



## 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 3

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

Tabla 55. Importe Inversión Lote 3 .....	58
Tabla 56. Coeficientes de Amortización.....	58
Tabla 57. Amortización Anual Lote 3 .....	59
Tabla 58. Capital Circulante Lote 3.....	61
Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 3.....	65
Tabla 60. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 3.....	67
Tabla 61. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 3 .....	69
Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 3.....	72
Tabla 63. Balances de Situación Lote 3 .....	76
Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 3.....	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 3 .....	107
Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 3.....	109
Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas .....	109
Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 3 .....	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 3 .....	114
Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 3 .....	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 3. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes .....	126
Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 3.....	127
Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 3.....	128
Tabla 102. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 3 .....	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 3” 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 3.

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

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 3.

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 3.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 3 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 3.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja, ratios financieros y análisis de sensibilidad relativos al Lote 3.

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 3.



## 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 3 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 3

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviend. Máx.	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.
3	Humanes de Madrid	SI El Barral	9158906VK2595N0001QW	1.772	3.544	50	B	VPPB
4	Torrejón de la Calzada	S-7 VP-IS (PARCELA P-158)	1103301VK3510S0001LB	3.148	4.517	64	C	VPPL
	<b>Total</b>			<b>4.920</b>	<b>8.061</b>	<b>114</b>		

### 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 3

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
3	Humanes de Madrid	50	50	71	3.544	2.658	50
4	Torrejón de la Calzada	64	64	71	4.517	3.388	64
	<b>Total</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>71</b>	<b>8.061</b>	<b>6.045</b>	<b>114</b>

### 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 3, 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 3

Urb.	Municipio	Régim. Protec.	Zona Geogr.	Precio Máximo Módulo	Superficie Útil Viviendas m2	nº Vivierend.	Valor Promoción a precio Módulo	Alquiler Anual Urbanización	Ingreso Anual con Factor Ocupación	Alquiler mensual medio vivienda y plazas garaje adicionales
3	Humanes de Madrid	VPPB	B	1.576,64	2.658	50	5.490.916,83	302.000,43	286.900,40	503,33
4	Torrejón de la Calzada	VPPL	C	1.743,40	3.388	64	7.747.233,75	426.097,86	404.792,96	554,81
	<b>Total</b>				<b>6.045</b>	<b>114</b>	<b>13.238.150,58</b>	<b>728.098,28</b>	<b>691.693,37</b>	<b>532,24</b>

### 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 3 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 3

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
3	Humanes de Madrid	3.544	7	302.000	No	15,0%	45.300	43.035
4	Torrejón de la Calzada	4.517	7	426.098	No	15,0%	63.915	60.719
<b>Total</b>		<b>8.061</b>		<b>728.098</b>			<b>109.215</b>	<b>103.754</b>

### 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 3.

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 3:

*Tabla 17. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 3*

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
<b>Superficie construida sobre rasante</b>	m2 const.		<b>8.061</b>
<b>Superficie construida bajo rasante</b>	m2 const.		<b>4.560</b>
<b>PEM</b>	<b>EUR</b>		<b>8.272.448</b>
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	1.571.765
<b>PEC</b>	<b>EUR</b>		<b>9.844.213</b>
IVA PEC	EUR		984.421
<b>PEC con IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>10.828.634</b>
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	413.622
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	165.449
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	103.406
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	124.087
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	103.406
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	413.622
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	413.622
<b>Otros Costes Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>1.737.214</b>
IVA Otros Costes Construcción	EUR		169.378
<b>Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)</b>	<b>EUR</b>		<b>1.906.592</b>
<b>Coste Construcción más IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>12.735.227</b>
<b>Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>168.767</b>
ITP	EUR		25.874
AJD	EUR		125.514
IBI	EUR		17.379
<b>Coste Construcción más IVA y Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>12.903.994</b>
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.850
Gastos Financieros fase construcción	EUR		746.479
<b>Total Inversión Fase Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>13.788.322</b>
<b>Coste total por vivienda</b>	<b>EUR</b>		<b>120.950</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 3 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 3

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2023
Reacondicionamiento viviendas	2.274.300
Reparaciones viviendas	2.166.000
Coste reversión	604.542
<b>Total Reinversiones</b>	<b>5.044.842</b>
<b>IVA Soportado Reinversiones</b>	<b>353.139</b>
<b>Reinversiones con IVA Soportado</b>	<b>5.397.981</b>
<b>Número de viviendas en alquiler</b>	<b>114</b>
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
<b>Número promedio de viviendas ocupadas</b>	<b>108</b>

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 3:

Tabla 20. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 3

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
3	Humanes de Madrid	50	2.367.536
4	Torrejón de la Calzada	64	3.030.445
	<b>Total</b>	<b>114</b>	<b>5.397.981</b>

### 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 3:

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

Costes de reversión	Total EUR 2023
Costes de reversión	604.542
IVA Coste de reversión	42.318
Costes de reversión más IVA	646.860

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

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



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

### 4.1. Calendario del proyecto

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

Tabla 22. Calendario de la Concesión

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

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

### 4.2. Periodo de construcción

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

Tabla 23. Ritmo mensual de construcción

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

### 4.3. Presupuesto de construcción

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

Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 3

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 3

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
<b>PEM</b>	<b>8.272.448</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial	1.571.765
<b>PEC</b>	<b>9.844.213</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	49.635
Otros Seguros Construcción y ALOP	53.771
Licencias y Tributos	565.011
Urbanística y otras tasas	82.724
ICIO	330.898
ITP	25.874
IAJD	125.514
Organismo de Control Técnico (OCT)	124.087
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	682.477
Coste Auditores fase construcción	45.603
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	413.622
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	17.379
Costes IVA fase construcción	1.169.046
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>3.197.630</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>13.041.843</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	441.813
Comisiones Deuda Senior en construcción	103.792
Coste de la Garantía Definitiva	25.500
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>746.479</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>13.788.322</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 3 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 3

Reposiciones	Total EUR 2023	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Reacondicionamiento viviendas	<b>2.274.300</b>	0	0	108.300	0	0	108.300
Reparaciones viviendas	<b>2.166.000</b>	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	<b>604.542</b>	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	<b>353.139</b>	0	0	7.581	0	0	7.581
<b>Total Reinversiones</b>	<b>5.397.981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>
Reposiciones	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Reacondicionamiento viviendas	0	0	108.300	0	0	108.300	0
Reparaciones viviendas	216.600	0	0	0	0	0	216.600
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	15.162	0	7.581	0	0	7.581	15.162
<b>Total Reinversiones</b>	<b>231.762</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>231.762</b>
Reposiciones	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Reacondicionamiento viviendas	0	108.300	0	0	108.300	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	216.600	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	7.581	0	0	7.581	15.162	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>231.762</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Reacondicionamiento viviendas	108.300	0	0	108.300	0	0	108.300
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	216.600	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	7.581	0	0	7.581	15.162	0	7.581
<b>Total Reinversiones</b>	<b>115.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>231.762</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>
Reposiciones	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	108.300	0	0	108.300	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	216.600	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	7.581	15.162	0	7.581	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>231.762</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Reacondicionamiento viviendas	0	108.300	0	0	108.300	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	216.600	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	7.581	15.162	0	7.581	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>231.762</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reposiciones	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
Reacondicionamiento viviendas	108.300	0	0	108.300	0	0	108.300
Reparaciones viviendas	0	216.600	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	7.581	15.162	0	7.581	0	0	7.581
<b>Total Reinversiones</b>	<b>115.881</b>	<b>231.762</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>
Reposiciones	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Reacondicionamiento viviendas	0	0	108.300	0	0	108.300	0
Reparaciones viviendas	216.600	0	0	0	0	0	216.600
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	15.162	0	7.581	0	0	7.581	15.162
<b>Total Reinversiones</b>	<b>231.762</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>231.762</b>
Reposiciones	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Reacondicionamiento viviendas	0	108.300	0	0	108.300	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	216.600	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	7.581	0	0	7.581	15.162	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115.881</b>	<b>231.762</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2088	2089	2090	2091	2092	2093	
Reacondicionamiento viviendas	108.300	0	0	0	0	0	
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	0	
Coste Reversión	0	0	0	0	604.542	0	
IVA Reposiciones	7.581	0	0	0	42.318	0	
<b>Total Reinversiones</b>	<b>115.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>646.860</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 3

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>897.988</b>	<b>853.088</b>	<b>57.156.929</b>
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	728.098	691.693	46.343.456
Ingresos Servicios Comunitarios	109.215	103.754	6.951.518
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	60.675	57.641	3.861.955
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 3

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	0	0
Servicio de Limpieza	26.350	1.765.450
Servicio de Garaje	1.400	93.800
Servicio de Energía y Agua	12.000	804.000
Servicio de Mantenimiento	16.800	1.125.600
Servicio de Piscina y Jardín	0	0
Varios e Imprevistos	2.828	189.443
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	60.675	3.989.247
<b>Total Costes Servicios a la Comunidad</b>	<b>120.052</b>	<b>7.967.540</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 3*

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.314	59.118
Seguros en Operación	17.802	1.133.593
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	9.844	659.562
Pérdida de Beneficio (Anual)	493	23.172
Responsabilidad Civil (Anual)	2.465	115.859
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	335.000
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	60.728	2.854.238
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>102.835</b>	<b>5.587.278</b>

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

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

### 5.1. Hipótesis macroeconómicas

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2. Estructura financiera del proyecto

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

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

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

Tabla 31. Estructura financiera inicial

Estructura Financiera Inicial	Importe	Porcentaje Total	Porcentaje sin Subvenciones de Fondos Europeos
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	4.231.794	29,98%	
Capital Social	988.498	7,00%	10,00%
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	1.976.997	14,00%	20,00%
Deuda Senior	6.919.489	49,02%	70,00%
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>14.116.778</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 3 indicado anteriormente.

Tabla 32. Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos

Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos	Importe
Importe Máximo Subvenciones de Fondos Europeos Lote 3	4.231.794
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	423.179	10,00%
Llegar a cota cero	1.057.949	25,00%
Terminar Estructura	1.904.307	45,00%
Certificación Final de Obra	846.359	20,00%
<b>Total Pagos</b>	<b>4.231.794</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	423.179	5%	579.071	1.004.071	<b>580.892</b>
Llegar a cota cero	1.481.128	15%	1.737.214	2.162.214	<b>681.086</b>
Terminar Estructura	3.385.435	40%	4.632.571	5.057.571	<b>1.672.136</b>
Certificación Final de Obra	4.231.794	100%	11.581.427	12.006.427	<b>7.774.633</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 3

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2023	2024	2025	2026
<b>Capital</b>					
Desembolsos	<b>988.498</b>	247.125	160.084	459.599	121.691
<b>Reservas/Prima de Emisión</b>					
Desembolsos periodo construcción	<b>1.976.997</b>	577.377	237.040	919.198	243.381
Aportaciones Capital por caja negativa	<b>0</b>	0	0	0	0
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>2.965.495</b>	<b>824.501</b>	<b>397.125</b>	<b>1.378.797</b>	<b>365.072</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	25
Tiempo de cola	Años	45
<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 3:

Tabla 38. Garantía definitiva Lote 3

Garantía definitiva	Importe
% Garantía definitiva sobre Subvenciones de Fondos Europeos	10,00%
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	4.231.794
<b>Importe de la Garantía Definitiva</b>	<b>425.000</b>
Interés de la garantía	2,00%
<b>Coste anual de la garantía</b>	<b>8.500</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 3

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2023	2024	2025	2026
<b>PEM</b>	<b>8.272.448</b>	201.020	2.532.196	4.467.122	1.072.109
Gastos Generales y Beneficio Industrial	1.571.765	38.194	481.117	848.753	203.701
<b>PEC</b>	<b>9.844.213</b>	<b>239.214</b>	<b>3.013.314</b>	<b>5.315.875</b>	<b>1.275.810</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	49.635	0	14.890	34.744	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	53.771	0	53.771	0	0
Licencias y Tributos	565.011	25.874	539.136	0	0
Urbanística y otras tasas	82.724	0	82.724	0	0
ICIO	330.898	0	330.898	0	0
ITP	25.874	25.874	0	0	0
IAJD	125.514	0	125.514	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	124.087	20.681	41.362	41.362	20.681
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	682.477	458.431	89.618	89.618	44.809
Coste Auditores fase construcción	45.603	7.500	15.000	15.300	7.803
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	413.622	68.937	137.874	137.874	68.937
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	17.379	5.793	5.793	5.793	0
Costes IVA fase construcción	1.169.046	126.740	331.987	567.346	142.973
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>3.197.630</b>	<b>766.957</b>	<b>1.229.432</b>	<b>916.038</b>	<b>285.203</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>13.041.843</b>	<b>1.006.171</b>	<b>4.242.746</b>	<b>6.231.913</b>	<b>1.561.013</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	441.813	0	92.271	198.010	151.532
Comisión de Apertura	103.792	0	103.792	0	0
Comisión de Disponibilidad	93.966	0	61.234	31.274	1.458
Comisión de Agencia	81.408	0	30.000	30.600	20.808
Coste de la Garantía Definitiva	25.500	8.500	8.500	8.500	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>746.479</b>	<b>8.500</b>	<b>295.797</b>	<b>268.384</b>	<b>173.797</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>13.788.322</b>	<b>1.014.671</b>	<b>4.538.543</b>	<b>6.500.297</b>	<b>1.734.810</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 3

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
<b>PEM</b>	<b>8.272.448</b>	41.362	41.362	41.362	33.090	33.090	33.090	16.545	248.173	57.907
Gastos Generales y Beneficio Industrial	<b>1.571.765</b>	7.859	7.859	7.859	6.287	6.287	6.287	3.144	47.153	11.002
<b>PEC</b>	<b>9.844.213</b>	<b>44.299</b>	<b>44.299</b>	<b>44.299</b>	<b>35.439</b>	<b>35.439</b>	<b>35.439</b>	<b>1.002.141</b>	<b>265.794</b>	<b>62.019</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>49.635</b>	14.890	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	<b>53.771</b>	0	53.771	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	<b>565.011</b>	0	413.622	125.514	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	<b>82.724</b>	0	82.724	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	<b>330.898</b>	0	330.898	0	0	0	0	0	0	0
ITP	<b>25.874</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	<b>125.514</b>	0	0	125.514	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	<b>124.087</b>	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	<b>682.477</b>	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468
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>413.622</b>	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490
Campaña publicidad inicial	<b>24.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	<b>17.379</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	<b>1.169.046</b>	102.769	29.134	8.757	17.616	17.616	19.388	19.388	20.274	16.730
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>3.197.630</b>	<b>141.314</b>	<b>520.182</b>	<b>157.925</b>	<b>41.271</b>	<b>41.271</b>	<b>43.043</b>	<b>43.043</b>	<b>43.929</b>	<b>40.385</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>13.041.843</b>	<b>185.613</b>	<b>564.481</b>	<b>202.224</b>	<b>76.710</b>	<b>76.710</b>	<b>78.482</b>	<b>1.045.184</b>	<b>309.723</b>	<b>102.403</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	<b>441.813</b>	0	3.893	7.311	7.790	8.617	8.891	9.187	9.187	8.891
Comisión de Apertura	<b>103.792</b>	103.792	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	<b>93.966</b>	6.462	5.226	5.382	5.055	5.065	4.902	5.065	5.065	4.902
Comisión de Agencia	<b>81.408</b>	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	<b>25.500</b>	0	0	0	0	0	0	0	8.500	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>746.479</b>	<b>140.254</b>	<b>9.120</b>	<b>12.693</b>	<b>12.845</b>	<b>13.682</b>	<b>13.792</b>	<b>14.252</b>	<b>22.752</b>	<b>13.792</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>13.788.322</b>	<b>325.867</b>	<b>573.600</b>	<b>214.917</b>	<b>89.555</b>	<b>90.392</b>	<b>92.274</b>	<b>1.059.436</b>	<b>332.475</b>	<b>116.196</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>	140.632	140.632	157.177	157.177	165.449	132.359	181.994	190.266	306.081
Gastos Generales y Beneficio Industrial	26.720	26.720	29.864	29.864	31.435	25.148	34.579	36.151	58.155
<b>PEC</b>	<b>150.616</b>	<b>150.616</b>	<b>168.336</b>	<b>168.336</b>	<b>177.196</b>	<b>141.757</b>	<b>194.915</b>	<b>203.775</b>	<b>327.812</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468
Coste Auditores fase construcción	1.250	1.250	1.250	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	5.793	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	22.046	22.932	35.336	40.657	48.631	52.175	56.605	50.403	50.403
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>51.494</b>	<b>46.587</b>	<b>58.990</b>	<b>64.337</b>	<b>72.310</b>	<b>75.854</b>	<b>80.284</b>	<b>74.082</b>	<b>74.082</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>202.110</b>	<b>197.203</b>	<b>227.326</b>	<b>232.673</b>	<b>249.506</b>	<b>217.611</b>	<b>275.200</b>	<b>277.858</b>	<b>401.895</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	9.187	9.141	10.178	11.291	11.429	14.172	15.297	15.806	15.297
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	4.993	4.635	4.480	4.113	3.333	3.234	3.130	3.234	3.130
Comisión de Agencia	0	0	0	30.600	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>14.180</b>	<b>13.776</b>	<b>14.658</b>	<b>46.004</b>	<b>14.761</b>	<b>17.406</b>	<b>18.426</b>	<b>19.040</b>	<b>18.426</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>216.290</b>	<b>210.979</b>	<b>241.985</b>	<b>278.677</b>	<b>264.267</b>	<b>235.017</b>	<b>293.626</b>	<b>296.898</b>	<b>420.321</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>	355.715	430.167	463.257	504.619	446.712	446.712	446.712	446.712	430.167
Gastos Generales y Beneficio Industrial	67.586	81.732	88.019	95.878	84.875	84.875	84.875	84.875	81.732
<b>PEC</b>	<b>380.971</b>	<b>460.709</b>	<b>496.148</b>	<b>540.447</b>	<b>478.429</b>	<b>478.429</b>	<b>478.429</b>	<b>478.429</b>	<b>460.709</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	34.744	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447	3.447
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468	7.468
Coste Auditores fase construcción	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.301	1.301	1.301
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490	11.490
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	5.793	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	50.403	50.403	48.631	41.543	38.885	38.609	33.575	26.487	22.943
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>74.082</b>	<b>74.082</b>	<b>72.310</b>	<b>71.015</b>	<b>62.565</b>	<b>121.033</b>	<b>57.280</b>	<b>50.192</b>	<b>46.648</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>455.053</b>	<b>534.792</b>	<b>568.459</b>	<b>611.463</b>	<b>540.993</b>	<b>599.462</b>	<b>535.708</b>	<b>528.621</b>	<b>507.357</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	15.806	17.050	18.058	20.193	20.837	22.773	24.035	22.743	26.046
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	2.887	2.439	1.946	1.638	1.250	941	621	343	166
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	20.808	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	8.500	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>18.694</b>	<b>27.989</b>	<b>20.004</b>	<b>21.831</b>	<b>22.087</b>	<b>23.714</b>	<b>45.464</b>	<b>23.086</b>	<b>26.212</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>473.747</b>	<b>562.780</b>	<b>588.463</b>	<b>633.294</b>	<b>563.081</b>	<b>623.176</b>	<b>581.172</b>	<b>551.706</b>	<b>533.569</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>	363.988	339.170	289.536	289.536	223.356	190.266	190.266	157.177	140.632
Gastos Generales y Beneficio Industrial	69.158	64.442	55.012	55.012	42.438	36.151	36.151	29.864	26.720
<b>PEC</b>	<b>389.831</b>	<b>363.251</b>	<b>310.093</b>	<b>310.093</b>	<b>239.214</b>	<b>203.775</b>	<b>203.775</b>	<b>168.336</b>	<b>150.616</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	3.447	3.447	3.447	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	7.468	7.468	7.468	0	0	0	0	0	0
Coste Auditores fase construcción	1.301	1.301	1.301	0	0	0	0	0	0
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	11.490	11.490	11.490	0	0	0	0	0	0
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	22.943	19.399	17.627	0	0	0	0	0	0
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>46.648</b>	<b>43.104</b>	<b>41.332</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>436.479</b>	<b>406.355</b>	<b>351.425</b>	<b>310.093</b>	<b>239.214</b>	<b>203.775</b>	<b>203.775</b>	<b>168.336</b>	<b>150.616</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	25.948	26.813	25.948	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	161	166	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>26.109</b>	<b>26.979</b>	<b>25.948</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>462.587</b>	<b>433.334</b>	<b>377.373</b>	<b>310.093</b>	<b>239.214</b>	<b>203.775</b>	<b>203.775</b>	<b>168.336</b>	<b>150.616</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 3*

Necesidades de Financiación	Total
<b>Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>13.788.322</b>
1ª dotación CRSD (mes 36)	239.522
1ª dotación CRM (mes 36)	88.934
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>14.116.778</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 3*

Orígenes de Financiación	Total	2023	2024	2025	2026
Subvenciones de Fondos Europeos	<b>4.231.794</b>	423.179	1.057.949	1.904.307	846.359
Capital	<b>988.498</b>	247.125	160.084	459.599	121.691
Reservas / Prima de Emisión	<b>1.976.997</b>	577.377	237.040	919.198	243.381
Préstamo Subordinado	<b>6.919.489</b>	0	2.850.461	3.217.193	851.835
Deuda Senior	<b>14.116.778</b>	<b>1.247.681</b>	<b>4.305.534</b>	<b>6.500.297</b>	<b>2.063.266</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 3

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Subvenciones de Fondos Europeos	<b>4.231.794</b>	0	0	0	0	0	0	0	423.179	0
Capital	<b>988.498</b>	0	0	247.125	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	<b>1.976.997</b>	0	0	0	157.584	158.352	154.399	107.042	0	0
Deuda Senior	<b>6.919.489</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	1.050.700
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>14.116.778</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>247.125</b>	<b>157.584</b>	<b>158.352</b>	<b>154.399</b>	<b>107.042</b>	<b>0</b>	<b>1.050.700</b>

Orígenes de Financiación	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	1.057.949	0	0	0	0
Capital	19.905	23.264	20.473	20.557	0	0	0	0	9.325
Reservas / Prima de Emisión	0	3.210	40.946	41.114	0	0	0	0	18.651
Deuda Senior	795.095	186.258	143.312	143.899	0	0	0	0	65.278
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>815.000</b>	<b>212.731</b>	<b>204.732</b>	<b>205.569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93.254</b>

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	1.904.307	0	0	0
Capital	26.414	40.146	49.131	54.778	58.941	0	0	0	44.854
Reservas / Prima de Emisión	52.828	80.292	98.262	109.556	117.882	0	0	0	89.709
Deuda Senior	184.897	281.023	343.918	383.447	412.586	0	0	0	313.981
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>264.138</b>	<b>401.461</b>	<b>491.312</b>	<b>547.781</b>	<b>589.409</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>448.544</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	846.359
Capital	58.050	55.302	48.268	44.790	45.484	41.284	31.249	27.663	0
Reservas / Prima de Emisión	116.100	110.605	96.536	89.581	90.968	82.567	62.498	55.327	0
Deuda Senior	406.350	387.117	337.874	313.532	318.388	288.985	218.744	193.644	0
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>580.500</b>	<b>553.024</b>	<b>482.678</b>	<b>447.903</b>	<b>454.840</b>	<b>412.836</b>	<b>312.492</b>	<b>276.635</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%**.

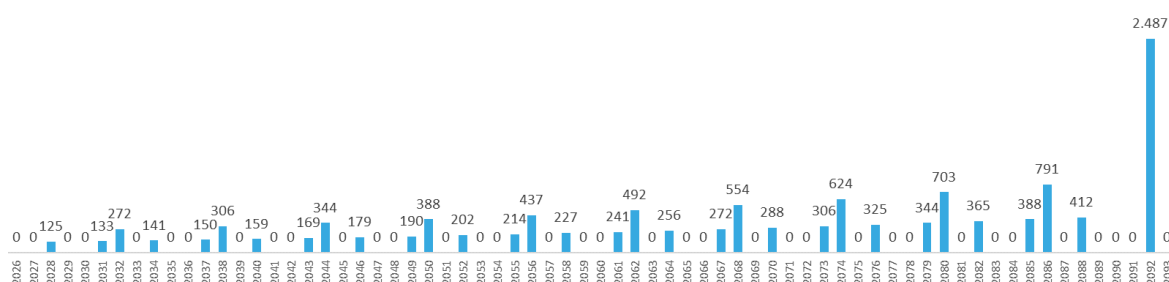
En la siguiente tabla se muestran las reinversiones de la Concesión en términos constantes y nominales:

*Tabla 46. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 3*

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	2.274.300	4.753.326	38,1%
Reparaciones viviendas	2.166.000	4.588.397	36,8%
Coste Reversión	604.542	2.324.011	18,6%
Coste IVA Inversiones Reposición	353.139	816.601	6,5%
<b>Total Reinversiones</b>	<b>5.397.981</b>	<b>12.482.334</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 3

Reinversiones de reposición nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reacondicionamiento viviendas	4.753.326	0	0	117.227	0	0	124.403	0	0	132.017
Reparaciones viviendas	4.588.397	0	0	0	0	0	0	253.781	0	0
Coste Reversión	2.324.011	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	816.601	0	0	8.206	0	0	8.708	17.765	0	9.241
<b>Total Reinversiones</b>	<b>12.482.334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125.433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>133.111</b>	<b>271.546</b>	<b>0</b>	<b>141.258</b>

Reinversiones de reposición nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Reacondicionamiento viviendas	0	0	140.098	0	0	148.673	0	0	157.773	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	285.799	0	0	0	0	0	321.856
Coste Reversión	0									
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	9.807	20.006	0	10.407	0	0	11.044	22.530
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149.904</b>	<b>305.805</b>	<b>0</b>	<b>159.080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>168.817</b>	<b>344.386</b>

Reinversiones de reposición nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	0	167.430	0	0	177.678	0	0	188.553	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	362.462	0	0	0	0
Coste Reversión			0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	11.720	0	0	12.437	25.372	0	13.199	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>179.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>190.115</b>	<b>387.835</b>	<b>0</b>	<b>201.752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reinversiones de reposición nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Reacondicionamiento viviendas	200.094	0	0	212.341	0	0	225.338	0	0	239.131
Reparaciones viviendas	0	408.191	0	0	0	0	0	459.690	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	14.007	28.573	0	14.864	0	0	15.774	32.178	0	16.739
<b>Total Reinversiones</b>	<b>214.100</b>	<b>436.765</b>	<b>0</b>	<b>227.205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>241.112</b>	<b>491.868</b>	<b>0</b>	<b>255.870</b>

Reinversiones de reposición nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Reacondicionamiento viviendas	0	0	253.767	0	0	269.300	0	0	285.783	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	517.686	0	0	0	0	0	582.998
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	17.764	36.238	0	18.851	0	0	20.005	40.810
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>271.531</b>	<b>553.923</b>	<b>0</b>	<b>288.151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>305.788</b>	<b>623.808</b>

Reinversiones de reposición nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Reacondicionamiento viviendas	0	303.276	0	0	321.838	0	0	341.538	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	656.550	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	21.229	0	0	22.529	45.959	0	23.908	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>324.505</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>344.367</b>	<b>702.509</b>	<b>0</b>	<b>365.445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reinversiones de reposición nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Reacondicionamiento viviendas	362.442	0	0	384.627	0	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	739.382	0	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	2.324.011	0
Coste IVA Inversiones Reposición	25.371	51.757	0	26.924	0	0	0	162.681	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>387.813</b>	<b>791.139</b>	<b>0</b>	<b>411.551</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.486.692</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%**.

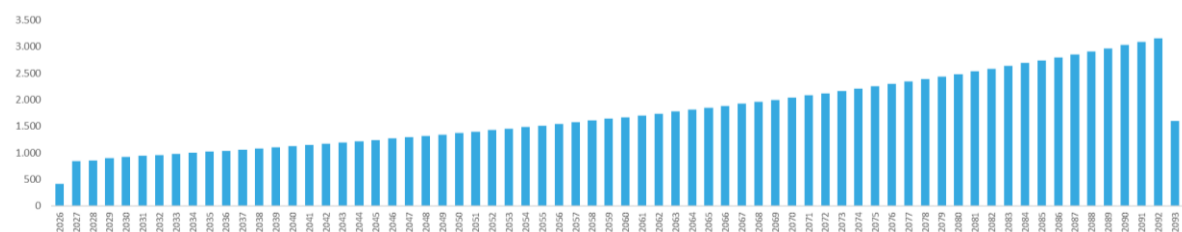
En la siguiente tabla se muestran los ingresos de la Concesión en términos constantes y nominales:

*Tabla 48. Ingresos Constantes y Nominales Lote 3*

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	46.343.456	96.710.291	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	6.951.518	14.506.544	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	3.789.785	7.985.280	6,7%
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>57.084.759</b>	<b>119.202.115</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 3 en precios nominales:

Tabla 49. Ingresos Anuales Nominales Lote 3

Ingresos nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	<b>96.710.291</b>	348.689	705.527	719.638	734.031	748.711	763.685	778.959	794.538	810.429
Ingresos Servicios Comunitarios	<b>14.506.544</b>	52.303	105.829	107.946	110.105	112.307	114.553	116.844	119.181	121.564
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	<b>7.985.280</b>	14.529	29.397	29.985	61.169	62.393	63.640	64.913	66.212	67.536
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>119.202.115</b>	<b>415.521</b>	<b>840.753</b>	<b>857.568</b>	<b>905.304</b>	<b>923.410</b>	<b>941.879</b>	<b>960.716</b>	<b>979.931</b>	<b>999.529</b>

Ingresos nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	826.638	843.170	860.034	877.234	894.779	912.675	930.928	949.547	968.538	987.908
Ingresos Servicios Comunitarios	123.996	126.476	129.005	131.585	134.217	136.901	139.639	142.432	145.281	148.186
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	68.886	70.264	71.669	73.103	74.565	76.056	77.577	79.129	80.711	82.326
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>1.019.520</b>	<b>1.039.910</b>	<b>1.060.708</b>	<b>1.081.922</b>	<b>1.103.561</b>	<b>1.125.632</b>	<b>1.148.145</b>	<b>1.171.108</b>	<b>1.194.530</b>	<b>1.218.420</b>

Ingresos nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.007.667	1.027.820	1.048.376	1.069.344	1.090.731	1.112.545	1.134.796	1.157.492	1.180.642	1.204.255
Ingresos Servicios Comunitarios	151.150	154.173	157.256	160.402	163.610	166.882	170.219	173.624	177.096	180.638
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	83.972	85.652	87.365	89.112	90.894	92.712	94.566	96.458	98.387	100.355
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>1.242.789</b>	<b>1.267.645</b>	<b>1.292.998</b>	<b>1.318.857</b>	<b>1.345.235</b>	<b>1.372.139</b>	<b>1.399.582</b>	<b>1.427.574</b>	<b>1.456.125</b>	<b>1.485.248</b>

Ingresos nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.228.340	1.252.907	1.277.965	1.303.524	1.329.595	1.356.187	1.383.310	1.410.977	1.439.196	1.467.980
Ingresos Servicios Comunitarios	184.251	187.936	191.695	195.529	199.439	203.428	207.497	211.646	215.879	220.197
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	102.362	104.409	106.497	108.627	110.800	113.016	115.276	117.581	119.933	122.332
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>1.514.953</b>	<b>1.545.252</b>	<b>1.576.157</b>	<b>1.607.680</b>	<b>1.639.833</b>	<b>1.672.630</b>	<b>1.706.083</b>	<b>1.740.204</b>	<b>1.775.008</b>	<b>1.810.509</b>

Ingresos nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.497.340	1.527.286	1.557.832	1.588.989	1.620.769	1.653.184	1.686.248	1.719.973	1.754.372	1.789.459
Ingresos Servicios Comunitarios	224.601	229.093	233.675	238.348	243.115	247.978	252.937	257.996	263.156	268.419
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	124.778	127.274	129.819	132.416	135.064	137.765	140.521	143.331	146.198	149.122
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>1.846.719</b>	<b>1.883.653</b>	<b>1.921.326</b>	<b>1.959.753</b>	<b>1.998.948</b>	<b>2.038.927</b>	<b>2.079.705</b>	<b>2.121.299</b>	<b>2.163.725</b>	<b>2.207.000</b>

Ingresos nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.825.249	1.861.754	1.898.989	1.936.968	1.975.708	2.015.222	2.055.526	2.096.637	2.138.570	2.181.341
Ingresos Servicios Comunitarios	273.787	279.263	284.848	290.545	296.356	302.283	308.329	314.496	320.785	327.201
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	152.104	155.146	158.249	161.414	164.642	167.935	171.294	174.720	178.214	181.778
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>2.251.140</b>	<b>2.296.163</b>	<b>2.342.086</b>	<b>2.388.928</b>	<b>2.436.706</b>	<b>2.485.440</b>	<b>2.535.149</b>	<b>2.585.852</b>	<b>2.637.569</b>	<b>2.690.321</b>

Ingresos nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.224.968	2.269.467	2.314.857	2.361.154	2.408.377	2.456.544	2.505.675	2.555.789	1.292.739
Ingresos Servicios Comunitarios	333.745	340.420	347.228	354.173	361.257	368.482	375.851	383.368	193.911
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	185.414	189.122	192.905	196.763	200.698	204.712	208.806	212.982	107.728
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>2.744.127</b>	<b>2.799.010</b>	<b>2.854.990</b>	<b>2.912.090</b>	<b>2.970.331</b>	<b>3.029.738</b>	<b>3.090.333</b>	<b>3.152.139</b>	<b>1.594.378</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%**.

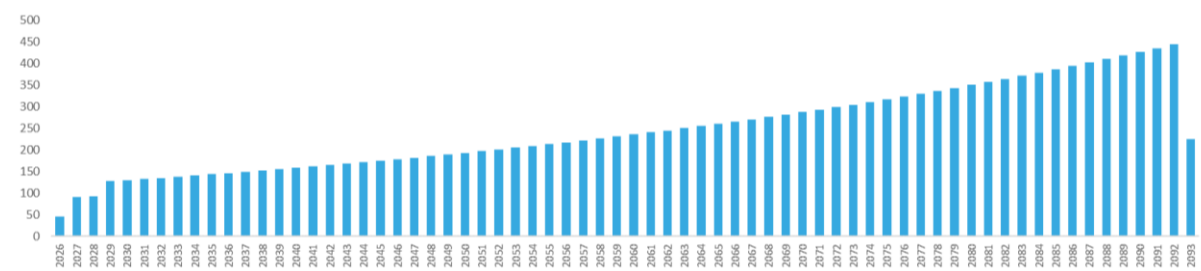
En la siguiente tabla se muestran los gastos de los Servicios Comunitarios en euros constantes y nominales incluyendo dentro de cada servicio el coste del IVA soportado.

Tabla 50. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 3

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	0	0	0,0%
Servicio de Limpieza	1.659.009	3.684.170	22,1%
Servicio de Garaje	88.145	195.743	1,2%
Servicio de Energía y Agua	755.526	1.677.801	10,0%
Servicio de Mantenimiento	1.057.736	2.348.921	14,1%
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0,0%
Varios e Imprevistos	178.021	395.332	2,4%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	3.747.101	8.405.558	50,3%
<b>Total Costes Servicios Comunitarios</b>	<b>7.485.539</b>	<b>16.707.525</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 3 en precios nominales:

Tabla 51. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 3

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	3.684.170	13.283	26.877	27.415	27.963	28.522	29.093	29.674	30.268	30.873
Servicio de Garaje	195.743	706	1.428	1.457	1.486	1.515	1.546	1.577	1.608	1.640
Servicio de Energía y Agua	1.677.801	6.049	12.240	12.485	12.734	12.989	13.249	13.514	13.784	14.060
Servicio de Mantenimiento	2.348.921	8.469	17.136	17.479	17.828	18.185	18.549	18.920	19.298	19.684
Varios e Imprevistos	395.332	1.425	2.884	2.942	3.001	3.061	3.122	3.184	3.248	3.313
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	8.405.558	15.293	30.944	31.563	64.389	65.676	66.990	68.330	69.696	71.090
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>16.707.525</b>	<b>45.226</b>	<b>91.509</b>	<b>93.339</b>	<b>127.401</b>	<b>129.949</b>	<b>132.548</b>	<b>135.198</b>	<b>137.902</b>	<b>140.660</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	31.491	32.121	32.763	33.418	34.087	34.768	35.464	36.173	36.896	37.634
Servicio de Garaje	1.673	1.707	1.741	1.776	1.811	1.847	1.884	1.922	1.960	2.000
Servicio de Energía y Agua	14.341	14.628	14.920	15.219	15.523	15.834	16.150	16.473	16.803	17.139
Servicio de Mantenimiento	20.078	20.479	20.889	21.306	21.733	22.167	22.611	23.063	23.524	23.995
Varios e Imprevistos	3.379	3.447	3.516	3.586	3.658	3.731	3.805	3.882	3.959	4.038
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	72.512	73.962	75.442	76.950	78.489	80.059	81.660	83.294	84.959	86.659
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>143.474</b>	<b>146.343</b>	<b>149.270</b>	<b>152.255</b>	<b>155.301</b>	<b>158.407</b>	<b>161.575</b>	<b>164.806</b>	<b>168.102</b>	<b>171.464</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	38.387	39.155	39.938	40.737	41.551	42.382	43.230	44.095	44.976	45.876
Servicio de Garaje	2.040	2.080	2.122	2.164	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.437
Servicio de Energía y Agua	17.482	17.831	18.188	18.552	18.923	19.301	19.687	20.081	20.483	20.892
Servicio de Mantenimiento	24.474	24.964	25.463	25.972	26.492	27.022	27.562	28.113	28.676	29.249
Varios e Imprevistos	4.119	4.202	4.286	4.371	4.459	4.548	4.639	4.732	4.826	4.923
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	88.392	90.160	91.963	93.802	95.678	97.592	99.544	101.534	103.565	105.636
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>174.894</b>	<b>178.391</b>	<b>181.959</b>	<b>185.599</b>	<b>189.310</b>	<b>193.097</b>	<b>196.959</b>	<b>200.898</b>	<b>204.916</b>	<b>209.014</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	46.794	47.729	48.684	49.658	50.651	51.664	52.697	53.751	54.826	55.923
Servicio de Garaje	2.486	2.536	2.587	2.638	2.691	2.745	2.800	2.856	2.913	2.971
Servicio de Energía y Agua	21.310	21.736	22.171	22.614	23.067	23.528	23.999	24.479	24.968	25.468
Servicio de Mantenimiento	29.834	30.431	31.039	31.660	32.293	32.939	33.598	34.270	34.956	35.655
Varios e Imprevistos	5.021	5.122	5.224	5.329	5.435	5.544	5.655	5.768	5.883	6.001
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	107.749	109.904	112.102	114.344	116.631	118.964	121.343	123.770	126.245	128.770
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>213.194</b>	<b>217.458</b>	<b>221.807</b>	<b>226.244</b>	<b>230.768</b>	<b>235.384</b>	<b>240.091</b>	<b>244.893</b>	<b>249.791</b>	<b>254.787</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	57.041	58.182	59.345	60.532	61.743	62.978	64.237	65.522	66.833	68.169
Servicio de Garaje	3.031	3.091	3.153	3.216	3.280	3.346	3.413	3.481	3.551	3.622
Servicio de Energía y Agua	25.977	26.496	27.026	27.567	28.118	28.681	29.254	29.839	30.436	31.045
Servicio de Mantenimiento	36.368	37.095	37.837	38.594	39.366	40.153	40.956	41.775	42.611	43.463
Varios e Imprevistos	6.121	6.243	6.368	6.495	6.625	6.758	6.893	7.031	7.172	7.315
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	131.346	133.972	136.652	139.385	142.173	145.016	147.916	150.875	153.892	156.970
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>259.883</b>	<b>265.080</b>	<b>270.382</b>	<b>275.790</b>	<b>281.305</b>	<b>286.932</b>	<b>292.670</b>	<b>298.524</b>	<b>304.494</b>	<b>310.584</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	69.533	70.923	72.342	73.789	75.264	76.770	78.305	79.871	81.469	83.098
Servicio de Garaje	3.694	3.768	3.844	3.920	3.999	4.079	4.160	4.244	4.329	4.415
Servicio de Energía y Agua	31.666	32.299	32.945	33.604	34.276	34.962	35.661	36.374	37.101	37.843
Servicio de Mantenimiento	44.332	45.219	46.123	47.046	47.986	48.946	49.925	50.924	51.942	52.981
Varios e Imprevistos	7.461	7.610	7.763	7.918	8.076	8.238	8.403	8.571	8.742	8.917
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	160.110	163.312	166.578	169.910	173.308	176.774	180.309	183.916	187.594	191.346
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>316.796</b>	<b>323.131</b>	<b>329.594</b>	<b>336.186</b>	<b>342.910</b>	<b>349.768</b>	<b>356.763</b>	<b>363.899</b>	<b>371.177</b>	<b>378.600</b>

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	84.760	86.455	88.184	89.948	91.747	93.582	95.453	97.363	49.247
Servicio de Garaje	4.503	4.593	4.685	4.779	4.875	4.972	5.072	5.173	2.617
Servicio de Energía y Agua	38.600	39.372	40.160	40.963	41.782	42.618	43.470	44.340	22.427
Servicio de Mantenimiento	54.041	55.121	56.224	57.348	58.495	59.665	60.858	62.076	31.398
Varios e Imprevistos	9.095	9.277	9.463	9.652	9.845	10.042	10.243	10.448	5.284
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	195.173	199.076	203.058	207.119	211.261	215.486	219.796	224.192	113.398
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>386.172</b>	<b>393.895</b>	<b>401.773</b>	<b>409.809</b>	<b>418.005</b>	<b>426.365</b>	<b>434.892</b>	<b>443.590</b>	<b>224.372</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%**.

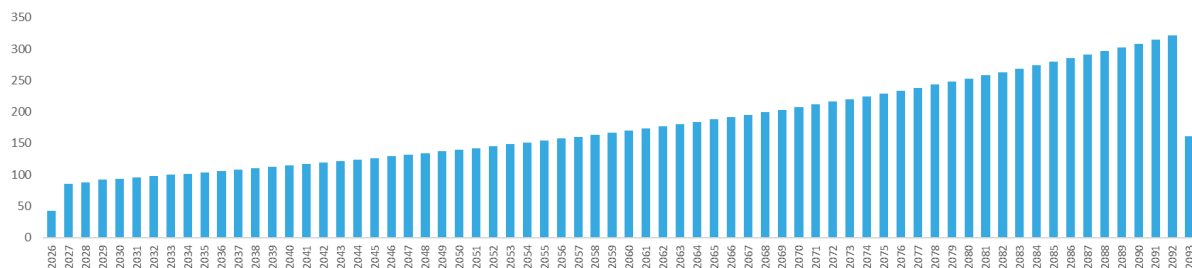
En la siguiente tabla se muestran los gastos de Estructura del Concesionario en euros constantes y nominales.

Tabla 52. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 3

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	57.980	129.981	1,1%
Seguros en Operación	1.108.283	2.461.170	20,3%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	2.790.432	6.200.894	51,1%
Auditorías anuales financieras	982.562	2.181.980	18,0%
Auditorías anuales energéticas	262.016	581.861	4,8%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.361	580.407	4,8%
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>5.462.635</b>	<b>12.136.292</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 3 en precios nominales:

Tabla 53. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 3

Gastos Estructura Concesionario	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	<b>129.981</b>	0	0	497	1.008	1.028	1.049	1.070	1.091	1.113
Seguros en Operación	<b>2.461.170</b>	8.874	17.955	18.314	18.680	19.054	19.435	19.824	20.220	20.625
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	<b>6.200.894</b>	21.615	43.736	44.611	47.094	48.036	48.997	49.976	50.976	51.996
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>12.136.292</b>	<b>42.547</b>	<b>86.088</b>	<b>88.307</b>	<b>92.165</b>	<b>94.008</b>	<b>95.889</b>	<b>97.806</b>	<b>99.762</b>	<b>101.758</b>

Gastos Estructura Concesionario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.135	1.158	1.181	1.205	1.229	1.253	1.278	1.304	1.330	1.357
Seguros en Operación	21.037	21.458	21.887	22.325	22.771	23.227	23.691	24.165	24.648	25.141
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	53.035	54.096	55.178	56.282	57.407	58.555	59.726	60.921	62.139	63.382
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>103.793</b>	<b>105.869</b>	<b>107.986</b>	<b>110.146</b>	<b>112.349</b>	<b>114.596</b>	<b>116.888</b>	<b>119.225</b>	<b>121.610</b>	<b>124.042</b>

Gastos Estructura Concesionario	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.384	1.412	1.440	1.469	1.498	1.528	1.558	1.590	1.621	1.654
Seguros en Operación	25.644	26.157	26.680	27.214	27.758	28.313	28.879	29.457	30.046	30.647
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	64.650	65.943	67.262	68.607	69.979	71.379	72.806	74.262	75.748	77.263
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>126.523</b>	<b>129.053</b>	<b>131.634</b>	<b>134.267</b>	<b>136.952</b>	<b>139.692</b>	<b>142.485</b>	<b>145.335</b>	<b>148.242</b>	<b>151.207</b>

Gastos Estructura Concesionario	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.687	1.721	1.755	1.790	1.826	1.862	1.900	1.938	1.976	2.016
Seguros en Operación	31.260	31.885	32.523	33.173	33.837	34.513	35.204	35.908	36.626	37.358
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	78.808	80.384	81.992	83.632	85.304	87.010	88.750	90.525	92.336	94.183
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>154.231</b>	<b>157.315</b>	<b>160.462</b>	<b>163.671</b>	<b>166.944</b>	<b>170.283</b>	<b>173.689</b>	<b>177.163</b>	<b>180.706</b>	<b>184.320</b>



Gastos Estructura Concesionario	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.056	2.097	2.139	2.182	2.226	2.270	2.316	2.362	2.409	2.458
Seguros en Operación	38.106	38.868	39.645	40.438	41.247	42.072	42.913	43.771	44.647	45.540
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	96.066	97.988	99.947	101.946	103.985	106.065	108.186	110.350	112.557	114.808
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>188.006</b>	<b>191.767</b>	<b>195.602</b>	<b>199.514</b>	<b>203.504</b>	<b>207.574</b>	<b>211.726</b>	<b>215.960</b>	<b>220.279</b>	<b>224.685</b>

Gastos Estructura Concesionario	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.507	2.557	2.608	2.660	2.713	2.768	2.823	2.879	2.937	2.996
Seguros en Operación	46.451	47.380	48.327	49.294	50.280	51.285	52.311	53.357	54.424	55.513
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	117.104	119.446	121.835	124.272	126.757	129.293	131.878	134.516	137.206	139.950
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>229.179</b>	<b>233.762</b>	<b>238.438</b>	<b>243.206</b>	<b>248.070</b>	<b>253.032</b>	<b>258.092</b>	<b>263.254</b>	<b>268.519</b>	<b>273.890</b>

Gastos Estructura Concesionario	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.056	3.117	3.179	3.243	3.307	3.374	3.441	3.510	880
Seguros en Operación	56.623	57.755	58.911	60.089	61.291	62.516	63.767	65.042	32.899
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	142.749	145.604	148.517	151.487	154.517	157.607	160.759	163.974	82.940
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>279.368</b>	<b>284.955</b>	<b>290.654</b>	<b>296.467</b>	<b>302.396</b>	<b>308.444</b>	<b>314.613</b>	<b>320.906</b>	<b>161.422</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 3

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
<b>Inversión Inicial en Balance a Amortizar</b>	<b>13.695.324</b>
Más Comisión Apertura	103.792
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-10.794
<b>Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>13.788.322</b>
1ª dotación CRSD	239.522
1ª dotación CRM	88.934
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>14.116.778</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 3*

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	13.695.324
Reinversiones de Reposición	12.482.334
<b>Total Inversiones</b>	<b>26.177.658</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 3

Amortización Anual	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Amortización Anual Inversión Inicial	<b>13.695.324</b>	102.972	204.266	204.825	204.266	204.266	204.266	204.825	204.266	204.266
Amortización Anual Reinversiones	<b>12.482.334</b>	0	0	25.087	25.087	25.087	51.709	106.018	80.931	109.183
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>26.177.658</b>	<b>102.972</b>	<b>204.266</b>	<b>229.912</b>	<b>229.352</b>	<b>229.352</b>	<b>255.975</b>	<b>310.844</b>	<b>285.197</b>	<b>313.449</b>

Amortización Anual	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Amortización Anual Inversión Inicial	204.266	204.825	204.266	204.266	204.266	204.825	204.266	204.266	204.266	204.825
Amortización Anual Reinversiones	109.183	82.561	58.233	119.394	91.142	122.958	122.958	92.977	65.579	134.457
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>313.449</b>	<b>287.386</b>	<b>262.498</b>	<b>323.659</b>	<b>295.408</b>	<b>327.783</b>	<b>327.224</b>	<b>297.243</b>	<b>269.845</b>	<b>339.282</b>

Amortización Anual	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Amortización Anual Inversión Inicial	204.266	204.266	204.266	204.825	204.266	204.266	204.266	204.825	204.266	204.266
Amortización Anual Reinversiones	102.641	138.471	138.471	104.707	73.853	151.420	115.590	155.940	155.940	117.917
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>306.906</b>	<b>342.736</b>	<b>342.736</b>	<b>309.533</b>	<b>278.119</b>	<b>355.686</b>	<b>319.856</b>	<b>360.766</b>	<b>360.206</b>	<b>322.183</b>

Amortización Anual	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Amortización Anual Inversión Inicial	204.266	204.825	204.266	204.266	204.266	204.825	204.266	204.266	204.266	204.825
Amortización Anual Reinversiones	83.170	170.523	130.173	175.614	175.614	132.794	93.663	192.037	146.596	197.770
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>287.436</b>	<b>375.349</b>	<b>334.439</b>	<b>379.880</b>	<b>379.880</b>	<b>337.619</b>	<b>297.929</b>	<b>396.303</b>	<b>350.862</b>	<b>402.595</b>

Amortización Anual	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Amortización Anual Inversión Inicial	204.266	204.266	204.266	204.825	204.266	204.266	204.266	204.825	204.266	204.266
Amortización Anual Reinversiones	197.770	149.548	105.480	216.265	165.091	222.721	222.721	168.415	118.788	243.549
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>402.036</b>	<b>353.813</b>	<b>309.746</b>	<b>421.090</b>	<b>369.357</b>	<b>426.987</b>	<b>426.987</b>	<b>373.240</b>	<b>323.054</b>	<b>447.815</b>

Amortización Anual	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Amortización Anual Inversión Inicial	204.266	204.825	204.266	204.266	204.266	204.825	204.266	204.266	204.266	204.825
Amortización Anual Reinversiones	185.919	250.820	250.820	189.663	133.774	274.276	209.375	282.464	282.464	213.591
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>390.185</b>	<b>455.646</b>	<b>455.086</b>	<b>393.928</b>	<b>338.040</b>	<b>479.102</b>	<b>413.641</b>	<b>486.730</b>	<b>486.730</b>	<b>418.416</b>

Amortización Anual	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Amortización Anual Inversión Inicial	204.266	204.266	204.266	204.825	204.266	204.266	204.266	204.825	101.293
Amortización Anual Reinversiones	150.652	308.880	235.790	318.101	344.908	258.225	120.125	1.663.856	822.836
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>354.918</b>	<b>513.145</b>	<b>440.056</b>	<b>522.926</b>	<b>549.174</b>	<b>462.491</b>	<b>324.391</b>	<b>1.868.681</b>	<b>924.129</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 3

CAPITAL CIRCULANTE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	0	102.972	204.266	229.912	229.352	229.352	255.975	310.844	285.197	313.449
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	34.627	70.063	71.464	75.442	76.951	78.490	80.060	81.661
CRSD	0	0	239.522	230.343	231.865	225.631	239.872	270.120	267.879	257.710
CRM	0	0	88.934	148.100	138.406	219.007	349.681	347.122	144.654	166.769
Excedentes de Caja	0	0	144.079	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>102.972</b>	<b>711.428</b>	<b>778.418</b>	<b>771.087</b>	<b>849.432</b>	<b>1.022.479</b>	<b>1.106.576</b>	<b>877.791</b>	<b>919.588</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	0	0	0	20.563	0	0	21.881	44.516	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	34.627	70.063	71.464	75.442	76.951	78.490	80.060	81.661
Deuda Senior cp	0	0	136.696	123.269	132.602	125.797	160.097	227.596	234.127	224.112
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>171.322</b>	<b>193.332</b>	<b>224.628</b>	<b>201.239</b>	<b>237.047</b>	<b>327.967</b>	<b>358.702</b>	<b>305.773</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	313.449	287.386	262.498	323.659	295.408	327.783	327.224	297.243	269.845	339.282
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	83.294	84.960	86.659	88.392	90.160	91.963	93.803	95.679	97.592	99.544
CRSD	261.013	253.960	269.980	304.001	301.464	289.971	293.670	285.703	303.701	341.988
CRM	155.896	246.603	393.781	390.900	163.059	187.827	175.532	277.754	443.480	440.235
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>913.652</b>	<b>972.910</b>	<b>1.112.918</b>	<b>1.206.953</b>	<b>950.092</b>	<b>997.544</b>	<b>990.228</b>	<b>1.056.379</b>	<b>1.214.618</b>	<b>1.321.049</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	23.221	0	0	24.642	50.269	0	26.079	0	0	27.751
Fianzas recibidas de Clientes	83.294	84.960	86.659	88.392	90.160	91.963	93.803	95.679	97.592	99.544
Deuda Senior cp	240.879	236.792	280.549	362.110	373.529	366.839	391.594	393.385	447.791	545.508
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>347.393</b>	<b>321.752</b>	<b>367.208</b>	<b>475.144</b>	<b>513.959</b>	<b>458.803</b>	<b>511.476</b>	<b>489.063</b>	<b>545.384</b>	<b>672.803</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	306.906	342.736	342.736	309.533	278.119	355.686	319.856	360.766	360.206	322.183
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	101.535	103.566	105.637	107.750	109.905	112.103	114.345	116.632	118.964	121.344
CRSD	339.085	326.114	330.227	112.881	0	0	0	0	0	0
CRM	183.457	211.503	197.714	312.752	499.409	495.755	206.799	238.210	222.617	352.259
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>1.030.983</b>	<b>1.083.919</b>	<b>1.076.314</b>	<b>942.915</b>	<b>987.433</b>	<b>1.063.544</b>	<b>741.000</b>	<b>815.607</b>	<b>801.787</b>	<b>895.786</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	56.457	0	29.449	0	0	31.252	63.754	0	33.074	0
Fianzas recibidas de Clientes	101.535	103.566	105.637	107.750	109.905	112.103	114.345	116.632	118.964	121.344
Deuda Senior cp	565.074	564.879	599.232	187.032	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>723.066</b>	<b>668.445</b>	<b>734.318</b>	<b>294.782</b>	<b>109.905</b>	<b>143.355</b>	<b>178.099</b>	<b>116.632</b>	<b>152.039</b>	<b>121.344</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	287.436	375.349	334.439	379.880	379.880	337.619	297.929	396.303	350.862	402.595
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	123.771	126.246	128.771	131.346	133.973	136.653	139.386	142.174	145.017	147.917
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	562.439	558.325	232.667	268.237	250.749	396.646	633.372	628.738	262.271	302.107
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>1.073.646</b>	<b>1.159.920</b>	<b>795.877</b>	<b>879.463</b>	<b>864.603</b>	<b>970.918</b>	<b>1.170.687</b>	<b>1.267.214</b>	<b>858.150</b>	<b>952.620</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	35.195	71.601	0	37.349	0	0	39.635	80.855	0
Fianzas recibidas de Clientes	123.771	126.246	128.771	131.346	133.973	136.653	139.386	142.174	145.017	147.917
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>123.771</b>	<b>161.441</b>	<b>200.372</b>	<b>131.346</b>	<b>171.322</b>	<b>136.653</b>	<b>139.386</b>	<b>181.808</b>	<b>225.872</b>	<b>147.917</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	402.036	353.813	309.746	421.090	369.357	426.987	426.987	373.240	323.054	447.815
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	150.876	153.893	156.971	160.111	163.313	166.579	169.911	173.309	176.775	180.310
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	282.332	446.749	713.309	708.091	295.079	340.190	318.011	503.042	803.268	797.391
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>935.243</b>	<b>1.054.456</b>	<b>1.280.026</b>	<b>1.389.292</b>	<b>927.748</b>	<b>1.033.756</b>	<b>1.014.908</b>	<b>1.149.592</b>	<b>1.403.097</b>	<b>1.525.517</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	41.946	0	0	44.635	90.807	0	47.367	0	0	50.267
Fianzas recibidas de Clientes	150.876	153.893	156.971	160.111	163.313	166.579	169.911	173.309	176.775	180.310
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>192.822</b>	<b>153.893</b>	<b>156.971</b>	<b>204.746</b>	<b>254.120</b>	<b>166.579</b>	<b>217.278</b>	<b>173.309</b>	<b>176.775</b>	<b>230.577</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	390.185	455.646	455.086	393.928	338.040	479.102	413.641	486.730	486.730	418.416
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	183.917	187.595	191.347	195.174	199.077	203.059	207.120	211.262	215.488	219.797
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	332.623	383.145	358.065	566.586	904.648	898.030	374.231	431.443	403.315	637.979
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	177.855
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.006.725</b>	<b>1.126.386</b>	<b>1.104.498</b>	<b>1.255.689</b>	<b>1.541.766</b>	<b>1.680.191</b>	<b>1.094.992</b>	<b>1.229.435</b>	<b>1.205.532</b>	<b>1.454.048</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	102.544	0	53.198	0	0	56.608	115.165	0	60.073	0
Fianzas recibidas de Clientes	183.917	187.595	191.347	195.174	199.077	203.059	207.120	211.262	215.488	219.797
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>286.460</b>	<b>187.595</b>	<b>244.544</b>	<b>195.174</b>	<b>199.077</b>	<b>259.667</b>	<b>322.285</b>	<b>211.262</b>	<b>275.561</b>	<b>219.797</b>



CAPITAL CIRCULANTE	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	354.918	513.145	440.056	522.926	549.174	462.491	324.391	306.119	924.129	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	224.193	228.677	233.251	237.916	242.674	247.528	252.478	257.528	262.678	132.865
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.018.738	1.011.285	421.846	394.684	587.227	1.141.432	1.763.105	2.384.778	407.654	0
Excedentes de Caja	244.399	308.060	523.530	895.750	785.231	664.656	554.286	350.286	781.058	1.447.365
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.842.248</b>	<b>2.061.167</b>	<b>1.618.683</b>	<b>2.051.275</b>	<b>2.164.306</b>	<b>2.516.107</b>	<b>2.894.260</b>	<b>3.298.711</b>	<b>2.375.520</b>	<b>1.580.229</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	63.750	130.050	0	67.467	0	0	0	407.654	0
Fianzas recibidas de Clientes	224.193	228.677	233.251	237.916	242.674	247.528	252.478	257.528	262.678	132.865
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>224.193</b>	<b>292.427</b>	<b>363.301</b>	<b>237.916</b>	<b>310.141</b>	<b>247.528</b>	<b>252.478</b>	<b>257.528</b>	<b>670.333</b>	<b>132.865</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%.

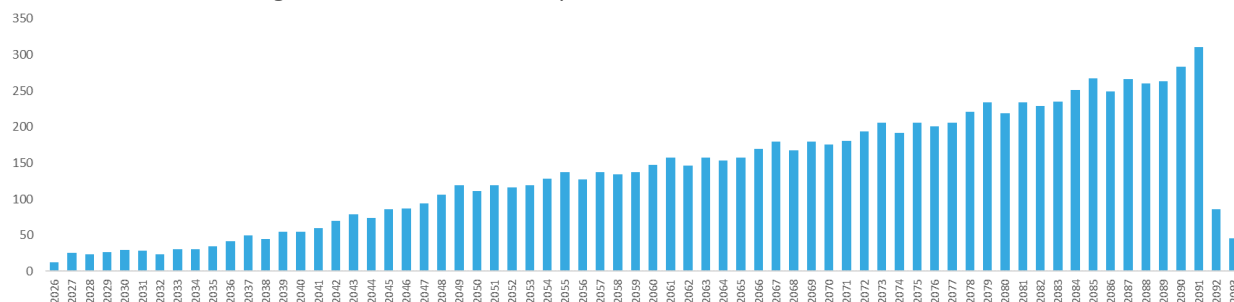
Las proyecciones anuales del impuesto de sociedades están en la siguiente tabla:

Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 3

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuesto de Sociedades	<b>9.381.726</b>	12.484	25.025	23.859	26.333	29.239	28.217	23.203
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Impuesto de Sociedades	30.859	30.397	34.192	41.947	49.775	45.039	54.210	54.332
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuesto de Sociedades	59.551	69.316	78.848	74.344	85.750	87.061	93.861	105.828
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Impuesto de Sociedades	119.321	110.742	119.235	116.305	119.607	128.619	137.206	127.488
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Impuesto de Sociedades	137.110	133.875	137.529	147.620	157.349	146.469	157.240	153.539
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Impuesto de Sociedades	157.712	169.142	180.032	167.722	179.910	175.808	180.441	193.255
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Impuesto de Sociedades	205.577	191.780	205.440	200.762	206.038	220.534	234.345	218.749
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
Impuesto de Sociedades	234.190	228.988	234.864	251.131	266.743	249.245	266.568	260.652
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2089	2090	2091	2092	2093			
Impuesto de Sociedades	263.306	283.058	310.658	86.063	46.088			

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

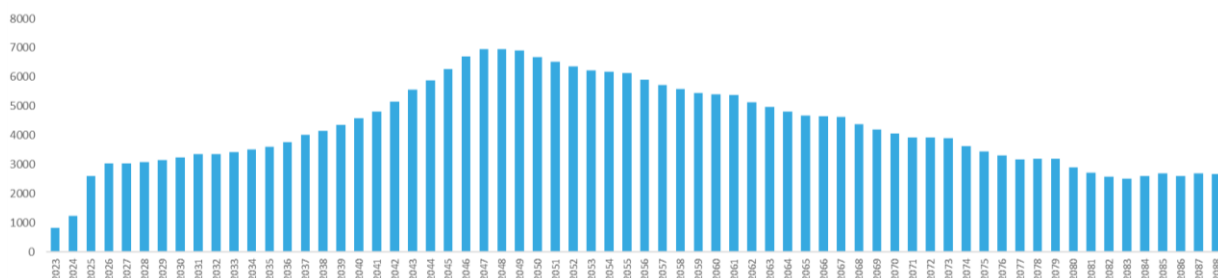


## 6.10. Financiación

### 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 3

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-2.965.495	-824.501	-397.125	-1.378.797	-365.072	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	56.128.607	0	0	0	0	144.680	86.180	92.246	65.537	58.062
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>53.163.112</b>	<b>-824.501</b>	<b>-397.125</b>	<b>-1.378.797</b>	<b>-365.072</b>	<b>144.680</b>	<b>86.180</b>	<b>92.246</b>	<b>65.537</b>	<b>58.062</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	111.565	110.687	92.326	100.660	66.133	48.814	108.179	106.731	85.451	93.957
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>111.565</b>	<b>110.687</b>	<b>92.326</b>	<b>100.660</b>	<b>66.133</b>	<b>48.814</b>	<b>108.179</b>	<b>106.731</b>	<b>85.451</b>	<b>93.957</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	54.130	33.959	100.095	97.421	72.386	289.448	585.126	735.942	853.732	837.239
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>54.130</b>	<b>33.959</b>	<b>100.095</b>	<b>97.421</b>	<b>72.386</b>	<b>289.448</b>	<b>585.126</b>	<b>735.942</b>	<b>853.732</b>	<b>837.239</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	803.451	812.145	777.727	827.030	959.789	941.107	903.022	912.847	874.117	929.611
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>803.451</b>	<b>812.145</b>	<b>777.727</b>	<b>827.030</b>	<b>959.789</b>	<b>941.107</b>	<b>903.022</b>	<b>912.847</b>	<b>874.117</b>	<b>929.611</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	1.078.998	1.058.080	1.015.214	1.026.254	982.605	1.045.133	1.213.487	1.189.810	1.141.508	1.153.970
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.078.998</b>	<b>1.058.080</b>	<b>1.015.214</b>	<b>1.026.254</b>	<b>982.605</b>	<b>1.045.133</b>	<b>1.213.487</b>	<b>1.189.810</b>	<b>1.141.508</b>	<b>1.153.970</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	1.104.835	1.175.230	1.364.689	1.338.160	1.283.780	1.297.797	1.242.440	1.321.740	1.535.239	1.505.226
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.104.835</b>	<b>1.175.230</b>	<b>1.364.689</b>	<b>1.338.160</b>	<b>1.283.780</b>	<b>1.297.797</b>	<b>1.242.440</b>	<b>1.321.740</b>	<b>1.535.239</b>	<b>1.505.226</b>

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.443.968	1.381.917	1.330.896	1.423.074	1.511.544	1.412.386	1.510.555	1.477.026	1.492.067	1.603.996
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.443.968</b>	<b>1.381.917</b>	<b>1.330.896</b>	<b>1.423.074</b>	<b>1.511.544</b>	<b>1.412.386</b>	<b>1.510.555</b>	<b>1.477.026</b>	<b>1.492.067</b>	<b>1.603.996</b>

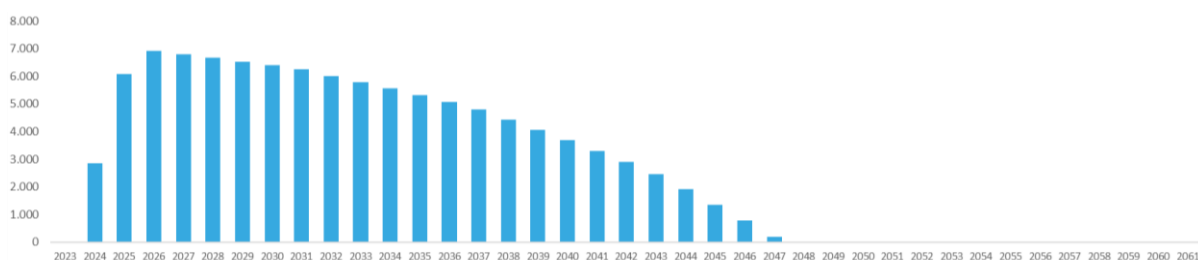
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2092	2093	2094
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.760.395	487.690	1.447.365
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.760.395</b>	<b>487.690</b>	<b>1.447.365</b>

## 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).

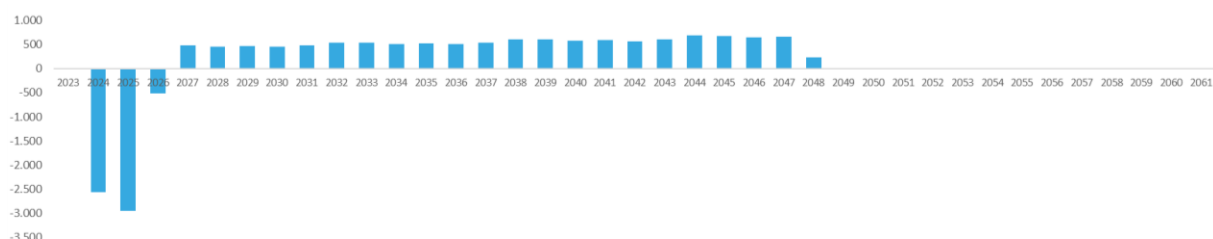
El Principal de la Deuda se incrementa con los desembolsos de Deuda y disminuye con el repago del principal. En la siguiente figura se muestra la evolución del principal pendiente de la Deuda Senior a lo largo del período de concesión:

*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 3

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Desembolsos Deuda	<b>6.919.489</b>	0	2.850.461	3.217.193	851.835	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	<b>-12.837.065</b>	0	-287.297	-259.884	-336.482	-479.043	-460.686	-463.730	-451.262	-479.745	-540.240
Devolución Principal	<b>-6.919.489</b>	0	0	0	0	-136.696	-123.269	-132.602	-125.797	-160.097	-227.596
Pago de Intereses y Comisiones	<b>-5.917.576</b>	0	-287.297	-259.884	-336.482	-342.348	-337.416	-331.128	-325.465	-319.648	-312.644
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-5.917.576</b>	<b>0</b>	<b>2.563.163</b>	<b>2.957.309</b>	<b>515.353</b>	<b>-479.043</b>	<b>-460.686</b>	<b>-463.730</b>	<b>-451.262</b>	<b>-479.745</b>	<b>-540.240</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	-535.759	-515.420	-522.026	-507.921	-539.960	-608.003	-602.928	-579.941	-587.341	-571.407	-607.403
Devolución Principal	-234.127	-224.112	-240.879	-236.792	-280.549	-362.110	-373.529	-366.839	-391.594	-393.385	-447.791
Pago de Intereses y Comisiones	-301.632	-291.307	-281.147	-271.129	-259.411	-245.893	-229.399	-213.102	-195.746	-178.022	-159.612
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-535.759</b>	<b>-515.420</b>	<b>-522.026</b>	<b>-507.921</b>	<b>-539.960</b>	<b>-608.003</b>	<b>-602.928</b>	<b>-579.941</b>	<b>-587.341</b>	<b>-571.407</b>	<b>-607.403</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	-683.976	-678.169	-652.228	-660.454	-225.761	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-545.508	-565.074	-564.879	-599.232	-187.032	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-138.468	-113.095	-87.349	-61.222	-38.729	0	0	0	0	0	0
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-683.976</b>	<b>-678.169</b>	<b>-652.228</b>	<b>-660.454</b>	<b>-225.761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

## 7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

### 7.1. Introducción

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

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

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



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

Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 3

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>119.202.115</b>	<b>415.521</b>	<b>840.753</b>	<b>857.568</b>	<b>905.304</b>	<b>923.410</b>	<b>941.879</b>	<b>960.716</b>	<b>979.931</b>	<b>999.529</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	119.202.115	415.521	840.753	857.568	905.304	923.410	941.879	960.716	979.931	999.529
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-28.843.817</b>	<b>-87.773</b>	<b>-177.597</b>	<b>-181.646</b>	<b>-219.566</b>	<b>-223.957</b>	<b>-228.436</b>	<b>-233.005</b>	<b>-237.665</b>	<b>-242.418</b>
Gastos Serv. Com.	-16.707.525	-45.226	-91.509	-93.339	-127.401	-129.949	-132.548	-135.198	-137.902	-140.660
Costes Concesionaria	-12.136.292	-42.547	-86.088	-88.307	-92.165	-94.008	-95.889	-97.806	-99.762	-101.758
<b>EBITDA</b>	<b>90.358.298</b>	<b>327.748</b>	<b>663.156</b>	<b>675.922</b>	<b>685.739</b>	<b>699.453</b>	<b>713.443</b>	<b>727.711</b>	<b>742.266</b>	<b>757.111</b>
Amortizaciones	-26.177.658	-102.972	-204.266	-229.912	-229.352	-229.352	-255.975	-310.844	-285.197	-313.449
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	4.231.794	31.818	63.117	63.290	63.117	63.117	63.117	63.290	63.117	63.117
<b>EBIT</b>	<b>68.412.433</b>	<b>256.594</b>	<b>522.007</b>	<b>509.300</b>	<b>519.503</b>	<b>533.218</b>	<b>520.585</b>	<b>480.158</b>	<b>520.186</b>	<b>506.779</b>
Gastos Financieros	-5.867.596	-173.365	-355.172	-350.241	-343.953	-338.290	-332.473	-325.469	-314.457	-304.132
Resultado Financiero	-5.867.596	-173.365	-355.172	-350.241	-343.953	-338.290	-332.473	-325.469	-314.457	-304.132
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>62.544.838</b>	<b>83.229</b>	<b>166.835</b>	<b>159.060</b>	<b>175.550</b>	<b>194.929</b>	<b>188.112</b>	<b>154.689</b>	<b>205.729</b>	<b>202.647</b>
Impuesto de Sociedades	-9.381.726	-12.484	-25.025	-23.859	-26.333	-29.239	-28.217	-23.203	-30.859	-30.397
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>53.163.112</b>	<b>70.745</b>	<b>141.810</b>	<b>135.201</b>	<b>149.218</b>	<b>165.689</b>	<b>159.895</b>	<b>131.486</b>	<b>174.870</b>	<b>172.250</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>1.019.520</b>	<b>1.039.910</b>	<b>1.060.708</b>	<b>1.081.922</b>	<b>1.103.561</b>	<b>1.125.632</b>	<b>1.148.145</b>	<b>1.171.108</b>	<b>1.194.530</b>	<b>1.218.420</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.019.520	1.039.910	1.060.708	1.081.922	1.103.561	1.125.632	1.148.145	1.171.108	1.194.530	1.218.420
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-247.267</b>	<b>-252.212</b>	<b>-257.256</b>	<b>-262.401</b>	<b>-267.649</b>	<b>-273.002</b>	<b>-278.462</b>	<b>-284.032</b>	<b>-289.712</b>	<b>-295.506</b>
Gastos Serv. Com.	-143.474	-146.343	-149.270	-152.255	-155.301	-158.407	-161.575	-164.806	-168.102	-171.464
Costes Concesionaria	-103.793	-105.869	-107.986	-110.146	-112.349	-114.596	-116.888	-119.225	-121.610	-124.042
<b>EBITDA</b>	<b>772.253</b>	<b>787.698</b>	<b>803.452</b>	<b>819.521</b>	<b>835.912</b>	<b>852.630</b>	<b>869.683</b>	<b>887.076</b>	<b>904.818</b>	<b>922.914</b>
Amortizaciones	-313.449	-287.386	-262.498	-323.659	-295.408	-327.783	-327.224	-297.243	-269.845	-339.282
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	63.117	63.290	63.117	63.117	63.117	63.290	63.117	63.117	63.117	63.290
<b>EBIT</b>	<b>521.922</b>	<b>563.602</b>	<b>604.071</b>	<b>558.979</b>	<b>603.621</b>	<b>588.137</b>	<b>605.576</b>	<b>652.951</b>	<b>698.090</b>	<b>646.922</b>
Gastos Financieros	-293.972	-283.954	-272.236	-258.718	-242.224	-225.927	-208.571	-190.847	-172.436	-151.292
Resultado Financiero	-293.972	-283.954	-272.236	-258.718	-242.224	-225.927	-208.571	-190.847	-172.436	-151.292
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>227.950</b>	<b>279.648</b>	<b>331.835</b>	<b>300.261</b>	<b>361.397</b>	<b>362.210</b>	<b>397.005</b>	<b>462.104</b>	<b>525.653</b>	<b>495.630</b>
Impuesto de Sociedades	-34.192	-41.947	-49.775	-45.039	-54.210	-54.332	-59.551	-69.316	-78.848	-74.344
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>193.757</b>	<b>237.701</b>	<b>282.060</b>	<b>255.222</b>	<b>307.188</b>	<b>307.879</b>	<b>337.454</b>	<b>392.788</b>	<b>446.805</b>	<b>421.285</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>1.242.789</b>	<b>1.267.645</b>	<b>1.292.998</b>	<b>1.318.857</b>	<b>1.345.235</b>	<b>1.372.139</b>	<b>1.399.582</b>	<b>1.427.574</b>	<b>1.456.125</b>	<b>1.485.248</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.242.789	1.267.645	1.292.998	1.318.857	1.345.235	1.372.139	1.399.582	1.427.574	1.456.125	1.485.248
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-301.417</b>	<b>-307.445</b>	<b>-313.594</b>	<b>-319.866</b>	<b>-326.263</b>	<b>-332.788</b>	<b>-339.444</b>	<b>-346.233</b>	<b>-353.157</b>	<b>-360.221</b>
Gastos Serv. Com.	-174.894	-178.391	-181.959	-185.599	-189.310	-193.097	-196.959	-200.898	-204.916	-209.014
Costes Concesionaria	-126.523	-129.053	-131.634	-134.267	-136.952	-139.692	-142.485	-145.335	-148.242	-151.207
<b>EBITDA</b>	<b>941.372</b>	<b>960.200</b>	<b>979.404</b>	<b>998.992</b>	<b>1.018.972</b>	<b>1.039.351</b>	<b>1.060.138</b>	<b>1.081.341</b>	<b>1.102.968</b>	<b>1.125.027</b>
Amortizaciones	-306.906	-342.736	-342.736	-309.533	-278.119	-355.686	-319.856	-360.766	-360.206	-322.183
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	63.117	63.117	63.117	63.290	63.117	63.117	63.117	63.290	63.117	63.117
<b>EBIT</b>	<b>697.583</b>	<b>680.581</b>	<b>699.785</b>	<b>752.749</b>	<b>803.970</b>	<b>746.783</b>	<b>803.400</b>	<b>783.865</b>	<b>805.879</b>	<b>865.961</b>
Gastos Financieros	-125.920	-100.174	-74.046	-47.229	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
Resultado Financiero	-125.920	-100.174	-74.046	-47.229	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>571.663</b>	<b>580.407</b>	<b>625.738</b>	<b>705.520</b>	<b>795.470</b>	<b>738.283</b>	<b>794.900</b>	<b>775.365</b>	<b>797.379</b>	<b>857.461</b>
Impuesto de Sociedades	-85.750	-87.061	-93.861	-105.828	-119.321	-110.742	-119.235	-116.305	-119.607	-128.619
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>485.914</b>	<b>493.346</b>	<b>531.878</b>	<b>599.692</b>	<b>676.150</b>	<b>627.540</b>	<b>675.665</b>	<b>659.061</b>	<b>677.772</b>	<b>728.842</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>1.514.953</b>	<b>1.545.252</b>	<b>1.576.157</b>	<b>1.607.680</b>	<b>1.639.833</b>	<b>1.672.630</b>	<b>1.706.083</b>	<b>1.740.204</b>	<b>1.775.008</b>	<b>1.810.509</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.514.953	1.545.252	1.576.157	1.607.680	1.639.833	1.672.630	1.706.083	1.740.204	1.775.008	1.810.509
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-367.425</b>	<b>-374.774</b>	<b>-382.269</b>	<b>-389.914</b>	<b>-397.713</b>	<b>-405.667</b>	<b>-413.780</b>	<b>-422.056</b>	<b>-430.497</b>	<b>-439.107</b>
Gastos Serv. Com.	-213.194	-217.458	-221.807	-226.244	-230.768	-235.384	-240.091	-244.893	-249.791	-254.787
Costes Concesionaria	-154.231	-157.315	-160.462	-163.671	-166.944	-170.283	-173.689	-177.163	-180.706	-184.320
<b>EBITDA</b>	<b>1.147.528</b>	<b>1.170.478</b>	<b>1.193.888</b>	<b>1.217.765</b>	<b>1.242.121</b>	<b>1.266.963</b>	<b>1.292.302</b>	<b>1.318.149</b>	<b>1.344.511</b>	<b>1.371.402</b>
Amortizaciones	-287.436	-375.349	-334.439	-379.880	-379.880	-337.619	-297.929	-396.303	-350.862	-402.595
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	63.117	63.290	63.117	63.117	63.117	63.290	63.117	63.117	63.117	63.290
<b>EBIT</b>	<b>923.209</b>	<b>858.419</b>	<b>922.566</b>	<b>901.003</b>	<b>925.358</b>	<b>992.634</b>	<b>1.057.490</b>	<b>984.963</b>	<b>1.056.767</b>	<b>1.032.096</b>
Gastos Financieros	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
Resultado Financiero	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>914.709</b>	<b>849.919</b>	<b>914.066</b>	<b>892.503</b>	<b>916.858</b>	<b>984.134</b>	<b>1.048.990</b>	<b>976.463</b>	<b>1.048.267</b>	<b>1.023.596</b>
Impuesto de Sociedades	-137.206	-127.488	-137.110	-133.875	-137.529	-147.620	-157.349	-146.469	-157.240	-153.539
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>777.502</b>	<b>722.432</b>	<b>776.956</b>	<b>758.627</b>	<b>779.329</b>	<b>836.514</b>	<b>891.642</b>	<b>829.993</b>	<b>891.027</b>	<b>870.057</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>1.846.719</b>	<b>1.883.653</b>	<b>1.921.326</b>	<b>1.959.753</b>	<b>1.998.948</b>	<b>2.038.927</b>	<b>2.079.705</b>	<b>2.121.299</b>	<b>2.163.725</b>	<b>2.207.000</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.846.719	1.883.653	1.921.326	1.959.753	1.998.948	2.038.927	2.079.705	2.121.299	2.163.725	2.207.000
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-447.889</b>	<b>-456.847</b>	<b>-465.984</b>	<b>-475.303</b>	<b>-484.810</b>	<b>-494.506</b>	<b>-504.396</b>	<b>-514.484</b>	<b>-524.773</b>	<b>-535.269</b>
Gastos Serv. Com.	-259.883	-265.080	-270.382	-275.790	-281.305	-286.932	-292.670	-298.524	-304.494	-310.584
Costes Concesionaria	-188.006	-191.767	-195.602	-199.514	-203.504	-207.574	-211.726	-215.960	-220.279	-224.685
<b>EBITDA</b>	<b>1.398.830</b>	<b>1.426.806</b>	<b>1.455.342</b>	<b>1.484.449</b>	<b>1.514.138</b>	<b>1.544.421</b>	<b>1.575.309</b>	<b>1.606.816</b>	<b>1.638.952</b>	<b>1.671.731</b>
Amortizaciones	-402.036	-353.813	-309.746	-421.090	-369.357	-426.987	-426.987	-373.240	-323.054	-447.815
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	63.117	63.117	63.117	63.290	63.117	63.117	63.117	63.290	63.117	63.117
<b>EBIT</b>	<b>1.059.911</b>	<b>1.136.110</b>	<b>1.208.714</b>	<b>1.126.649</b>	<b>1.207.899</b>	<b>1.180.551</b>	<b>1.211.440</b>	<b>1.296.865</b>	<b>1.379.016</b>	<b>1.287.033</b>
Gastos Financieros	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
Resultado Financiero	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.051.411</b>	<b>1.127.610</b>	<b>1.200.214</b>	<b>1.118.149</b>	<b>1.199.399</b>	<b>1.172.051</b>	<b>1.202.940</b>	<b>1.288.365</b>	<b>1.370.516</b>	<b>1.278.533</b>
Impuesto de Sociedades	-157.712	-169.142	-180.032	-167.722	-179.910	-175.808	-180.441	-193.255	-205.577	-191.780
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>893.699</b>	<b>958.469</b>	<b>1.020.182</b>	<b>950.427</b>	<b>1.019.489</b>	<b>996.244</b>	<b>1.022.499</b>	<b>1.095.111</b>	<b>1.164.938</b>	<b>1.086.753</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.251.140</b>	<b>2.296.163</b>	<b>2.342.086</b>	<b>2.388.928</b>	<b>2.436.706</b>	<b>2.485.440</b>	<b>2.535.149</b>	<b>2.585.852</b>	<b>2.637.569</b>	<b>2.690.321</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.251.140	2.296.163	2.342.086	2.388.928	2.436.706	2.485.440	2.535.149	2.585.852	2.637.569	2.690.321
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-545.974</b>	<b>-556.894</b>	<b>-568.032</b>	<b>-579.392</b>	<b>-590.980</b>	<b>-602.800</b>	<b>-614.856</b>	<b>-627.153</b>	<b>-639.696</b>	<b>-652.490</b>
Gastos Serv. Com.	-316.796	-323.131	-329.594	-336.186	-342.910	-349.768	-356.763	-363.899	-371.177	-378.600
Costes Concesionaria	-229.179	-233.762	-238.438	-243.206	-248.070	-253.032	-258.092	-263.254	-268.519	-273.890
<b>EBITDA</b>	<b>1.705.166</b>	<b>1.739.269</b>	<b>1.774.054</b>	<b>1.809.535</b>	<b>1.845.726</b>	<b>1.882.641</b>	<b>1.920.293</b>	<b>1.958.699</b>	<b>1.997.873</b>	<b>2.037.831</b>
Amortizaciones	-390.185	-455.646	-455.086	-393.928	-338.040	-479.102	-413.641	-486.730	-486.730	-418.416
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	63.117	63.290	63.117	63.117	63.117	63.290	63.117	63.117	63.117	63.290
<b>EBIT</b>	<b>1.378.098</b>	<b>1.346.914</b>	<b>1.382.086</b>	<b>1.478.724</b>	<b>1.570.803</b>	<b>1.466.829</b>	<b>1.569.770</b>	<b>1.535.087</b>	<b>1.574.261</b>	<b>1.682.705</b>
Gastos Financieros	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
Resultado Financiero	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.369.598</b>	<b>1.338.414</b>	<b>1.373.586</b>	<b>1.470.224</b>	<b>1.562.303</b>	<b>1.458.329</b>	<b>1.561.270</b>	<b>1.526.587</b>	<b>1.565.761</b>	<b>1.674.205</b>
Impuesto de Sociedades	-205.440	-200.762	-206.038	-220.534	-234.345	-218.749	-234.190	-228.988	-234.864	-251.131
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1.164.158</b>	<b>1.137.651</b>	<b>1.167.548</b>	<b>1.249.691</b>	<b>1.327.958</b>	<b>1.239.580</b>	<b>1.327.079</b>	<b>1.297.599</b>	<b>1.330.896</b>	<b>1.423.074</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.744.127</b>	<b>2.799.010</b>	<b>2.854.990</b>	<b>2.912.090</b>	<b>2.970.331</b>	<b>3.029.738</b>	<b>3.090.333</b>	<b>3.152.139</b>	<b>1.594.378</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.744.127	2.799.010	2.854.990	2.912.090	2.970.331	3.029.738	3.090.333	3.152.139	1.594.378
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-665.540</b>	<b>-678.850</b>	<b>-692.427</b>	<b>-706.276</b>	<b>-720.401</b>	<b>-734.810</b>	<b>-749.506</b>	<b>-764.496</b>	<b>-385.793</b>
Gastos Serv. Com.	-386.172	-393.895	-401.773	-409.809	-418.005	-426.365	-434.892	-443.590	-224.372
Costes Concesionaria	-279.368	-284.955	-290.654	-296.467	-302.396	-308.444	-314.613	-320.906	-161.422
<b>EBITDA</b>	<b>2.078.587</b>	<b>2.120.159</b>	<b>2.162.562</b>	<b>2.205.814</b>	<b>2.249.930</b>	<b>2.294.928</b>	<b>2.340.827</b>	<b>2.387.644</b>	<b>1.208.585</b>
Amortizaciones	-354.918	-513.145	-440.056	-522.926	-549.174	-462.491	-324.391	-1.868.681	-924.129
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	63.117	63.117	63.117	63.290	63.117	63.117	63.117	63.290	31.299
<b>EBIT</b>	<b>1.786.787</b>	<b>1.670.131</b>	<b>1.785.623</b>	<b>1.746.178</b>	<b>1.763.873</b>	<b>1.895.555</b>	<b>2.079.553</b>	<b>582.252</b>	<b>315.755</b>
Gastos Financieros	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
Resultado Financiero	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.778.287</b>	<b>1.661.631</b>	<b>1.777.123</b>	<b>1.737.678</b>	<b>1.755.373</b>	<b>1.887.055</b>	<b>2.071.053</b>	<b>573.752</b>	<b>307.255</b>
Impuesto de Sociedades	-266.743	-249.245	-266.568	-260.652	-263.306	-283.058	-310.658	-86.063	-46.088
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1.511.544</b>	<b>1.412.386</b>	<b>1.510.555</b>	<b>1.477.026</b>	<b>1.492.067</b>	<b>1.603.996</b>	<b>1.760.395</b>	<b>487.690</b>	<b>261.166</b>

## 7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 63. Balances de Situación Lote 3

Balance de Situación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.014.671</b>	<b>5.453.747</b>	<b>11.855.396</b>	<b>13.388.086</b>	<b>13.158.173</b>	<b>13.054.254</b>	<b>12.824.902</b>	<b>12.568.927</b>	<b>12.391.195</b>	<b>12.377.543</b>	<b>12.064.095</b>
Acuerdo de concesión lp	1.014.671	5.453.747	11.855.396	13.388.086	13.158.173	13.054.254	12.824.902	12.568.927	12.391.195	12.377.543	12.064.095
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>233.009</b>	<b>0</b>	<b>102.972</b>	<b>711.428</b>	<b>778.418</b>	<b>771.087</b>	<b>849.432</b>	<b>1.022.479</b>	<b>1.106.576</b>	<b>877.791</b>	<b>919.588</b>
Acuerdo de concesión cp	0	0	102.972	204.266	229.912	229.352	229.352	255.975	310.844	285.197	313.449
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	34.627	70.063	71.464	75.442	76.951	78.490	80.060	81.661
CRSD	0	0	0	239.522	230.343	231.865	225.631	239.872	270.120	267.879	257.710
CRM	0	0	0	88.934	148.100	138.406	219.007	349.681	347.122	144.654	166.769
Excedentes de Caja	233.009	0	0	144.079	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.247.681</b>	<b>5.453.747</b>	<b>11.958.369</b>	<b>14.099.513</b>	<b>13.936.591</b>	<b>13.825.341</b>	<b>13.674.334</b>	<b>13.591.406</b>	<b>13.497.770</b>	<b>13.255.334</b>	<b>12.983.683</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>824.501</b>	<b>1.221.626</b>	<b>2.600.423</b>	<b>3.036.240</b>	<b>3.033.370</b>	<b>3.082.391</b>	<b>3.139.363</b>	<b>3.239.515</b>	<b>3.341.348</b>	<b>3.361.269</b>	<b>3.425.452</b>
Capital Social	247.125	407.209	866.808	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	7.074	21.255	34.776	49.697	66.266	82.256	95.404
Reservas voluntarias	577.377	814.417	1.733.615	1.976.997	1.895.987	1.937.436	1.966.871	2.035.630	2.126.688	2.159.029	2.166.679
Resultado del año	0	0	0	70.745	141.810	135.201	149.218	165.689	159.895	131.486	174.870
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>423.179</b>	<b>4.232.121</b>	<b>9.357.946</b>	<b>10.891.951</b>	<b>10.709.889</b>	<b>10.518.322</b>	<b>10.333.733</b>	<b>10.114.843</b>	<b>9.828.455</b>	<b>9.535.363</b>	<b>9.252.458</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	423.179	1.481.128	3.385.435	4.199.976	4.136.859	4.073.569	4.010.451	3.947.334	3.884.217	3.820.927	3.757.810
Deuda Senior lp	0	2.750.993	5.972.511	6.691.975	6.573.030	6.444.753	6.323.281	6.167.509	5.944.238	5.714.436	5.494.648
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>171.322</b>	<b>193.332</b>	<b>224.628</b>	<b>201.239</b>	<b>237.047</b>	<b>327.967</b>	<b>358.702</b>	<b>305.773</b>
Proveedores	0	0	0	0	0	20.563	0	0	21.881	44.516	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	34.627	70.063	71.464	75.442	76.951	78.490	80.060	81.661
Deuda Senior cp	0	0	0	136.696	123.269	132.602	125.797	160.097	227.596	234.127	224.112
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>1.247.681</b>	<b>5.453.747</b>	<b>11.958.369</b>	<b>14.099.513</b>	<b>13.936.591</b>	<b>13.825.341</b>	<b>13.674.334</b>	<b>13.591.406</b>	<b>13.497.770</b>	<b>13.255.334</b>	<b>12.983.683</b>

Balance de Situación	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11.891.904</b>	<b>11.604.518</b>	<b>11.342.019</b>	<b>11.168.264</b>	<b>11.178.662</b>	<b>10.850.878</b>	<b>10.682.734</b>	<b>10.385.492</b>	<b>10.115.647</b>	<b>9.945.181</b>	<b>9.982.661</b>
Acuerdo de concesión lp	11.891.904	11.604.518	11.342.019	11.168.264	11.178.662	10.850.878	10.682.734	10.385.492	10.115.647	9.945.181	9.982.661
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>913.652</b>	<b>972.910</b>	<b>1.112.918</b>	<b>1.206.953</b>	<b>950.092</b>	<b>997.544</b>	<b>990.228</b>	<b>1.056.379</b>	<b>1.214.618</b>	<b>1.321.049</b>	<b>1.030.983</b>
Acuerdo de concesión cp	313.449	287.386	262.498	323.659	295.408	327.783	327.224	297.243	269.845	339.282	306.906
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	83.294	84.960	86.659	88.392	90.160	91.963	93.803	95.679	97.592	99.544	101.535
CRSD	261.013	253.960	269.980	304.001	301.464	289.971	293.670	285.703	303.701	341.988	339.085
CRM	155.896	246.603	393.781	390.900	163.059	187.827	175.532	277.754	443.480	440.235	183.457
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>12.805.556</b>	<b>12.577.427</b>	<b>12.454.937</b>	<b>12.375.217</b>	<b>12.128.753</b>	<b>11.848.422</b>	<b>11.672.963</b>	<b>11.441.870</b>	<b>11.330.265</b>	<b>11.266.231</b>	<b>11.013.644</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.505.376</b>	<b>3.598.473</b>	<b>3.770.041</b>	<b>4.003.287</b>	<b>4.150.331</b>	<b>4.350.787</b>	<b>4.573.215</b>	<b>4.816.712</b>	<b>5.155.370</b>	<b>5.568.217</b>	<b>5.889.407</b>
Capital Social	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	112.891	130.116	149.492	173.262	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700
Reservas voluntarias	2.231.736	2.286.101	2.394.350	2.559.467	2.708.910	2.857.402	3.079.138	3.293.059	3.576.384	3.935.213	4.281.923
Resultado del año	172.250	193.757	237.701	282.060	255.222	307.188	307.879	337.454	392.788	446.805	421.285
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>8.952.787</b>	<b>8.657.202</b>	<b>8.317.688</b>	<b>7.896.786</b>	<b>7.464.464</b>	<b>7.038.832</b>	<b>6.588.272</b>	<b>6.136.095</b>	<b>5.629.511</b>	<b>5.025.211</b>	<b>4.401.171</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	3.694.692	3.631.575	3.568.285	3.505.168	3.442.050	3.378.933	3.315.643	3.252.526	3.189.409	3.126.291	3.063.001
Deuda Senior lp	5.258.094	5.025.627	4.749.403	4.391.618	4.022.414	3.659.899	3.272.629	2.883.569	2.440.103	1.898.919	1.338.170
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>347.393</b>	<b>321.752</b>	<b>367.208</b>	<b>475.144</b>	<b>513.959</b>	<b>458.803</b>	<b>511.476</b>	<b>489.063</b>	<b>545.384</b>	<b>672.803</b>	<b>723.066</b>
Proveedores	23.221	0	0	24.642	50.269	0	26.079	0	0	27.751	56.457
Fianzas recibidas de Clientes	83.294	84.960	86.659	88.392	90.160	91.963	93.803	95.679	97.592	99.544	101.535
Deuda Senior cp	240.879	236.792	280.549	362.110	373.529	366.839	391.594	393.385	447.791	545.508	565.074
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>12.805.556</b>	<b>12.577.428</b>	<b>12.454.937</b>	<b>12.375.217</b>	<b>12.128.753</b>	<b>11.848.422</b>	<b>11.672.963</b>	<b>11.441.870</b>	<b>11.330.265</b>	<b>11.266.231</b>	<b>11.013.644</b>

Balance de Situación	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>9.639.925</b>	<b>9.476.338</b>	<b>9.166.805</b>	<b>8.888.687</b>	<b>8.723.116</b>	<b>8.791.095</b>	<b>8.430.329</b>	<b>8.271.875</b>	<b>7.949.692</b>	<b>7.662.255</b>	<b>7.501.007</b>
Acuerdo de concesión lp	9.639.925	9.476.338	9.166.805	8.888.687	8.723.116	8.791.095	8.430.329	8.271.875	7.949.692	7.662.255	7.501.007
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.083.919</b>	<b>1.076.314</b>	<b>942.915</b>	<b>987.433</b>	<b>1.063.544</b>	<b>741.000</b>	<b>815.607</b>	<b>801.787</b>	<b>895.786</b>	<b>1.073.646</b>	<b>1.159.920</b>
Acuerdo de concesión cp	342.736	342.736	309.533	278.119	355.686	319.856	360.766	360.206	322.183	287.436	375.349
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	103.566	105.637	107.750	109.905	112.103	114.345	116.632	118.964	121.344	123.771	126.246
CRSD	326.114	330.227	112.881	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	211.503	197.714	312.752	499.409	495.755	206.799	238.210	222.617	352.259	562.439	558.325
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.723.844</b>	<b>10.552.652</b>	<b>10.109.721</b>	<b>9.876.119</b>	<b>9.786.660</b>	<b>9.532.095</b>	<b>9.245.936</b>	<b>9.073.662</b>	<b>8.845.477</b>	<b>8.735.902</b>	<b>8.660.927</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.277.900</b>	<b>6.698.859</b>	<b>6.941.289</b>	<b>6.955.855</b>	<b>6.896.063</b>	<b>6.669.871</b>	<b>6.508.297</b>	<b>6.363.906</b>	<b>6.229.533</b>	<b>6.180.648</b>	<b>6.131.120</b>
Capital Social	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700
Reservas voluntarias	4.605.788	5.019.315	5.223.213	5.169.965	5.033.715	4.856.133	4.646.434	4.518.647	4.365.563	4.265.608	4.167.420
Resultado del año	485.914	493.346	531.878	599.692	676.150	627.540	675.665	659.061	677.772	728.842	777.502
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.777.499</b>	<b>3.119.475</b>	<b>2.873.650</b>	<b>2.810.359</b>	<b>2.747.242</b>	<b>2.684.125</b>	<b>2.621.008</b>	<b>2.557.718</b>	<b>2.494.600</b>	<b>2.431.483</b>	<b>2.368.366</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	2.999.884	2.936.767	2.873.650	2.810.359	2.747.242	2.684.125	2.621.008	2.557.718	2.494.600	2.431.483	2.368.366
Deuda Senior lp	777.615	182.708	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>668.445</b>	<b>734.318</b>	<b>294.782</b>	<b>109.905</b>	<b>143.355</b>	<b>178.099</b>	<b>116.632</b>	<b>152.039</b>	<b>121.344</b>	<b>123.771</b>	<b>161.441</b>
Proveedores	0	29.449	0	0	31.252	63.754	0	33.074	0	0	35.195
Fianzas recibidas de Clientes	103.566	105.637	107.750	109.905	112.103	114.345	116.632	118.964	121.344	123.771	126.246
Deuda Senior cp	564.879	599.232	187.032	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>10.723.844</b>	<b>10.552.652</b>	<b>10.109.721</b>	<b>9.876.119</b>	<b>9.786.660</b>	<b>9.532.095</b>	<b>9.245.936</b>	<b>9.073.662</b>	<b>8.845.477</b>	<b>8.735.902</b>	<b>8.660.927</b>

Balance de Situación	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.603.333</b>	<b>7.223.453</b>	<b>7.070.778</b>	<b>6.733.159</b>	<b>6.435.230</b>	<b>6.280.039</b>	<b>6.421.045</b>	<b>6.018.450</b>	<b>5.872.284</b>	<b>5.518.470</b>	<b>5.208.724</b>
Acuerdo de concesión lp	7.603.333	7.223.453	7.070.778	6.733.159	6.435.230	6.280.039	6.421.045	6.018.450	5.872.284	5.518.470	5.208.724
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>795.877</b>	<b>879.463</b>	<b>864.603</b>	<b>970.918</b>	<b>1.170.687</b>	<b>1.267.214</b>	<b>858.150</b>	<b>952.620</b>	<b>935.243</b>	<b>1.054.456</b>	<b>1.280.026</b>
Acuerdo de concesión cp	334.439	379.880	379.880	337.619	297.929	396.303	350.862	402.595	402.036	353.813	309.746
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	128.771	131.346	133.973	136.653	139.386	142.174	145.017	147.917	150.876	153.893	156.971
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	232.667	268.237	250.749	396.646	633.372	628.738	262.271	302.107	282.332	446.749	713.309
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.399.210</b>	<b>8.102.917</b>	<b>7.935.381</b>	<b>7.704.077</b>	<b>7.605.916</b>	<b>7.547.253</b>	<b>7.279.195</b>	<b>6.971.070</b>	<b>6.807.527</b>	<b>6.572.926</b>	<b>6.488.750</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>5.893.763</b>	<b>5.729.612</b>	<b>5.585.217</b>	<b>5.451.700</b>	<b>5.414.096</b>	<b>5.376.128</b>	<b>5.127.123</b>	<b>4.960.070</b>	<b>4.814.913</b>	<b>4.682.358</b>	<b>4.658.222</b>
Capital Social	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700
Reservas voluntarias	3.985.133	3.766.457	3.640.392	3.486.172	3.391.385	3.298.288	3.110.932	2.882.845	2.758.658	2.602.461	2.513.555
Resultado del año	722.432	776.956	758.627	779.329	836.514	891.642	829.993	891.027	870.057	893.699	958.469
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.305.076</b>	<b>2.241.959</b>	<b>2.178.841</b>	<b>2.115.724</b>	<b>2.052.434</b>	<b>1.989.317</b>	<b>1.926.199</b>	<b>1.863.082</b>	<b>1.799.792</b>	<b>1.736.675</b>	<b>1.673.558</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	2.305.076	2.241.959	2.178.841	2.115.724	2.052.434	1.989.317	1.926.199	1.863.082	1.799.792	1.736.675	1.673.558
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>200.372</b>	<b>131.346</b>	<b>171.322</b>	<b>136.653</b>	<b>139.386</b>	<b>181.808</b>	<b>225.872</b>	<b>147.917</b>	<b>192.822</b>	<b>153.893</b>	<b>156.971</b>
Proveedores	71.601	0	37.349	0	0	39.635	80.855	0	41.946	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	128.771	131.346	133.973	136.653	139.386	142.174	145.017	147.917	150.876	153.893	156.971
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>8.399.210</b>	<b>8.102.917</b>	<b>7.935.381</b>	<b>7.704.077</b>	<b>7.605.916</b>	<b>7.547.253</b>	<b>7.279.195</b>	<b>6.971.070</b>	<b>6.807.527</b>	<b>6.572.926</b>	<b>6.488.750</b>



Balance de Situación	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.059.165</b>	<b>5.243.732</b>	<b>4.816.745</b>	<b>4.677.909</b>	<b>4.304.668</b>	<b>3.981.615</b>	<b>3.839.588</b>	<b>4.073.211</b>	<b>3.617.565</b>	<b>3.486.984</b>	<b>3.093.055</b>
Acuerdo de concesión lp	5.059.165	5.243.732	4.816.745	4.677.909	4.304.668	3.981.615	3.839.588	4.073.211	3.617.565	3.486.984	3.093.055
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.389.292</b>	<b>927.748</b>	<b>1.033.756</b>	<b>1.014.908</b>	<b>1.149.592</b>	<b>1.403.097</b>	<b>1.525.517</b>	<b>1.006.725</b>	<b>1.126.386</b>	<b>1.104.498</b>	<b>1.255.689</b>
Acuerdo de concesión cp	421.090	369.357	426.987	426.987	373.240	323.054	447.815	390.185	455.646	455.086	393.928
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	160.111	163.313	166.579	169.911	173.309	176.775	180.310	183.917	187.595	191.347	195.174
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	708.091	295.079	340.190	318.011	503.042	803.268	797.391	332.623	383.145	358.065	566.586
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.448.456</b>	<b>6.171.480</b>	<b>5.850.500</b>	<b>5.692.817</b>	<b>5.454.260</b>	<b>5.384.712</b>	<b>5.365.105</b>	<b>5.079.935</b>	<b>4.743.951</b>	<b>4.591.482</b>	<b>4.348.744</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>4.633.270</b>	<b>4.370.210</b>	<b>4.199.888</b>	<b>4.054.623</b>	<b>3.923.153</b>	<b>3.913.428</b>	<b>3.903.137</b>	<b>3.625.201</b>	<b>3.451.199</b>	<b>3.305.071</b>	<b>3.174.821</b>
Capital Social	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700
Reservas voluntarias	2.426.891	2.233.585	1.994.201	1.872.182	1.714.456	1.632.120	1.552.000	1.352.250	1.100.843	981.221	821.075
Resultado del año	1.020.182	950.427	1.019.489	996.244	1.022.499	1.095.111	1.164.938	1.086.753	1.164.158	1.137.651	1.167.548
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.610.440</b>	<b>1.547.150</b>	<b>1.484.033</b>	<b>1.420.916</b>	<b>1.357.799</b>	<b>1.294.508</b>	<b>1.231.391</b>	<b>1.168.274</b>	<b>1.105.157</b>	<b>1.041.867</b>	<b>978.749</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	1.610.440	1.547.150	1.484.033	1.420.916	1.357.799	1.294.508	1.231.391	1.168.274	1.105.157	1.041.867	978.749
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>204.746</b>	<b>254.120</b>	<b>166.579</b>	<b>217.278</b>	<b>173.309</b>	<b>176.775</b>	<b>230.577</b>	<b>286.460</b>	<b>187.595</b>	<b>244.544</b>	<b>195.174</b>
Proveedores	44.635	90.807	0	47.367	0	0	50.267	102.544	0	53.198	0
Fianzas recibidas de Clientes	160.111	163.313	166.579	169.911	173.309	176.775	180.310	183.917	187.595	191.347	195.174
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>6.448.456</b>	<b>6.171.480</b>	<b>5.850.500</b>	<b>5.692.817</b>	<b>5.454.260</b>	<b>5.384.712</b>	<b>5.365.105</b>	<b>5.079.935</b>	<b>4.743.951</b>	<b>4.591.482</b>	<b>4.348.744</b>

Balance de Situación	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.755.015</b>	<b>2.620.281</b>	<b>2.909.149</b>	<b>2.422.419</b>	<b>2.301.134</b>	<b>1.882.717</b>	<b>1.527.800</b>	<b>1.402.468</b>	<b>1.753.551</b>	<b>1.230.625</b>	<b>1.093.001</b>
Acuerdo de concesión lp	2.755.015	2.620.281	2.909.149	2.422.419	2.301.134	1.882.717	1.527.800	1.402.468	1.753.551	1.230.625	1.093.001
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.541.766</b>	<b>1.680.191</b>	<b>1.094.992</b>	<b>1.229.435</b>	<b>1.205.532</b>	<b>1.454.048</b>	<b>1.842.248</b>	<b>2.061.167</b>	<b>1.618.683</b>	<b>2.051.275</b>	<b>2.164.306</b>
Acuerdo de concesión cp	338.040	479.102	413.641	486.730	486.730	418.416	354.918	513.145	440.056	522.926	549.174
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	199.077	203.059	207.120	211.262	215.488	219.797	224.193	228.677	233.251	237.916	242.674
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	904.648	898.030	374.231	431.443	403.315	637.979	1.018.738	1.011.285	421.846	394.684	587.227
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	177.855	244.399	308.060	523.530	895.750	785.231
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.296.781</b>	<b>4.300.471</b>	<b>4.004.141</b>	<b>3.651.854</b>	<b>3.506.666</b>	<b>3.336.765</b>	<b>3.370.048</b>	<b>3.463.635</b>	<b>3.372.234</b>	<b>3.281.900</b>	<b>3.257.307</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.182.072</b>	<b>3.188.289</b>	<b>2.892.630</b>	<b>2.714.484</b>	<b>2.568.115</b>	<b>2.517.095</b>	<b>2.609.272</b>	<b>2.697.742</b>	<b>2.598.584</b>	<b>2.696.753</b>	<b>2.663.224</b>
Capital Social	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700
Reservas voluntarias	746.183	674.134	466.853	201.206	84.318	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	1.249.691	1.327.958	1.239.580	1.327.079	1.297.599	1.330.896	1.423.074	1.511.544	1.412.386	1.510.555	1.477.026
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>915.632</b>	<b>852.515</b>	<b>789.225</b>	<b>726.108</b>	<b>662.990</b>	<b>599.873</b>	<b>536.583</b>	<b>473.466</b>	<b>410.348</b>	<b>347.231</b>	<b>283.941</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	915.632	852.515	789.225	726.108	662.990	599.873	536.583	473.466	410.348	347.231	283.941
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>199.077</b>	<b>259.667</b>	<b>322.285</b>	<b>211.262</b>	<b>275.561</b>	<b>219.797</b>	<b>224.193</b>	<b>292.427</b>	<b>363.301</b>	<b>237.916</b>	<b>310.141</b>
Proveedores	0	56.608	115.165	0	60.073	0	0	63.750	130.050	0	67.467
Fianzas recibidas de Clientes	199.077	203.059	207.120	211.262	215.488	219.797	224.193	228.677	233.251	237.916	242.674
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>4.296.781</b>	<b>4.300.471</b>	<b>4.004.141</b>	<b>3.651.854</b>	<b>3.506.666</b>	<b>3.336.765</b>	<b>3.370.048</b>	<b>3.463.635</b>	<b>3.372.234</b>	<b>3.281.900</b>	<b>3.257.307</b>

Balance de Situación	2089	2090	2091	2092	2093
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>630.510</b>	<b>306.119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acuerdo de concesión lp	630.510	306.119	0	0	0
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.516.107</b>	<b>2.894.260</b>	<b>3.298.711</b>	<b>2.375.520</b>	<b>1.580.229</b>
Acuerdo de concesión cp	462.491	324.391	306.119	924.129	0
Clientes	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	247.528	252.478	257.528	262.678	132.865
CRSD	0	0	0	0	0
CRM	1.141.432	1.763.105	2.384.778	407.654	0
Excedentes de Caja	664.656	554.286	350.286	781.058	1.447.365
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.146.616</b>	<b>3.200.379</b>	<b>3.298.711</b>	<b>2.375.520</b>	<b>1.580.229</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>					
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.678.265</b>	<b>2.790.194</b>	<b>2.946.594</b>	<b>1.673.888</b>	<b>1.447.365</b>
Capital Social	988.498	988.498	988.498	988.498	988.498
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0
Reserva legal	197.700	197.700	197.700	197.700	197.700
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0
Resultado del año	1.492.067	1.603.996	1.760.395	487.690	261.166
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>220.824</b>	<b>157.707</b>	<b>94.589</b>	<b>31.299</b>	<b>0</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	220.824	157.707	94.589	31.299	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>247.528</b>	<b>252.478</b>	<b>257.528</b>	<b>670.333</b>	<b>132.865</b>
Proveedores	0	0	0	407.654	0
Fianzas recibidas de Clientes	247.528	252.478	257.528	262.678	132.865
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>3.146.616</b>	<b>3.200.379</b>	<b>3.298.711</b>	<b>2.375.520</b>	<b>1.580.229</b>

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

Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 3

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>ORÍGENES</b>	<b>158.913.763</b>	<b>1.247.681</b>	<b>4.538.543</b>	<b>6.500.297</b>	<b>2.478.788</b>	<b>994.011</b>	<b>1.062.439</b>	<b>1.032.101</b>	<b>1.023.410</b>	<b>1.153.108</b>	<b>1.311.868</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	4.231.794	423.179	1.057.949	1.904.307	846.359	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	119.202.115	0	0	0	415.521	840.753	857.568	905.304	923.410	941.879	960.716
Desdotación CRM	12.482.334	0	0	0	0	0	104.870	20.563	0	111.230	248.912
Aportación de capital	988.498	247.125	160.084	459.599	121.691	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	1.976.997	577.377	237.040	919.198	243.381	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	6.919.489	0	2.850.461	3.217.193	851.835	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	402.974	0	0	0	0	9.179	0	6.234	0	0	2.241
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	12.709.562	0	233.009	0	0	144.079	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>158.913.763</b>	<b>1.247.681</b>	<b>4.538.543</b>	<b>6.500.297</b>	<b>2.478.788</b>	<b>994.011</b>	<b>1.062.439</b>	<b>1.032.101</b>	<b>1.023.410</b>	<b>1.153.108</b>	<b>1.311.868</b>
Gastos Servicios Comunitarios	16.707.525	0	0	0	45.226	91.509	93.339	127.401	129.949	132.548	135.198
Costes de Estructura Concesionario	15.333.922	766.957	1.229.432	916.038	327.750	86.088	88.307	92.165	94.008	95.889	97.806
Inversión Inicial	9.844.213	239.214	3.013.314	5.315.875	1.275.810	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	12.482.334	0	0	0	0	0	104.870	20.563	0	111.230	248.912
Dotación CRM	12.482.334	0	0	0	88.934	59.166	95.176	101.164	130.674	108.671	46.444
Impuesto de sociedades	9.381.726	0	0	0	12.484	25.025	23.859	26.333	29.239	28.217	23.203
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	603.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	858.564	0	195.026	61.874	22.266	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	5.059.012	0	92.271	198.010	314.217	321.123	315.767	309.047	302.942	296.675	289.211
Amortización de la deuda senior - Tramo I	6.919.489	0	0	0	0	136.696	123.269	132.602	125.797	160.097	227.596
Dotación a la CRSD - Tramo I	402.974	0	0	0	239.522	0	1.522	0	14.242	30.248	0
Dividendos	49.377.020	0	0	0	0	63.670	86.180	92.246	65.537	58.062	111.565
Reparto de las reservas voluntarias	5.304.223	0	0	0	0	81.010	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	1.447.365	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>12.709.562</b>	<b>233.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>144.079</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>ORÍGENES</b>	<b>1.134.616</b>	<b>1.217.567</b>	<b>1.149.793</b>	<b>1.139.910</b>	<b>1.285.971</b>	<b>1.464.637</b>	<b>1.265.324</b>	<b>1.358.633</b>	<b>1.282.190</b>	<b>1.271.108</b>	<b>1.435.596</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	979.931	999.529	1.019.520	1.039.910	1.060.708	1.081.922	1.103.561	1.125.632	1.148.145	1.171.108	1.194.530
Desdotación CRM	44.516	118.038	23.221	0	125.263	280.178	50.269	133.001	26.079	0	141.066
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	10.170	0	7.052	0	0	2.537	11.494	0	7.967	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>1.134.616</b>	<b>1.217.567</b>	<b>1.149.793</b>	<b>1.139.910</b>	<b>1.285.971</b>	<b>1.464.637</b>	<b>1.265.324</b>	<b>1.358.633</b>	<b>1.282.190</b>	<b>1.271.108</b>	<b>1.435.596</b>
Gastos Servicios Comunitarios	137.902	140.660	143.474	146.343	149.270	152.255	155.301	158.407	161.575	164.806	168.102
Costes de Estructura Concesionario	99.762	101.758	103.793	105.869	107.986	110.146	112.349	114.596	116.888	119.225	121.610
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	44.516	118.038	23.221	0	125.263	280.178	50.269	133.001	26.079	0	141.066
Dotación CRM	66.630	107.165	113.927	147.178	122.382	52.337	75.036	120.706	128.301	165.726	137.822
Impuesto de sociedades	30.859	30.397	34.192	41.947	49.775	45.039	54.210	54.332	59.551	69.316	78.848
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
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	277.730	266.927	256.279	245.764	233.539	219.503	202.482	185.646	167.741	149.457	130.476
Amortización de la deuda senior - Tramo I	234.127	224.112	240.879	236.792	280.549	362.110	373.529	366.839	391.594	393.385	447.791
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	3.303	0	16.019	34.022	0	0	3.700	0	17.998	38.286
Dividendos	110.687	92.326	100.660	66.133	48.814	108.179	106.731	85.451	93.957	54.130	33.959
Reparto de las reservas voluntarias	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
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>ORÍGENES</b>	<b>1.637.004</b>	<b>1.412.216</b>	<b>1.517.345</b>	<b>1.639.793</b>	<b>1.531.738</b>	<b>1.604.098</b>	<b>1.827.472</b>	<b>1.563.336</b>	<b>1.696.251</b>	<b>1.589.199</b>	<b>1.585.248</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.218.420	1.242.789	1.267.645	1.292.998	1.318.857	1.345.235	1.372.139	1.399.582	1.427.574	1.456.125	1.485.248
Desdotación CRM	315.680	56.457	149.700	29.449	0	158.863	355.333	63.754	168.678	33.074	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	2.903	12.971	0	217.346	112.881	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>1.637.004</b>	<b>1.412.216</b>	<b>1.517.345</b>	<b>1.639.793</b>	<b>1.531.738</b>	<b>1.604.098</b>	<b>1.827.472</b>	<b>1.563.336</b>	<b>1.696.251</b>	<b>1.589.199</b>	<b>1.585.248</b>
Gastos Servicios Comunitarios	171.464	174.894	178.391	181.959	185.599	189.310	193.097	196.959	200.898	204.916	209.014
Costes de Estructura Concesionario	124.042	126.523	129.053	131.634	134.267	136.952	139.692	142.485	145.335	148.242	151.207
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	315.680	56.457	149.700	29.449	0	158.863	355.333	63.754	168.678	33.074	0
Dotación CRM	58.902	84.503	135.911	144.487	186.657	155.210	66.376	95.164	153.085	162.716	210.180
Impuesto de sociedades	74.344	85.750	87.061	93.861	105.828	119.321	110.742	119.235	116.305	119.607	128.619
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	108.749	82.782	56.430	29.684	6.560	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	545.508	565.074	564.879	599.232	187.032	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	4.113	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	100.095	97.421	72.386	289.448	531.878	599.692	676.150	627.540	675.665	659.061	677.772
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	53.249	136.249	177.583	209.699	127.787	153.084	99.955
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
<b>ORÍGENES</b>	<b>1.793.859</b>	<b>2.045.610</b>	<b>1.747.758</b>	<b>1.897.536</b>	<b>1.777.182</b>	<b>1.772.630</b>	<b>2.007.560</b>	<b>2.290.852</b>	<b>1.955.864</b>	<b>2.124.433</b>	<b>1.988.665</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.514.953	1.545.252	1.576.157	1.607.680	1.639.833	1.672.630	1.706.083	1.740.204	1.775.008	1.810.509	1.846.719
Desdotación CRM	178.906	400.359	71.601	189.856	37.349	0	201.477	450.648	80.855	213.924	41.946
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>1.793.859</b>	<b>2.045.610</b>	<b>1.747.758</b>	<b>1.897.536</b>	<b>1.777.182</b>	<b>1.772.630</b>	<b>2.007.560</b>	<b>2.290.852</b>	<b>1.955.864</b>	<b>2.124.433</b>	<b>1.988.665</b>
Gastos Servicios Comunitarios	213.194	217.458	221.807	226.244	230.768	235.384	240.091	244.893	249.791	254.787	259.883
Costes de Estructura Concesionario	154.231	157.315	160.462	163.671	166.944	170.283	173.689	177.163	180.706	184.320	188.006
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	178.906	400.359	71.601	189.856	37.349	0	201.477	450.648	80.855	213.924	41.946
Dotación CRM	174.791	74.701	107.171	172.368	183.245	236.726	196.843	84.181	120.691	194.148	206.364
Impuesto de sociedades	137.206	127.488	137.110	133.875	137.529	147.620	157.349	146.469	157.240	153.539	157.712
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
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	728.842	777.502	722.432	776.956	758.627	779.329	836.514	891.642	829.993	891.027	870.057
Reparto de las reservas voluntarias	98.188	182.286	218.676	126.065	154.220	94.788	93.097	187.356	228.087	124.187	156.197
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
<b>ORÍGENES</b>	<b>1.983.653</b>	<b>2.248.222</b>	<b>2.567.504</b>	<b>2.189.755</b>	<b>2.379.711</b>	<b>2.227.073</b>	<b>2.221.299</b>	<b>2.519.247</b>	<b>2.878.531</b>	<b>2.453.684</b>	<b>2.667.470</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.883.653	1.921.326	1.959.753	1.998.948	2.038.927	2.079.705	2.121.299	2.163.725	2.207.000	2.251.140	2.296.163
Desdotación CRM	0	226.896	507.752	90.807	240.784	47.367	0	255.522	571.531	102.544	271.307
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>1.983.653</b>	<b>2.248.222</b>	<b>2.567.504</b>	<b>2.189.755</b>	<b>2.379.711</b>	<b>2.227.073</b>	<b>2.221.299</b>	<b>2.519.247</b>	<b>2.878.531</b>	<b>2.453.684</b>	<b>2.667.470</b>
Gastos Servicios Comunitarios	265.080	270.382	275.790	281.305	286.932	292.670	298.524	304.494	310.584	316.796	323.131
Costes de Estructura Concesionario	191.767	195.602	199.514	203.504	207.574	211.726	215.960	220.279	224.685	229.179	233.762
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	226.896	507.752	90.807	240.784	47.367	0	255.522	571.531	102.544	271.307
Dotación CRM	266.560	221.677	94.740	135.918	218.605	232.399	300.226	249.645	106.762	153.066	246.227
Impuesto de sociedades	169.142	180.032	167.722	179.910	175.808	180.441	193.255	205.577	191.780	205.440	200.762
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
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	893.699	958.469	1.020.182	950.427	1.019.489	996.244	1.022.499	1.095.111	1.164.938	1.086.753	1.164.158
Reparto de las reservas voluntarias	88.906	86.664	193.306	239.384	122.020	157.726	82.336	80.119	199.751	251.407	119.622
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
<b>ORÍGENES</b>	<b>2.495.284</b>	<b>2.488.928</b>	<b>2.824.465</b>	<b>3.229.392</b>	<b>2.750.315</b>	<b>2.991.224</b>	<b>2.797.642</b>	<b>2.868.175</b>	<b>3.312.589</b>	<b>3.831.908</b>	<b>3.508.570</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.342.086	2.388.928	2.436.706	2.485.440	2.535.149	2.585.852	2.637.569	2.690.321	2.744.127	2.799.010	2.854.990
Desdotación CRM	53.198	0	287.759	643.952	115.165	305.372	60.073	0	324.063	724.839	130.050
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	177.855	244.399	308.060	523.530
<b>APLICACIONES</b>	<b>2.495.284</b>	<b>2.488.928</b>	<b>2.824.465</b>	<b>3.229.392</b>	<b>2.750.315</b>	<b>2.991.224</b>	<b>2.797.642</b>	<b>2.868.175</b>	<b>3.312.589</b>	<b>3.831.908</b>	<b>3.508.570</b>
Gastos Servicios Comunitarios	329.594	336.186	342.910	349.768	356.763	363.899	371.177	378.600	386.172	393.895	401.773
Costes de Estructura Concesionario	238.438	243.206	248.070	253.032	258.092	263.254	268.519	273.890	279.368	284.955	290.654
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	53.198	0	287.759	643.952	115.165	305.372	60.073	0	324.063	724.839	130.050
Dotación CRM	261.719	338.062	281.141	120.153	172.377	277.244	294.738	380.759	316.610	135.400	102.888
Impuesto de sociedades	206.038	220.534	234.345	218.749	234.190	228.988	234.864	251.131	266.743	249.245	266.568
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
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	1.137.651	1.167.548	1.249.691	1.327.958	1.239.580	1.327.079	1.297.599	1.330.896	1.423.074	1.511.544	1.412.386
Reparto de las reservas voluntarias	160.146	74.892	72.049	207.281	265.646	116.888	84.318	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>177.855</b>	<b>244.399</b>	<b>308.060</b>	<b>523.530</b>	<b>895.750</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
<b>ORÍGENES</b>	<b>4.151.922</b>	<b>3.823.029</b>	<b>3.694.394</b>	<b>3.644.619</b>	<b>5.581.463</b>	<b>2.783.090</b>	<b>1.447.365</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.912.090	2.970.331	3.029.738	3.090.333	3.152.139	1.594.378	0
Desdotación CRM	344.083	67.467	0	0	2.079.037	407.654	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	895.750	785.231	664.656	554.286	350.286	781.058	1.447.365
<b>APLICACIONES</b>	<b>4.151.922</b>	<b>3.823.029</b>	<b>3.694.394</b>	<b>3.644.619</b>	<b>5.581.463</b>	<b>2.783.090</b>	<b>1.447.365</b>
Gastos Servicios Comunitarios	409.809	418.005	426.365	434.892	443.590	224.372	0
Costes de Estructura Concesionario	296.467	302.396	308.444	314.613	320.906	161.422	0
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	344.083	67.467	0	0	2.079.037	407.654	0
Dotación CRM	536.626	621.673	621.673	621.673	101.914	0	0
Impuesto de sociedades	260.652	263.306	283.058	310.658	86.063	46.088	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	0
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	1.510.555	1.477.026	1.492.067	1.603.996	1.760.395	487.690	0
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	1.447.365
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>785.231</b>	<b>664.656</b>	<b>554.286</b>	<b>350.286</b>	<b>781.058</b>	<b>1.447.365</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>5,76%</b>
<b>WACCbt</b>	<b>4,09%</b>
Tasa impositiva	15,00%
<b>WACCat</b>	<b>3,65%</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	119.202.115	0	0	0	415.521	840.753	857.568	905.304	923.410	941.879	960.716
Gastos Servicios Comunitarios	-16.707.525	0	0	0	-45.226	-91.509	-93.339	-127.401	-129.949	-132.548	-135.198
Costes de Estructura Concesionario	-15.333.922	-766.957	-1.229.432	-916.038	-327.750	-86.088	-88.307	-92.165	-94.008	-95.889	-97.806
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-603.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
<b>CF Explotación</b>	<b>86.557.168</b>	<b>-775.457</b>	<b>-1.237.932</b>	<b>-924.538</b>	<b>34.045</b>	<b>654.656</b>	<b>667.422</b>	<b>677.239</b>	<b>690.953</b>	<b>704.943</b>	<b>719.211</b>
Inversión Inicial	-9.844.213	-239.214	-3.013.314	-5.315.875	-1.275.810	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-12.482.334	0	0	0	0	0	-104.870	-20.563	0	-111.230	-248.912
Dotaciones CRM	-12.482.334	0	0	0	-88.934	-59.166	-95.176	-101.164	-130.674	-108.671	-46.444
Desdotaciones CRM	12.482.334	0	0	0	0	0	104.870	20.563	0	111.230	248.912
<b>CF Inversión</b>	<b>-22.326.548</b>	<b>-239.214</b>	<b>-3.013.314</b>	<b>-5.315.875</b>	<b>-1.364.744</b>	<b>-59.166</b>	<b>-95.176</b>	<b>-101.164</b>	<b>-130.674</b>	<b>-108.671</b>	<b>-46.444</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>64.230.620</b>	<b>-1.014.671</b>	<b>-4.251.246</b>	<b>-6.240.413</b>	<b>-1.330.699</b>	<b>595.490</b>	<b>572.246</b>	<b>576.074</b>	<b>560.280</b>	<b>596.271</b>	<b>672.768</b>
Impuesto de sociedades	-9.381.726	0	0	0	-12.484	-25.025	-23.859	-26.333	-29.239	-28.217	-23.203
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>54.848.894</b>	<b>-1.014.671</b>	<b>-4.251.246</b>	<b>-6.240.413</b>	<b>-1.343.183</b>	<b>570.465</b>	<b>548.387</b>	<b>549.742</b>	<b>531.041</b>	<b>568.054</b>	<b>649.565</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	4.231.794	423.179	1.057.949	1.904.307	846.359	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	988.498	247.125	160.084	459.599	121.691	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	1.976.997	577.377	237.040	919.198	243.381	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	6.919.489	0	2.850.461	3.217.193	851.835	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>14.116.778</b>	<b>1.247.681</b>	<b>4.305.534</b>	<b>6.500.297</b>	<b>2.063.266</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>68.965.672</b>	<b>233.009</b>	<b>54.288</b>	<b>259.884</b>	<b>720.083</b>	<b>570.465</b>	<b>548.387</b>	<b>549.742</b>	<b>531.041</b>	<b>568.054</b>	<b>649.565</b>
Comisiones de Deuda Senior	-858.564	0	-195.026	-61.874	-22.266	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-5.059.012	0	-92.271	-198.010	-314.217	-321.123	-315.767	-309.047	-302.942	-296.675	-289.211
Amortización de la deuda senior	-6.919.489	0	0	0	0	-136.696	-123.269	-132.602	-125.797	-160.097	-227.596
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-12.837.065</b>	<b>0</b>	<b>-287.297</b>	<b>-259.884</b>	<b>-336.482</b>	<b>-479.043</b>	<b>-460.686</b>	<b>-463.730</b>	<b>-451.262</b>	<b>-479.745</b>	<b>-540.240</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>56.128.607</b>	<b>233.009</b>	<b>-233.009</b>	<b>0</b>	<b>383.601</b>	<b>91.422</b>	<b>87.702</b>	<b>86.012</b>	<b>79.779</b>	<b>88.309</b>	<b>109.325</b>
Dotación a la CRSD	-402.974	0	0	0	-239.522	0	-1.522	0	-14.242	-30.248	0
Desdotación de la CRSD	402.974	0	0	0	0	9.179	0	6.234	0	0	2.241
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-239.522</b>	<b>9.179</b>	<b>-1.522</b>	<b>6.234</b>	<b>-14.242</b>	<b>-30.248</b>	<b>2.241</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>56.128.607</b>	<b>233.009</b>	<b>-233.009</b>	<b>0</b>	<b>144.079</b>	<b>100.601</b>	<b>86.180</b>	<b>92.246</b>	<b>65.537</b>	<b>58.062</b>	<b>111.565</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>56.128.607</b>	<b>233.009</b>	<b>-233.009</b>	<b>0</b>	<b>144.079</b>	<b>100.601</b>	<b>86.180</b>	<b>92.246</b>	<b>65.537</b>	<b>58.062</b>	<b>111.565</b>
Dividendos	-49.377.020	0	0	0	0	-63.670	-86.180	-92.246	-65.537	-58.062	-111.565
Reparto de las reservas voluntarias	-5.304.223	0	0	0	0	-81.010	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	-1.447.365	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>-56.128.607</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-144.680</b>	<b>-86.180</b>	<b>-92.246</b>	<b>-65.537</b>	<b>-58.062</b>	<b>-111.565</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>233.009</b>	<b>-233.009</b>	<b>0</b>	<b>144.079</b>	<b>-44.079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	0	233.009	0	0	0	144.079	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>233.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>144.079</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	979.931	999.529	1.019.520	1.039.910	1.060.708	1.081.922	1.103.561	1.125.632	1.148.145	1.171.108	1.194.530
Gastos Servicios Comunitarios	-137.902	-140.660	-143.474	-146.343	-149.270	-152.255	-155.301	-158.407	-161.575	-164.806	-168.102
Costes de Estructura Concesionario	-99.762	-101.758	-103.793	-105.869	-107.986	-110.146	-112.349	-114.596	-116.888	-119.225	-121.610
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
<b>CF Explotación</b>	<b>733.766</b>	<b>748.611</b>	<b>763.753</b>	<b>779.198</b>	<b>794.952</b>	<b>811.021</b>	<b>827.412</b>	<b>844.130</b>	<b>861.183</b>	<b>878.576</b>	<b>896.318</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-44.516	-118.038	-23.221	0	-125.263	-280.178	-50.269	-133.001	-26.079	0	-141.066
Dotaciones CRM	-66.630	-107.165	-113.927	-147.178	-122.382	-52.337	-75.036	-120.706	-128.301	-165.726	-137.822
Desdotaciones CRM	44.516	118.038	23.221	0	125.263	280.178	50.269	133.001	26.079	0	141.066
<b>CF Inversión</b>	<b>-66.630</b>	<b>-107.165</b>	<b>-113.927</b>	<b>-147.178</b>	<b>-122.382</b>	<b>-52.337</b>	<b>-75.036</b>	<b>-120.706</b>	<b>-128.301</b>	<b>-165.726</b>	<b>-137.822</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>667.135</b>	<b>641.446</b>	<b>649.826</b>	<b>632.021</b>	<b>672.571</b>	<b>758.684</b>	<b>752.375</b>	<b>723.424</b>	<b>732.882</b>	<b>712.850</b>	<b>758.496</b>
Impuesto de sociedades	-30.859	-30.397	-34.192	-41.947	-49.775	-45.039	-54.210	-54.332	-59.551	-69.316	-78.848
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>636.276</b>	<b>611.049</b>	<b>615.633</b>	<b>590.073</b>	<b>622.795</b>	<b>713.645</b>	<b>698.166</b>	<b>669.092</b>	<b>673.331</b>	<b>643.535</b>	<b>679.648</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>636.276</b>	<b>611.049</b>	<b>615.633</b>	<b>590.073</b>	<b>622.795</b>	<b>713.645</b>	<b>698.166</b>	<b>669.092</b>	<b>673.331</b>	<b>643.535</b>	<b>679.648</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	-277.730	-266.927	-256.279	-245.764	-233.539	-219.503	-202.482	-185.646	-167.741	-149.457	-130.476
Amortización de la deuda senior	-234.127	-224.112	-240.879	-236.792	-280.549	-362.110	-373.529	-366.839	-391.594	-393.385	-447.791
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-535.759</b>	<b>-515.420</b>	<b>-522.026</b>	<b>-507.921</b>	<b>-539.960</b>	<b>-608.003</b>	<b>-602.928</b>	<b>-579.941</b>	<b>-587.341</b>	<b>-571.407</b>	<b>-607.403</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>100.517</b>	<b>95.629</b>	<b>93.608</b>	<b>82.152</b>	<b>82.836</b>	<b>105.642</b>	<b>95.237</b>	<b>89.151</b>	<b>85.990</b>	<b>72.128</b>	<b>72.245</b>
Dotación a la CRSD	0	-3.303	0	-16.019	-34.022	0	0	-3.700	0	-17.998	-38.286
Desdotación de la CRSD	10.170	0	7.052	0	0	2.537	11.494	0	7.967	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>10.170</b>	<b>-3.303</b>	<b>7.052</b>	<b>-16.019</b>	<b>-34.022</b>	<b>2.537</b>	<b>11.494</b>	<b>-3.700</b>	<b>7.967</b>	<b>-17.998</b>	<b>-38.286</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>110.687</b>	<b>92.326</b>	<b>100.660</b>	<b>66.133</b>	<b>48.814</b>	<b>108.179</b>	<b>106.731</b>	<b>85.451</b>	<b>93.957</b>	<b>54.130</b>	<b>33.959</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>110.687</b>	<b>92.326</b>	<b>100.660</b>	<b>66.133</b>	<b>48.814</b>	<b>108.179</b>	<b>106.731</b>	<b>85.451</b>	<b>93.957</b>	<b>54.130</b>	<b>33.959</b>
Dividendos	-110.687	-92.326	-100.660	-66.133	-48.814	-108.179	-106.731	-85.451	-93.957	-54.130	-33.959
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-110.687</b>	<b>-92.326</b>	<b>-100.660</b>	<b>-66.133</b>	<b>-48.814</b>	<b>-108.179</b>	<b>-106.731</b>	<b>-85.451</b>	<b>-93.957</b>	<b>-54.130</b>	<b>-33.959</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquileres y Servicios	1.218.420	1.242.789	1.267.645	1.292.998	1.318.857	1.345.235	1.372.139	1.399.582	1.427.574	1.456.125	1.485.248
Gastos Servicios Comunitarios	-171.464	-174.894	-178.391	-181.959	-185.599	-189.310	-193.097	-196.959	-200.898	-204.916	-209.014
Costes de Estructura Concesionario	-124.042	-126.523	-129.053	-131.634	-134.267	-136.952	-139.692	-142.485	-145.335	-148.242	-151.207
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
<b>CF Explotación</b>	<b>914.414</b>	<b>932.872</b>	<b>951.700</b>	<b>970.904</b>	<b>990.492</b>	<b>1.010.472</b>	<b>1.030.851</b>	<b>1.051.638</b>	<b>1.072.841</b>	<b>1.094.468</b>	<b>1.116.527</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-315.680	-56.457	-149.700	-29.449	0	-158.863	-355.333	-63.754	-168.678	-33.074	0
Dotaciones CRM	-58.902	-84.503	-135.911	-144.487	-186.657	-155.210	-66.376	-95.164	-153.085	-162.716	-210.180
Desdotaciones CRM	315.680	56.457	149.700	29.449	0	158.863	355.333	63.754	168.678	33.074	0
<b>CF Inversión</b>	<b>-58.902</b>	<b>-84.503</b>	<b>-135.911</b>	<b>-144.487</b>	<b>-186.657</b>	<b>-155.210</b>	<b>-66.376</b>	<b>-95.164</b>	<b>-153.085</b>	<b>-162.716</b>	<b>-210.180</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>855.512</b>	<b>848.369</b>	<b>815.788</b>	<b>826.416</b>	<b>803.835</b>	<b>855.262</b>	<b>964.475</b>	<b>956.474</b>	<b>919.756</b>	<b>931.751</b>	<b>906.347</b>
Impuesto de sociedades	-74.344	-85.750	-87.061	-93.861	-105.828	-119.321	-110.742	-119.235	-116.305	-119.607	-128.619
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>781.168</b>	<b>762.620</b>	<b>728.727</b>	<b>732.556</b>	<b>698.007</b>	<b>735.942</b>	<b>853.732</b>	<b>837.239</b>	<b>803.451</b>	<b>812.145</b>	<b>777.727</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>781.168</b>	<b>762.620</b>	<b>728.727</b>	<b>732.556</b>	<b>698.007</b>	<b>735.942</b>	<b>853.732</b>	<b>837.239</b>	<b>803.451</b>	<b>812.145</b>	<b>777.727</b>
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-108.749	-82.782	-56.430	-29.684	-6.560	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-545.508	-565.074	-564.879	-599.232	-187.032	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-683.976</b>	<b>-678.169</b>	<b>-652.228</b>	<b>-660.454</b>	<b>-225.761</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>97.192</b>	<b>84.450</b>	<b>76.499</b>	<b>72.102</b>	<b>472.246</b>	<b>735.942</b>	<b>853.732</b>	<b>837.239</b>	<b>803.451</b>	<b>812.145</b>	<b>777.727</b>
Dotación a la CRSD	0	0	-4.113	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	2.903	12.971	0	217.346	112.881	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>2.903</b>	<b>12.971</b>	<b>-4.113</b>	<b>217.346</b>	<b>112.881</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>100.095</b>	<b>97.421</b>	<b>72.386</b>	<b>289.448</b>	<b>585.126</b>	<b>735.942</b>	<b>853.732</b>	<b>837.239</b>	<b>803.451</b>	<b>812.145</b>	<b>777.727</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>100.095</b>	<b>97.421</b>	<b>72.386</b>	<b>289.448</b>	<b>585.126</b>	<b>735.942</b>	<b>853.732</b>	<b>837.239</b>	<b>803.451</b>	<b>812.145</b>	<b>777.727</b>
Dividendos	-100.095	-97.421	-72.386	-289.448	-531.878	-599.692	-676.150	-627.540	-675.665	-659.061	-677.772
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	-53.249	-136.249	-177.583	-209.699	-127.787	-153.084	-99.955
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>-100.095</b>	<b>-97.421</b>	<b>-72.386</b>	<b>-289.448</b>	<b>-585.126</b>	<b>-735.942</b>	<b>-853.732</b>	<b>-837.239</b>	<b>-803.451</b>	<b>-812.145</b>	<b>-777.727</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Ingresos Alquileres y Servicios	1.514.953	1.545.252	1.576.157	1.607.680	1.639.833	1.672.630	1.706.083	1.740.204	1.775.008	1.810.509	1.846.719
Gastos Servicios Comunitarios	-213.194	-217.458	-221.807	-226.244	-230.768	-235.384	-240.091	-244.893	-249.791	-254.787	-259.883
Costes de Estructura Concesionario	-154.231	-157.315	-160.462	-163.671	-166.944	-170.283	-173.689	-177.163	-180.706	-184.320	-188.006
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
<b>CF Explotación</b>	<b>1.139.028</b>	<b>1.161.978</b>	<b>1.185.388</b>	<b>1.209.265</b>	<b>1.233.621</b>	<b>1.258.463</b>	<b>1.283.802</b>	<b>1.309.649</b>	<b>1.336.011</b>	<b>1.362.902</b>	<b>1.390.330</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-178.906	-400.359	-71.601	-189.856	-37.349	0	-201.477	-450.648	-80.855	-213.924	-41.946
Dotaciones CRM	-174.791	-74.701	-107.171	-172.368	-183.245	-236.726	-196.843	-84.181	-120.691	-194.148	-206.364
Desdotaciones CRM	178.906	400.359	71.601	189.856	37.349	0	201.477	450.648	80.855	213.924	41.946
<b>CF Inversión</b>	<b>-174.791</b>	<b>-74.701</b>	<b>-107.171</b>	<b>-172.368</b>	<b>-183.245</b>	<b>-236.726</b>	<b>-196.843</b>	<b>-84.181</b>	<b>-120.691</b>	<b>-194.148</b>	<b>-206.364</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>964.236</b>	<b>1.087.277</b>	<b>1.078.217</b>	<b>1.036.897</b>	<b>1.050.376</b>	<b>1.021.737</b>	<b>1.086.959</b>	<b>1.225.467</b>	<b>1.215.320</b>	<b>1.168.753</b>	<b>1.183.966</b>
Impuesto de sociedades	-137.206	-127.488	-137.110	-133.875	-137.529	-147.620	-157.349	-146.469	-157.240	-153.539	-157.712
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>827.030</b>	<b>959.789</b>	<b>941.107</b>	<b>903.022</b>	<b>912.847</b>	<b>874.117</b>	<b>929.611</b>	<b>1.078.998</b>	<b>1.058.080</b>	<b>1.015.214</b>	<b>1.026.254</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>827.030</b>	<b>959.789</b>	<b>941.107</b>	<b>903.022</b>	<b>912.847</b>	<b>874.117</b>	<b>929.611</b>	<b>1.078.998</b>	<b>1.058.080</b>	<b>1.015.214</b>	<b>1.026.254</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>827.030</b>	<b>959.789</b>	<b>941.107</b>	<b>903.022</b>	<b>912.847</b>	<b>874.117</b>	<b>929.611</b>	<b>1.078.998</b>	<b>1.058.080</b>	<b>1.015.214</b>	<b>1.026.254</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>827.030</b>	<b>959.789</b>	<b>941.107</b>	<b>903.022</b>	<b>912.847</b>	<b>874.117</b>	<b>929.611</b>	<b>1.078.998</b>	<b>1.058.080</b>	<b>1.015.214</b>	<b>1.026.254</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>827.030</b>	<b>959.789</b>	<b>941.107</b>	<b>903.022</b>	<b>912.847</b>	<b>874.117</b>	<b>929.611</b>	<b>1.078.998</b>	<b>1.058.080</b>	<b>1.015.214</b>	<b>1.026.254</b>
Dividendos	-728.842	-777.502	-722.432	-776.956	-758.627	-779.329	-836.514	-891.642	-829.993	-891.027	-870.057
Reparto de las reservas voluntarias	-98.188	-182.286	-218.676	-126.065	-154.220	-94.788	-93.097	-187.356	-228.087	-124.187	-156.197
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>-827.030</b>	<b>-959.789</b>	<b>-941.107</b>	<b>-903.022</b>	<b>-912.847</b>	<b>-874.117</b>	<b>-929.611</b>	<b>-1.078.998</b>	<b>-1.058.080</b>	<b>-1.015.214</b>	<b>-1.026.254</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquileres y Servicios	1.883.653	1.921.326	1.959.753	1.998.948	2.038.927	2.079.705	2.121.299	2.163.725	2.207.000	2.251.140	2.296.163
Gastos Servicios Comunitarios	-265.080	-270.382	-275.790	-281.305	-286.932	-292.670	-298.524	-304.494	-310.584	-316.796	-323.131
Costes de Estructura Concesionario	-191.767	-195.602	-199.514	-203.504	-207.574	-211.726	-215.960	-220.279	-224.685	-229.179	-233.762
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
<b>CF Explotación</b>	<b>1.418.306</b>	<b>1.446.842</b>	<b>1.475.949</b>	<b>1.505.638</b>	<b>1.535.921</b>	<b>1.566.809</b>	<b>1.598.316</b>	<b>1.630.452</b>	<b>1.663.231</b>	<b>1.696.666</b>	<b>1.730.769</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-226.896	-507.752	-90.807	-240.784	-47.367	0	-255.522	-571.531	-102.544	-271.307
Dotaciones CRM	-266.560	-221.677	-94.740	-135.918	-218.605	-232.399	-300.226	-249.645	-106.762	-153.066	-246.227
Desdotaciones CRM	0	226.896	507.752	90.807	240.784	47.367	0	255.522	571.531	102.544	271.307
<b>CF Inversión</b>	<b>-266.560</b>	<b>-221.677</b>	<b>-94.740</b>	<b>-135.918</b>	<b>-218.605</b>	<b>-232.399</b>	<b>-300.226</b>	<b>-249.645</b>	<b>-106.762</b>	<b>-153.066</b>	<b>-246.227</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.151.747</b>	<b>1.225.165</b>	<b>1.381.210</b>	<b>1.369.720</b>	<b>1.317.316</b>	<b>1.334.410</b>	<b>1.298.090</b>	<b>1.380.807</b>	<b>1.556.469</b>	<b>1.543.600</b>	<b>1.484.542</b>
Impuesto de sociedades	-169.142	-180.032	-167.722	-179.910	-175.808	-180.441	-193.255	-205.577	-191.780	-205.440	-200.762
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>982.605</b>	<b>1.045.133</b>	<b>1.213.487</b>	<b>1.189.810</b>	<b>1.141.508</b>	<b>1.153.970</b>	<b>1.104.835</b>	<b>1.175.230</b>	<b>1.364.689</b>	<b>1.338.160</b>	<b>1.283.780</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>982.605</b>	<b>1.045.133</b>	<b>1.213.487</b>	<b>1.189.810</b>	<b>1.141.508</b>	<b>1.153.970</b>	<b>1.104.835</b>	<b>1.175.230</b>	<b>1.364.689</b>	<b>1.338.160</b>	<b>1.283.780</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>982.605</b>	<b>1.045.133</b>	<b>1.213.487</b>	<b>1.189.810</b>	<b>1.141.508</b>	<b>1.153.970</b>	<b>1.104.835</b>	<b>1.175.230</b>	<b>1.364.689</b>	<b>1.338.160</b>	<b>1.283.780</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>982.605</b>	<b>1.045.133</b>	<b>1.213.487</b>	<b>1.189.810</b>	<b>1.141.508</b>	<b>1.153.970</b>	<b>1.104.835</b>	<b>1.175.230</b>	<b>1.364.689</b>	<b>1.338.160</b>	<b>1.283.780</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>982.605</b>	<b>1.045.133</b>	<b>1.213.487</b>	<b>1.189.810</b>	<b>1.141.508</b>	<b>1.153.970</b>	<b>1.104.835</b>	<b>1.175.230</b>	<b>1.364.689</b>	<b>1.338.160</b>	<b>1.283.780</b>
Dividendos	-893.699	-958.469	-1.020.182	-950.427	-1.019.489	-996.244	-1.022.499	-1.095.111	-1.164.938	-1.086.753	-1.164.158
Reparto de las reservas voluntarias	-88.906	-86.664	-193.306	-239.384	-122.020	-157.726	-82.336	-80.119	-199.751	-251.407	-119.622
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>-982.605</b>	<b>-1.045.133</b>	<b>-1.213.487</b>	<b>-1.189.810</b>	<b>-1.141.508</b>	<b>-1.153.970</b>	<b>-1.104.835</b>	<b>-1.175.230</b>	<b>-1.364.689</b>	<b>-1.338.160</b>	<b>-1.283.780</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Ingresos Alquileres y Servicios	2.342.086	2.388.928	2.436.706	2.485.440	2.535.149	2.585.852	2.637.569	2.690.321	2.744.127	2.799.010	2.854.990
Gastos Servicios Comunitarios	-329.594	-336.186	-342.910	-349.768	-356.763	-363.899	-371.177	-378.600	-386.172	-393.895	-401.773
Costes de Estructura Concesionario	-238.438	-243.206	-248.070	-253.032	-258.092	-263.254	-268.519	-273.890	-279.368	-284.955	-290.654
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500
<b>CF Explotación</b>	<b>1.765.554</b>	<b>1.801.035</b>	<b>1.837.226</b>	<b>1.874.141</b>	<b>1.911.793</b>	<b>1.950.199</b>	<b>1.989.373</b>	<b>2.029.331</b>	<b>2.070.087</b>	<b>2.111.659</b>	<b>2.154.062</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-53.198	0	-287.759	-643.952	-115.165	-305.372	-60.073	0	-324.063	-724.839	-130.050
Dotaciones CRM	-261.719	-338.062	-281.141	-120.153	-172.377	-277.244	-294.738	-380.759	-316.610	-135.400	-102.888
Desdotaciones CRM	53.198	0	287.759	643.952	115.165	305.372	60.073	0	324.063	724.839	130.050
<b>CF Inversión</b>	<b>-261.719</b>	<b>-338.062</b>	<b>-281.141</b>	<b>-120.153</b>	<b>-172.377</b>	<b>-277.244</b>	<b>-294.738</b>	<b>-380.759</b>	<b>-316.610</b>	<b>-135.400</b>	<b>-102.888</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.503.835</b>	<b>1.462.973</b>	<b>1.556.086</b>	<b>1.753.988</b>	<b>1.739.416</b>	<b>1.672.956</b>	<b>1.694.635</b>	<b>1.648.572</b>	<b>1.753.477</b>	<b>1.976.259</b>	<b>2.051.175</b>
Impuesto de sociedades	-206.038	-220.534	-234.345	-218.749	-234.190	-228.988	-234.864	-251.131	-266.743	-249.245	-266.568
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.297.797</b>	<b>1.242.440</b>	<b>1.321.740</b>	<b>1.535.239</b>	<b>1.505.226</b>	<b>1.443.968</b>	<b>1.459.771</b>	<b>1.397.441</b>	<b>1.486.734</b>	<b>1.727.014</b>	<b>1.784.606</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)</b>	<b>1.297.797</b>	<b>1.242.440</b>	<b>1.321.740</b>	<b>1.535.239</b>	<b>1.505.226</b>	<b>1.443.968</b>	<b>1.459.771</b>	<b>1.397.441</b>	<b>1.486.734</b>	<b>1.727.014</b>	<b>1.784.606</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>1.297.797</b>	<b>1.242.440</b>	<b>1.321.740</b>	<b>1.535.239</b>	<b>1.505.226</b>	<b>1.443.968</b>	<b>1.459.771</b>	<b>1.397.441</b>	<b>1.486.734</b>	<b>1.727.014</b>	<b>1.784.606</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>1.297.797</b>	<b>1.242.440</b>	<b>1.321.740</b>	<b>1.535.239</b>	<b>1.505.226</b>	<b>1.443.968</b>	<b>1.459.771</b>	<b>1.397.441</b>	<b>1.486.734</b>	<b>1.727.014</b>	<b>1.784.606</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>1.297.797</b>	<b>1.242.440</b>	<b>1.321.740</b>	<b>1.535.239</b>	<b>1.505.226</b>	<b>1.443.968</b>	<b>1.459.771</b>	<b>1.397.441</b>	<b>1.486.734</b>	<b>1.727.014</b>	<b>1.784.606</b>
Dividendos	-1.137.651	-1.167.548	-1.249.691	-1.327.958	-1.239.580	-1.327.079	-1.297.599	-1.330.896	-1.423.074	-1.511.544	-1.412.386
Reparto de las reservas voluntarias	-160.146	-74.892	-72.049	-207.281	-265.646	-116.888	-84.318	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-1.297.797</b>	<b>-1.242.440</b>	<b>-1.321.740</b>	<b>-1.535.239</b>	<b>-1.505.226</b>	<b>-1.443.968</b>	<b>-1.381.917</b>	<b>-1.330.896</b>	<b>-1.423.074</b>	<b>-1.511.544</b>	<b>-1.412.386</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>77.855</b>	<b>66.545</b>	<b>63.660</b>	<b>215.470</b>	<b>372.220</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	177.855	244.399	308.060	523.530
<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>177.855</b>	<b>244.399</b>	<b>308.060</b>	<b>523.530</b>	<b>895.750</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
Ingresos Alquileres y Servicios	2.912.090	2.970.331	3.029.738	3.090.333	3.152.139	1.594.378	0
Gastos Servicios Comunitarios	-409.809	-418.005	-426.365	-434.892	-443.590	-224.372	0
Costes de Estructura Concesionario	-296.467	-302.396	-308.444	-314.613	-320.906	-161.422	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	0
<b>CF Explotación</b>	<b>2.197.314</b>	<b>2.241.430</b>	<b>2.286.428</b>	<b>2.332.327</b>	<b>2.379.144</b>	<b>1.200.085</b>	<b>0</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-344.083	-67.467	0	0	-2.079.037	-407.654	0
Dotaciones CRM	-536.626	-621.673	-621.673	-621.673	-101.914	0	0
Desdotaciones CRM	344.083	67.467	0	0	2.079.037	407.654	0
<b>CF Inversión</b>	<b>-536.626</b>	<b>-621.673</b>	<b>-621.673</b>	<b>-621.673</b>	<b>-101.914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.660.687</b>	<b>1.619.757</b>	<b>1.664.756</b>	<b>1.710.654</b>	<b>2.277.230</b>	<b>1.200.085</b>	<b>0</b>
Impuesto de sociedades	-260.652	-263.306	-283.058	-310.658	-86.063	-46.088	0
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.400.036</b>	<b>1.356.451</b>	<b>1.381.697</b>	<b>1.399.996</b>	<b>2.191.167</b>	<b>1.153.997</b>	<b>0</b>
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)</b>	<b>1.400.036</b>	<b>1.356.451</b>	<b>1.381.697</b>	<b>1.399.996</b>	<b>2.191.167</b>	<b>1.153.997</b>	<b>0</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>1.400.036</b>	<b>1.356.451</b>	<b>1.381.697</b>	<b>1.399.996</b>	<b>2.191.167</b>	<b>1.153.997</b>	<b>0</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja para el Cash Sweep</b>	<b>1.400.036</b>	<b>1.356.451</b>	<b>1.381.697</b>	<b>1.399.996</b>	<b>2.191.167</b>	<b>1.153.997</b>	<b>0</b>
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)</b>	<b>1.400.036</b>	<b>1.356.451</b>	<b>1.381.697</b>	<b>1.399.996</b>	<b>2.191.167</b>	<b>1.153.997</b>	<b>0</b>
Dividendos	-1.510.555	-1.477.026	-1.492.067	-1.603.996	-1.760.395	-487.690	0
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	-1.447.365
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-1.510.555</b>	<b>-1.477.026</b>	<b>-1.492.067</b>	<b>-1.603.996</b>	<b>-1.760.395</b>	<b>-487.690</b>	<b>-1.447.365</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>-110.519</b>	<b>-120.575</b>	<b>-110.370</b>	<b>-204.000</b>	<b>430.772</b>	<b>666.307</b>	<b>-1.447.365</b>
Caja al inicio del año	895.750	785.231	664.656	554.286	350.286	781.058	1.447.365
<b>Caja final acumulada</b>	<b>785.231</b>	<b>664.656</b>	<b>554.286</b>	<b>350.286</b>	<b>781.058</b>	<b>1.447.365</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>64.230.620</b>	-1.014.671	-4.251.246	-6.240.413	-1.330.699	595.490	572.246
FC del Proyecto (después de impuestos)	<b>54.848.894</b>	-1.014.671	-4.251.246	-6.240.413	-1.343.183	570.465	548.387
FC disponible accionistas	<b>53.163.112</b>	-591.492	-630.134	-1.378.797	-220.993	100.601	86.180
FC distribuido accionistas	<b>53.163.112</b>	-824.501	-397.125	-1.378.797	-365.072	144.680	86.180
FC de la Deuda Senior	<b>5.917.576</b>	0	-2.563.163	-2.957.309	-515.353	479.043	460.686
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	<b>5.917.576</b>	0	-2.563.163	-2.957.309	-275.831	469.864	462.208

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
FC del Proyecto (antes de impuestos)	576.074	560.280	596.271	672.768	667.135	641.446	649.826
FC del Proyecto (después de impuestos)	549.742	531.041	568.054	649.565	636.276	611.049	615.633
FC disponible accionistas	92.246	65.537	58.062	111.565	110.687	92.326	100.660
FC distribuido accionistas	92.246	65.537	58.062	111.565	110.687	92.326	100.660
FC de la Deuda Senior	463.730	451.262	479.745	540.240	535.759	515.420	522.026
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	457.496	465.503	509.992	537.999	525.589	518.723	514.973

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
FC del Proyecto (antes de impuestos)	632.021	672.571	758.684	752.375	723.424	732.882	712.850
FC del Proyecto (después de impuestos)	590.073	622.795	713.645	698.166	669.092	673.331	643.535
FC disponible accionistas	66.133	48.814	108.179	106.731	85.451	93.957	54.130
FC distribuido accionistas	66.133	48.814	108.179	106.731	85.451	93.957	54.130
FC de la Deuda Senior	507.921	539.960	608.003	602.928	579.941	587.341	571.407
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	523.940	573.981	605.466	591.435	583.641	579.374	589.405

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
FC del Proyecto (antes de impuestos)	758.496	855.512	848.369	815.788	826.416	803.835	855.262
FC del Proyecto (después de impuestos)	679.648	781.168	762.620	728.727	732.556	698.007	735.942
FC disponible accionistas	33.959	100.095	97.421	72.386	289.448	585.126	735.942
FC distribuido accionistas	33.959	100.095	97.421	72.386	289.448	585.126	735.942
FC de la Deuda Senior	607.403	683.976	678.169	652.228	660.454	225.761	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	645.689	681.073	665.199	656.341	443.108	112.881	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
FC del Proyecto (antes de impuestos)	964.475	956.474	919.756	931.751	906.347	964.236	1.087.277
FC del Proyecto (después de impuestos)	853.732	837.239	803.451	812.145	777.727	827.030	959.789
FC disponible accionistas	853.732	837.239	803.451	812.145	777.727	827.030	959.789
FC distribuido accionistas	853.732	837.239	803.451	812.145	777.727	827.030	959.789
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.078.217	1.036.897	1.050.376	1.021.737	1.086.959	1.225.467	1.215.320
FC del Proyecto (después de impuestos)	941.107	903.022	912.847	874.117	929.611	1.078.998	1.058.080
FC disponible accionistas	941.107	903.022	912.847	874.117	929.611	1.078.998	1.058.080
FC distribuido accionistas	941.107	903.022	912.847	874.117	929.611	1.078.998	1.058.080
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)	1.168.753	1.183.966	1.151.747	1.225.165	1.381.210	1.369.720	1.317.316
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.015.214	1.026.254	982.605	1.045.133	1.213.487	1.189.810	1.141.508
FC disponible accionistas	1.015.214	1.026.254	982.605	1.045.133	1.213.487	1.189.810	1.141.508
FC distribuido accionistas	1.015.214	1.026.254	982.605	1.045.133	1.213.487	1.189.810	1.141.508
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.334.410	1.298.090	1.380.807	1.556.469	1.543.600	1.484.542	1.503.835
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.153.970	1.104.835	1.175.230	1.364.689	1.338.160	1.283.780	1.297.797
FC disponible accionistas	1.153.970	1.104.835	1.175.230	1.364.689	1.338.160	1.283.780	1.297.797
FC distribuido accionistas	1.153.970	1.104.835	1.175.230	1.364.689	1.338.160	1.283.780	1.297.797
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.462.973	1.556.086	1.753.988	1.739.416	1.672.956	1.694.635	1.648.572
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.242.440	1.321.740	1.535.239	1.505.226	1.443.968	1.459.771	1.397.441
FC disponible accionistas	1.242.440	1.321.740	1.535.239	1.505.226	1.443.968	1.459.771	1.397.441
FC distribuido accionistas	1.242.440	1.321.740	1.535.239	1.505.226	1.443.968	1.381.917	1.330.896
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.753.477	1.976.259	2.051.175	1.660.687	1.619.757	1.664.756	1.710.654
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.486.734	1.727.014	1.784.606	1.400.036	1.356.451	1.381.697	1.399.996
FC disponible accionistas	1.486.734	1.727.014	1.784.606	1.400.036	1.356.451	1.381.697	1.399.996
FC distribuido accionistas	1.423.074	1.511.544	1.412.386	1.510.555	1.477.026	1.492.067	1.603.996
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

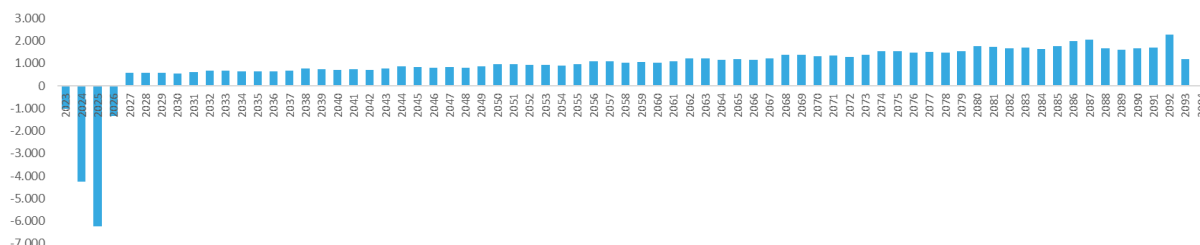
FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2092	2093	2094
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.277.230	1.200.085	0
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.191.167	1.153.997	0
FC disponible accionistas	2.191.167	1.153.997	0
FC distribuido accionistas	1.760.395	487.690	1.447.365
FC de la Deuda Senior	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0

## 8.4. Flujos de caja del proyecto

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

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

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



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

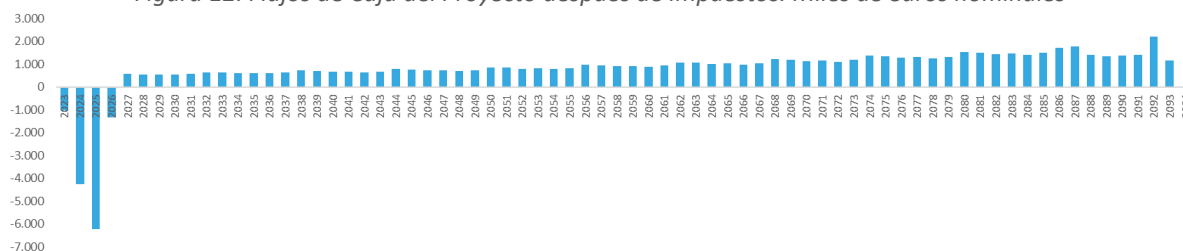
Tabla 69. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos

Flujos de Caja Proyecto antes de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto antes de impuestos	5,70%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	5.770.990
Tasa descuento WACC bt	4,09%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	23
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2045

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

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

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



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

Tabla 70. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	5,25%
VAN FC Proyecto después de impuestos	5.957.487
Tasa descuento WACC at	3,65%
Pay-back dinámico (años)	25
Fecha Pay-back dinámico (año)	2047

## 8.5. Flujos de caja de la deuda

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

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



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

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



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

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

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	5,76%
TIR FC Deuda con DSRA	6,04%

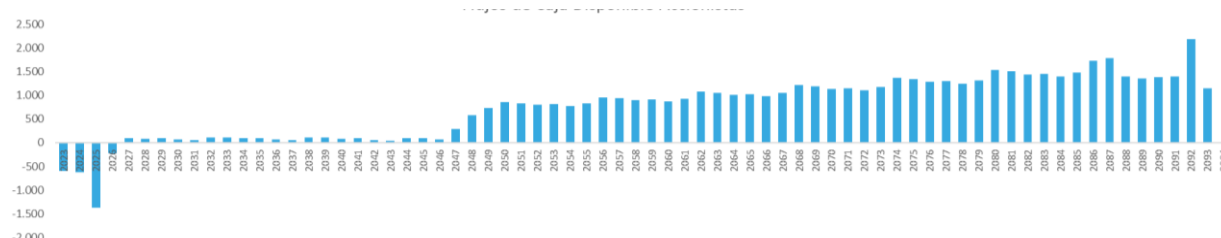
Como se observa en la tabla anterior, el efecto de incluir la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (CRSD) es disminuir el saldo del préstamo disponible, y encarece el coste de la deuda para la Sociedad Concesionaria.

## 8.6. Flujos de caja de los accionistas

### 8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

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



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

Tabla 72. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	7,97%
VAN FC Disponible Accionistas	2.012.159
Tasa descuento Ke	6,04%
Pay-back dinámico (años)	27
Fecha Pay-back dinámico (año)	2049

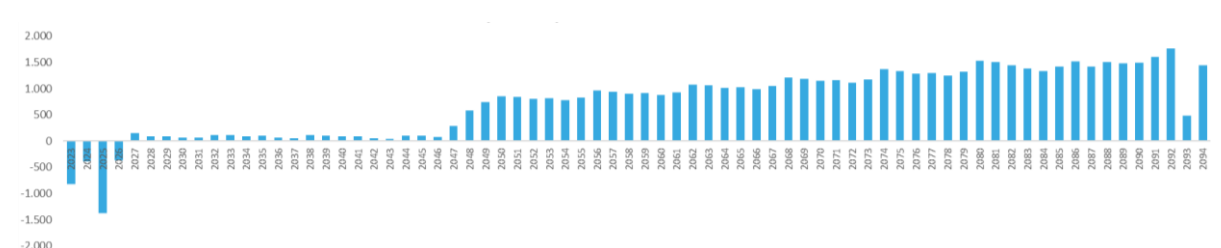
Como se observa en la tabla anterior el efecto del apalancamiento es positivo para la rentabilidad de los accionistas, siendo superior la TIR del Flujo de Caja Disponible para los Accionistas que la TIR del Flujo de Caja del proyecto después de impuestos.

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

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

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

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



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



Tabla 73. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	7,83%
VAN FC Distribuidos Accionistas	1.907.880
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	119.202.115
EBITDA	90.358.298
Beneficio Neto	53.163.112
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	75,8%
Margen BN (BN/Ingresos)	44,6%

## 8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

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

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

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

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

*Tabla 75. Ratios de Cobertura de la Deuda*

Ratios Cobertura Deuda	Min	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
RCSD	<b>1,25 x</b>	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	<b>1,74 x</b>	1,79 x	1,74 x	1,79 x	1,78 x	1,93 x	2,25 x	2,32 x	2,31 x
LLCR	<b>1,43 x</b>	1,43 x	1,43 x	1,43 x	1,43 x	1,44 x	1,46 x	1,47 x	1,47 x
PLCR	<b>2,31 x</b>	2,31 x	2,36 x	2,43 x	2,50 x	2,59 x	2,70 x	2,82 x	2,94 x
DN/EBITDA	<b>9,51 x</b>	9,51 x	9,16 x	8,72 x	8,17 x	7,74 x	7,56 x	7,08 x	6,65 x

Ratios Cobertura Deuda	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,44 x	2,47 x	2,77 x	3,34 x	3,58 x	3,75 x	4,20 x	4,58 x	5,59 x
LLCR	1,48 x	1,49 x	1,51 x	1,55 x	1,58 x	1,60 x	1,64 x	1,69 x	1,79 x
PLCR	3,09 x	3,25 x	3,46 x	3,76 x	4,10 x	4,50 x	5,04 x	5,72 x	6,77 x
DN/EBITDA	6,10 x	5,48 x	4,98 x	4,72 x	4,17 x	3,67 x	3,03 x	2,32 x	1,75 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	3,99 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	7,59 x	9,88 x	13,91 x	26,78 x	117,63 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	1,99 x	2,28 x	2,98 x	8,53 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	8,68 x	12,21 x	20,82 x	86,99 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	1,40 x	,76 x	,16 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Ratios Cobertura Deuda	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
RCSD	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%	70%	70%	69%	69%	68%	68%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	30%	30%	30%	30%	30%	31%	31%	32%	32%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	4,15 x	4,03 x	3,43 x	4,22 x	4,31 x	3,37 x	2,45 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	66%	22%	22%	22%	22%	22%	23%	24%	25%	25%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	67%	66%	65%	64%	62%	61%	58%	56%	53%	50%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	33%	34%	35%	36%	38%	39%	42%	44%	47%	50%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	3,01 x	2,63 x	3,02 x	3,03 x	2,54 x	1,85 x	2,17 x	1,94 x	2,16 x	2,23 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	26%	27%	29%	30%	32%	34%	37%	39%	42%	46%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	46%	40%	32%	21%	6%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	54%	60%	68%	79%	94%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,96 x	1,43 x	1,62 x	1,47 x	3,20 x	8,98 x	7,42 x	4,16 x	6,99 x	5,27 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	49%	53%	59%	63%	69%	70%	70%	70%	70%	70%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	7,38 x	8,67 x	7,18 x	3,97 x	6,70 x	5,05 x	7,10 x	8,40 x	6,97 x	3,80 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	70%	71%	71%	70%	71%	70%	71%	71%	71%	70%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	6,44 x	4,85 x	6,85 x	8,15 x	6,79 x	3,65 x	6,21 x	4,67 x	6,63 x	7,94 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	71%	71%	71%	72%	72%	71%	72%	71%	72%	73%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	6,62 x	3,51 x	6,00 x	4,52 x	6,43 x	7,74 x	6,47 x	3,40 x	5,82 x	4,37 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	73%	71%	73%	72%	73%	74%	74%	72%	74%	73%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	6,62 x	8,22 x	7,05 x	4,46 x	8,62 x	6,98 x	10,16 x	11,46 x	12,81 x	3,54 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	75%	77%	78%	77%	82%	82%	85%	87%	89%	70%

## 8.10. Análisis de sensibilidad a las principales variables

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

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

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

Tabla 77. Resultados del Análisis de Sensibilidad Lote 3

Análisis de Sensibilidades	Caso Base	Plazo de Concesión		Plazo Construcción		Inversión Inicial (PEC)	
		-5 años	+5 años	-6 meses	+6 meses	-10%	10%
		65	75	30 meses	42 meses		
TIR F. Caja Proyecto Antes de Impuestos	5,70%	5,60%	5,77%	5,75%	5,64%	6,21%	5,27%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	5,25%	5,15%	5,32%	5,29%	5,20%	5,69%	4,88%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>7,97%</b>	<b>7,90%</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,05%</b>	<b>7,81%</b>	<b>9,13%</b>	<b>7,04%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	7,83%	7,76%	7,86%	7,91%	7,68%	8,96%	6,91%

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	5,76%	5,65%	5,01%	6,35%	5,84%	5,52%	5,36%	6,04%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	5,30%	5,20%	4,64%	5,83%	5,38%	5,09%	4,95%	5,55%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>8,06%</b>	<b>7,88%</b>	<b>6,89%</b>	<b>8,99%</b>	<b>8,19%</b>	<b>7,69%</b>	<b>7,44%</b>	<b>8,49%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	7,92%	7,74%	6,77%	8,82%	8,04%	7,55%	7,30%	8,34%

Análisis de Sensibilidades	Bonificación Impuesto Sociedades		Tipo de interés		IPC	
	25%	15%	-1%	1%	-1,00%	1,00%
					1,00%	3,00%
TIR F. Caja Proyecto Antes de Impuestos	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	4,79%	6,61%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,92%	5,25%	5,22%	5,29%	4,38%	6,13%
<b>TIR F. Caja Disponible Accionistas</b>	<b>7,33%</b>	<b>7,97%</b>	<b>8,38%</b>	<b>7,46%</b>	<b>6,71%</b>	<b>9,16%</b>
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	7,20%	7,83%	8,23%	7,33%	6,59%	9,00%

## 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 3. 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 3:

Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 3

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>1.751.435</b>	<b>1.483.774</b>
Costes IBI fase construcción	17.379	10.809
Costes IVA fase construcción	1.169.046	958.301
Licencias y Tributos	565.011	514.664
Urbanística y otras tasas	82.724	78.969
ICIO	330.898	315.878
ITP	25.874	0
IAJD	125.514	119.816
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>19.405.771</b>	<b>3.449.903</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	125.590	23.989
IBI Viviendas	8.067.968	1.571.127
Tasa paso vehículos (vado)	187.954	37.729
Impuesto de Sociedades	9.249.575	1.460.074
Coste IVA Fase Explotación	1.774.684	356.985
IVA Inversiones Reposición	653.921	132.007
IVA Costes Servicios Comunitarios	563.454	113.105
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	111.872
<b>Total Impuestos</b>	<b>21.157.207</b>	<b>4.933.677</b>
<b>Tasa de descuento</b>		<b>4,76%</b>

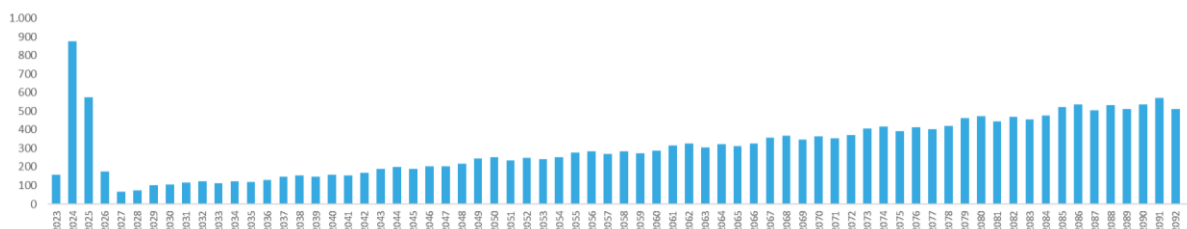
La tasa de descuento para el descuento de los Flujos de Caja de la Administraciones Públicas se ha calculado sumando 200 p.b. a la tasa de rendimiento medio de la Deuda Española a 10 años en los últimos seis meses. El valor resultante se muestra en la siguiente tabla:

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 3

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>1.751.435</b>	<b>158.407</b>	<b>876.916</b>	<b>573.139</b>	<b>142.973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	17.379	5.793	5.793	5.793	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	1.169.046	126.740	331.987	567.346	142.973	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	565.011	25.874	539.136	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	82.724	0	82.724	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	330.898	0	330.898	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	25.874	25.874	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	125.514	0	125.514	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>19.405.771</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.692</b>	<b>65.913</b>	<b>74.267</b>	<b>102.074</b>	<b>106.496</b>	<b>115.726</b>	<b>121.346</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	125.590	0	0	0	0	0	497	1.008	1.028	1.049	1.070
IBI Viviendas	8.067.968	0	0	0	15.293	30.944	31.563	64.389	65.676	66.990	68.330
Tasa Paso Vehículos	187.954	0	0	0	706	1.428	1.457	1.486	1.515	1.546	1.577
Impuesto de Sociedades	9.249.575	0	0	0	12.484	25.025	23.859	26.333	29.239	28.217	23.203
Coste IVA Fase Explotación	1.774.684	0	0	0	4.208	8.515	16.891	8.859	9.036	17.925	27.166
IVA Inversiones Reposición	653.921	0	0	0	0	0	8.206	0	0	8.708	17.765
IVA Costes Servicios Comunitarios	563.454	0	0	0	2.116	4.281	4.367	4.454	4.543	4.634	4.726
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>21.157.207</b>	<b>158.407</b>	<b>876.916</b>	<b>573.139</b>	<b>175.664</b>	<b>65.913</b>	<b>74.267</b>	<b>102.074</b>	<b>106.496</b>	<b>115.726</b>	<b>121.346</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>112.844</b>	<b>123.263</b>	<b>119.490</b>	<b>128.950</b>	<b>148.325</b>	<b>155.563</b>	<b>146.538</b>	<b>158.914</b>	<b>155.609</b>	<b>167.295</b>	<b>189.831</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.091	1.113	1.135	1.158	1.181	1.205	1.229	1.253	1.278	1.304	1.330
IBI Viviendas	69.696	71.090	72.512	73.962	75.442	76.950	78.489	80.059	81.660	83.294	84.959
Tasa Paso Vehículos (Vado)	1.608	1.640	1.673	1.707	1.741	1.776	1.811	1.847	1.884	1.922	1.960
Impuesto de Sociedades	30.859	30.397	34.192	41.947	49.775	45.039	54.210	54.332	59.551	69.316	78.848
Coste IVA Fase Explotación	9.589	19.022	9.977	10.176	20.187	30.593	10.799	21.422	11.236	11.460	22.734
IVA Inversiones Reposición	0	9.241	0	0	9.807	20.006	0	10.407	0	0	11.044
IVA Costes Servicios Comunitarios	4.821	4.917	5.016	5.116	5.218	5.323	5.429	5.538	5.649	5.762	5.877
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>112.844</b>	<b>123.263</b>	<b>119.490</b>	<b>128.950</b>	<b>148.325</b>	<b>155.563</b>	<b>146.538</b>	<b>158.914</b>	<b>155.609</b>	<b>167.295</b>	<b>189.831</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>198.813</b>	<b>189.726</b>	<b>204.838</b>	<b>202.038</b>	<b>216.169</b>	<b>244.306</b>	<b>250.914</b>	<b>236.330</b>	<b>248.940</b>	<b>241.432</b>	<b>252.881</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.357	1.384	1.412	1.440	1.469	1.498	1.528	1.558	1.590	1.621	1.654
IBI Viviendas	86.659	88.392	90.160	91.963	93.802	95.678	97.592	99.544	101.534	103.565	105.636
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.000	2.040	2.080	2.122	2.164	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.437
Impuesto de Sociedades	74.344	85.750	87.061	93.861	105.828	119.321	110.742	119.235	116.305	119.607	128.619
Coste IVA Fase Explotación	34.453	12.162	24.125	12.653	12.906	25.602	38.800	13.696	27.169	14.249	14.534
IVA Inversiones Reposición	22.530	0	11.720	0	0	12.437	25.372	0	13.199	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	5.994	6.114	6.236	6.361	6.488	6.618	6.751	6.886	7.023	7.164	7.307
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>198.813</b>	<b>189.726</b>	<b>204.838</b>	<b>202.038</b>	<b>216.169</b>	<b>244.306</b>	<b>250.914</b>	<b>236.330</b>	<b>248.940</b>	<b>241.432</b>	<b>252.881</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>277.960</b>	<b>285.344</b>	<b>268.978</b>	<b>283.245</b>	<b>274.724</b>	<b>287.559</b>	<b>315.860</b>	<b>324.240</b>	<b>305.745</b>	<b>321.753</b>	<b>312.216</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.687	1.721	1.755	1.790	1.826	1.862	1.900	1.938	1.976	2.016	2.056
IBI Viviendas	107.749	109.904	112.102	114.344	116.631	118.964	121.343	123.770	126.245	128.770	131.346
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.486	2.536	2.587	2.638	2.691	2.745	2.800	2.856	2.913	2.971	3.031
Impuesto de Sociedades	137.206	127.488	137.110	133.875	137.529	147.620	157.349	146.469	157.240	153.539	157.712
Coste IVA Fase Explotación	28.832	43.695	15.424	30.596	16.047	16.368	32.469	49.208	17.370	34.456	18.072
IVA Inversiones Reposición	14.007	28.573	0	14.864	0	0	15.774	32.178	0	16.739	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	7.453	7.602	7.754	7.909	8.068	8.229	8.393	8.561	8.733	8.907	9.085
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>277.960</b>	<b>285.344</b>	<b>268.978</b>	<b>283.245</b>	<b>274.724</b>	<b>287.559</b>	<b>315.860</b>	<b>324.240</b>	<b>305.745</b>	<b>321.753</b>	<b>312.216</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>326.736</b>	<b>358.542</b>	<b>367.921</b>	<b>347.150</b>	<b>365.244</b>	<b>354.438</b>	<b>370.732</b>	<b>406.608</b>	<b>417.237</b>	<b>393.779</b>	<b>414.098</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.097	2.139	2.182	2.226	2.270	2.316	2.362	2.409	2.458	2.507	2.557
IBI Viviendas	133.972	136.652	139.385	142.173	145.016	147.916	150.875	153.892	156.970	160.110	163.312
Tasa Paso Vehículos (Vado)	3.091	3.153	3.216	3.280	3.346	3.413	3.481	3.551	3.622	3.694	3.768
Impuesto de Sociedades	169.142	180.032	167.722	179.910	175.808	180.441	193.255	205.577	191.780	205.440	200.762
Coste IVA Fase Explotación	18.433	36.565	55.416	19.561	38.804	20.352	20.759	41.179	62.407	22.029	43.699
IVA Inversiones Reposición	0	17.764	36.238	0	18.851	0	0	20.005	40.810	0	21.229
IVA Costes Servicios Comunitarios	9.267	9.452	9.641	9.834	10.031	10.232	10.436	10.645	10.858	11.075	11.296
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>326.736</b>	<b>358.542</b>	<b>367.921</b>	<b>347.150</b>	<b>365.244</b>	<b>354.438</b>	<b>370.732</b>	<b>406.608</b>	<b>417.237</b>	<b>393.779</b>	<b>414.098</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>401.987</b>	<b>420.401</b>	<b>460.739</b>	<b>472.650</b>	<b>446.292</b>	<b>469.239</b>	<b>455.534</b>	<b>476.214</b>	<b>521.699</b>	<b>535.178</b>	<b>505.429</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.608	2.660	2.713	2.768	2.823	2.879	2.937	2.996	3.056	3.117	3.179
IBI Viviendas	166.578	169.910	173.308	176.774	180.309	183.916	187.594	191.346	195.173	199.076	203.058
Tasa Paso Vehículos (Vado)	3.844	3.920	3.999	4.079	4.160	4.244	4.329	4.415	4.503	4.593	4.685
Impuesto de Sociedades	206.038	220.534	234.345	218.749	234.190	228.988	234.864	251.131	266.743	249.245	266.568
Coste IVA Fase Explotación	22.919	23.378	46.374	70.281	24.808	49.212	25.811	26.327	52.224	79.147	27.938
IVA Inversiones Reposición	0	0	22.529	45.959	0	23.908	0	0	25.371	51.757	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	11.522	11.753	11.988	12.228	12.472	12.722	12.976	13.236	13.500	13.770	14.046
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>401.987</b>	<b>420.401</b>	<b>460.739</b>	<b>472.650</b>	<b>446.292</b>	<b>469.239</b>	<b>455.534</b>	<b>476.214</b>	<b>521.699</b>	<b>535.178</b>	<b>505.429</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>531.213</b>	<b>511.816</b>	<b>536.539</b>	<b>569.208</b>	<b>512.465</b>	<b>178.586</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.243	3.307	3.374	3.441	3.510	880
IBI Viviendas	207.119	211.261	215.486	219.796	224.192	113.398
Tasa Paso Vehículos (Vado)	4.779	4.875	4.972	5.072	5.173	2.617
Impuesto de Sociedades	260.652	263.306	283.058	310.658	86.063	46.088
Coste IVA Fase Explotación	55.421	29.067	29.648	30.241	193.527	15.602
IVA Inversiones Reposición	26.924	0	0	0	162.681	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	14.327	14.613	14.905	15.204	15.508	7.844
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	7.758
<b>Total Impuestos</b>	<b>531.213</b>	<b>511.816</b>	<b>536.539</b>	<b>569.208</b>	<b>512.465</b>	<b>178.586</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 3

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	10.721.440	50,7%	2.117.717	42,9%
Impuestos CCAA	1.631.526	7,7%	785.356	15,9%
Impuestos Ayuntamientos	8.804.241	41,6%	2.030.604	41,2%
<b>Total Impuestos</b>	<b>21.157.207</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.933.677</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 3

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Impuestos Estado	10.721.440	63.370	165.994	283.673	86.075	29.283	32.305	30.762	33.757
Impuestos CCAA	1.631.526	89.244	299.780	283.673	73.590	4.258	8.446	4.430	4.518
Impuestos Ayuntamientos	8.804.241	5.793	411.143	5.793	15.999	32.372	33.516	66.882	68.220
<b>Total Impuestos</b>	<b>21.157.207</b>	<b>158.407</b>	<b>876.916</b>	<b>573.139</b>	<b>175.664</b>	<b>65.913</b>	<b>74.267</b>	<b>102.074</b>	<b>106.496</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Impuestos Estado	37.179	36.786	35.654	39.908	39.181	47.035	59.869	60.336	59.609
Impuestos CCAA	8.963	13.583	4.795	9.511	4.988	5.088	10.093	15.297	5.400
Impuestos Ayuntamientos	69.584	70.976	72.396	73.844	75.320	76.827	78.363	79.931	81.529
<b>Total Impuestos</b>	<b>115.726</b>	<b>121.346</b>	<b>112.844</b>	<b>123.263</b>	<b>119.490</b>	<b>128.950</b>	<b>148.325</b>	<b>155.563</b>	<b>146.538</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuestos Estado	65.043	65.169	75.046	90.215	91.571	91.830	99.124	100.187	112.281
Impuestos CCAA	10.711	5.618	5.730	11.367	17.227	6.081	12.062	6.327	6.453
Impuestos Ayuntamientos	83.160	84.823	86.520	88.250	90.015	91.815	93.652	95.525	97.435
<b>Total Impuestos</b>	<b>158.914</b>	<b>155.609</b>	<b>167.295</b>	<b>189.831</b>	<b>198.813</b>	<b>189.726</b>	<b>204.838</b>	<b>202.038</b>	<b>216.169</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Impuestos Estado	132.121	130.142	126.083	129.889	126.732	135.886	151.622	149.335	144.822
Impuestos CCAA	12.801	19.400	6.848	13.584	7.125	7.267	14.416	21.847	7.712
Impuestos Ayuntamientos	99.384	101.371	103.399	105.467	107.576	109.728	111.922	114.161	116.444
<b>Total Impuestos</b>	<b>244.306</b>	<b>250.914</b>	<b>236.330</b>	<b>248.940</b>	<b>241.432</b>	<b>252.881</b>	<b>277.960</b>	<b>285.344</b>	<b>268.978</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuestos Estado	149.174	145.552	155.804	173.583	171.073	165.925	170.768	166.747	178.358
Impuestos CCAA	15.298	8.024	8.184	16.235	24.604	8.685	17.228	9.036	9.217
Impuestos Ayuntamientos	118.773	121.148	123.571	126.043	128.563	131.135	133.757	136.433	139.161
<b>Total Impuestos</b>	<b>283.245</b>	<b>274.724</b>	<b>287.559</b>	<b>315.860</b>	<b>324.240</b>	<b>305.745</b>	<b>321.753</b>	<b>312.216</b>	<b>326.736</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Impuestos Estado	198.315	195.430	189.690	195.209	190.617	203.634	226.167	222.984	216.454
Impuestos CCAA	18.283	27.708	9.781	19.402	10.176	10.379	20.589	31.204	11.015
Impuestos Ayuntamientos	141.944	144.783	147.679	150.633	153.645	156.718	159.852	163.050	166.311
<b>Total Impuestos</b>	<b>358.542</b>	<b>367.921</b>	<b>347.150</b>	<b>365.244</b>	<b>354.438</b>	<b>370.732</b>	<b>406.608</b>	<b>417.237</b>	<b>393.779</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Impuestos Estado	222.612	217.497	232.222	257.532	253.890	246.595	253.594	247.769	264.294
Impuestos CCAA	21.850	11.460	11.689	23.187	35.140	12.404	24.606	12.905	13.163
Impuestos Ayuntamientos	169.637	173.029	176.490	180.020	183.620	187.293	191.039	194.859	198.756
<b>Total Impuestos</b>	<b>414.098</b>	<b>401.987</b>	<b>420.401</b>	<b>460.739</b>	<b>472.650</b>	<b>446.292</b>	<b>469.239</b>	<b>455.534</b>	<b>476.214</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Impuestos Estado	292.855	288.818	280.538	288.362	277.839	297.882	325.779	182.826	53.889
Impuestos CCAA	26.112	39.574	13.969	27.711	14.534	14.824	15.121	96.763	7.801
Impuestos Ayuntamientos	202.732	206.786	210.922	215.140	219.443	223.832	228.309	232.875	116.895
<b>Total Impuestos</b>	<b>521.699</b>	<b>535.178</b>	<b>505.429</b>	<b>531.213</b>	<b>511.816</b>	<b>536.539</b>	<b>569.208</b>	<b>512.465</b>	<b>178.586</b>

## 9. Impacto socio-económico del proyecto

### 9.1. Introducción

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

## 9.2. Tablas Input-Output

### Ramas de actividad

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

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

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

### Metodología Marco Input/Output

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

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

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

### Multiplicadores I/O y Efectos Económicos

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

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

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

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

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

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

### 9.3. Impacto del proyecto en la producción

#### Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

#### Efectos directos, indirectos e inducidos producción

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

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

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

Efectos económicos sobre producción	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	9.156.121	57.084.759
Efectos indirectos	9.339.243	36.534.246
Efectos inducidos	14.924.477	46.238.655
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>33.419.840</b>	<b>139.857.659</b>



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

### Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

### Efectos directos, indirectos e inducidos VAB

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

*Tabla 87. VAB Directo Construcción y Alquileres*

VAB Efectos Directos	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Valor añadido bruto a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	53.715	8.445
% VAB / Producción	45%	61%
<b>VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)</b>	<b>4.100.811</b>	<b>34.862.264</b>

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

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

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

Efectos económicos sobre VAB	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	4.100.811	34.862.264
Efectos indirectos	3.662.448	16.554.580
Efectos inducidos	4.486.499	13.700.342
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>12.249.758</b>	<b>65.117.186</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>79</b>	<b>245</b>
Duración del periodo (años)	3	67
<b>Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto</b>	<b>26</b>	<b>4</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	79	245
Efectos indirectos	64	285
Efectos inducidos	64	228
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>207</b>	<b>759</b>

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

### Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

### Efectos directos, indirectos e inducidos Rentas Salariales

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

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

Efecto Directo Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
<b>Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)</b>	<b>26.411</b>	<b>1.252</b>
Sueldos y salarios brutos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	20.386	975
Cotizaciones sociales. INE TIO 2016 (Millones Euros)	6.024	277
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Total (Miles)	1.031	59
<b>Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)</b>	<b>848</b>	<b>45</b>
<b>Salario medio por empleado (€/FTE)</b>	<b>31.145</b>	<b>27.692</b>
<b>Rentas Salariales periodo completo (Euros)</b>	<b>2.451.429</b>	<b>6.779.427</b>
Duración del periodo (años)	3	67
<b>Rentas Salariales al Año (Euros)</b>	<b>817.143</b>	<b>101.185</b>

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

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

Efectos económicos sobre Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	2.451.429	6.779.427
Efectos indirectos	1.922.785	7.421.019
Efectos inducidos	1.739.663	5.137.628
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>6.113.877</b>	<b>19.338.074</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 3 se han calculado los impuestos directos de Sociedades, Especiales e IVA que paga la Sociedad Concesionaria. Pero falta por calcular los efectos directos sobre el IRPF de los empleos y rentas salariales generadas directamente por el Proyecto. En base a los Multiplicadores anteriores sobre Rentas Fiscales generadas por las Rentas Salariales, en la siguiente tabla se muestra el total de impuestos directos generados por el proyecto:

*Tabla 96. Rentas Fiscales Directas*

Impuestos Directos	Fase Construcción	Fase Explotación
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Corrientes	1.751.435	19.405.771
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	1.734.646	8.709.910
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	2.451.429	6.779.427
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	371.392	1.027.083
<b>Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes</b>	<b>2.106.037</b>	<b>9.736.994</b>

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

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

Efectos económicos sobre Rentas Fiscales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	2.106.037	9.736.994
Efectos indirectos	709.718	2.891.172
Efectos inducidos	852.417	2.591.077
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>3.668.172</b>	<b>15.219.243</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 3 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 3 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 3. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 3	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		33.419.840	12.249.758	207	6.113.877	3.668.172
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	<b>72,0%</b>	24.062.285	8.819.826	149	4.401.992	2.641.084
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		9.357.555	3.429.932	58	1.711.886	1.027.088
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		139.857.659	65.117.186	759	19.338.074	15.219.243
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	<b>74,0%</b>	103.494.668	48.186.718	561	14.310.175	11.262.240
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		36.362.991	16.930.468	197	5.027.899	3.957.003
<b>Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión</b>		<b>173.277.499</b>	<b>77.366.944</b>	<b>965</b>	<b>25.451.952</b>	<b>18.887.415</b>
<b>Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión</b>		<b>127.556.953</b>	<b>57.006.544</b>	<b>710</b>	<b>18.712.167</b>	<b>13.903.323</b>
<b>Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión</b>		<b>45.720.547</b>	<b>20.360.401</b>	<b>255</b>	<b>6.739.785</b>	<b>4.984.091</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 3 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 3 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 3 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 3. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 3 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

*Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 3*

Población beneficiada Lote 3	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 3	114
<b>Población Anual Beneficiada Lote 3</b>	<b>291</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 3, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 3.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 3.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 3.

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



*Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 3*

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 3	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 3 (m2 construidos)	8.061
Ingresos Alquiler Anuales Lote 3	728.098
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 3	7,5
<b>Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 3</b>	<b>51,75%</b>
<b>Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 3</b>	<b>780.839</b>
<b>Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 3</b>	<b>6.849</b>
Periodo Explotación Alquiler (Años)	67
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	52.316.183

*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 3

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	5,25%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,65%	
		VAN	5.957.487	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	7,97%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	6,04%	
		VAN	2.012.159	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	5,76%	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	2.117.717	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	785.356	
		VA Ingresos Ayuntamientos	2.030.604	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	291	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	780.839	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	77.366.944	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	965	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 3 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.