.496	0
Excedentes de Caja	100.000	175.534	598.672	1.332.389	1.117.417	884.006	670.635	271.460	1.117.936	2.660.122
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>3.240.505</b>	<b>3.623.219</b>	<b>2.741.367</b>	<b>3.594.140</b>	<b>3.813.193</b>	<b>4.505.425</b>	<b>5.249.695</b>	<b>6.047.637</b>	<b>4.224.603</b>	<b>2.905.359</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	126.382	257.819	0	133.751	0	0	0	801.496	0
Fianzas recibidas de Clientes	413.808	422.084	430.526	439.136	447.919	456.878	466.015	475.335	484.842	245.237
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>413.808</b>	<b>548.466</b>	<b>688.345</b>	<b>439.136</b>	<b>581.670</b>	<b>456.878</b>	<b>466.015</b>	<b>475.335</b>	<b>1.286.338</b>	<b>245.237</b>

## 6.9. Impuestos

### Impuesto de Sociedades Caso Base

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

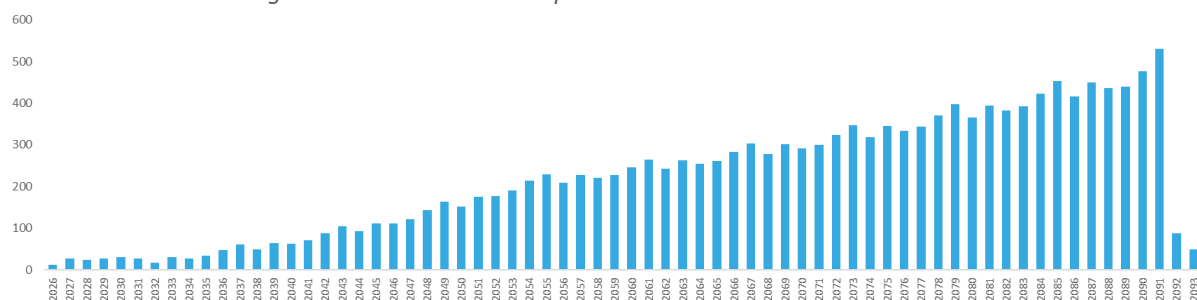
Las proyecciones anuales del impuesto de sociedades están en la siguiente tabla:

Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 10

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuesto de Sociedades	<b>14.934.780</b>	12.089	26.909	23.339	27.025	31.400	27.916	16.429
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Impuesto de Sociedades	30.019	27.417	33.172	46.656	60.257	48.823	64.857	62.796
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuesto de Sociedades	70.829	87.709	104.006	92.278	112.097	111.696	122.029	142.532
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Impuesto de Sociedades	162.888	151.866	175.843	177.308	190.410	213.567	229.775	209.675
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Impuesto de Sociedades	227.904	220.626	226.986	246.089	264.459	241.955	262.352	254.039
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Impuesto de Sociedades	261.318	282.963	303.519	278.059	301.146	291.916	299.982	324.241
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Impuesto de Sociedades	347.507	318.966	344.834	334.323	343.523	370.974	397.044	364.786
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
Impuesto de Sociedades	394.034	382.328	392.558	423.356	452.831	416.635	449.441	436.142
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2089	2090	2091	2092	2093			
Impuesto de Sociedades	439.807	477.334	530.386	87.515	49.291			

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

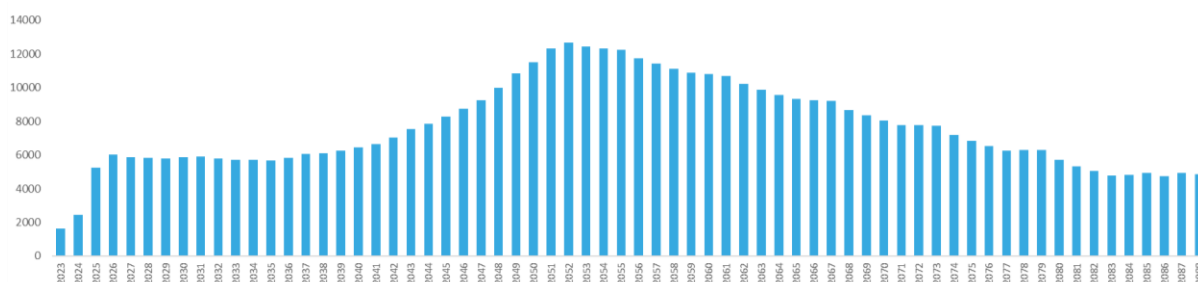


## 6.10. Financiación

### 6.10.1. Fondos Propios

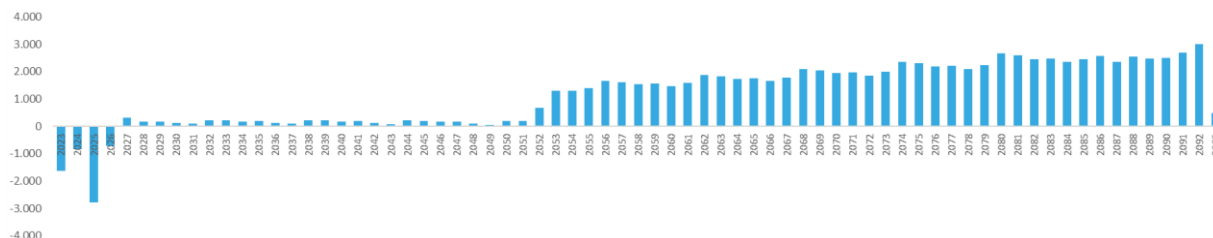
El desglose anual de los Fondos Propios se detalla en el Balance. En la siguiente figura se muestra la evolución del saldo de los Fondos Propios a lo largo del período de concesión:

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 10

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-5.952.017	-1.618.881	-832.191	-2.784.597	-716.348	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	90.582.435	0	0	0	0	309.676	166.048	179.055	126.842	112.808
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>84.630.418</b>	<b>-1.618.881</b>	<b>-832.191</b>	<b>-2.784.597</b>	<b>-716.348</b>	<b>309.676</b>	<b>166.048</b>	<b>179.055</b>	<b>126.842</b>	<b>112.808</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	219.740	218.888	183.455	201.004	133.689	100.500	219.438	217.891	177.169	195.493
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>219.740</b>	<b>218.888</b>	<b>183.455</b>	<b>201.004</b>	<b>133.689</b>	<b>100.500</b>	<b>219.438</b>	<b>217.891</b>	<b>177.169</b>	<b>195.493</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	118.133	79.831	212.814	209.356	161.747	181.223	92.698	47.748	195.384	190.084
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>118.133</b>	<b>79.831</b>	<b>212.814</b>	<b>209.356</b>	<b>161.747</b>	<b>181.223</b>	<b>92.698</b>	<b>47.748</b>	<b>195.384</b>	<b>190.084</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	670.455	1.297.542	1.311.642	1.404.762	1.663.238	1.621.393	1.540.986	1.555.462	1.473.581	1.578.389
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>670.455</b>	<b>1.297.542</b>	<b>1.311.642</b>	<b>1.404.762</b>	<b>1.663.238</b>	<b>1.621.393</b>	<b>1.540.986</b>	<b>1.555.462</b>	<b>1.473.581</b>	<b>1.578.389</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.869.234	1.822.351	1.731.850	1.748.102	1.655.824	1.773.922	2.101.701	2.048.663	1.946.687	1.965.046
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.869.234</b>	<b>1.822.351</b>	<b>1.731.850</b>	<b>1.748.102</b>	<b>1.655.824</b>	<b>1.773.922</b>	<b>2.101.701</b>	<b>2.048.663</b>	<b>1.946.687</b>	<b>1.965.046</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.861.170	1.994.123	2.362.985	2.303.526	2.188.717	2.209.361	2.092.329	2.242.106	2.657.778	2.590.544
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.861.170</b>	<b>1.994.123</b>	<b>2.362.985</b>	<b>2.303.526</b>	<b>2.188.717</b>	<b>2.209.361</b>	<b>2.092.329</b>	<b>2.242.106</b>	<b>2.657.778</b>	<b>2.590.544</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	2.461.214	2.484.498	2.352.727	2.445.840	2.566.043	2.360.929	2.546.835	2.471.472	2.492.240	2.704.893
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>2.461.214</b>	<b>2.484.498</b>	<b>2.352.727</b>	<b>2.445.840</b>	<b>2.566.043</b>	<b>2.360.929</b>	<b>2.546.835</b>	<b>2.471.472</b>	<b>2.492.240</b>	<b>2.704.893</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2092	2093	2094
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	3.005.521	495.920	2.660.122
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>3.005.521</b>	<b>495.920</b>	<b>2.660.122</b>

## 6.10.2. Deuda Senior

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

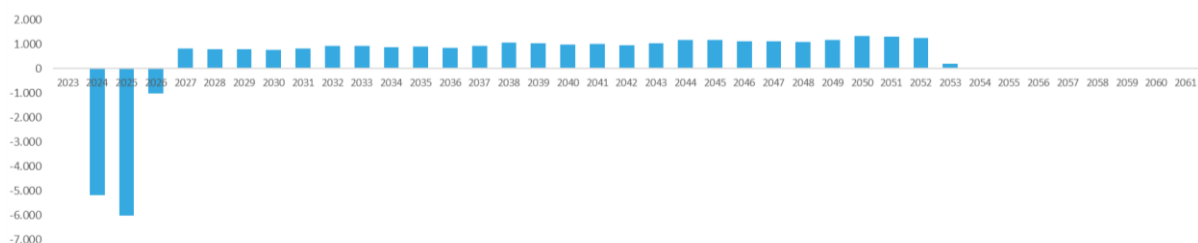
El Principal de la Deuda se incrementa con los desembolsos de Deuda y disminuye con el repago del principal. En la siguiente figura se muestra la evolución del principal pendiente de la Deuda Senior a lo largo del período de concesión:

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



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

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



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

Tabla 61. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 10

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Desembolsos Deuda	<b>13.888.039</b>	0	5.719.168	6.497.393	1.671.479	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	<b>-27.899.167</b>	0	-545.574	-491.177	-654.902	-819.111	-780.240	-784.200	-756.845	-810.624	-927.821
Devolución Principal	<b>-13.888.039</b>	0	0	0	0	-151.935	-117.574	-128.463	-106.400	-165.379	-289.599
Pago de Intereses y Comisiones	<b>-14.011.128</b>	0	-545.574	-491.177	-654.902	-667.175	-662.666	-655.737	-650.444	-645.245	-638.222
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-14.011.128</b>	<b>0</b>	<b>5.173.594</b>	<b>6.006.215</b>	<b>1.016.576</b>	<b>-819.111</b>	<b>-780.240</b>	<b>-784.200</b>	<b>-756.845</b>	<b>-810.624</b>	<b>-927.821</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-916.142	-872.979	-883.181	-852.280	-912.784	-1.044.619	-1.031.443	-982.712	-994.138	-959.259	-1.027.270
Devolución Principal	-292.673	-262.328	-284.537	-264.640	-339.387	-488.269	-497.445	-469.726	-504.239	-492.177	-583.638
Pago de Intereses y Comisiones	-623.469	-610.651	-598.645	-587.640	-573.397	-556.350	-533.998	-512.986	-489.899	-467.082	-443.633
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-916.142</b>	<b>-872.979</b>	<b>-883.181</b>	<b>-852.280</b>	<b>-912.784</b>	<b>-1.044.619</b>	<b>-1.031.443</b>	<b>-982.712</b>	<b>-994.138</b>	<b>-959.259</b>	<b>-1.027.270</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-1.175.676	-1.160.676	-1.105.712	-1.118.418	-1.078.954	-1.155.461	-1.322.392	-1.305.403	-1.243.270	-185.902	0
Devolución Principal	-759.678	-780.816	-761.436	-809.598	-806.570	-922.054	-1.133.801	-1.169.437	-1.160.934	-145.302	0
Pago de Intereses y Comisiones	-415.998	-379.860	-344.276	-308.820	-272.384	-233.407	-188.590	-135.965	-82.336	-40.599	0
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-1.175.676</b>	<b>-1.160.676</b>	<b>-1.105.712</b>	<b>-1.118.418</b>	<b>-1.078.954</b>	<b>-1.155.461</b>	<b>-1.322.392</b>	<b>-1.305.403</b>	<b>-1.243.270</b>	<b>-185.902</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

## 7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

### 7.1. Introducción

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

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

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



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

Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 10

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>220.022.185</b>	<b>767.591</b>	<b>1.553.120</b>	<b>1.584.183</b>	<b>1.670.978</b>	<b>1.704.397</b>	<b>1.738.485</b>	<b>1.773.255</b>	<b>1.808.720</b>	<b>1.844.895</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	220.022.185	767.591	1.553.120	1.584.183	1.670.978	1.704.397	1.738.485	1.773.255	1.808.720	1.844.895
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-62.722.948</b>	<b>-196.914</b>	<b>-398.430</b>	<b>-407.294</b>	<b>-477.222</b>	<b>-486.767</b>	<b>-496.502</b>	<b>-506.432</b>	<b>-516.561</b>	<b>-526.892</b>
Gastos Serv. Com.	-43.540.593	-129.934	-262.904	-268.162	-331.537	-338.168	-344.931	-351.830	-358.866	-366.044
Costes Concesionaria	-19.182.355	-66.981	-135.527	-139.132	-145.685	-148.599	-151.571	-154.602	-157.694	-160.848
<b>EBITDA</b>	<b>157.299.236</b>	<b>570.677</b>	<b>1.154.690</b>	<b>1.176.889</b>	<b>1.193.756</b>	<b>1.217.631</b>	<b>1.241.983</b>	<b>1.266.823</b>	<b>1.292.160</b>	<b>1.318.003</b>
Amortizaciones	-52.089.050	-205.895	-408.433	-459.285	-458.166	-458.166	-510.943	-619.728	-568.875	-624.883
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	8.320.200	62.558	124.096	124.436	124.096	124.096	124.096	124.436	124.096	124.096
<b>EBIT</b>	<b>113.530.386</b>	<b>427.340</b>	<b>870.354</b>	<b>842.040</b>	<b>859.686</b>	<b>883.561</b>	<b>855.136</b>	<b>771.531</b>	<b>847.380</b>	<b>817.215</b>
Gastos Financieros	-13.965.189	-346.744	-690.959	-686.449	-679.520	-674.228	-669.028	-662.006	-647.252	-634.434
Resultado Financiero	-13.965.189	-346.744	-690.959	-686.449	-679.520	-674.228	-669.028	-662.006	-647.252	-634.434
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>99.565.197</b>	<b>80.596</b>	<b>179.395</b>	<b>155.591</b>	<b>180.165</b>	<b>209.333</b>	<b>186.108</b>	<b>109.525</b>	<b>200.128</b>	<b>182.781</b>
Impuesto de Sociedades	-14.934.780	-12.089	-26.909	-23.339	-27.025	-31.400	-27.916	-16.429	-30.019	-27.417
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>84.630.418</b>	<b>68.506</b>	<b>152.485</b>	<b>132.252</b>	<b>153.141</b>	<b>177.933</b>	<b>158.192</b>	<b>93.097</b>	<b>170.108</b>	<b>155.364</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>1.881.793</b>	<b>1.919.428</b>	<b>1.957.817</b>	<b>1.996.973</b>	<b>2.036.913</b>	<b>2.077.651</b>	<b>2.119.204</b>	<b>2.161.588</b>	<b>2.204.820</b>	<b>2.248.916</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.881.793	1.919.428	1.957.817	1.996.973	2.036.913	2.077.651	2.119.204	2.161.588	2.204.820	2.248.916
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-537.430</b>	<b>-548.178</b>	<b>-559.142</b>	<b>-570.325</b>	<b>-581.731</b>	<b>-593.366</b>	<b>-605.233</b>	<b>-617.338</b>	<b>-629.685</b>	<b>-642.278</b>
Gastos Serv. Com.	-373.364	-380.832	-388.448	-396.217	-404.142	-412.224	-420.469	-428.878	-437.456	-446.205
Costes Concesionaria	-164.065	-167.347	-170.694	-174.107	-177.590	-181.141	-184.764	-188.459	-192.229	-196.073
<b>EBITDA</b>	<b>1.344.363</b>	<b>1.371.250</b>	<b>1.398.675</b>	<b>1.426.649</b>	<b>1.455.182</b>	<b>1.484.285</b>	<b>1.513.971</b>	<b>1.544.250</b>	<b>1.575.135</b>	<b>1.606.638</b>
Amortizaciones	-624.883	-573.225	-523.876	-645.125	-589.117	-653.310	-652.191	-592.755	-538.441	-676.106
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	124.096	124.436	124.096	124.096	124.096	124.436	124.096	124.096	124.096	124.436
<b>EBIT</b>	<b>843.576</b>	<b>922.461</b>	<b>998.895</b>	<b>905.619</b>	<b>990.160</b>	<b>955.411</b>	<b>985.876</b>	<b>1.075.591</b>	<b>1.160.791</b>	<b>1.054.968</b>
Gastos Financieros	-622.428	-611.423	-597.180	-580.133	-557.782	-536.770	-513.682	-490.866	-467.416	-439.781
Resultado Financiero	-622.428	-611.423	-597.180	-580.133	-557.782	-536.770	-513.682	-490.866	-467.416	-439.781
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>221.147</b>	<b>311.038</b>	<b>401.715</b>	<b>325.486</b>	<b>432.378</b>	<b>418.641</b>	<b>472.193</b>	<b>584.725</b>	<b>693.374</b>	<b>615.187</b>
Impuesto de Sociedades	-33.172	-46.656	-60.257	-48.823	-64.857	-62.796	-70.829	-87.709	-104.006	-92.278
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>187.975</b>	<b>264.382</b>	<b>341.457</b>	<b>276.663</b>	<b>367.522</b>	<b>355.845</b>	<b>401.364</b>	<b>497.016</b>	<b>589.368</b>	<b>522.909</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.293.895</b>	<b>2.339.773</b>	<b>2.386.568</b>	<b>2.434.299</b>	<b>2.482.985</b>	<b>2.532.645</b>	<b>2.583.298</b>	<b>2.634.964</b>	<b>2.687.663</b>	<b>2.741.416</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.293.895	2.339.773	2.386.568	2.434.299	2.482.985	2.532.645	2.583.298	2.634.964	2.687.663	2.741.416
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-655.124</b>	<b>-668.226</b>	<b>-681.591</b>	<b>-695.223</b>	<b>-709.127</b>	<b>-723.310</b>	<b>-737.776</b>	<b>-752.531</b>	<b>-767.582</b>	<b>-782.934</b>
Gastos Serv. Com.	-455.129	-464.232	-473.516	-482.987	-492.646	-502.499	-512.549	-522.800	-533.256	-543.921
Costes Concesionaria	-199.995	-203.995	-208.074	-212.236	-216.481	-220.810	-225.227	-229.731	-234.326	-239.012
<b>EBITDA</b>	<b>1.638.771</b>	<b>1.671.546</b>	<b>1.704.977</b>	<b>1.739.077</b>	<b>1.773.858</b>	<b>1.809.335</b>	<b>1.845.522</b>	<b>1.882.433</b>	<b>1.920.081</b>	<b>1.958.483</b>
Amortizaciones	-611.913	-682.944	-682.944	-617.129	-554.843	-708.616	-637.585	-718.696	-717.577	-642.198
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	124.096	124.096	124.096	124.436	124.096	124.096	124.096	124.436	124.096	124.096
<b>EBIT</b>	<b>1.150.954</b>	<b>1.112.698</b>	<b>1.146.129</b>	<b>1.246.384</b>	<b>1.343.111</b>	<b>1.224.815</b>	<b>1.332.033</b>	<b>1.288.172</b>	<b>1.326.600</b>	<b>1.440.380</b>
Gastos Financieros	-403.643	-368.059	-332.604	-296.167	-257.190	-212.374	-159.749	-106.119	-57.199	-16.600
Resultado Financiero	-403.643	-368.059	-332.604	-296.167	-257.190	-212.374	-159.749	-106.119	-57.199	-16.600
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>747.310</b>	<b>744.639</b>	<b>813.525</b>	<b>950.216</b>	<b>1.085.921</b>	<b>1.012.441</b>	<b>1.172.285</b>	<b>1.182.053</b>	<b>1.269.400</b>	<b>1.423.780</b>
Impuesto de Sociedades	-112.097	-111.696	-122.029	-142.532	-162.888	-151.866	-175.843	-177.308	-190.410	-213.567
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>635.214</b>	<b>632.943</b>	<b>691.496</b>	<b>807.684</b>	<b>923.033</b>	<b>860.575</b>	<b>996.442</b>	<b>1.004.745</b>	<b>1.078.990</b>	<b>1.210.213</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.796.245</b>	<b>2.852.170</b>	<b>2.909.213</b>	<b>2.967.397</b>	<b>3.026.745</b>	<b>3.087.280</b>	<b>3.149.026</b>	<b>3.212.006</b>	<b>3.276.246</b>	<b>3.341.771</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.796.245	2.852.170	2.909.213	2.967.397	3.026.745	3.087.280	3.149.026	3.212.006	3.276.246	3.341.771
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-798.592</b>	<b>-814.564</b>	<b>-830.855</b>	<b>-847.473</b>	<b>-864.422</b>	<b>-881.710</b>	<b>-899.345</b>	<b>-917.332</b>	<b>-935.678</b>	<b>-954.392</b>
Gastos Serv. Com.	-554.800	-565.896	-577.214	-588.758	-600.533	-612.544	-624.795	-637.291	-650.036	-663.037
Costes Concesionaria	-243.792	-248.668	-253.642	-258.714	-263.889	-269.167	-274.550	-280.041	-285.642	-291.355
<b>EBITDA</b>	<b>1.997.652</b>	<b>2.037.606</b>	<b>2.078.358</b>	<b>2.119.925</b>	<b>2.162.323</b>	<b>2.205.570</b>	<b>2.249.681</b>	<b>2.294.675</b>	<b>2.340.568</b>	<b>2.387.380</b>
Amortizaciones	-573.314	-747.607	-666.495	-756.580	-756.580	-672.810	-594.116	-789.138	-699.053	-801.622
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	124.096	124.436	124.096	124.096	124.096	124.436	124.096	124.096	124.096	124.436
<b>EBIT</b>	<b>1.548.434</b>	<b>1.414.435</b>	<b>1.535.959</b>	<b>1.487.441</b>	<b>1.529.839</b>	<b>1.657.196</b>	<b>1.779.661</b>	<b>1.629.633</b>	<b>1.765.611</b>	<b>1.710.194</b>
Gastos Financieros	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
Resultado Financiero	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.531.834</b>	<b>1.397.835</b>	<b>1.519.359</b>	<b>1.470.841</b>	<b>1.513.239</b>	<b>1.640.596</b>	<b>1.763.061</b>	<b>1.613.033</b>	<b>1.749.011</b>	<b>1.693.594</b>
Impuesto de Sociedades	-229.775	-209.675	-227.904	-220.626	-226.986	-246.089	-264.459	-241.955	-262.352	-254.039
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1.302.059</b>	<b>1.188.159</b>	<b>1.291.455</b>	<b>1.250.215</b>	<b>1.286.253</b>	<b>1.394.506</b>	<b>1.498.602</b>	<b>1.371.078</b>	<b>1.486.660</b>	<b>1.439.555</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>3.408.607</b>	<b>3.476.779</b>	<b>3.546.314</b>	<b>3.617.241</b>	<b>3.689.586</b>	<b>3.763.377</b>	<b>3.838.645</b>	<b>3.915.418</b>	<b>3.993.726</b>	<b>4.073.601</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.408.607	3.476.779	3.546.314	3.617.241	3.689.586	3.763.377	3.838.645	3.915.418	3.993.726	4.073.601
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-973.480</b>	<b>-992.949</b>	<b>-1.012.808</b>	<b>-1.033.064</b>	<b>-1.053.726</b>	<b>-1.074.800</b>	<b>-1.096.296</b>	<b>-1.118.222</b>	<b>-1.140.586</b>	<b>-1.163.398</b>
Gastos Serv. Com.	-676.298	-689.824	-703.620	-717.693	-732.047	-746.688	-761.621	-776.854	-792.391	-808.239
Costes Concesionaria	-297.182	-303.125	-309.188	-315.372	-321.679	-328.113	-334.675	-341.368	-348.196	-355.160
<b>EBITDA</b>	<b>2.435.127</b>	<b>2.483.830</b>	<b>2.533.506</b>	<b>2.584.176</b>	<b>2.635.860</b>	<b>2.688.577</b>	<b>2.742.349</b>	<b>2.797.196</b>	<b>2.853.140</b>	<b>2.910.202</b>
Amortizaciones	-800.503	-704.904	-617.542	-838.287	-735.718	-849.967	-849.967	-743.427	-643.924	-891.259
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	124.096	124.096	124.096	124.436	124.096	124.096	124.096	124.436	124.096	124.096
<b>EBIT</b>	<b>1.758.720</b>	<b>1.903.021</b>	<b>2.040.060</b>	<b>1.870.325</b>	<b>2.024.238</b>	<b>1.962.706</b>	<b>2.016.477</b>	<b>2.178.205</b>	<b>2.333.311</b>	<b>2.143.040</b>
Gastos Financieros	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
Resultado Financiero	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.742.120</b>	<b>1.886.421</b>	<b>2.023.460</b>	<b>1.853.725</b>	<b>2.007.638</b>	<b>1.946.106</b>	<b>1.999.877</b>	<b>2.161.605</b>	<b>2.316.711</b>	<b>2.126.440</b>
Impuesto de Sociedades	-261.318	-282.963	-303.519	-278.059	-301.146	-291.916	-299.982	-324.241	-347.507	-318.966
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1.480.802</b>	<b>1.603.458</b>	<b>1.719.941</b>	<b>1.575.666</b>	<b>1.706.492</b>	<b>1.654.190</b>	<b>1.699.896</b>	<b>1.837.364</b>	<b>1.969.205</b>	<b>1.807.474</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>4.155.073</b>	<b>4.238.174</b>	<b>4.322.938</b>	<b>4.409.396</b>	<b>4.497.584</b>	<b>4.587.536</b>	<b>4.679.287</b>	<b>4.772.872</b>	<b>4.868.330</b>	<b>4.965.696</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.155.073	4.238.174	4.322.938	4.409.396	4.497.584	4.587.536	4.679.287	4.772.872	4.868.330	4.965.696
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-1.186.666</b>	<b>-1.210.399</b>	<b>-1.234.607</b>	<b>-1.259.300</b>	<b>-1.284.486</b>	<b>-1.310.175</b>	<b>-1.336.379</b>	<b>-1.363.106</b>	<b>-1.390.368</b>	<b>-1.418.176</b>
Gastos Serv. Com.	-824.403	-840.891	-857.709	-874.863	-892.361	-910.208	-928.412	-946.980	-965.920	-985.238
Costes Concesionaria	-362.263	-369.508	-376.898	-384.436	-392.125	-399.967	-407.967	-416.126	-424.449	-432.937
<b>EBITDA</b>	<b>2.968.406</b>	<b>3.027.775</b>	<b>3.088.330</b>	<b>3.150.097</b>	<b>3.213.099</b>	<b>3.277.361</b>	<b>3.342.908</b>	<b>3.409.766</b>	<b>3.477.961</b>	<b>3.547.521</b>
Amortizaciones	-777.009	-906.791	-905.672	-784.430	-673.634	-953.292	-823.510	-968.405	-968.405	-832.986
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	124.096	124.436	124.096	124.096	124.096	124.436	124.096	124.096	124.096	124.436
<b>EBIT</b>	<b>2.315.493</b>	<b>2.245.419</b>	<b>2.306.753</b>	<b>2.489.762</b>	<b>2.663.560</b>	<b>2.448.504</b>	<b>2.643.494</b>	<b>2.565.456</b>	<b>2.633.652</b>	<b>2.838.970</b>
Gastos Financieros	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
Resultado Financiero	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.298.893</b>	<b>2.228.819</b>	<b>2.290.153</b>	<b>2.473.162</b>	<b>2.646.960</b>	<b>2.431.904</b>	<b>2.626.894</b>	<b>2.548.856</b>	<b>2.617.052</b>	<b>2.822.370</b>
Impuesto de Sociedades	-344.834	-334.323	-343.523	-370.974	-397.044	-364.786	-394.034	-382.328	-392.558	-423.356
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1.954.059</b>	<b>1.894.496</b>	<b>1.946.630</b>	<b>2.102.188</b>	<b>2.249.916</b>	<b>2.067.119</b>	<b>2.232.860</b>	<b>2.166.528</b>	<b>2.224.494</b>	<b>2.399.015</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>5.065.010</b>	<b>5.166.311</b>	<b>5.269.637</b>	<b>5.375.029</b>	<b>5.482.530</b>	<b>5.592.181</b>	<b>5.704.024</b>	<b>5.818.105</b>	<b>2.942.845</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.065.010	5.166.311	5.269.637	5.375.029	5.482.530	5.592.181	5.704.024	5.818.105	2.942.845
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-1.446.539</b>	<b>-1.475.470</b>	<b>-1.504.980</b>	<b>-1.535.079</b>	<b>-1.565.781</b>	<b>-1.597.096</b>	<b>-1.629.038</b>	<b>-1.661.619</b>	<b>-838.848</b>
Gastos Serv. Com.	-1.004.943	-1.025.042	-1.045.543	-1.066.454	-1.087.783	-1.109.538	-1.131.729	-1.154.364	-583.887
Costes Concesionaria	-441.596	-450.428	-459.437	-468.625	-477.998	-487.558	-497.309	-507.255	-254.961
<b>EBITDA</b>	<b>3.618.471</b>	<b>3.690.840</b>	<b>3.764.657</b>	<b>3.839.950</b>	<b>3.916.749</b>	<b>3.995.084</b>	<b>4.074.986</b>	<b>4.156.486</b>	<b>2.103.997</b>
Amortizaciones	-707.093	-1.020.773	-875.877	-1.040.172	-1.092.198	-920.353	-646.575	-3.680.886	-1.820.329
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	124.096	124.096	124.096	124.436	124.096	124.096	124.096	124.436	61.538
<b>EBIT</b>	<b>3.035.474</b>	<b>2.794.164</b>	<b>3.012.876</b>	<b>2.924.214</b>	<b>2.948.647</b>	<b>3.198.827</b>	<b>3.552.507</b>	<b>600.036</b>	<b>345.206</b>
Gastos Financieros	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
Resultado Financiero	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3.018.874</b>	<b>2.777.564</b>	<b>2.996.276</b>	<b>2.907.614</b>	<b>2.932.047</b>	<b>3.182.227</b>	<b>3.535.907</b>	<b>583.436</b>	<b>328.606</b>
Impuesto de Sociedades	-452.831	-416.635	-449.441	-436.142	-439.807	-477.334	-530.386	-87.515	-49.291
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>2.566.043</b>	<b>2.360.929</b>	<b>2.546.835</b>	<b>2.471.472</b>	<b>2.492.240</b>	<b>2.704.893</b>	<b>3.005.521</b>	<b>495.920</b>	<b>279.315</b>

## 7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 63. Balances de Situación Lote 10

Balances de Situación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.982.393</b>	<b>10.881.173</b>	<b>23.708.542</b>	<b>26.769.674</b>	<b>26.310.389</b>	<b>26.100.890</b>	<b>25.642.724</b>	<b>25.131.781</b>	<b>24.775.940</b>	<b>24.745.393</b>	<b>24.120.509</b>
Acuerdo de concesión lp	1.982.393	10.881.173	23.708.542	26.769.674	26.310.389	26.100.890	25.642.724	25.131.781	24.775.940	24.745.393	24.120.509
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>468.508</b>	<b>0</b>	<b>205.895</b>	<b>1.273.726</b>	<b>1.372.433</b>	<b>1.356.664</b>	<b>1.510.008</b>	<b>1.851.515</b>	<b>2.016.667</b>	<b>1.561.489</b>	<b>1.642.711</b>
Acuerdo de concesión cp	0	0	205.895	408.433	459.285	458.166	458.166	510.943	619.728	568.875	624.883
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	63.966	129.427	132.015	139.248	142.033	144.874	147.771	150.727
CRSD	0	0	0	409.555	390.120	392.100	378.422	405.312	463.911	458.071	436.490
CRM	0	0	0	176.308	293.602	274.383	434.172	693.227	688.155	286.771	330.612
Excedentes de Caja	468.508	0	0	215.464	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.450.901</b>	<b>10.881.173</b>	<b>23.914.436</b>	<b>28.043.400</b>	<b>27.682.823</b>	<b>27.457.554</b>	<b>27.152.732</b>	<b>26.983.296</b>	<b>26.792.607</b>	<b>26.306.881</b>	<b>25.763.221</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.618.881</b>	<b>2.451.072</b>	<b>5.235.669</b>	<b>6.020.523</b>	<b>5.863.332</b>	<b>5.829.536</b>	<b>5.803.622</b>	<b>5.854.714</b>	<b>5.900.098</b>	<b>5.773.454</b>	<b>5.724.674</b>
Capital Social	496.001	817.024	1.745.223	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	6.851	22.099	35.324	50.638	68.432	84.251	93.561
Reservas voluntarias	1.122.879	1.634.048	3.490.446	3.968.011	3.719.990	3.691.180	3.631.152	3.642.137	3.689.469	3.612.101	3.477.000
Resultado del año	0	0	0	68.506	152.485	132.252	153.141	177.933	158.192	93.097	170.108
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>832.020</b>	<b>8.430.101</b>	<b>18.678.767</b>	<b>21.806.976</b>	<b>21.572.489</b>	<b>21.326.774</b>	<b>21.103.461</b>	<b>20.821.169</b>	<b>20.414.658</b>	<b>20.004.732</b>	<b>19.625.491</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	832.020	2.912.070	6.656.160	8.257.642	8.133.546	8.009.110	7.885.015	7.760.919	7.636.823	7.512.387	7.388.291
Deuda Senior lp	0	5.518.031	12.022.607	13.549.334	13.438.943	13.317.663	13.218.446	13.060.250	12.777.835	12.492.345	12.237.200
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215.901</b>	<b>247.001</b>	<b>301.243</b>	<b>245.649</b>	<b>307.413</b>	<b>477.851</b>	<b>528.695</b>	<b>413.055</b>
Proveedores	0	0	0	0	0	40.765	0	0	43.379	88.251	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	63.966	129.427	132.015	139.248	142.033	144.874	147.771	150.727
Deuda Senior cp	0	0	0	151.935	117.574	128.463	106.400	165.379	289.599	292.673	262.328
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>2.450.901</b>	<b>10.881.173</b>	<b>23.914.436</b>	<b>28.043.400</b>	<b>27.682.823</b>	<b>27.457.554</b>	<b>27.152.732</b>	<b>26.983.296</b>	<b>26.792.607</b>	<b>26.306.881</b>	<b>25.763.221</b>

Balance de Situación	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>23.775.665</b>	<b>23.202.440</b>	<b>22.678.564</b>	<b>22.330.618</b>	<b>22.347.746</b>	<b>21.694.435</b>	<b>21.357.613</b>	<b>20.764.858</b>	<b>20.226.417</b>	<b>19.884.983</b>	<b>19.955.801</b>
Acuerdo de concesión lp	23.775.665	23.202.440	22.678.564	22.330.618	22.347.746	21.694.435	21.357.613	20.764.858	20.226.417	19.884.983	19.955.801
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.629.272</b>	<b>1.745.061</b>	<b>2.020.873</b>	<b>2.205.527</b>	<b>1.694.512</b>	<b>1.786.767</b>	<b>1.770.382</b>	<b>1.899.620</b>	<b>2.211.387</b>	<b>2.420.426</b>	<b>1.843.355</b>
Acuerdo de concesión cp	624.883	573.225	523.876	645.125	589.117	653.310	652.191	592.755	538.441	676.106	611.913
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	153.741	156.816	159.952	163.151	166.414	169.743	173.138	176.600	180.132	183.735	187.410
CRSD	441.591	426.140	456.392	522.309	515.722	491.356	497.069	479.630	513.635	587.838	580.338
CRM	309.057	488.880	780.653	774.942	323.258	372.358	347.984	550.635	879.179	872.747	363.695
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>25.404.937</b>	<b>24.947.501</b>	<b>24.699.437</b>	<b>24.536.145</b>	<b>24.042.257</b>	<b>23.481.202</b>	<b>23.127.995</b>	<b>22.664.478</b>	<b>22.437.804</b>	<b>22.305.409</b>	<b>21.799.156</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>5.696.583</b>	<b>5.683.555</b>	<b>5.814.248</b>	<b>6.055.205</b>	<b>6.112.430</b>	<b>6.262.061</b>	<b>6.440.736</b>	<b>6.646.608</b>	<b>7.025.492</b>	<b>7.535.029</b>	<b>7.845.124</b>
Capital Social	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	110.571	126.108	144.905	171.344	205.489	233.156	269.908	305.492	345.629	395.330	396.801
Reservas voluntarias	3.446.642	3.385.466	3.420.955	3.558.398	3.646.272	3.677.378	3.830.978	3.955.746	4.198.841	4.566.325	4.941.409
Resultado del año	155.364	187.975	264.382	341.457	276.663	367.522	355.845	401.364	497.016	589.368	522.909
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>19.224.042</b>	<b>18.842.490</b>	<b>18.385.850</b>	<b>17.780.669</b>	<b>17.166.311</b>	<b>16.579.673</b>	<b>15.958.182</b>	<b>15.349.092</b>	<b>14.648.543</b>	<b>13.771.952</b>	<b>12.873.883</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	7.264.196	7.140.100	7.015.664	6.891.568	6.767.472	6.643.376	6.518.941	6.394.845	6.270.749	6.146.653	6.022.217
Deuda Senior lp	11.959.847	11.702.390	11.370.186	10.889.101	10.398.839	9.936.297	9.439.241	8.954.248	8.377.794	7.625.299	6.851.666
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>484.311</b>	<b>421.456</b>	<b>499.340</b>	<b>700.272</b>	<b>763.516</b>	<b>639.468</b>	<b>729.077</b>	<b>668.777</b>	<b>763.770</b>	<b>998.428</b>	<b>1.080.149</b>
Proveedores	46.034	0	0	48.851	99.657	0	51.700	0	0	55.015	111.923
Fianzas recibidas de Clientes	153.741	156.816	159.952	163.151	166.414	169.743	173.138	176.600	180.132	183.735	187.410
Deuda Senior cp	284.537	264.640	339.387	488.269	497.445	469.726	504.239	492.177	583.638	759.678	780.816
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>25.404.937</b>	<b>24.947.501</b>	<b>24.699.437</b>	<b>24.536.145</b>	<b>24.042.257</b>	<b>23.481.202</b>	<b>23.127.995</b>	<b>22.664.478</b>	<b>22.437.804</b>	<b>22.305.409</b>	<b>21.799.156</b>

Balance de Situación	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>19.272.857</b>	<b>18.945.069</b>	<b>18.327.940</b>	<b>17.773.097</b>	<b>17.441.376</b>	<b>17.572.657</b>	<b>16.853.961</b>	<b>16.536.347</b>	<b>15.894.149</b>	<b>15.320.835</b>	<b>14.997.673</b>
Acuerdo de concesión lp	19.272.857	18.945.069	18.327.940	17.773.097	17.441.376	17.572.657	16.853.961	16.536.347	15.894.149	15.320.835	14.997.673
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.946.254</b>	<b>1.929.094</b>	<b>2.075.504</b>	<b>2.425.488</b>	<b>2.659.540</b>	<b>2.011.309</b>	<b>2.127.846</b>	<b>1.571.436</b>	<b>1.664.508</b>	<b>2.016.777</b>	<b>2.187.481</b>
Acuerdo de concesión cp	682.944	682.944	617.129	554.843	708.616	637.585	718.696	717.577	642.198	573.314	747.607
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	191.158	194.981	198.881	202.858	206.915	211.054	215.275	219.580	223.972	228.451	233.020
CRSD	552.856	559.209	539.477	577.731	661.196	652.701	621.635	92.951	0	0	0
CRM	419.296	391.960	620.018	990.057	982.813	409.970	472.240	441.328	698.338	1.115.011	1.106.854
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>21.219.111</b>	<b>20.874.162</b>	<b>20.403.444</b>	<b>20.198.585</b>	<b>20.100.917</b>	<b>19.583.966</b>	<b>18.981.807</b>	<b>18.107.783</b>	<b>17.558.657</b>	<b>17.337.611</b>	<b>17.185.154</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>8.270.982</b>	<b>8.742.177</b>	<b>9.252.451</b>	<b>9.967.437</b>	<b>10.842.723</b>	<b>11.507.914</b>	<b>12.314.272</b>	<b>12.648.562</b>	<b>12.430.010</b>	<b>12.328.581</b>	<b>12.225.878</b>
Capital Social	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801
Reservas voluntarias	5.254.961	5.728.428	6.180.148	6.778.946	7.538.883	8.266.532	8.937.023	9.263.010	8.970.213	8.737.561	8.543.013
Resultado del año	635.214	632.943	691.496	807.684	923.033	860.575	996.442	1.004.745	1.078.990	1.210.213	1.302.059
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11.995.535</b>	<b>11.069.025</b>	<b>10.145.542</b>	<b>9.106.236</b>	<b>7.855.522</b>	<b>6.569.172</b>	<b>5.291.325</b>	<b>5.028.771</b>	<b>4.904.675</b>	<b>4.780.579</b>	<b>4.656.483</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	5.898.122	5.774.026	5.649.930	5.525.494	5.401.398	5.277.302	5.153.207	5.028.771	4.904.675	4.780.579	4.656.483
Deuda Senior lp	6.097.413	5.294.999	4.495.613	3.580.742	2.454.124	1.291.870	138.119	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>952.594</b>	<b>1.062.960</b>	<b>1.005.451</b>	<b>1.124.913</b>	<b>1.402.672</b>	<b>1.506.880</b>	<b>1.376.209</b>	<b>430.451</b>	<b>223.972</b>	<b>228.451</b>	<b>302.792</b>
Proveedores	0	58.382	0	0	61.955	126.389	0	65.568	0	0	69.772
Fianzas recibidas de Clientes	191.158	194.981	198.881	202.858	206.915	211.054	215.275	219.580	223.972	228.451	233.020
Deuda Senior cp	761.436	809.598	806.570	922.054	1.133.801	1.169.437	1.160.934	145.302	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>21.219.111</b>	<b>20.874.162</b>	<b>20.403.444</b>	<b>20.198.585</b>	<b>20.100.917</b>	<b>19.583.966</b>	<b>18.981.807</b>	<b>18.107.783</b>	<b>17.558.657</b>	<b>17.337.611</b>	<b>17.185.154</b>

Balance de Situación	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>15.197.045</b>	<b>14.440.465</b>	<b>14.134.310</b>	<b>13.461.500</b>	<b>12.867.384</b>	<b>12.556.240</b>	<b>12.832.294</b>	<b>12.030.673</b>	<b>11.737.420</b>	<b>11.032.516</b>	<b>10.414.974</b>
Acuerdo de concesión lp	15.197.045	14.440.465	14.134.310	13.461.500	12.867.384	12.556.240	12.832.294	12.030.673	11.737.420	11.032.516	10.414.974
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.465.429</b>	<b>1.630.783</b>	<b>1.600.962</b>	<b>1.811.371</b>	<b>2.207.021</b>	<b>2.398.001</b>	<b>1.586.661</b>	<b>1.773.557</b>	<b>1.738.694</b>	<b>1.974.616</b>	<b>2.421.378</b>
Acuerdo de concesión cp	666.495	756.580	756.580	672.810	594.116	789.138	699.053	801.622	800.503	704.904	617.542
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	237.681	242.434	247.283	252.229	257.273	262.419	267.667	273.021	278.481	284.051	289.732
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	461.253	531.768	497.099	786.332	1.255.631	1.246.445	519.941	598.915	559.710	885.661	1.414.104
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>16.662.474</b>	<b>16.071.248</b>	<b>15.735.272</b>	<b>15.272.871</b>	<b>15.074.404</b>	<b>14.954.241</b>	<b>14.418.955</b>	<b>13.804.229</b>	<b>13.476.114</b>	<b>13.007.132</b>	<b>12.836.352</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>11.750.800</b>	<b>11.420.862</b>	<b>11.130.091</b>	<b>10.860.882</b>	<b>10.781.807</b>	<b>10.702.020</b>	<b>10.203.864</b>	<b>9.868.172</b>	<b>9.575.877</b>	<b>9.308.577</b>	<b>9.256.211</b>
Capital Social	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801
Reservas voluntarias	8.181.834	7.748.600	7.499.069	7.193.822	7.006.494	6.822.611	6.451.979	6.000.706	5.755.515	5.446.968	5.271.946
Resultado del año	1.188.159	1.291.455	1.250.215	1.286.253	1.394.506	1.498.602	1.371.078	1.486.660	1.439.555	1.480.802	1.603.458
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.532.047</b>	<b>4.407.952</b>	<b>4.283.856</b>	<b>4.159.760</b>	<b>4.035.324</b>	<b>3.911.228</b>	<b>3.787.133</b>	<b>3.663.037</b>	<b>3.538.601</b>	<b>3.414.505</b>	<b>3.290.409</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	4.532.047	4.407.952	4.283.856	4.159.760	4.035.324	3.911.228	3.787.133	3.663.037	3.538.601	3.414.505	3.290.409
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>379.626</b>	<b>242.434</b>	<b>321.325</b>	<b>252.229</b>	<b>257.273</b>	<b>340.993</b>	<b>427.959</b>	<b>273.021</b>	<b>361.637</b>	<b>284.051</b>	<b>289.732</b>
Proveedores	141.945	0	74.042	0	0	78.574	160.292	0	83.156	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	237.681	242.434	247.283	252.229	257.273	262.419	267.667	273.021	278.481	284.051	289.732
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>16.662.474</b>	<b>16.071.248</b>	<b>15.735.272</b>	<b>15.272.871</b>	<b>15.074.404</b>	<b>14.954.241</b>	<b>14.418.955</b>	<b>13.804.229</b>	<b>13.476.114</b>	<b>13.007.132</b>	<b>12.836.352</b>



Balance de Situación	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10.114.985</b>	<b>10.477.396</b>	<b>9.627.429</b>	<b>9.348.708</b>	<b>8.605.282</b>	<b>7.961.358</b>	<b>7.676.311</b>	<b>8.135.973</b>	<b>7.229.182</b>	<b>6.966.826</b>	<b>6.182.396</b>
Acuerdo de concesión lp	10.114.985	10.477.396	9.627.429	9.348.708	8.605.282	7.961.358	7.676.311	8.135.973	7.229.182	6.966.826	6.182.396
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.637.572</b>	<b>1.722.135</b>	<b>1.931.844</b>	<b>1.894.025</b>	<b>2.160.573</b>	<b>2.662.653</b>	<b>2.904.863</b>	<b>1.875.886</b>	<b>2.112.616</b>	<b>2.068.702</b>	<b>2.367.908</b>
Acuerdo de concesión cp	838.287	735.718	849.967	849.967	743.427	643.924	891.259	777.009	906.791	905.672	784.430
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	295.526	301.437	307.465	313.615	319.887	326.285	332.811	339.467	346.256	353.181	360.245
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.403.759	584.980	674.411	630.442	997.260	1.592.444	1.580.794	659.411	759.568	709.848	1.123.233
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.752.557</b>	<b>12.199.531</b>	<b>11.559.273</b>	<b>11.242.733</b>	<b>10.765.855</b>	<b>10.624.011</b>	<b>10.581.173</b>	<b>10.011.859</b>	<b>9.341.798</b>	<b>9.035.527</b>	<b>8.550.303</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>9.202.230</b>	<b>8.676.196</b>	<b>8.334.026</b>	<b>8.041.529</b>	<b>7.776.378</b>	<b>7.752.571</b>	<b>7.727.653</b>	<b>7.172.142</b>	<b>6.822.675</b>	<b>6.528.453</b>	<b>6.265.723</b>
Capital Social	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801
Reservas voluntarias	5.101.483	4.719.723	4.246.727	4.006.532	3.695.675	3.534.401	3.377.642	2.983.861	2.487.809	2.253.150	1.938.286
Resultado del año	1.719.941	1.575.666	1.706.492	1.654.190	1.699.896	1.837.364	1.969.205	1.807.474	1.954.059	1.894.496	1.946.630
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.166.313</b>	<b>3.041.878</b>	<b>2.917.782</b>	<b>2.793.686</b>	<b>2.669.590</b>	<b>2.545.154</b>	<b>2.421.059</b>	<b>2.296.963</b>	<b>2.172.867</b>	<b>2.048.431</b>	<b>1.924.335</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	3.166.313	3.041.878	2.917.782	2.793.686	2.669.590	2.545.154	2.421.059	2.296.963	2.172.867	2.048.431	1.924.335
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>384.014</b>	<b>481.458</b>	<b>307.465</b>	<b>407.518</b>	<b>319.887</b>	<b>326.285</b>	<b>432.462</b>	<b>542.755</b>	<b>346.256</b>	<b>458.643</b>	<b>360.245</b>
Proveedores	88.487	180.021	0	93.904	0	0	99.651	203.288	0	105.462	0
Fianzas recibidas de Clientes	295.526	301.437	307.465	313.615	319.887	326.285	332.811	339.467	346.256	353.181	360.245
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>12.752.557</b>	<b>12.199.531</b>	<b>11.559.273</b>	<b>11.242.733</b>	<b>10.765.855</b>	<b>10.624.011</b>	<b>10.581.173</b>	<b>10.011.859</b>	<b>9.341.798</b>	<b>9.035.527</b>	<b>8.550.303</b>

Balance de Situación	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.508.761</b>	<b>5.238.162</b>	<b>5.807.345</b>	<b>4.838.940</b>	<b>4.595.013</b>	<b>3.762.027</b>	<b>3.054.935</b>	<b>2.802.985</b>	<b>3.495.507</b>	<b>2.455.335</b>	<b>2.179.017</b>
Acuerdo de concesión lp	5.508.761	5.238.162	5.807.345	4.838.940	4.595.013	3.762.027	3.054.935	2.802.985	3.495.507	2.455.335	2.179.017
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.934.510</b>	<b>3.208.396</b>	<b>2.047.701</b>	<b>2.313.662</b>	<b>2.265.698</b>	<b>2.603.446</b>	<b>3.240.505</b>	<b>3.623.219</b>	<b>2.741.367</b>	<b>3.594.140</b>	<b>3.813.193</b>
Acuerdo de concesión cp	673.634	953.292	823.510	968.405	968.405	832.986	707.093	1.020.773	875.877	1.040.172	1.092.198
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	367.450	374.799	382.295	389.941	397.739	405.694	413.808	422.084	430.526	439.136	447.919
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.793.426	1.780.305	741.896	855.316	799.553	1.264.766	2.019.604	2.004.829	836.292	782.443	1.155.658
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	175.534	598.672	1.332.389	1.117.417
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.443.271</b>	<b>8.446.558</b>	<b>7.855.046</b>	<b>7.152.602</b>	<b>6.860.712</b>	<b>6.365.474</b>	<b>6.295.440</b>	<b>6.426.204</b>	<b>6.236.873</b>	<b>6.049.475</b>	<b>5.992.210</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.275.582</b>	<b>6.283.392</b>	<b>5.692.733</b>	<b>5.335.050</b>	<b>5.040.364</b>	<b>4.780.359</b>	<b>4.826.647</b>	<b>4.946.850</b>	<b>4.741.736</b>	<b>4.927.641</b>	<b>4.852.279</b>
Capital Social	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801
Reservas voluntarias	1.792.587	1.652.669	1.244.808	721.383	493.029	175.059	46.826	0	0	0	0
Resultado del año	2.102.188	2.249.916	2.067.119	2.232.860	2.166.528	2.224.494	2.399.015	2.566.043	2.360.929	2.546.835	2.471.472
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.800.239</b>	<b>1.676.144</b>	<b>1.551.708</b>	<b>1.427.612</b>	<b>1.303.516</b>	<b>1.179.420</b>	<b>1.054.984</b>	<b>930.889</b>	<b>806.793</b>	<b>682.697</b>	<b>558.261</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	1.800.239	1.676.144	1.551.708	1.427.612	1.303.516	1.179.420	1.054.984	930.889	806.793	682.697	558.261
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>367.450</b>	<b>487.022</b>	<b>610.605</b>	<b>389.941</b>	<b>516.832</b>	<b>405.694</b>	<b>413.808</b>	<b>548.466</b>	<b>688.345</b>	<b>439.136</b>	<b>581.670</b>
Proveedores	0	112.223	228.310	0	119.092	0	0	126.382	257.819	0	133.751
Fianzas recibidas de Clientes	367.450	374.799	382.295	389.941	397.739	405.694	413.808	422.084	430.526	439.136	447.919
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>8.443.271</b>	<b>8.446.558</b>	<b>7.855.046</b>	<b>7.152.602</b>	<b>6.860.712</b>	<b>6.365.474</b>	<b>6.295.440</b>	<b>6.426.204</b>	<b>6.236.873</b>	<b>6.049.475</b>	<b>5.992.210</b>

Balance de Situación	2089	2090	2091	2092	2093
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.258.664</b>	<b>612.089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acuerdo de concesión lp	1.258.664	612.089	0	0	0
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>4.505.425</b>	<b>5.249.695</b>	<b>6.047.637</b>	<b>4.224.603</b>	<b>2.905.359</b>
Acuerdo de concesión cp	920.353	646.575	612.089	1.820.329	0
Clientes	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	456.878	466.015	475.335	484.842	245.237
CRSD	0	0	0	0	0
CRM	2.244.189	3.466.470	4.688.751	801.496	0
Excedentes de Caja	884.006	670.635	271.460	1.117.936	2.660.122
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.764.089</b>	<b>5.861.784</b>	<b>6.047.637</b>	<b>4.224.603</b>	<b>2.905.359</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>					
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>4.873.047</b>	<b>5.085.700</b>	<b>5.386.327</b>	<b>2.876.727</b>	<b>2.660.122</b>
Capital Social	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006	1.984.006
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0
Reserva legal	396.801	396.801	396.801	396.801	396.801
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0
Resultado del año	2.492.240	2.704.893	3.005.521	495.920	279.315
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>434.165</b>	<b>310.070</b>	<b>185.974</b>	<b>61.538</b>	<b>0</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	434.165	310.070	185.974	61.538	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>456.878</b>	<b>466.015</b>	<b>475.335</b>	<b>1.286.338</b>	<b>245.237</b>
Proveedores	0	0	0	801.496	0
Fianzas recibidas de Clientes	456.878	466.015	475.335	484.842	245.237
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>5.764.089</b>	<b>5.861.784</b>	<b>6.047.637</b>	<b>4.224.603</b>	<b>2.905.359</b>

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

Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 10

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>ORÍGENES</b>	<b>289.039.920</b>	<b>2.450.901</b>	<b>9.099.917</b>	<b>13.026.080</b>	<b>4.819.458</b>	<b>1.788.020</b>	<b>1.892.084</b>	<b>1.825.420</b>	<b>1.804.397</b>	<b>2.058.993</b>	<b>2.372.551</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	8.320.200	832.020	2.080.050	3.744.090	1.664.040	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	220.022.185	0	0	0	767.591	1.553.120	1.584.183	1.670.978	1.704.397	1.738.485	1.773.255
Desdotación CRM	24.705.049	0	0	0	0	0	207.901	40.765	0	220.508	493.456
Aportación de capital	1.984.006	496.001	321.023	928.199	238.783	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	3.968.011	1.122.879	511.169	1.856.398	477.565	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	13.888.039	0	5.719.168	6.497.393	1.671.479	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	840.287	0	0	0	0	19.435	0	13.678	0	0	5.840
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	15.312.143	0	468.508	0	0	215.464	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>289.039.920</b>	<b>2.450.901</b>	<b>9.099.917</b>	<b>13.026.080</b>	<b>4.819.458</b>	<b>1.788.020</b>	<b>1.892.084</b>	<b>1.825.420</b>	<b>1.804.397</b>	<b>2.058.993</b>	<b>2.372.551</b>
Gastos Servicios Comunitarios	43.540.593	0	0	0	129.934	262.904	268.162	331.537	338.168	344.931	351.830
Costes de Estructura Concesionario	25.494.521	1.483.504	2.462.486	1.800.762	632.395	135.527	139.132	145.685	148.599	151.571	154.602
Inversión Inicial	19.847.296	482.289	6.075.257	10.717.540	2.572.210	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	24.705.049	0	0	0	0	0	207.901	40.765	0	220.508	493.456
Dotación CRM	24.705.049	0	0	0	176.308	117.293	188.682	200.554	259.055	215.436	92.072
Impuesto de sociedades	14.934.780	0	0	0	12.089	26.909	23.339	27.025	31.400	27.916	16.429
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	1.178.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.228.461	0	361.551	93.161	23.595	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	12.782.667	0	184.023	398.016	631.307	645.951	641.017	633.655	627.921	622.271	614.789
Amortización de la deuda senior - Tramo I	13.888.039	0	0	0	0	151.935	117.574	128.463	106.400	165.379	289.599
Dotación a la CRSD - Tramo I	840.287	0	0	0	409.555	0	1.980	0	26.890	58.599	0
Dividendos	78.018.440	0	0	0	0	61.656	137.237	119.027	126.842	112.808	142.373
Reparto de las reservas voluntarias	9.903.872	0	0	0	0	248.021	28.811	60.028	0	0	77.368
Liquidación de la sociedad	2.660.122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>15.312.143</b>	<b>468.508</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215.464</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>ORÍGENES</b>	<b>2.018.552</b>	<b>2.178.899</b>	<b>2.043.277</b>	<b>2.019.428</b>	<b>2.306.145</b>	<b>2.659.001</b>	<b>2.260.935</b>	<b>2.441.320</b>	<b>2.288.343</b>	<b>2.261.588</b>	<b>2.584.477</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.808.720	1.844.895	1.881.793	1.919.428	1.957.817	1.996.973	2.036.913	2.077.651	2.119.204	2.161.588	2.204.820
Desdotación CRM	88.251	234.005	46.034	0	248.328	555.440	99.657	263.669	51.700	0	279.657
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	21.582	0	15.450	0	0	6.588	24.366	0	17.439	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>2.018.552</b>	<b>2.178.899</b>	<b>2.043.277</b>	<b>2.019.428</b>	<b>2.306.145</b>	<b>2.659.001</b>	<b>2.260.935</b>	<b>2.441.320</b>	<b>2.288.343</b>	<b>2.261.588</b>	<b>2.584.477</b>
Gastos Servicios Comunitarios	358.866	366.044	373.364	380.832	388.448	396.217	404.142	412.224	420.469	428.878	437.456
Costes de Estructura Concesionario	157.694	160.848	164.065	167.347	170.694	174.107	177.590	181.141	184.764	188.459	192.229
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	88.251	234.005	46.034	0	248.328	555.440	99.657	263.669	51.700	0	279.657
Dotación CRM	132.091	212.450	225.856	291.773	242.616	103.756	148.756	239.295	254.351	328.544	273.225
Impuesto de sociedades	30.019	27.417	33.172	46.656	60.257	48.823	64.857	62.796	70.829	87.709	104.006
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600
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	599.567	586.271	573.777	562.275	547.525	529.960	507.081	485.530	461.894	438.517	414.496
Amortización de la deuda senior - Tramo I	292.673	262.328	284.537	264.640	339.387	488.269	497.445	469.726	504.239	492.177	583.638
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	5.101	0	30.252	65.917	0	0	5.713	0	34.005	74.203
Dividendos	83.787	153.098	139.828	133.689	100.500	219.438	217.891	177.169	195.493	118.133	79.831
Reparto de las reservas voluntarias	135.101	30.357	61.176	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>ORÍGENES</b>	<b>2.982.238</b>	<b>2.533.300</b>	<b>2.736.547</b>	<b>2.564.682</b>	<b>2.534.299</b>	<b>2.897.925</b>	<b>3.345.571</b>	<b>2.840.753</b>	<b>3.598.044</b>	<b>2.946.182</b>	<b>2.841.416</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.248.916	2.293.895	2.339.773	2.386.568	2.434.299	2.482.985	2.532.645	2.583.298	2.634.964	2.687.663	2.741.416
Desdotación CRM	625.822	111.923	296.774	58.382	0	314.939	704.432	126.389	334.396	65.568	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	7.500	27.482	0	19.732	0	0	8.495	31.066	528.684	92.951	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>2.982.238</b>	<b>2.533.300</b>	<b>2.736.547</b>	<b>2.564.682</b>	<b>2.534.299</b>	<b>2.897.925</b>	<b>3.345.571</b>	<b>2.840.753</b>	<b>3.598.044</b>	<b>2.946.182</b>	<b>2.841.416</b>
Gastos Servicios Comunitarios	446.205	455.129	464.232	473.516	482.987	492.646	502.499	512.549	522.800	533.256	543.921
Costes de Estructura Concesionario	196.073	199.995	203.995	208.074	212.236	216.481	220.810	225.227	229.731	234.326	239.012
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	625.822	111.923	296.774	58.382	0	314.939	704.432	126.389	334.396	65.568	0
Dotación CRM	116.770	167.524	269.438	286.440	370.039	307.696	131.588	188.659	303.484	322.578	416.673
Impuesto de sociedades	92.278	112.097	111.696	122.029	142.532	162.888	151.866	175.843	177.308	190.410	213.567
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	34.820	35.517	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	386.279	349.547	313.356	277.282	240.215	200.595	155.122	101.827	47.515	5.083	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	759.678	780.816	761.436	809.598	806.570	922.054	1.133.801	1.169.437	1.160.934	145.302	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	6.353	0	38.254	83.465	0	0	0	0	0
Dividendos	212.814	209.356	161.747	181.223	92.698	47.748	195.384	190.084	670.455	1.004.745	1.078.990
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	292.797	232.652
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
<b>ORÍGENES</b>	<b>3.250.918</b>	<b>3.745.863</b>	<b>3.151.158</b>	<b>3.443.779</b>	<b>3.200.788</b>	<b>3.187.280</b>	<b>3.648.445</b>	<b>4.205.396</b>	<b>3.536.538</b>	<b>3.865.866</b>	<b>3.591.763</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.796.245	2.852.170	2.909.213	2.967.397	3.026.745	3.087.280	3.149.026	3.212.006	3.276.246	3.341.771	3.408.607
Desdotación CRM	354.673	793.694	141.945	376.382	74.042	0	399.419	893.390	160.292	424.095	83.156
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>3.250.918</b>	<b>3.745.863</b>	<b>3.151.158</b>	<b>3.443.779</b>	<b>3.200.788</b>	<b>3.187.280</b>	<b>3.648.445</b>	<b>4.205.396</b>	<b>3.536.538</b>	<b>3.865.866</b>	<b>3.591.763</b>
Gastos Servicios Comunitarios	554.800	565.896	577.214	588.758	600.533	612.544	624.795	637.291	650.036	663.037	676.298
Costes de Estructura Concesionario	243.792	248.668	253.642	258.714	263.889	269.167	274.550	280.041	285.642	291.355	297.182
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	354.673	793.694	141.945	376.382	74.042	0	399.419	893.390	160.292	424.095	83.156
Dotación CRM	346.516	148.092	212.461	341.713	363.275	469.299	390.233	166.886	239.265	384.891	409.107
Impuesto de sociedades	229.775	209.675	227.904	220.626	226.986	246.089	264.459	241.955	262.352	254.039	261.318
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600
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	1.210.213	1.302.059	1.188.159	1.291.455	1.250.215	1.286.253	1.394.506	1.498.602	1.371.078	1.486.660	1.439.555
Reparto de las reservas voluntarias	194.548	361.179	433.233	249.531	305.247	187.328	183.883	370.632	451.273	245.190	308.548
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
<b>ORÍGENES</b>	<b>3.576.779</b>	<b>4.096.126</b>	<b>4.723.836</b>	<b>3.969.607</b>	<b>4.340.720</b>	<b>4.032.548</b>	<b>4.015.418</b>	<b>4.600.286</b>	<b>5.306.635</b>	<b>4.458.361</b>	<b>4.876.029</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.476.779	3.546.314	3.617.241	3.689.586	3.763.377	3.838.645	3.915.418	3.993.726	4.073.601	4.155.073	4.238.174
Desdotación CRM	0	449.811	1.006.595	180.021	477.343	93.904	0	506.560	1.133.034	203.288	537.855
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>3.576.779</b>	<b>4.096.126</b>	<b>4.723.836</b>	<b>3.969.607</b>	<b>4.340.720</b>	<b>4.032.548</b>	<b>4.015.418</b>	<b>4.600.286</b>	<b>5.306.635</b>	<b>4.458.361</b>	<b>4.876.029</b>
Gastos Servicios Comunitarios	689.824	703.620	717.693	732.047	746.688	761.621	776.854	792.391	808.239	824.403	840.891
Costes de Estructura Concesionario	303.125	309.188	315.372	321.679	328.113	334.675	341.368	348.196	355.160	362.263	369.508
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	449.811	1.006.595	180.021	477.343	93.904	0	506.560	1.133.034	203.288	537.855
Dotación CRM	528.443	439.466	187.817	269.452	433.375	460.721	595.185	494.910	211.651	303.446	488.134
Impuesto de sociedades	282.963	303.519	278.059	301.146	291.916	299.982	324.241	347.507	318.966	344.834	334.323
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600
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	1.480.802	1.603.458	1.719.941	1.575.666	1.706.492	1.654.190	1.699.896	1.837.364	1.969.205	1.807.474	1.954.059
Reparto de las reservas voluntarias	175.022	170.463	381.760	472.996	240.195	310.857	161.275	156.759	393.781	496.052	234.658
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
<b>ORÍGENES</b>	<b>4.528.399</b>	<b>4.509.396</b>	<b>5.168.053</b>	<b>5.964.142</b>	<b>5.007.597</b>	<b>5.478.259</b>	<b>5.087.422</b>	<b>5.065.696</b>	<b>5.807.451</b>	<b>6.778.806</b>	<b>6.126.128</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.322.938	4.409.396	4.497.584	4.587.536	4.679.287	4.772.872	4.868.330	4.965.696	5.065.010	5.166.311	5.269.637
Desdotación CRM	105.462	0	570.469	1.276.606	228.310	605.387	119.092	0	642.441	1.436.962	257.819
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	175.534	598.672
<b>APLICACIONES</b>	<b>4.528.399</b>	<b>4.509.396</b>	<b>5.168.053</b>	<b>5.964.142</b>	<b>5.007.597</b>	<b>5.478.259</b>	<b>5.087.422</b>	<b>5.065.696</b>	<b>5.807.451</b>	<b>6.778.806</b>	<b>6.126.128</b>
Gastos Servicios Comunitarios	857.709	874.863	892.361	910.208	928.412	946.980	965.920	985.238	1.004.943	1.025.042	1.045.543
Costes de Estructura Concesionario	376.898	384.436	392.125	399.967	407.967	416.126	424.449	432.937	441.596	450.428	459.437
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	105.462	0	570.469	1.276.606	228.310	605.387	119.092	0	642.441	1.436.962	257.819
Dotación CRM	518.846	670.193	557.349	238.197	341.730	549.624	584.305	754.838	627.665	268.425	203.970
Impuesto de sociedades	343.523	370.974	397.044	364.786	394.034	382.328	392.558	423.356	452.831	416.635	449.441
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600
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	1.894.496	1.946.630	2.102.188	2.249.916	2.067.119	2.232.860	2.166.528	2.224.494	2.399.015	2.566.043	2.360.929
Reparto de las reservas voluntarias	314.865	145.699	139.918	407.862	523.425	228.354	317.970	128.233	46.826	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>175.534</b>	<b>598.672</b>	<b>1.332.389</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
<b>ORÍGENES</b>	<b>7.389.548</b>	<b>6.733.698</b>	<b>6.476.186</b>	<b>6.374.659</b>	<b>10.177.195</b>	<b>4.862.277</b>	<b>2.660.122</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.375.029	5.482.530	5.592.181	5.704.024	5.818.105	2.942.845	0
Desdotación CRM	682.130	133.751	0	0	4.087.629	801.496	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	1.332.389	1.117.417	884.006	670.635	271.460	1.117.936	2.660.122
<b>APLICACIONES</b>	<b>7.389.548</b>	<b>6.733.698</b>	<b>6.476.186</b>	<b>6.374.659</b>	<b>10.177.195</b>	<b>4.862.277</b>	<b>2.660.122</b>
Gastos Servicios Comunitarios	1.066.454	1.087.783	1.109.538	1.131.729	1.154.364	583.887	0
Costes de Estructura Concesionario	468.625	477.998	487.558	497.309	507.255	254.961	0
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	682.130	133.751	0	0	4.087.629	801.496	0
Dotación CRM	1.055.345	1.222.281	1.222.281	1.222.281	200.374	0	0
Impuesto de sociedades	436.142	439.807	477.334	530.386	87.515	49.291	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	16.600	0
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	2.546.835	2.471.472	2.492.240	2.704.893	3.005.521	495.920	0
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	2.660.122
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>1.117.417</b>	<b>884.006</b>	<b>670.635</b>	<b>271.460</b>	<b>1.117.936</b>	<b>2.660.122</b>	<b>0</b>

## 8. Resultados del análisis económico

### 8.1. Cálculo de las tasas de descuento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Tabla 66. Cálculo de las Tasas de descuento*

Tasas de descuento	Valor
Rf (Bono español a 30 años)	3,30%
Rm -Rf (Prima de mercado)	4,00%
Beta Apalancada	68,45%
Prima de iliquidez ( $\alpha$ )	0,00%
<b>Coste del Equity <math>K_e</math> (<math>K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha</math>)</b>	<b>6,04%</b>
Apalancamiento proyecto	50,00%
<b>Coste de la deuda all-in, <math>K_d</math> (antes de impuestos)</b>	<b>5,39%</b>
<b>WACCbt</b>	<b>3,90%</b>
Tasa impositiva	15,00%
<b>WACCat</b>	<b>3,50%</b>

## 8.2. Cascada de Flujos de Caja

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

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

Tabla 67. Cascada de Flujos de Caja

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingresos Alquileres y Servicios	220.022.185	0	0	0	767.591	1.553.120	1.584.183	1.670.978	1.704.397	1.738.485	1.773.255
Gastos Servicios Comunitarios	-43.540.593	0	0	0	-129.934	-262.904	-268.162	-331.537	-338.168	-344.931	-351.830
Costes de Estructura Concesionario	-25.494.521	-1.483.504	-2.462.486	-1.800.762	-632.395	-135.527	-139.132	-145.685	-148.599	-151.571	-154.602
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-1.178.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
<b>CF Explotación</b>	<b>149.808.470</b>	<b>-1.500.104</b>	<b>-2.479.086</b>	<b>-1.817.362</b>	<b>-11.338</b>	<b>1.138.090</b>	<b>1.160.289</b>	<b>1.177.156</b>	<b>1.201.031</b>	<b>1.225.383</b>	<b>1.250.223</b>
Inversión Inicial	-19.847.296	-482.289	-6.075.257	-10.717.540	-2.572.210	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-24.705.049	0	0	0	0	0	-207.901	-40.765	0	-220.508	-493.456
Dotaciones CRM	-24.705.049	0	0	0	-176.308	-117.293	-188.682	-200.554	-259.055	-215.436	-92.072
Desdotaciones CRM	24.705.049	0	0	0	0	0	207.901	40.765	0	220.508	493.456
<b>CF Inversión</b>	<b>-44.552.345</b>	<b>-482.289</b>	<b>-6.075.257</b>	<b>-10.717.540</b>	<b>-2.748.518</b>	<b>-117.293</b>	<b>-188.682</b>	<b>-200.554</b>	<b>-259.055</b>	<b>-215.436</b>	<b>-92.072</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>105.256.125</b>	<b>-1.982.393</b>	<b>-8.554.343</b>	<b>-12.534.902</b>	<b>-2.759.855</b>	<b>1.020.797</b>	<b>971.606</b>	<b>976.602</b>	<b>941.976</b>	<b>1.009.947</b>	<b>1.158.151</b>
Impuesto de sociedades	-14.934.780	0	0	0	-12.089	-26.909	-23.339	-27.025	-31.400	-27.916	-16.429
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>90.321.346</b>	<b>-1.982.393</b>	<b>-8.554.343</b>	<b>-12.534.902</b>	<b>-2.771.945</b>	<b>993.888</b>	<b>948.268</b>	<b>949.577</b>	<b>910.576</b>	<b>982.031</b>	<b>1.141.722</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	8.320.200	832.020	2.080.050	3.744.090	1.664.040	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	1.984.006	496.001	321.023	928.199	238.783	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	3.968.011	1.122.879	511.169	1.856.398	477.565	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	13.888.039	0	5.719.168	6.497.393	1.671.479	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>28.160.256</b>	<b>2.450.901</b>	<b>8.631.409</b>	<b>13.026.080</b>	<b>4.051.866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>118.481.602</b>	<b>468.508</b>	<b>77.066</b>	<b>491.177</b>	<b>1.279.922</b>	<b>993.888</b>	<b>948.268</b>	<b>949.577</b>	<b>910.576</b>	<b>982.031</b>	<b>1.141.722</b>
Comisiones de Deuda Senior	-1.228.461	0	-361.551	-93.161	-23.595	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-12.782.667	0	-184.023	-398.016	-631.307	-645.951	-641.017	-633.655	-627.921	-622.271	-614.789
Amortización de la deuda senior	-13.888.039	0	0	0	0	-151.935	-117.574	-128.463	-106.400	-165.379	-289.599
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-27.899.167</b>	<b>0</b>	<b>-545.574</b>	<b>-491.177</b>	<b>-654.902</b>	<b>-819.111</b>	<b>-780.240</b>	<b>-784.200</b>	<b>-756.845</b>	<b>-810.624</b>	<b>-927.821</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>90.582.435</b>	<b>468.508</b>	<b>-468.508</b>	<b>0</b>	<b>625.020</b>	<b>174.777</b>	<b>168.028</b>	<b>165.377</b>	<b>153.731</b>	<b>171.407</b>	<b>213.901</b>
Dotación a la CRSD	-840.287	0	0	0	-409.555	0	-1.980	0	-26.890	-58.599	0
Desdotación de la CRSD	840.287	0	0	0	0	19.435	0	13.678	0	0	5.840
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-409.555</b>	<b>19.435</b>	<b>-1.980</b>	<b>13.678</b>	<b>-26.890</b>	<b>-58.599</b>	<b>5.840</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>90.582.435</b>	<b>468.508</b>	<b>-468.508</b>	<b>0</b>	<b>215.464</b>	<b>194.212</b>	<b>166.048</b>	<b>179.055</b>	<b>126.842</b>	<b>112.808</b>	<b>219.740</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>90.582.435</b>	<b>468.508</b>	<b>-468.508</b>	<b>0</b>	<b>215.464</b>	<b>194.212</b>	<b>166.048</b>	<b>179.055</b>	<b>126.842</b>	<b>112.808</b>	<b>219.740</b>
Dividendos	-78.018.440	0	0	0	0	-61.656	-137.237	-119.027	-126.842	-112.808	-142.373
Reparto de las reservas voluntarias	-9.903.872	0	0	0	0	-248.021	-28.811	-60.028	0	0	-77.368
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	-2.660.122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-90.582.435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-309.676</b>	<b>-166.048</b>	<b>-179.055</b>	<b>-126.842</b>	<b>-112.808</b>	<b>-219.740</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>468.508</b>	<b>468.508</b>	<b>-468.508</b>	<b>0</b>	<b>215.464</b>	<b>-115.464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	0	0	468.508	0	0	215.464	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>		<b>468.508</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215.464</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Ingresos Alquileres y Servicios	1.808.720	1.844.895	1.881.793	1.919.428	1.957.817	1.996.973	2.036.913	2.077.651	2.119.204	2.161.588	2.204.820
Gastos Servicios Comunitarios	-358.866	-366.044	-373.364	-380.832	-388.448	-396.217	-404.142	-412.224	-420.469	-428.878	-437.456
Costes de Estructura Concesionario	-157.694	-160.848	-164.065	-167.347	-170.694	-174.107	-177.590	-181.141	-184.764	-188.459	-192.229
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
<b>CF Explotación</b>	<b>1.275.560</b>	<b>1.301.403</b>	<b>1.327.763</b>	<b>1.354.650</b>	<b>1.382.075</b>	<b>1.410.049</b>	<b>1.438.582</b>	<b>1.467.685</b>	<b>1.497.371</b>	<b>1.527.650</b>	<b>1.558.535</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-88.251	-234.005	-46.034	0	-248.328	-555.440	-99.657	-263.669	-51.700	0	-279.657
Dotaciones CRM	-132.091	-212.450	-225.856	-291.773	-242.616	-103.756	-148.756	-239.295	-254.351	-328.544	-273.225
Desdotaciones CRM	88.251	234.005	46.034	0	248.328	555.440	99.657	263.669	51.700	0	279.657
<b>CF Inversión</b>	<b>-132.091</b>	<b>-212.450</b>	<b>-225.856</b>	<b>-291.773</b>	<b>-242.616</b>	<b>-103.756</b>	<b>-148.756</b>	<b>-239.295</b>	<b>-254.351</b>	<b>-328.544</b>	<b>-273.225</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.143.468</b>	<b>1.088.953</b>	<b>1.101.907</b>	<b>1.062.877</b>	<b>1.139.459</b>	<b>1.306.292</b>	<b>1.289.825</b>	<b>1.228.390</b>	<b>1.243.020</b>	<b>1.199.106</b>	<b>1.285.310</b>
Impuesto de sociedades	-30.019	-27.417	-33.172	-46.656	-60.257	-48.823	-64.857	-62.796	-70.829	-87.709	-104.006
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.113.449</b>	<b>1.061.535</b>	<b>1.068.735</b>	<b>1.016.221</b>	<b>1.079.202</b>	<b>1.257.469</b>	<b>1.224.968</b>	<b>1.165.594</b>	<b>1.172.191</b>	<b>1.111.397</b>	<b>1.181.304</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>1.113.449</b>	<b>1.061.535</b>	<b>1.068.735</b>	<b>1.016.221</b>	<b>1.079.202</b>	<b>1.257.469</b>	<b>1.224.968</b>	<b>1.165.594</b>	<b>1.172.191</b>	<b>1.111.397</b>	<b>1.181.304</b>
Comisiones de Deuda Senior	-23.902	-24.380	-24.867	-25.365	-25.872	-26.390	-26.917	-27.456	-28.005	-28.565	-29.136
Intereses de Deuda Senior	-599.567	-586.271	-573.777	-562.275	-547.525	-529.960	-507.081	-485.530	-461.894	-438.517	-414.496
Amortización de la deuda senior	-292.673	-262.328	-284.537	-264.640	-339.387	-488.269	-497.445	-469.726	-504.239	-492.177	-583.638
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-916.142</b>	<b>-872.979</b>	<b>-883.181</b>	<b>-852.280</b>	<b>-912.784</b>	<b>-1.044.619</b>	<b>-1.031.443</b>	<b>-982.712</b>	<b>-994.138</b>	<b>-959.259</b>	<b>-1.027.270</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>197.307</b>	<b>188.556</b>	<b>185.553</b>	<b>163.941</b>	<b>166.417</b>	<b>212.851</b>	<b>193.525</b>	<b>182.883</b>	<b>178.053</b>	<b>152.138</b>	<b>154.034</b>
Dotación a la CRSD	0	-5.101	0	-30.252	-65.917	0	0	-5.713	0	-34.005	-74.203
Desdotación de la CRSD	21.582	0	15.450	0	0	6.588	24.366	0	17.439	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>21.582</b>	<b>-5.101</b>	<b>15.450</b>	<b>-30.252</b>	<b>-65.917</b>	<b>6.588</b>	<b>24.366</b>	<b>-5.713</b>	<b>17.439</b>	<b>-34.005</b>	<b>-74.203</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>218.888</b>	<b>183.455</b>	<b>201.004</b>	<b>133.689</b>	<b>100.500</b>	<b>219.438</b>	<b>217.891</b>	<b>177.169</b>	<b>195.493</b>	<b>118.133</b>	<b>79.831</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>218.888</b>	<b>183.455</b>	<b>201.004</b>	<b>133.689</b>	<b>100.500</b>	<b>219.438</b>	<b>217.891</b>	<b>177.169</b>	<b>195.493</b>	<b>118.133</b>	<b>79.831</b>
Dividendos	-83.787	-153.098	-139.828	-133.689	-100.500	-219.438	-217.891	-177.169	-195.493	-118.133	-79.831
Reparto de las reservas voluntarias	-135.101	-30.357	-61.176	0	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-218.888</b>	<b>-183.455</b>	<b>-201.004</b>	<b>-133.689</b>	<b>-100.500</b>	<b>-219.438</b>	<b>-217.891</b>	<b>-177.169</b>	<b>-195.493</b>	<b>-118.133</b>	<b>-79.831</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquileres y Servicios	2.248.916	2.293.895	2.339.773	2.386.568	2.434.299	2.482.985	2.532.645	2.583.298	2.634.964	2.687.663	2.741.416
Gastos Servicios Comunitarios	-446.205	-455.129	-464.232	-473.516	-482.987	-492.646	-502.499	-512.549	-522.800	-533.256	-543.921
Costes de Estructura Concesionario	-196.073	-199.995	-203.995	-208.074	-212.236	-216.481	-220.810	-225.227	-229.731	-234.326	-239.012
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
<b>CF Explotación</b>	<b>1.590.038</b>	<b>1.622.171</b>	<b>1.654.946</b>	<b>1.688.377</b>	<b>1.722.477</b>	<b>1.757.258</b>	<b>1.792.735</b>	<b>1.828.922</b>	<b>1.865.833</b>	<b>1.903.481</b>	<b>1.941.883</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-625.822	-111.923	-296.774	-58.382	0	-314.939	-704.432	-126.389	-334.396	-65.568	0
Dotaciones CRM	-116.770	-167.524	-269.438	-286.440	-370.039	-307.696	-131.588	-188.659	-303.484	-322.578	-416.673
Desdotaciones CRM	625.822	111.923	296.774	58.382	0	314.939	704.432	126.389	334.396	65.568	0
<b>CF Inversión</b>	<b>-116.770</b>	<b>-167.524</b>	<b>-269.438</b>	<b>-286.440</b>	<b>-370.039</b>	<b>-307.696</b>	<b>-131.588</b>	<b>-188.659</b>	<b>-303.484</b>	<b>-322.578</b>	<b>-416.673</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.473.268</b>	<b>1.454.647</b>	<b>1.385.508</b>	<b>1.401.937</b>	<b>1.352.438</b>	<b>1.449.562</b>	<b>1.661.147</b>	<b>1.640.263</b>	<b>1.562.349</b>	<b>1.580.903</b>	<b>1.525.209</b>
Impuesto de sociedades	-92.278	-112.097	-111.696	-122.029	-142.532	-162.888	-151.866	-175.843	-177.308	-190.410	-213.567
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.380.990</b>	<b>1.342.550</b>	<b>1.273.812</b>	<b>1.279.908</b>	<b>1.209.905</b>	<b>1.286.674</b>	<b>1.509.281</b>	<b>1.464.420</b>	<b>1.385.041</b>	<b>1.390.493</b>	<b>1.311.642</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>1.380.990</b>	<b>1.342.550</b>	<b>1.273.812</b>	<b>1.279.908</b>	<b>1.209.905</b>	<b>1.286.674</b>	<b>1.509.281</b>	<b>1.464.420</b>	<b>1.385.041</b>	<b>1.390.493</b>	<b>1.311.642</b>
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	-33.468	-34.138	-34.820	-35.517	0
Intereses de Deuda Senior	-386.279	-349.547	-313.356	-277.282	-240.215	-200.595	-155.122	-101.827	-47.515	-5.083	0
Amortización de la deuda senior	-759.678	-780.816	-761.436	-809.598	-806.570	-922.054	-1.133.801	-1.169.437	-1.160.934	-145.302	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-1.175.676</b>	<b>-1.160.676</b>	<b>-1.105.712</b>	<b>-1.118.418</b>	<b>-1.078.954</b>	<b>-1.155.461</b>	<b>-1.322.392</b>	<b>-1.305.403</b>	<b>-1.243.270</b>	<b>-185.902</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>205.314</b>	<b>181.874</b>	<b>168.100</b>	<b>161.491</b>	<b>130.951</b>	<b>131.213</b>	<b>186.889</b>	<b>159.018</b>	<b>141.771</b>	<b>1.204.591</b>	<b>1.311.642</b>
Dotación a la CRSD	0	0	-6.353	0	-38.254	-83.465	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	7.500	27.482	0	19.732	0	0	8.495	31.066	528.684	92.951	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>7.500</b>	<b>27.482</b>	<b>-6.353</b>	<b>19.732</b>	<b>-38.254</b>	<b>-83.465</b>	<b>8.495</b>	<b>31.066</b>	<b>528.684</b>	<b>92.951</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>212.814</b>	<b>209.356</b>	<b>161.747</b>	<b>181.223</b>	<b>92.698</b>	<b>47.748</b>	<b>195.384</b>	<b>190.084</b>	<b>670.455</b>	<b>1.297.542</b>	<b>1.311.642</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>212.814</b>	<b>209.356</b>	<b>161.747</b>	<b>181.223</b>	<b>92.698</b>	<b>47.748</b>	<b>195.384</b>	<b>190.084</b>	<b>670.455</b>	<b>1.297.542</b>	<b>1.311.642</b>
Dividendos	-212.814	-209.356	-161.747	-181.223	-92.698	-47.748	-195.384	-190.084	-670.455	-1.004.745	-1.078.990
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-292.797	-232.652
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-212.814</b>	<b>-209.356</b>	<b>-161.747</b>	<b>-181.223</b>	<b>-92.698</b>	<b>-47.748</b>	<b>-195.384</b>	<b>-190.084</b>	<b>-670.455</b>	<b>-1.297.542</b>	<b>-1.311.642</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Ingresos Alquileres y Servicios	2.796.245	2.852.170	2.909.213	2.967.397	3.026.745	3.087.280	3.149.026	3.212.006	3.276.246	3.341.771	3.408.607
Gastos Servicios Comunitarios	-554.800	-565.896	-577.214	-588.758	-600.533	-612.544	-624.795	-637.291	-650.036	-663.037	-676.298
Costes de Estructura Concesionario	-243.792	-248.668	-253.642	-258.714	-263.889	-269.167	-274.550	-280.041	-285.642	-291.355	-297.182
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
<b>CF Explotación</b>	<b>1.981.052</b>	<b>2.021.006</b>	<b>2.061.758</b>	<b>2.103.325</b>	<b>2.145.723</b>	<b>2.188.970</b>	<b>2.233.081</b>	<b>2.278.075</b>	<b>2.323.968</b>	<b>2.370.780</b>	<b>2.418.527</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-354.673	-793.694	-141.945	-376.382	-74.042	0	-399.419	-893.390	-160.292	-424.095	-83.156
Dotaciones CRM	-346.516	-148.092	-212.461	-341.713	-363.275	-469.299	-390.233	-166.886	-239.265	-384.891	-409.107
Desdotaciones CRM	354.673	793.694	141.945	376.382	74.042	0	399.419	893.390	160.292	424.095	83.156
<b>CF Inversión</b>	<b>-346.516</b>	<b>-148.092</b>	<b>-212.461</b>	<b>-341.713</b>	<b>-363.275</b>	<b>-469.299</b>	<b>-390.233</b>	<b>-166.886</b>	<b>-239.265</b>	<b>-384.891</b>	<b>-409.107</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.634.537</b>	<b>1.872.913</b>	<b>1.849.297</b>	<b>1.761.612</b>	<b>1.782.448</b>	<b>1.719.671</b>	<b>1.842.848</b>	<b>2.111.189</b>	<b>2.084.703</b>	<b>1.985.889</b>	<b>2.009.420</b>
Impuesto de sociedades	-229.775	-209.675	-227.904	-220.626	-226.986	-246.089	-264.459	-241.955	-262.352	-254.039	-261.318
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.404.762</b>	<b>1.663.238</b>	<b>1.621.393</b>	<b>1.540.986</b>	<b>1.555.462</b>	<b>1.473.581</b>	<b>1.578.389</b>	<b>1.869.234</b>	<b>1.822.351</b>	<b>1.731.850</b>	<b>1.748.102</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSD)</b>	<b>1.404.762</b>	<b>1.663.238</b>	<b>1.621.393</b>	<b>1.540.986</b>	<b>1.555.462</b>	<b>1.473.581</b>	<b>1.578.389</b>	<b>1.869.234</b>	<b>1.822.351</b>	<b>1.731.850</b>	<b>1.748.102</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>1.404.762</b>	<b>1.663.238</b>	<b>1.621.393</b>	<b>1.540.986</b>	<b>1.555.462</b>	<b>1.473.581</b>	<b>1.578.389</b>	<b>1.869.234</b>	<b>1.822.351</b>	<b>1.731.850</b>	<b>1.748.102</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>1.404.762</b>	<b>1.663.238</b>	<b>1.621.393</b>	<b>1.540.986</b>	<b>1.555.462</b>	<b>1.473.581</b>	<b>1.578.389</b>	<b>1.869.234</b>	<b>1.822.351</b>	<b>1.731.850</b>	<b>1.748.102</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>1.404.762</b>	<b>1.663.238</b>	<b>1.621.393</b>	<b>1.540.986</b>	<b>1.555.462</b>	<b>1.473.581</b>	<b>1.578.389</b>	<b>1.869.234</b>	<b>1.822.351</b>	<b>1.731.850</b>	<b>1.748.102</b>
Dividendos	-1.210.213	-1.302.059	-1.188.159	-1.291.455	-1.250.215	-1.286.253	-1.394.506	-1.498.602	-1.371.078	-1.486.660	-1.439.555
Reparto de las reservas voluntarias	-194.548	-361.179	-433.233	-249.531	-305.247	-187.328	-183.883	-370.632	-451.273	-245.190	-308.548
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-1.404.762</b>	<b>-1.663.238</b>	<b>-1.621.393</b>	<b>-1.540.986</b>	<b>-1.555.462</b>	<b>-1.473.581</b>	<b>-1.578.389</b>	<b>-1.869.234</b>	<b>-1.822.351</b>	<b>-1.731.850</b>	<b>-1.748.102</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquileres y Servicios	3.476.779	3.546.314	3.617.241	3.689.586	3.763.377	3.838.645	3.915.418	3.993.726	4.073.601	4.155.073	4.238.174
Gastos Servicios Comunitarios	-689.824	-703.620	-717.693	-732.047	-746.688	-761.621	-776.854	-792.391	-808.239	-824.403	-840.891
Costes de Estructura Concesionario	-303.125	-309.188	-315.372	-321.679	-328.113	-334.675	-341.368	-348.196	-355.160	-362.263	-369.508
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
<b>CF Explotación</b>	<b>2.467.230</b>	<b>2.516.906</b>	<b>2.567.576</b>	<b>2.619.260</b>	<b>2.671.977</b>	<b>2.725.749</b>	<b>2.780.596</b>	<b>2.836.540</b>	<b>2.893.602</b>	<b>2.951.806</b>	<b>3.011.175</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-449.811	-1.006.595	-180.021	-477.343	-93.904	0	-506.560	-1.133.034	-203.288	-537.855
Dotaciones CRM	-528.443	-439.466	-187.817	-269.452	-433.375	-460.721	-595.185	-494.910	-211.651	-303.446	-488.134
Desdotaciones CRM	0	449.811	1.006.595	180.021	477.343	93.904	0	506.560	1.133.034	203.288	537.855
<b>CF Inversión</b>	<b>-528.443</b>	<b>-439.466</b>	<b>-187.817</b>	<b>-269.452</b>	<b>-433.375</b>	<b>-460.721</b>	<b>-595.185</b>	<b>-494.910</b>	<b>-211.651</b>	<b>-303.446</b>	<b>-488.134</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.938.787</b>	<b>2.077.441</b>	<b>2.379.759</b>	<b>2.349.808</b>	<b>2.238.603</b>	<b>2.265.028</b>	<b>2.185.411</b>	<b>2.341.630</b>	<b>2.681.951</b>	<b>2.648.360</b>	<b>2.523.040</b>
Impuesto de sociedades	-282.963	-303.519	-278.059	-301.146	-291.916	-299.982	-324.241	-347.507	-318.966	-344.834	-334.323
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.655.824</b>	<b>1.773.922</b>	<b>2.101.701</b>	<b>2.048.663</b>	<b>1.946.687</b>	<b>1.965.046</b>	<b>1.861.170</b>	<b>1.994.123</b>	<b>2.362.985</b>	<b>2.303.526</b>	<b>2.188.717</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>1.655.824</b>	<b>1.773.922</b>	<b>2.101.701</b>	<b>2.048.663</b>	<b>1.946.687</b>	<b>1.965.046</b>	<b>1.861.170</b>	<b>1.994.123</b>	<b>2.362.985</b>	<b>2.303.526</b>	<b>2.188.717</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>1.655.824</b>	<b>1.773.922</b>	<b>2.101.701</b>	<b>2.048.663</b>	<b>1.946.687</b>	<b>1.965.046</b>	<b>1.861.170</b>	<b>1.994.123</b>	<b>2.362.985</b>	<b>2.303.526</b>	<b>2.188.717</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>1.655.824</b>	<b>1.773.922</b>	<b>2.101.701</b>	<b>2.048.663</b>	<b>1.946.687</b>	<b>1.965.046</b>	<b>1.861.170</b>	<b>1.994.123</b>	<b>2.362.985</b>	<b>2.303.526</b>	<b>2.188.717</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>1.655.824</b>	<b>1.773.922</b>	<b>2.101.701</b>	<b>2.048.663</b>	<b>1.946.687</b>	<b>1.965.046</b>	<b>1.861.170</b>	<b>1.994.123</b>	<b>2.362.985</b>	<b>2.303.526</b>	<b>2.188.717</b>
Dividendos	-1.480.802	-1.603.458	-1.719.941	-1.575.666	-1.706.492	-1.654.190	-1.699.896	-1.837.364	-1.969.205	-1.807.474	-1.954.059
Reparto de las reservas voluntarias	-175.022	-170.463	-381.760	-472.996	-240.195	-310.857	-161.275	-156.759	-393.781	-496.052	-234.658
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FPPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-1.655.824</b>	<b>-1.773.922</b>	<b>-2.101.701</b>	<b>-2.048.663</b>	<b>-1.946.687</b>	<b>-1.965.046</b>	<b>-1.861.170</b>	<b>-1.994.123</b>	<b>-2.362.985</b>	<b>-2.303.526</b>	<b>-2.188.717</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Ingresos Alquileres y Servicios	4.322.938	4.409.396	4.497.584	4.587.536	4.679.287	4.772.872	4.868.330	4.965.696	5.065.010	5.166.311	5.269.637
Gastos Servicios Comunitarios	-857.709	-874.863	-892.361	-910.208	-928.412	-946.980	-965.920	-985.238	-1.004.943	-1.025.042	-1.045.543
Costes de Estructura Concesionario	-376.898	-384.436	-392.125	-399.967	-407.967	-416.126	-424.449	-432.937	-441.596	-450.428	-459.437
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600
<b>CF Explotación</b>	<b>3.071.730</b>	<b>3.133.497</b>	<b>3.196.499</b>	<b>3.260.761</b>	<b>3.326.308</b>	<b>3.393.166</b>	<b>3.461.361</b>	<b>3.530.921</b>	<b>3.601.871</b>	<b>3.674.240</b>	<b>3.748.057</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-105.462	0	-570.469	-1.276.606	-228.310	-605.387	-119.092	0	-642.441	-1.436.962	-257.819
Dotaciones CRM	-518.846	-670.193	-557.349	-238.197	-341.730	-549.624	-584.305	-754.838	-627.665	-268.425	-203.970
Desdotaciones CRM	105.462	0	570.469	1.276.606	228.310	605.387	119.092	0	642.441	1.436.962	257.819
<b>CF Inversión</b>	<b>-518.846</b>	<b>-670.193</b>	<b>-557.349</b>	<b>-238.197</b>	<b>-341.730</b>	<b>-549.624</b>	<b>-584.305</b>	<b>-754.838</b>	<b>-627.665</b>	<b>-268.425</b>	<b>-203.970</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>2.552.884</b>	<b>2.463.304</b>	<b>2.639.150</b>	<b>3.022.563</b>	<b>2.984.578</b>	<b>2.843.542</b>	<b>2.877.056</b>	<b>2.776.083</b>	<b>2.974.206</b>	<b>3.405.815</b>	<b>3.544.087</b>
Impuesto de sociedades	-343.523	-370.974	-397.044	-364.786	-394.034	-382.328	-392.558	-423.356	-452.831	-416.635	-449.441
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>2.209.361</b>	<b>2.092.329</b>	<b>2.242.106</b>	<b>2.657.778</b>	<b>2.590.544</b>	<b>2.461.214</b>	<b>2.484.498</b>	<b>2.352.727</b>	<b>2.521.374</b>	<b>2.989.181</b>	<b>3.094.645</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)</b>	<b>2.209.361</b>	<b>2.092.329</b>	<b>2.242.106</b>	<b>2.657.778</b>	<b>2.590.544</b>	<b>2.461.214</b>	<b>2.484.498</b>	<b>2.352.727</b>	<b>2.521.374</b>	<b>2.989.181</b>	<b>3.094.645</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>2.209.361</b>	<b>2.092.329</b>	<b>2.242.106</b>	<b>2.657.778</b>	<b>2.590.544</b>	<b>2.461.214</b>	<b>2.484.498</b>	<b>2.352.727</b>	<b>2.521.374</b>	<b>2.989.181</b>	<b>3.094.645</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>2.209.361</b>	<b>2.092.329</b>	<b>2.242.106</b>	<b>2.657.778</b>	<b>2.590.544</b>	<b>2.461.214</b>	<b>2.484.498</b>	<b>2.352.727</b>	<b>2.521.374</b>	<b>2.989.181</b>	<b>3.094.645</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>2.209.361</b>	<b>2.092.329</b>	<b>2.242.106</b>	<b>2.657.778</b>	<b>2.590.544</b>	<b>2.461.214</b>	<b>2.484.498</b>	<b>2.352.727</b>	<b>2.521.374</b>	<b>2.989.181</b>	<b>3.094.645</b>
Dividendos	-1.894.496	-1.946.630	-2.102.188	-2.249.916	-2.067.119	-2.232.860	-2.166.528	-2.224.494	-2.399.015	-2.566.043	-2.360.929
Reparto de las reservas voluntarias	-314.865	-145.699	-139.918	-407.862	-523.425	-228.354	-317.970	-128.233	-46.826	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-2.209.361</b>	<b>-2.092.329</b>	<b>-2.242.106</b>	<b>-2.657.778</b>	<b>-2.590.544</b>	<b>-2.461.214</b>	<b>-2.484.498</b>	<b>-2.352.727</b>	<b>-2.445.840</b>	<b>-2.566.043</b>	<b>-2.360.929</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75.534</b>	<b>423.138</b>	<b>733.717</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	175.534	598.672
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>175.534</b>	<b>598.672</b>	<b>1.332.389</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
Ingresos Alquileres y Servicios	5.375.029	5.482.530	5.592.181	5.704.024	5.818.105	2.942.845	0
Gastos Servicios Comunitarios	-1.066.454	-1.087.783	-1.109.538	-1.131.729	-1.154.364	-583.887	0
Costes de Estructura Concesionario	-468.625	-477.998	-487.558	-497.309	-507.255	-254.961	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	-16.600	0
<b>CF Explotación</b>	<b>3.823.350</b>	<b>3.900.149</b>	<b>3.978.484</b>	<b>4.058.386</b>	<b>4.139.886</b>	<b>2.087.397</b>	<b>0</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-682.130	-133.751	0	0	-4.087.629	-801.496	0
Dotaciones CRM	-1.055.345	-1.222.281	-1.222.281	-1.222.281	-200.374	0	0
Desdotaciones CRM	682.130	133.751	0	0	4.087.629	801.496	0
<b>CF Inversión</b>	<b>-1.055.345</b>	<b>-1.222.281</b>	<b>-1.222.281</b>	<b>-1.222.281</b>	<b>-200.374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>2.768.005</b>	<b>2.677.868</b>	<b>2.756.203</b>	<b>2.836.105</b>	<b>3.939.512</b>	<b>2.087.397</b>	<b>0</b>
Impuesto de sociedades	-436.142	-439.807	-477.334	-530.386	-87.515	-49.291	0
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>2.331.863</b>	<b>2.238.061</b>	<b>2.278.869</b>	<b>2.305.719</b>	<b>3.851.996</b>	<b>2.038.106</b>	<b>0</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)</b>	<b>2.331.863</b>	<b>2.238.061</b>	<b>2.278.869</b>	<b>2.305.719</b>	<b>3.851.996</b>	<b>2.038.106</b>	<b>0</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>2.331.863</b>	<b>2.238.061</b>	<b>2.278.869</b>	<b>2.305.719</b>	<b>3.851.996</b>	<b>2.038.106</b>	<b>0</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>2.331.863</b>	<b>2.238.061</b>	<b>2.278.869</b>	<b>2.305.719</b>	<b>3.851.996</b>	<b>2.038.106</b>	<b>0</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>2.331.863</b>	<b>2.238.061</b>	<b>2.278.869</b>	<b>2.305.719</b>	<b>3.851.996</b>	<b>2.038.106</b>	<b>0</b>
Dividendos	-2.546.835	-2.471.472	-2.492.240	-2.704.893	-3.005.521	-495.920	0
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	-2.660.122
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-2.546.835</b>	<b>-2.471.472</b>	<b>-2.492.240</b>	<b>-2.704.893</b>	<b>-3.005.521</b>	<b>-495.920</b>	<b>-2.660.122</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>-214.972</b>	<b>-233.411</b>	<b>-213.371</b>	<b>-399.175</b>	<b>846.476</b>	<b>1.542.186</b>	<b>-2.660.122</b>
Caja al inicio del año	1.332.389	1.117.417	884.006	670.635	271.460	1.117.936	2.660.122
<b>Caja final acumulada</b>	<b>1.117.417</b>	<b>884.006</b>	<b>670.635</b>	<b>271.460</b>	<b>1.117.936</b>	<b>2.660.122</b>	<b>0</b>

### 8.3. Resumen de Flujos de Caja

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

Tabla 68. Resumen Flujos de Caja

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028
FC del Proyecto (antes de impuestos)	<b>105.256.125</b>	-1.982.393	-8.554.343	-12.534.902	-2.759.855	1.020.797	971.606
FC del Proyecto (después de impuestos)	<b>90.321.346</b>	-1.982.393	-8.554.343	-12.534.902	-2.771.945	993.888	948.268
FC disponible accionistas	<b>84.630.418</b>	-1.150.373	-1.300.699	-2.784.597	-500.884	194.212	166.048
FC distribuido accionistas	<b>84.630.418</b>	-1.618.881	-832.191	-2.784.597	-716.348	309.676	166.048
FC de la Deuda Senior	<b>14.011.128</b>	0	-5.173.594	-6.006.215	-1.016.576	819.111	780.240
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	<b>14.011.128</b>	0	-5.173.594	-6.006.215	-607.021	799.675	782.220

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
FC del Proyecto (antes de impuestos)	976.602	941.976	1.009.947	1.158.151	1.143.468	1.088.953	1.101.907
FC del Proyecto (después de impuestos)	949.577	910.576	982.031	1.141.722	1.113.449	1.061.535	1.068.735
FC disponible accionistas	179.055	126.842	112.808	219.740	218.888	183.455	201.004
FC distribuido accionistas	179.055	126.842	112.808	219.740	218.888	183.455	201.004
FC de la Deuda Senior	784.200	756.845	810.624	927.821	916.142	872.979	883.181
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	770.522	783.735	869.223	921.982	894.561	878.080	867.731

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.062.877	1.139.459	1.306.292	1.289.825	1.228.390	1.243.020	1.199.106
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.016.221	1.079.202	1.257.469	1.224.968	1.165.594	1.172.191	1.111.397
FC disponible accionistas	133.689	100.500	219.438	217.891	177.169	195.493	118.133
FC distribuido accionistas	133.689	100.500	219.438	217.891	177.169	195.493	118.133
FC de la Deuda Senior	852.280	912.784	1.044.619	1.031.443	982.712	994.138	959.259
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	882.532	978.701	1.038.031	1.007.078	988.425	976.699	993.265

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.285.310	1.473.268	1.454.647	1.385.508	1.401.937	1.352.438	1.449.562
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.181.304	1.380.990	1.342.550	1.273.812	1.279.908	1.209.905	1.286.674
FC disponible accionistas	79.831	212.814	209.356	161.747	181.223	92.698	47.748
FC distribuido accionistas	79.831	212.814	209.356	161.747	181.223	92.698	47.748
FC de la Deuda Senior	1.027.270	1.175.676	1.160.676	1.105.712	1.118.418	1.078.954	1.155.461
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.101.473	1.168.176	1.133.194	1.112.065	1.098.686	1.117.207	1.238.926

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.661.147	1.640.263	1.562.349	1.580.903	1.525.209	1.634.537	1.872.913
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.509.281	1.464.420	1.385.041	1.390.493	1.311.642	1.404.762	1.663.238
FC disponible accionistas	195.384	190.084	670.455	1.297.542	1.311.642	1.404.762	1.663.238
FC distribuido accionistas	195.384	190.084	670.455	1.297.542	1.311.642	1.404.762	1.663.238
FC de la Deuda Senior	1.322.392	1.305.403	1.243.270	185.902	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.313.897	1.274.336	714.586	92.951	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.849.297	1.761.612	1.782.448	1.719.671	1.842.848	2.111.189	2.084.703
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.621.393	1.540.986	1.555.462	1.473.581	1.578.389	1.869.234	1.822.351
FC disponible accionistas	1.621.393	1.540.986	1.555.462	1.473.581	1.578.389	1.869.234	1.822.351
FC distribuido accionistas	1.621.393	1.540.986	1.555.462	1.473.581	1.578.389	1.869.234	1.822.351
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.985.889	2.009.420	1.938.787	2.077.441	2.379.759	2.349.808	2.238.603
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.731.850	1.748.102	1.655.824	1.773.922	2.101.701	2.048.663	1.946.687
FC disponible accionistas	1.731.850	1.748.102	1.655.824	1.773.922	2.101.701	2.048.663	1.946.687
FC distribuido accionistas	1.731.850	1.748.102	1.655.824	1.773.922	2.101.701	2.048.663	1.946.687
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.265.028	2.185.411	2.341.630	2.681.951	2.648.360	2.523.040	2.552.884
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.965.046	1.861.170	1.994.123	2.362.985	2.303.526	2.188.717	2.209.361
FC disponible accionistas	1.965.046	1.861.170	1.994.123	2.362.985	2.303.526	2.188.717	2.209.361
FC distribuido accionistas	1.965.046	1.861.170	1.994.123	2.362.985	2.303.526	2.188.717	2.209.361
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.463.304	2.639.150	3.022.563	2.984.578	2.843.542	2.877.056	2.776.083
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.092.329	2.242.106	2.657.778	2.590.544	2.461.214	2.484.498	2.352.727
FC disponible accionistas	2.092.329	2.242.106	2.657.778	2.590.544	2.461.214	2.484.498	2.352.727
FC distribuido accionistas	2.092.329	2.242.106	2.657.778	2.590.544	2.461.214	2.484.498	2.352.727
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.974.206	3.405.815	3.544.087	2.768.005	2.677.868	2.756.203	2.836.105
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.521.374	2.989.181	3.094.645	2.331.863	2.238.061	2.278.869	2.305.719
FC disponible accionistas	2.521.374	2.989.181	3.094.645	2.331.863	2.238.061	2.278.869	2.305.719
FC distribuido accionistas	2.445.840	2.566.043	2.360.929	2.546.835	2.471.472	2.492.240	2.704.893
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

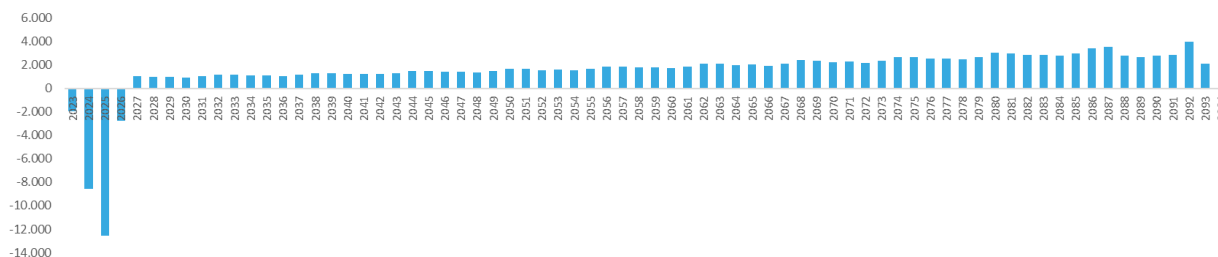
FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2092	2093	2094
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.939.512	2.087.397	0
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.851.996	2.038.106	0
FC disponible accionistas	3.851.996	2.038.106	0
FC distribuido accionistas	3.005.521	495.920	2.660.122
FC de la Deuda Senior	0	0	0
FC 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.

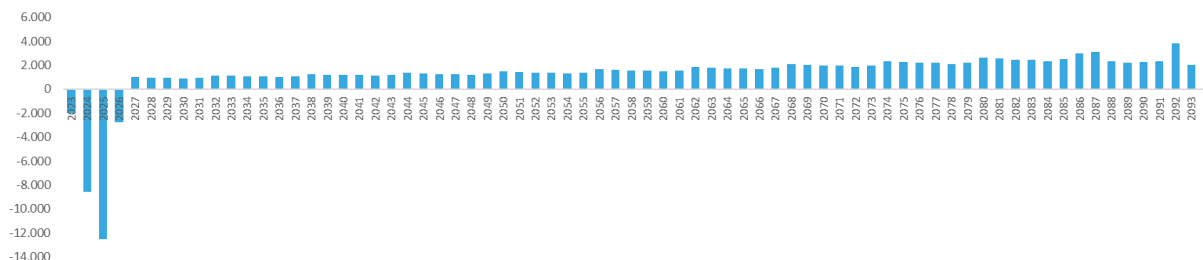
Tabla 69. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos

Flujos de Caja Proyecto antes de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto antes de impuestos	4,97%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	7.655.494
Tasa descuento WACC bt	3,90%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	26
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2048

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

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

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



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

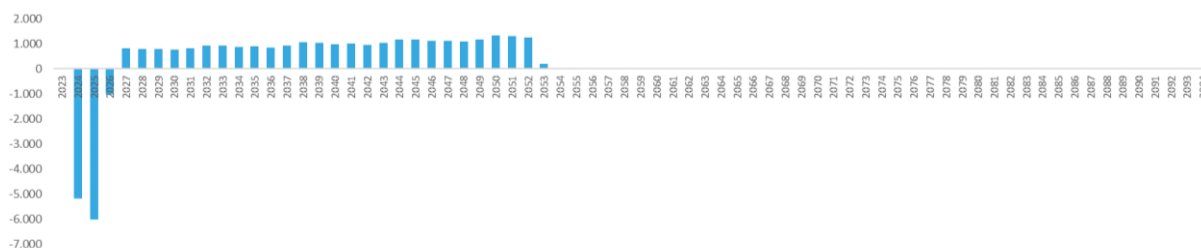
Tabla 70. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	4,61%
VAN FC Proyecto después de impuestos	8.226.512
Tasa descuento WACC at	3,50%
Pay-back dinámico (años)	27
Fecha Pay-back dinámico (año)	2049

## 8.5. Flujos de caja de la deuda

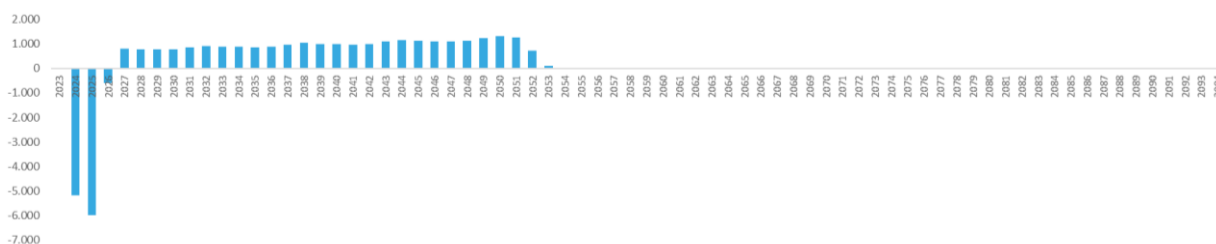
En la siguiente figura se muestran los Flujos de Caja de la Deuda anuales a lo largo del período de concesión:

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



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

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



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

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

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	5,39%
TIR FC Deuda con DSRA	5,61%

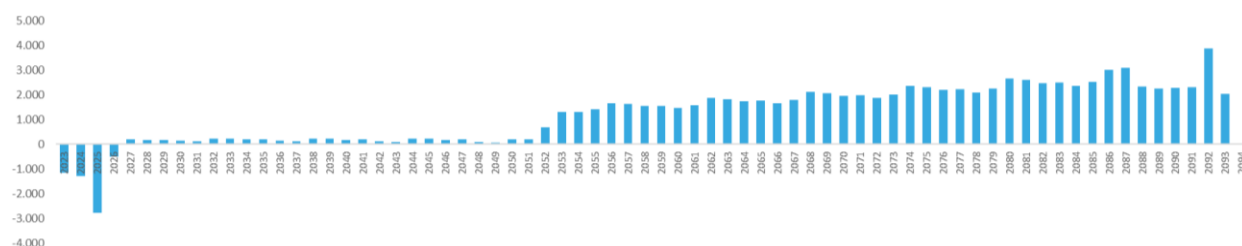
Como se observa en la tabla anterior, el efecto de incluir la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (CRSD) es disminuir el saldo del préstamo disponible, y encarece el coste de la deuda para la Sociedad Concesionaria.

## 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	6,90%
VAN FC Disponible Accionistas	1.650.510
Tasa descuento Ke	6,04%
Pay-back dinámico (años)	31
Fecha Pay-back dinámico (año)	2053

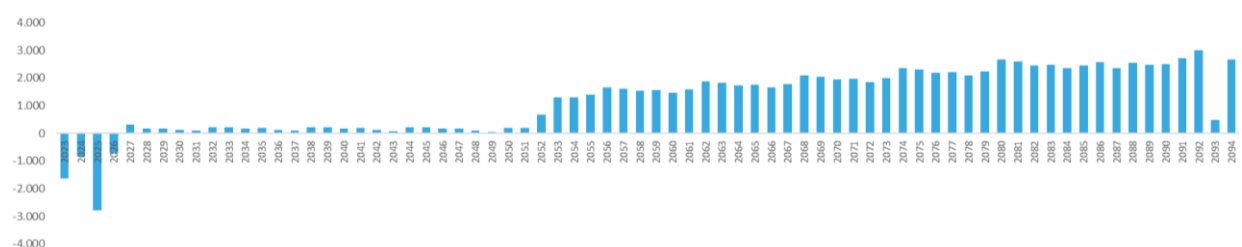
Como se observa en la tabla anterior el efecto del apalancamiento es positivo para la rentabilidad de los accionistas, siendo superior la TIR del Flujo de Caja Disponible para los Accionistas que la TIR del Flujo de Caja del proyecto después de impuestos.

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

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

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

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



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



Tabla 73. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	6,83%
VAN FC Distribuidos Accionistas	1.527.081
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	220.022.185
EBITDA	157.299.236
Beneficio Neto	84.630.418
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	71,5%
Margen BN (BN/Ingresos)	38,5%

## 8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

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

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

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

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

*Tabla 75. Ratios de Cobertura de la Deuda*

Ratios Cobertura Deuda	Min	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
RCSD	<b>1,25 x</b>	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	<b>1,46 x</b>	1,55 x	1,48 x	1,51 x	1,46 x	1,59 x	1,85 x	1,87 x	1,82 x
LLCR	<b>1,39 x</b>	1,39 x	1,39 x	1,39 x	1,39 x	1,40 x	1,42 x	1,42 x	1,42 x
PLCR	<b>1,94 x</b>	1,94 x	1,97 x	2,00 x	2,03 x	2,08 x	2,14 x	2,20 x	2,25 x
DN/EBITDA	<b>11,22 x</b>	11,22 x	10,92 x	10,54 x	10,01 x	9,63 x	9,54 x	9,11 x	8,74 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	1,88 x	1,85 x	2,03 x	2,42 x	2,49 x	2,47 x	2,63 x	2,67 x	3,03 x
LLCR	1,43 x	1,43 x	1,44 x	1,47 x	1,48 x	1,48 x	1,50 x	1,51 x	1,54 x
PLCR	2,31 x	2,38 x	2,46 x	2,58 x	2,70 x	2,82 x	2,97 x	3,13 x	3,36 x
DN/EBITDA	8,24 x	7,65 x	7,21 x	7,05 x	6,55 x	6,12 x	5,55 x	4,88 x	4,37 x

Ratios Cobertura Deuda	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	3,74 x	4,08 x	4,32 x	4,94 x	5,50 x	7,06 x	10,49 x	15,77 x	32,15 x
LLCR	1,59 x	1,63 x	1,67 x	1,74 x	1,82 x	2,00 x	2,44 x	3,51 x	21,15 x
PLCR	3,68 x	4,06 x	4,53 x	5,19 x	6,07 x	7,58 x	10,94 x	20,36 x	179,63 x
DN/EBITDA	4,14 x	3,56 x	3,05 x	2,39 x	1,65 x	1,05 x	,73 x	,06 x	n.a.

Ratios Cobertura Deuda	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
RCSD	10,28 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	304,06 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

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

## 8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 76. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	70%	70%	70%	71%	71%	71%	70%	70%	70%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	30%	30%	30%	29%	29%	29%	30%	30%	30%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	5,90 x	5,56 x	4,50 x	6,15 x	6,02 x	4,22 x	2,95 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	66%	23%	22%	21%	21%	21%	21%	22%	22%	22%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	70%	70%	69%	69%	68%	67%	66%	65%	64%	63%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	30%	30%	31%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	3,98 x	3,36 x	4,14 x	4,05 x	3,15 x	2,22 x	2,79 x	2,43 x	2,84 x	2,90 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	22%	22%	23%	24%	25%	25%	27%	28%	29%	31%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	61%	59%	57%	54%	50%	46%	40%	32%	20%	3%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	39%	41%	43%	46%	50%	54%	60%	68%	80%	97%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,42 x	1,71 x	2,04 x	1,81 x	2,06 x	2,16 x	1,90 x	1,33 x	1,55 x	3,65 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	34%	36%	39%	42%	45%	49%	54%	59%	65%	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)	7,43 x	8,83 x	7,22 x	3,86 x	6,73 x	4,98 x	7,18 x	8,58 x	7,03 x	3,71 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	72%	72%	71%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	6,50 x	4,81 x	6,95 x	8,36 x	6,87 x	3,58 x	6,28 x	4,65 x	6,75 x	8,16 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	71%	71%	72%	72%	72%	71%	72%	72%	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)	6,72 x	3,46 x	6,10 x	4,51 x	6,57 x	7,99 x	6,59 x	3,35 x	5,93 x	4,38 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	73%	72%	73%	72%	73%	74%	74%	72%	75%	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)	6,42 x	7,83 x	6,61 x	3,98 x	8,18 x	6,56 x	9,86 x	11,27 x	12,72 x	3,28 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	75%	77%	77%	76%	81%	81%	85%	87%	89%	68%

## 8.10. Análisis de sensibilidad a las principales variables

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

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

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

Tabla 77. Resultados del Análisis de Sensibilidad Lote 10

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	4,97%	4,88%	5,03%	5,01%	4,92%	5,41%	4,60%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,61%	4,52%	4,67%	4,64%	4,56%	4,99%	4,28%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>6,90%</b>	<b>6,84%</b>	<b>6,93%</b>	<b>6,97%</b>	<b>6,77%</b>	<b>7,91%</b>	<b>6,09%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	6,83%	6,77%	6,85%	6,90%	6,70%	7,81%	6,03%

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	5,02%	4,92%	4,37%	5,54%	5,09%	4,81%	4,67%	5,26%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,65%	4,56%	4,07%	5,12%	4,72%	4,46%	4,34%	4,87%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>6,98%</b>	<b>6,83%</b>	<b>5,97%</b>	<b>7,78%</b>	<b>7,09%</b>	<b>6,66%</b>	<b>6,44%</b>	<b>7,36%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	6,90%	6,75%	5,91%	7,69%	7,01%	6,59%	6,37%	7,27%

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	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,17%	5,77%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,31%	4,61%	4,58%	4,64%	3,85%	5,38%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>6,35%</b>	<b>6,90%</b>	<b>7,26%</b>	<b>6,46%</b>	<b>5,82%</b>	<b>7,94%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	6,28%	6,83%	7,17%	6,39%	5,75%	7,85%

## 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 10. 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 10:

Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 10

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>3.521.019</b>	<b>2.983.496</b>
Costes IBI fase construcción	41.708	25.940
Costes IVA fase construcción	2.341.466	1.919.922
Licencias y Tributos	1.137.845	1.037.634
Urbanística y otras tasas	166.784	159.213
ICIO	667.136	636.854
ITP	50.872	0
IAJD	253.053	241.567
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>33.040.324</b>	<b>5.696.466</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	226.306	43.227
IBI Viviendas	14.537.938	2.831.065
Tasa paso vehículos (vado)	335.632	67.373
Impuesto de Sociedades	14.797.973	2.122.523
Coste IVA Fase Explotación	3.142.475	632.278
IVA Inversiones Reposición	1.296.369	261.698
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.288.797	258.708
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	111.872
<b>Total Impuestos</b>	<b>36.561.343</b>	<b>8.679.962</b>
<b>Tasa de descuento</b>		<b>4,76%</b>

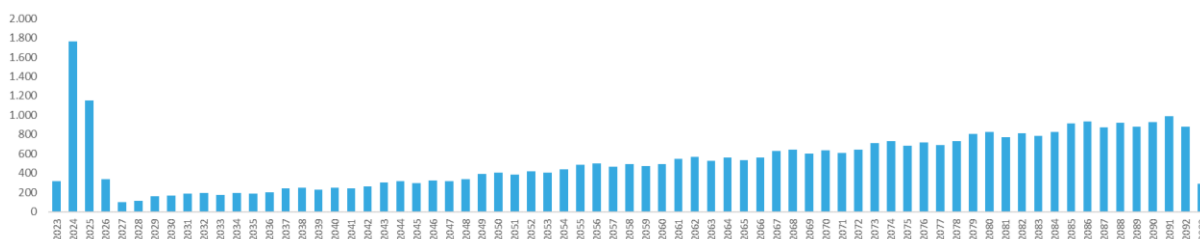
La tasa de descuento para el descuento de los Flujos de Caja de la Administraciones Públicas se ha calculado sumando 200 p.b. a la tasa de rendimiento medio de la Deuda Española a 10 años en los últimos seis meses. El valor resultante se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas

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

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

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



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

Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 10

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>3.521.019</b>	<b>318.060</b>	<b>1.767.007</b>	<b>1.149.365</b>	<b>286.587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	41.708	13.903	13.903	13.903	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	2.341.466	253.285	666.131	1.135.463	286.587	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.137.845	50.872	1.086.973	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	166.784	0	166.784	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	667.136	0	667.136	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	50.872	50.872	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	253.053	0	253.053	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>33.040.324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.839</b>	<b>99.245</b>	<b>114.284</b>	<b>162.111</b>	<b>169.188</b>	<b>185.723</b>	<b>195.001</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	226.306	0	0	0	0	0	895	1.816	1.853	1.890	1.928
IBI Viviendas	14.537.938	0	0	0	27.558	55.759	56.875	116.024	118.344	120.711	123.126
Tasa Paso Vehículos	335.632	0	0	0	1.260	2.550	2.601	2.653	2.706	2.760	2.815
Impuesto de Sociedades	14.797.973	0	0	0	12.089	26.909	23.339	27.025	31.400	27.916	16.429
Coste IVA Fase Explotación	3.142.475	0	0	0	6.932	14.026	30.574	14.593	14.884	32.446	50.704
IVA Inversiones Reposición	1.296.369	0	0	0	0	0	16.268	0	0	17.264	35.218
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.288.797	0	0	0	4.839	9.792	9.988	10.187	10.391	10.599	10.811
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	0	0	0	2.093	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
<b>Total Impuestos</b>	<b>36.561.343</b>	<b>318.060</b>	<b>1.767.007</b>	<b>1.149.365</b>	<b>334.427</b>	<b>99.245</b>	<b>114.284</b>	<b>162.111</b>	<b>169.188</b>	<b>185.723</b>	<b>195.001</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>176.241</b>	<b>194.883</b>	<b>185.301</b>	<b>201.827</b>	<b>237.974</b>	<b>249.924</b>	<b>229.526</b>	<b>251.390</b>	<b>242.151</b>	<b>262.457</b>	<b>304.144</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.966	2.006	2.046	2.087	2.128	2.171	2.214	2.259	2.304	2.350	2.397
IBI Viviendas	125.588	128.100	130.662	133.275	135.941	138.659	141.433	144.261	147.147	150.089	153.091
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.872	2.929	2.988	3.047	3.108	3.171	3.234	3.299	3.365	3.432	3.501
Impuesto de Sociedades	30.019	27.417	33.172	46.656	60.257	48.823	64.857	62.796	70.829	87.709	104.006
Coste IVA Fase Explotación	15.796	34.432	16.434	16.762	36.539	57.100	17.788	38.776	18.507	18.877	41.149
IVA Inversiones Reposición	0	18.320	0	0	19.442	39.661	0	20.632	0	0	21.894
IVA Costes Servicios Comunitarios	11.027	11.248	11.473	11.702	11.936	12.175	12.418	12.667	12.920	13.178	13.442
IVA Costes Estructura Concesionario	4.768	4.864	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813
<b>Total Impuestos</b>	<b>176.241</b>	<b>194.883</b>	<b>185.301</b>	<b>201.827</b>	<b>237.974</b>	<b>249.924</b>	<b>229.526</b>	<b>251.390</b>	<b>242.151</b>	<b>262.457</b>	<b>304.144</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>318.751</b>	<b>297.541</b>	<b>324.084</b>	<b>314.965</b>	<b>339.327</b>	<b>388.276</b>	<b>406.911</b>	<b>384.683</b>	<b>416.491</b>	<b>407.688</b>	<b>435.190</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.445	2.494	2.543	2.594	2.646	2.699	2.753	2.808	2.864	2.922	2.980
IBI Viviendas	156.153	159.276	162.462	165.711	169.025	172.406	175.854	179.371	182.958	186.617	190.350
Tasa Paso Vehículos (Vado)	3.571	3.642	3.715	3.789	3.865	3.942	4.021	4.102	4.184	4.267	4.353
Impuesto de Sociedades	92.278	112.097	111.696	122.029	142.532	162.888	151.866	175.843	177.308	190.410	213.567
Coste IVA Fase Explotación	64.304	20.033	43.668	20.842	21.259	46.341	72.417	22.560	49.177	23.471	23.941
IVA Inversiones Reposición	44.665	0	23.235	0	0	24.657	50.300	0	26.166	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	13.711	13.985	14.265	14.550	14.841	15.138	15.441	15.749	16.064	16.386	16.713
IVA Costes Estructura Concesionario	5.929	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
<b>Total Impuestos</b>	<b>318.751</b>	<b>297.541</b>	<b>324.084</b>	<b>314.965</b>	<b>339.327</b>	<b>388.276</b>	<b>406.911</b>	<b>384.683</b>	<b>416.491</b>	<b>407.688</b>	<b>435.190</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>483.598</b>	<b>496.897</b>	<b>463.092</b>	<b>489.985</b>	<b>471.676</b>	<b>495.673</b>	<b>550.305</b>	<b>565.414</b>	<b>527.212</b>	<b>557.381</b>	<b>536.879</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.040	3.100	3.163	3.226	3.290	3.356	3.423	3.492	3.561	3.633	3.705
IBI Viviendas	194.157	198.040	202.001	206.041	210.161	214.365	218.652	223.025	227.486	232.035	236.676
Tasa Paso Vehículos (Vado)	4.440	4.528	4.619	4.711	4.806	4.902	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412
Impuesto de Sociedades	229.775	209.675	227.904	220.626	226.986	246.089	264.459	241.955	262.352	254.039	261.318
Coste IVA Fase Explotación	52.187	81.554	25.406	55.381	26.433	26.961	58.771	91.842	28.611	62.368	29.767
IVA Inversiones Reposición	27.767	56.646	0	29.467	0	0	31.271	63.792	0	33.185	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	17.048	17.389	17.736	18.091	18.453	18.822	19.198	19.582	19.974	20.374	20.781
IVA Costes Estructura Concesionario	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986
<b>Total Impuestos</b>	<b>483.598</b>	<b>496.897</b>	<b>463.092</b>	<b>489.985</b>	<b>471.676</b>	<b>495.673</b>	<b>550.305</b>	<b>565.414</b>	<b>527.212</b>	<b>557.381</b>	<b>536.879</b>



Flujos de Caja Administraciones Públicas	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>564.035</b>	<b>625.428</b>	<b>642.326</b>	<b>599.421</b>	<b>633.528</b>	<b>610.307</b>	<b>640.773</b>	<b>710.028</b>	<b>729.190</b>	<b>680.741</b>	<b>719.034</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.779	3.855	3.932	4.011	4.091	4.173	4.256	4.341	4.428	4.517	4.607
IBI Viviendas	241.409	246.238	251.162	256.186	261.309	266.536	271.866	277.304	282.850	288.507	294.277
Tasa Paso Vehículos (Vado)	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597	6.729
Impuesto de Sociedades	282.963	303.519	278.059	301.146	291.916	299.982	324.241	347.507	318.966	344.834	334.323
Coste IVA Fase Explotación	30.363	66.186	103.430	32.221	70.237	33.523	34.193	74.536	116.478	36.286	79.098
IVA Inversiones Reposición	0	35.216	71.840	0	37.371	0	0	39.659	80.904	0	42.086
IVA Costes Servicios Comunitarios	21.197	21.621	22.053	22.494	22.944	23.403	23.871	24.348	24.835	25.332	25.839
IVA Costes Estructura Concesionario	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173
<b>Total Impuestos</b>	<b>564.035</b>	<b>625.428</b>	<b>642.326</b>	<b>599.421</b>	<b>633.528</b>	<b>610.307</b>	<b>640.773</b>	<b>710.028</b>	<b>729.190</b>	<b>680.741</b>	<b>719.034</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>693.000</b>	<b>727.441</b>	<b>805.302</b>	<b>826.765</b>	<b>772.320</b>	<b>815.576</b>	<b>786.126</b>	<b>824.795</b>	<b>912.596</b>	<b>936.898</b>	<b>875.452</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.699	4.793	4.889	4.987	5.087	5.188	5.292	5.398	5.506	5.616	5.728
IBI Viviendas	300.162	306.166	312.289	318.535	324.905	331.403	338.032	344.792	351.688	358.722	365.896
Tasa Paso Vehículos (Vado)	6.864	7.001	7.141	7.284	7.429	7.578	7.729	7.884	8.042	8.203	8.367
Impuesto de Sociedades	343.523	370.974	397.044	364.786	394.034	382.328	392.558	423.356	452.831	416.635	449.441
Coste IVA Fase Explotación	37.752	38.507	83.940	131.174	40.864	89.077	42.515	43.365	94.530	147.723	46.020
IVA Inversiones Reposición	0	0	44.662	91.111	0	47.396	0	0	50.297	102.606	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	26.355	26.883	27.420	27.969	28.528	29.099	29.680	30.274	30.880	31.497	32.127
IVA Costes Estructura Concesionario	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
<b>Total Impuestos</b>	<b>693.000</b>	<b>727.441</b>	<b>805.302</b>	<b>826.765</b>	<b>772.320</b>	<b>815.576</b>	<b>786.126</b>	<b>824.795</b>	<b>912.596</b>	<b>936.898</b>	<b>875.452</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2088	2089	2090	2091	2092	2093
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>924.049</b>	<b>883.029</b>	<b>929.420</b>	<b>991.514</b>	<b>877.715</b>	<b>285.585</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.843	5.960	6.079	6.201	6.325	1.586
IBI Viviendas	373.214	380.678	388.292	396.058	403.979	204.336
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	8.534	8.705	8.879	9.056	9.237	4.672
Impuesto de Sociedades	436.142	439.807	477.334	530.386	87.515	49.291
Coste IVA Fase Explotación	100.315	47.879	48.836	49.813	370.659	25.700
IVA Inversiones Reposición	53.375	0	0	0	319.849	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	32.770	33.425	34.094	34.775	35.471	17.941
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	7.758
<b>Total Impuestos</b>	<b>924.049</b>	<b>883.029</b>	<b>929.420</b>	<b>991.514</b>	<b>877.715</b>	<b>285.585</b>

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

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

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

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

Tabla 82. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 10

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	17.539.944	48,0%	3.398.623	39,2%
Impuestos CCAA	3.062.574	8,4%	1.533.588	17,7%
Impuestos Ayuntamientos	15.958.824	43,6%	3.747.751	43,2%
<b>Total Impuestos</b>	<b>36.561.343</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.679.962</b>	<b>100,0%</b>

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

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

Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 10

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Impuestos Estado	17.539.944	126.642	333.066	567.731	158.849	33.922	38.626	34.321	38.842
Impuestos CCAA	3.062.574	177.515	602.797	567.731	146.760	7.013	15.287	7.296	7.442
Impuestos Ayuntamientos	15.958.824	13.903	831.144	13.903	28.818	58.309	60.371	120.494	122.903
<b>Total Impuestos</b>	<b>36.561.343</b>	<b>318.060</b>	<b>1.767.007</b>	<b>1.149.365</b>	<b>334.427</b>	<b>99.245</b>	<b>114.284</b>	<b>162.111</b>	<b>169.188</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Impuestos Estado	44.139	41.781	37.917	44.633	41.389	55.037	78.527	77.373	73.751
Impuestos CCAA	16.223	25.352	7.898	17.216	8.217	8.381	18.270	28.550	8.894
Impuestos Ayuntamientos	125.361	127.869	130.426	133.035	135.695	138.409	141.177	144.001	146.881
<b>Total Impuestos</b>	<b>185.723</b>	<b>195.001</b>	<b>176.241</b>	<b>194.883</b>	<b>185.301</b>	<b>201.827</b>	<b>237.974</b>	<b>249.924</b>	<b>229.526</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuestos Estado	82.184	80.083	97.147	124.581	124.430	122.113	133.530	132.450	153.162
Impuestos CCAA	19.388	9.253	9.439	20.575	32.152	10.016	21.834	10.421	10.629
Impuestos Ayuntamientos	149.819	152.815	155.871	158.989	162.168	165.412	168.720	172.094	175.536
<b>Total Impuestos</b>	<b>251.390</b>	<b>242.151</b>	<b>262.457</b>	<b>304.144</b>	<b>318.751</b>	<b>297.541</b>	<b>324.084</b>	<b>314.965</b>	<b>339.327</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Impuestos Estado	186.058	188.075	187.123	201.896	202.146	225.537	255.869	250.452	240.607
Impuestos CCAA	23.170	36.209	11.280	24.588	11.736	11.970	26.094	40.777	12.703
Impuestos Ayuntamientos	179.047	182.628	186.281	190.006	193.806	197.682	201.636	205.669	209.782
<b>Total Impuestos</b>	<b>388.276</b>	<b>406.911</b>	<b>384.683</b>	<b>416.491</b>	<b>407.688</b>	<b>435.190</b>	<b>483.598</b>	<b>496.897</b>	<b>463.092</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuestos Estado	248.317	240.202	259.570	293.845	287.876	276.657	285.223	276.202	298.145
Impuestos CCAA	27.691	13.216	13.481	29.386	45.921	14.306	31.184	14.884	15.181
Impuestos Ayuntamientos	213.978	218.257	222.622	227.075	231.616	236.249	240.974	245.793	250.709
<b>Total Impuestos</b>	<b>489.985</b>	<b>471.676</b>	<b>495.673</b>	<b>550.305</b>	<b>565.414</b>	<b>527.212</b>	<b>557.381</b>	<b>536.879</b>	<b>564.035</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Impuestos Estado	336.612	329.774	317.256	327.034	316.743	341.337	384.775	377.205	362.977
Impuestos CCAA	33.093	51.715	16.111	35.118	16.761	17.097	37.268	58.239	18.143
Impuestos Ayuntamientos	255.723	260.838	266.054	271.376	276.803	282.339	287.986	293.746	299.621
<b>Total Impuestos</b>	<b>625.428</b>	<b>642.326</b>	<b>599.421</b>	<b>633.528</b>	<b>610.307</b>	<b>640.773</b>	<b>710.028</b>	<b>729.190</b>	<b>680.741</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Impuestos Estado	373.872	362.399	390.228	439.014	430.373	414.466	426.867	413.815	445.038
Impuestos CCAA	39.549	18.876	19.254	41.970	65.587	20.432	44.539	21.258	21.683
Impuestos Ayuntamientos	305.613	311.725	317.960	324.319	330.805	337.421	344.170	351.053	358.074
<b>Total Impuestos</b>	<b>719.034</b>	<b>693.000</b>	<b>727.441</b>	<b>805.302</b>	<b>826.765</b>	<b>772.320</b>	<b>815.576</b>	<b>786.126</b>	<b>824.795</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Impuestos Estado	500.096	490.496	472.451	486.300	463.746	501.752	555.293	272.845	62.141
Impuestos CCAA	47.265	73.861	23.010	50.158	23.939	24.418	24.907	185.329	12.850
Impuestos Ayuntamientos	365.236	372.540	379.991	387.591	395.343	403.250	411.315	419.541	210.595
<b>Total Impuestos</b>	<b>912.596</b>	<b>936.898</b>	<b>875.452</b>	<b>924.049</b>	<b>883.029</b>	<b>929.420</b>	<b>991.514</b>	<b>877.715</b>	<b>285.585</b>

## 9. Impacto socio-económico del proyecto

### 9.1. Introducción

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

## 9.2. Tablas Input-Output

### Ramas de actividad

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

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

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

### Metodología Marco Input/Output

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

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

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

### Multiplicadores I/O y Efectos Económicos

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

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

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

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

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

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

### 9.3. Impacto del proyecto en la producción

#### Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

#### Efectos directos, indirectos e inducidos producción

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

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

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

Efectos económicos sobre producción	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	18.414.962	105.368.143
Efectos indirectos	18.783.261	67.435.612
Efectos inducidos	30.016.387	85.348.196
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>67.214.610</b>	<b>258.151.950</b>



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

### Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

### Efectos directos, indirectos e inducidos VAB

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

*Tabla 87. VAB Directo Construcción y Alquileres*

VAB Efectos Directos	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Valor añadido bruto a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	53.715	8.445
% VAB / Producción	45%	61%
<b>VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)</b>	<b>8.247.628</b>	<b>64.349.436</b>

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

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

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

Efectos económicos sobre VAB	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	8.247.628	64.349.436
Efectos indirectos	7.365.985	30.556.761
Efectos inducidos	9.023.331	25.288.354
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>24.636.944</b>	<b>120.194.551</b>

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

### Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

## Efectos directos, indirectos e inducidos Empleo

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

Tabla 90. Empleo Directo Construcción y Alquileres

Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Rama de actividad IESTADIS	32	55
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016 (miles)	1.031	59
Empleos a tiempo completo por millón de euros	9	4
<b>Empleos Efecto Directo Proyecto periodo completo</b>	<b>158</b>	<b>452</b>
Duración del periodo (años)	3	67
<b>Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto</b>	<b>53</b>	<b>7</b>

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

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

Efectos económicos sobre Empleo. FTE todo periodo concesión	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	158	452
Efectos indirectos	129	527
Efectos inducidos	129	421
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>416</b>	<b>1.400</b>

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

### Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

### Efectos directos, indirectos e inducidos Rentas Salariales

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

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

Efecto Directo Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
<b>Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)</b>	<b>26.411</b>	<b>1.252</b>
Sueldos y salarios brutos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	20.386	975
Cotizaciones sociales. INE TIO 2016 (Millones Euros)	6.024	277
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Total (Miles)	1.031	59
<b>Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)</b>	<b>848</b>	<b>45</b>
<b>Salario medio por empleado (€/FTE)</b>	<b>31.145</b>	<b>27.692</b>
<b>Rentas Salariales periodo completo (Euros)</b>	<b>4.930.360</b>	<b>12.513.597</b>
Duración del periodo (años)	3	67
<b>Rentas Salariales al Año (Euros)</b>	<b>1.643.453</b>	<b>186.770</b>

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

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

Efectos económicos sobre Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	4.930.360	12.513.597
Efectos indirectos	3.867.142	13.697.859
Efectos inducidos	3.498.843	9.483.133
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>12.296.345</b>	<b>35.694.589</b>

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

### Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

*Fuente: AEAT, INE y Elaboración propia*

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

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

En el caso de la Concesión del Lote 10 se han calculado los impuestos directos de Sociedades, Especiales e IVA que paga la Sociedad Concesionaria. Pero falta por calcular los efectos directos sobre el IRPF de los empleos y rentas salariales generadas directamente por el Proyecto. En base a los Multiplicadores anteriores sobre Rentas Fiscales generadas por las Rentas Salariales, en la siguiente tabla se muestra el total de impuestos directos generados por el proyecto:

*Tabla 96. Rentas Fiscales Directas*

Impuestos Directos	Fase Construcción	Fase Explotación
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Corrientes	3.521.019	33.040.324
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	3.487.354	14.656.257
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	4.930.360	12.513.597
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	746.950	1.895.810
<b>Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes</b>	<b>4.234.304</b>	<b>16.552.066</b>

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

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

Efectos económicos sobre Rentas Fiscales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	4.234.304	16.552.066
Efectos indirectos	1.427.399	5.336.580
Efectos inducidos	1.714.396	4.782.660
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>7.376.099</b>	<b>26.671.307</b>

## 9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid

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

Para analizar los efectos económicos de la Concesión del Lote 10 en la Economía de la Comunidad de Madrid, se ha partido de los efectos económicos producidos para España, y sobre esos valores se ha aplicado la diferencia entre el porcentaje de importaciones de las diferente ramas de actividad de las Tablas Input-Output de 2015 publicadas por el servicio de estadística IESTADIS de la Comunidad de Madrid, y el porcentaje de las importaciones de las Tablas Input-Output de 2016 del INE. La diferencia entre ambos porcentajes correspondería a las importaciones de la Comunidad de Madrid de otras regiones españolas. Ya que las importaciones del exterior ya fueron consideradas en el porcentaje de importaciones de las Tablas Input-Output del INE.

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

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

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

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

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

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

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

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 10 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 10. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 10	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		67.214.610	24.636.944	416	12.296.345	7.376.099
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	<b>72,0%</b>	48.394.519	17.738.600	300	8.853.368	5.310.791
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		18.820.091	6.898.344	117	3.442.977	2.065.308
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		258.151.950	120.194.551	1.400	35.694.589	26.671.307
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	<b>74,0%</b>	191.032.443	88.943.968	1.036	26.413.996	19.736.767
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		67.119.507	31.250.583	364	9.280.593	6.934.540
<b>Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión</b>		<b>325.366.560</b>	<b>144.831.495</b>	<b>1.816</b>	<b>47.990.934</b>	<b>34.047.405</b>
<b>Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión</b>		<b>239.426.962</b>	<b>106.682.568</b>	<b>1.336</b>	<b>35.267.364</b>	<b>25.047.558</b>
<b>Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión</b>		<b>85.939.598</b>	<b>38.148.928</b>	<b>481</b>	<b>12.723.570</b>	<b>8.999.847</b>

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

Para finalizar el estudio de impacto económico-social, las dos variables últimas estimadas son la población beneficiada anualmente por el proyecto y el ahorro anual en rentas de alquiler de la puesta en explotación del Lote 10 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 10 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 10 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 10. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 10 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

*Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 10*

Población beneficiada Lote 10	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 10	226
<b>Población Anual Beneficiada Lote 10</b>	<b>576</b>

*Fuente: INE 2019 y elaboración propia*

### Ahorro anual en rentas de alquiler

Para calcular el ahorro en alquiler de las viviendas de la Fase 1 se ha utilizado la información publicada por el Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda para el año 2020 para la Comunidad de Madrid. A partir de esa información se ha comparado la Renta Media de alquiler en la Comunidad de Madrid con la Renta Media del Lote 10, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 10.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 10.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 10.

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



*Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 10*

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 10	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 10 (m2 construidos)	15.848
Ingresos Alquiler Anuales Lote 10	1.311.984
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 10	6,9
<b>Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 10</b>	<b>55,78%</b>
<b>Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 10</b>	<b>1.654.761</b>
<b>Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 10</b>	<b>7.322</b>
Periodo Explotación Alquiler (Años)	67
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	110.869.007

*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 10

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	4,61%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,50%	
		VAN	8.226.512	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	6,90%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	6,04%	
		VAN	1.650.510	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	5,39%	El coste de la Deuda es inferior a la rentabilidad de proyecto y tiene un efecto apalancamiento positivo
Impacto Fiscal del Proyecto	Flujos de Caja de las Administraciones Públicas	VA Ingresos Estado	3.398.623	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	1.533.588	
		VA Ingresos Ayuntamientos	3.747.751	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	576	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	1.654.761	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	144.831.495	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	1.816	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 10 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.