



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 8

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

CABOAZUL
Asesores Financieros

Madrid, 3 de abril de 2023

Índice

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

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

Índice de Tablas

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

Tabla 55. Importe Inversión Lote 8	58
Tabla 56. Coeficientes de Amortización.....	58
Tabla 57. Amortización Anual Lote 8	59
Tabla 58. Capital Circulante Lote 8.....	61
Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 8.....	65
Tabla 60. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 8.....	67
Tabla 61. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 8	69
Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 8.....	72
Tabla 63. Balances de Situación Lote 8	76
Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 8.....	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 8	107
Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 8.....	109
Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas	109
Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 8	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 8	114
Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 8.....	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 8. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes.....	126
Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 8.....	127
Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 8.....	128
Tabla 102. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 8.....	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 8” 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 8.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 8.

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 8.

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 8.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 8 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 8.

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

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 8.

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

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

Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 8

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviend. Máx.	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.
11	Velilla de San Antonio	S XXIII	9199901VK5699N0001OL	10.729	10.730	153	B	VPPB

3.2. Número de viviendas y plazas de garaje

La superficie útil de las viviendas se ha estimado considerando un ratio del 33% entre superficie útil y construida. De modo que, por ejemplo, un piso de 100 m² construidos tendría 75 m² útiles. Esta hipótesis es relevante para el estudio de viabilidad ya que la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid determina el precio del módulo de venta y alquiler en base a la superficie útil de la vivienda y no en base a la superficie construida.

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

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

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

Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 8

Ur.	Municipio	nº Viviendas Estimadas	nº Trasteros	Tamaño Medio Vivienda m ² constr.	Superficie Construida Viviendas m ²	Superficie Útil Viviendas m ²	nº Plazas Garaje
11	Velilla de San Antonio	153	153	70	10.730	8.047	153

3.3. Ingresos alquiler

Precios del módulo de la vivienda, trasteros y garajes

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

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

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

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

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

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

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

Precios de los trasteros y garajes

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

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

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

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

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

Ingresos de alquiler de las viviendas, trasteros y garajes

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

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

Los resultados del valor de la promoción a precio del módulo, del importe del alquiler anual de la urbanización, y del alquiler mensual medio por vivienda para el Lote 8, 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 8

Urb.	Municipio	Régim. Protec.	Zona Geogr.	Precio Máximo Módulo	Superficie Útil Viviendas m2	nº Viviend.	Valor Promoción a precio Módulo	Alquiler Anual Urbanización	Ingreso Anual con Factor Ocupación	Alquiler mensual medio vivienda y plazas garaje adicionales
11	Velilla de San Antonio	VPPB	B	1.576,64	8.047	153	16.667.705,96	916.723,83	870.887,64	499,30

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 8 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 8

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
11	Velilla de San Antonio	10.730	3	916.724	Si	18,0%	165.010	156.760

3.5. Costes Servicios Comunitarios

Tipos de servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización

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

Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

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

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

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

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

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

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

Servicio de Conserjería

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

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

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

Servicio de Limpieza

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

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

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

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

Servicio de Mantenimiento

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

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

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

Garaje

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

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

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

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

Suministros de energía y agua en las zonas comunes

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

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

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

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

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

Servicio de Piscina

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

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

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

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

Tabla 14. Coste Piscina según el tamaño de la urbanización

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

Servicio de Jardinería

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

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

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

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

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

Varios e Imprevistos

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

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

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

3.6. Inversiones

Coste construcción

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

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

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

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

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

que son Impuesto de Transmisiones Patrimoniales², el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados³, y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción⁴. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 8.

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 8:

Tabla 17. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 8

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		10.730
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		6.720
PEM	EUR		11.271.640
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	2.141.612
PEC	EUR		13.413.252
IVA PEC	EUR		1.341.325
PEC con IVA	EUR		14.754.577
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	563.582
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	225.433
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	140.896
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	169.075
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	140.896
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	563.582
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	563.582
Otros Costes Construcción	EUR		2.367.044
IVA Otros Costes Construcción	EUR		230.787
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		2.597.831
Coste Construcción más IVA	EUR		17.352.408
Tributos	EUR		240.929
ITP	EUR		34.442
AJD	EUR		171.019
IBI	EUR		35.468
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		17.593.337
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.850
Gastos Financieros fase construcción	EUR		987.446
Total Inversión Fase Construcción	EUR		18.718.633
Coste total por vivienda	EUR		122.344

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

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

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

3.7. Reinversiones

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

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

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

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

Tabla 18. Importe y periodicidad reinversiones

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

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

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 8 se muestran en la siguiente tabla:

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

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

Tabla 19. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 8

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2023
Reacondicionamiento viviendas	3.052.350
Reparaciones viviendas	2.907.000
Coste reversión	804.716
Total Reinversiones	6.764.066
IVA Soportado Reinversiones	473.485
Reinversiones con IVA Soportado	7.237.551
Número de viviendas en alquiler	153
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número promedio de viviendas ocupadas	145

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 8:

Tabla 20. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 8

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
11	Velilla de San Antonio	153	7.237.551

3.8. Costes de reversión al final del periodo de concesión

Al final del periodo de concesión, el Concesionario ha de realizar una inversión final para devolver o revertir a la Administración los edificios de viviendas en un buen estado de conservación. Se ha considerado un coste de reversión de 100 euros m2 útil de vivienda.

En la siguiente se muestra el coste de reversión estimado para el Lote 8:

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

Costes de reversión	Total EUR 2023
Costes de reversión	804.716
IVA Coste de reversión	56.330
Costes de reversión más IVA	861.046

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

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

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

4.1. Calendario del proyecto

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

Tabla 22. Calendario de la Concesión

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

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

4.2. Periodo de construcción

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

Tabla 23. Ritmo mensual de construcción

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

4.3. Presupuesto de construcción

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

Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 8

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 8

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	11.271.640
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.141.612
PEC	13.413.252
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	67.630
Otros Seguros Construcción y ALOP	73.266
Licencias y Tributos	769.043
Urbanística y otras tasas	112.716
ICIO	450.866
ITP	34.442
IAJD	171.019
Organismo de Control Técnico (OCT)	169.075
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	929.910
Coste Auditores fase construcción	45.603
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	563.582
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	35.468
Costes IVA fase construcción	1.587.359
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.317.935
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	17.731.187
Intereses Deuda Senior en construcción	603.129
Comisiones Deuda Senior en construcción	141.381
Coste de la Garantía Definitiva	33.900
Total Gastos Financieros	987.446
Total Inversión Inicial	18.718.633

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 8 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 8

Reposiciones	Total EUR 2023	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Reacondicionamiento viviendas	3.052.350	0	0	145.350	0	0	145.350
Reparaciones viviendas	2.907.000	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	804.716	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	473.485	0	0	10.175	0	0	10.175
Total Reinversiones	7.237.551	0	0	155.525	0	0	155.525
Reposiciones	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Reacondicionamiento viviendas	0	0	145.350	0	0	145.350	0
Reparaciones viviendas	290.700	0	0	0	0	0	290.700
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	20.349	0	10.175	0	0	10.175	20.349
Total Reinversiones	311.049	0	155.525	0	0	155.525	311.049
Reposiciones	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Reacondicionamiento viviendas	0	145.350	0	0	145.350	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	290.700	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	10.175	0	0	10.175	20.349	0
Total Reinversiones	0	155.525	0	0	155.525	311.049	0
Reposiciones	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Reacondicionamiento viviendas	145.350	0	0	145.350	0	0	145.350
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	290.700	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	10.175	0	0	10.175	20.349	0	10.175
Total Reinversiones	155.525	0	0	155.525	311.049	0	155.525
Reposiciones	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	145.350	0	0	145.350	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	290.700	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	10.175	20.349	0	10.175	0
Total Reinversiones	0	0	155.525	311.049	0	155.525	0
Reposiciones	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Reacondicionamiento viviendas	0	145.350	0	0	145.350	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	290.700	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	10.175	20.349	0	10.175	0	0
Total Reinversiones	0	155.525	311.049	0	155.525	0	0

Reposiciones	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
Reacondicionamiento viviendas	145.350	0	0	145.350	0	0	145.350
Reparaciones viviendas	0	290.700	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	10.175	20.349	0	10.175	0	0	10.175
Total Reinversiones	155.525	311.049	0	155.525	0	0	155.525
Reposiciones	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Reacondicionamiento viviendas	0	0	145.350	0	0	145.350	0
Reparaciones viviendas	290.700	0	0	0	0	0	290.700
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	20.349	0	10.175	0	0	10.175	20.349
Total Reinversiones	311.049	0	155.525	0	0	155.525	311.049
Reposiciones	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Reacondicionamiento viviendas	0	145.350	0	0	145.350	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	290.700	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	10.175	0	0	10.175	20.349	0
Total Reinversiones	0	155.525	0	0	155.525	311.049	0
Reposiciones	2088	2089	2090	2091	2092	2093	
Reacondicionamiento viviendas	145.350	0	0	0	0	0	
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	0	
Coste Reversión	0	0	0	0	804.716	0	
IVA Reposiciones	10.175	0	0	0	56.330	0	
Total Reinversiones	155.525	0	0	0	861.046	0	

4.6. Ingresos

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

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

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

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

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

Tabla 27. Ingresos de alquileres y servicios repercutidos en euros constantes a lo largo concesión Lote 8

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2023)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos	1.158.128	1.100.221	73.714.833
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	916.724	870.888	58.349.472
Ingresos Servicios Comunitarios	165.010	156.760	10.502.905
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	76.394	72.574	4.862.456
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 8

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	62.050	4.157.350
Servicio de Limpieza	43.350	2.904.450
Servicio de Garaje	2.500	167.500
Servicio de Energía y Agua	18.000	1.206.000
Servicio de Mantenimiento	18.000	1.206.000
Servicio de Piscina y Jardín	49.512	3.317.304
Varios e Imprevistos	9.671	647.930
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	76.394	5.022.726
Total Costes Servicios a la Comunidad	279.476	18.629.260

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

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

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

Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria en euros constantes a lo largo concesión Lote 8

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2023)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.654	74.433
Seguros en Operación	22.138	1.408.736
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	13.413	898.688
Pérdida de Beneficio (Anual)	621	29.175
Responsabilidad Civil (Anual)	3.104	145.874
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	335.000
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	78.323	3.681.198
Auditorías anuales financieras	15.000	1.005.000
Auditorías anuales energéticas	4.000	268.000
Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria	3.990	267.330
Total Costes Estructura Concesionaria	125.105	6.704.698

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

5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras

5.1. Hipótesis macroeconómicas

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Estructura financiera del proyecto

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

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

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

Tabla 31. Estructura financiera inicial

Estructura Financiera Inicial	Importe	Porcentaje Total	Porcentaje sin Subvenciones de Fondos Europeos
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	5.633.014	29,50%	
Capital Social	1.346.485	7,05%	10,00%
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	2.692.970	14,10%	20,00%
Deuda Senior	9.425.394	49,35%	70,00%
Total Fuentes de Financiación	19.097.862	100,00%	100,00%

5.3. Subvenciones de Fondos Europeos

Las subvenciones para la construcción de las viviendas con cargo a los Fondos Europeos Next Generation se realizarán conforme a los siguientes importes máximos que operan del siguiente modo: el primer límite es una aportación de 700 euros por m² útil de vivienda con un límite de 50.000 euros por vivienda, siendo el límite global de las Subvenciones de Fondos Europeos el importe global para el Lote 8 indicado anteriormente.

Tabla 32. Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos

Importes Máximos Subvenciones de Fondos Europeos	Importe
Importe Máximo Subvenciones de Fondos Europeos Lote 8	5.633.014
Importe Máximo por Vivienda	50.000
Importe Máximo por m ² útil vivienda	700

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

Tabla 33. Hitos de pago. Subvenciones de Fondos Europeos

Hitos de Pago	Importe	Porcentaje Total
Aprobación proyecto definitivo	563.301	10,00%
Llegar a cota cero	1.408.253	25,00%
Terminar Estructura	2.534.856	45,00%
Certificación Final de Obra	1.126.603	20,00%
Total Pagos	5.633.014	100,00%

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

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

Tabla 34. Cobertura Subvenciones de Fondos Europeos

Cobertura Subvenciones de Fondos Europeos	Subvenciones de Fondos Europeos Acumuladas	% Valor de la Obra	Valor de la Obra	Garantía + Valor Obra	Exceso de Valor
Aprobación proyecto definitivo	563.301	5%	789.015	1.354.015	790.713
Llegar a cota cero	1.971.555	15%	2.367.044	2.932.044	960.490
Terminar Estructura	4.506.411	40%	6.312.118	6.877.118	2.370.707
Certificación Final de Obra	5.633.014	100%	15.780.296	16.345.296	10.712.282

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 8

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2023	2024	2025	2026
Capital					
Desembolsos	1.346.485	336.621	219.473	629.798	160.593
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	2.692.970	773.805	338.382	1.259.596	321.186
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	4.039.455	1.110.427	557.855	1.889.395	481.779

5.5. Reserva legal y voluntarias

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

Tabla 36. Criterios Dotación Reserva Legal

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

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

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

5.6. Deuda Senior

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

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

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

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

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

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

Tabla 37. Condiciones Deuda Senior

Condiciones Deuda Senior	Unidad	Valor
Covenants		
Ratio Apalancamiento	%	70%
RCSD esculpido	x	1,25x
RCSD min	x	1,25x
LLCR min	x	1,10x
Primer año cumplimiento Ratios	Año	2027
Método Amortización Deuda	Switch	1. Esculpido DSCR
Plazo Máximo Deuda	Años	35
Plazo Efectivo Deuda	Años	33
Tiempo de cola	Años	37
Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD		
% Servicio Deuda Anual (6 meses)	%	50%
Cuenta Reserva Mantenimiento CRM		
n+1	%	100%
n+2	%	75%
n+3	%	50%
n+4	%	25%
Tipo de interés		
Margen Tipo de Interés	%	2,60%
Tipo Fijo SWAP	%	2,00%
Tasa de cobertura (construc. y explotac.)	%	100%
Tipo de interés anual aplicable	%	4,60%
Base intereses D Senior	Días	360
Comisiones		
Comisión de Agencia Construcción	EUR Cte.	30.000
Comisión de Agencia Operación	EUR Cte.	20.000
Comisión de Apertura	%	1,50%
Comisión de Disponibilidad	%	1,30%

5.7. Garantía definitiva

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

En la siguiente tabla se muestra el importe de la Garantía definitiva y el tipo de interés y el coste anual para la Sociedad Concesionaria del Lote 8:

Tabla 38. Garantía definitiva Lote 8

Garantía definitiva	Importe
% Garantía definitiva sobre Subvenciones de Fondos Europeos	10,00%
Importe Subvenciones de Fondos Europeos	5.633.014
Importe de la Garantía Definitiva	565.000
Interés de la garantía	2,00%
Coste anual de la garantía	11.300

5.8. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 39. Hipótesis del Impuesto de Sociedades

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

Impuesto del Valor Añadido

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

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

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

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

Tabla 40. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

6. Proyecciones a lo largo de la concesión

6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 41. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 8

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2023	2024	2025	2026
PEM	11.271.640	273.901	3.450.249	6.086.686	1.460.805
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.141.612	52.041	655.547	1.156.470	277.553
PEC	13.413.252	325.942	4.105.796	7.243.156	1.738.357
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	67.630	0	20.289	47.341	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	73.266	0	73.266	0	0
Licencias y Tributos	769.043	34.442	734.601	0	0
Urbanística y otras tasas	112.716	0	112.716	0	0
ICIO	450.866	0	450.866	0	0
ITP	34.442	34.442	0	0	0
IAJD	171.019	0	171.019	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	169.075	28.179	56.358	56.358	28.179
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	929.910	624.637	122.109	122.109	61.055
Coste Auditores fase construcción	45.603	7.500	15.000	15.300	7.803
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	563.582	93.930	187.861	187.861	93.930
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	35.468	11.823	11.823	11.823	0
Costes IVA fase construcción	1.587.359	171.891	451.208	770.047	194.213
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.317.935	1.025.401	1.672.514	1.234.839	385.181
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	17.731.187	1.351.343	5.778.311	8.477.995	2.123.538
Intereses Deuda Senior en construcción	603.129	0	125.371	270.624	207.134
Comisión de Apertura	141.381	0	141.381	0	0
Comisión de Disponibilidad	127.628	0	83.487	42.319	1.822
Comisión de Agencia	81.408	0	30.000	30.600	20.808
Coste de la Garantía Definitiva	33.900	11.300	11.300	11.300	0
Total Gastos Financieros	987.446	11.300	391.539	354.844	229.764
Total Inversión Inicial	18.718.633	1.362.643	6.169.849	8.832.838	2.353.302

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 8

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
PEM	11.271.640	56.358	56.358	56.358	45.087	45.087	45.087	22.543	338.149	78.901
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.141.612	10.708	10.708	10.708	8.566	8.566	8.566	4.283	64.248	14.991
PEC	13.413.252	60.360	60.360	60.360	48.288	48.288	48.288	1.365.469	362.158	84.503
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	67.630	20.289	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	73.266	0	73.266	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	769.043	0	563.582	171.019	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	112.716	0	112.716	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	450.866	0	450.866	0	0	0	0	0	0	0
ITP	34.442	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	171.019	0	0	171.019	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	169.075	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	929.910	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176
Coste Auditores fase construcción	45.603	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	563.582	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	35.468	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	1.587.359	139.933	39.601	11.836	23.908	23.908	26.322	26.322	27.530	22.701
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.317.935	191.999	708.226	214.632	55.685	55.685	58.100	58.100	59.307	54.478
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	17.731.187	252.359	768.586	274.992	103.973	103.973	106.387	1.423.569	421.465	138.982
Intereses Deuda Senior en construcción	603.129	0	5.286	9.940	10.562	11.686	12.059	12.461	12.461	12.059
Comisión de Apertura	141.381	141.381	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	127.628	8.807	7.124	7.344	6.900	6.914	6.691	6.914	6.914	6.691
Comisión de Agencia	81.408	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	33.900	0	0	0	0	0	0	0	11.300	0
Total Gastos Financieros	987.446	180.188	12.410	17.284	17.462	18.600	18.750	19.375	30.675	18.750
Total Inversión Inicial	18.718.633	432.547	780.996	292.276	121.435	122.573	125.138	1.442.944	452.140	157.732

Inversión inicial fase de construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	191.618	191.618	214.161	214.161	225.433	180.346	247.976	259.248	417.051
Gastos Generales y Beneficio Industrial	36.407	36.407	40.691	40.691	42.832	34.266	47.115	49.257	79.240
PEC	205.223	205.223	229.367	229.367	241.439	193.151	265.582	277.654	446.661
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)	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176
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	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	11.823	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	29.944	31.151	48.052	55.300	66.165	70.994	77.030	68.579	68.579
Total Costes Concesionaria en Construcción	73.544	62.928	79.829	87.103	97.967	102.796	108.832	100.382	100.382
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	278.767	268.151	309.196	316.469	339.406	295.947	374.414	378.036	547.043
Intereses Deuda Senior en construcción	12.461	12.491	13.904	15.419	15.575	19.311	20.842	21.536	20.842
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	6.790	6.303	6.092	5.600	4.538	4.404	4.262	4.404	4.262
Comisión de Agencia	0	0	0	30.600	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	19.251	18.794	19.996	51.620	20.112	23.715	25.103	25.940	25.103
Total Inversión Inicial	298.018	286.946	329.192	368.089	359.518	319.662	399.518	403.976	572.146

Inversión inicial fase de construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	484.681	586.125	631.212	687.570	608.669	608.669	608.669	608.669	586.125
Gastos Generales y Beneficio Industrial	92.089	111.364	119.930	130.638	115.647	115.647	115.647	115.647	111.364
PEC	519.093	627.740	676.028	736.388	651.884	651.884	651.884	651.884	627.740
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	47.341	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176	10.176
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	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655	15.655
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	11.823	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	68.579	68.579	66.165	56.507	52.886	50.683	45.648	35.990	31.162
Total Costes Concesionaria en Construcción	100.382	100.382	97.967	100.132	84.688	153.826	77.476	67.818	62.990
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	619.475	728.122	773.995	836.520	736.572	805.710	729.360	719.702	690.730
Intereses Deuda Senior en construcción	21.536	23.391	24.757	27.670	28.551	31.194	32.882	31.089	35.599
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	3.887	3.276	2.607	2.183	1.656	1.241	813	437	193
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	20.808	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	11.300	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	25.423	37.967	27.364	29.853	30.208	32.435	54.503	31.526	35.792
Total Inversión Inicial	644.898	766.089	801.359	866.373	766.780	838.145	783.863	751.228	726.522

Inversión inicial fase de construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	495.952	462.137	394.507	394.507	304.334	259.248	259.248	214.161	191.618
Gastos Generales y Beneficio Industrial	94.231	87.806	74.956	74.956	57.824	49.257	49.257	40.691	36.407
PEC	531.165	494.949	422.517	422.517	325.942	277.654	277.654	229.367	205.223
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)	4.697	4.697	4.697	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	10.176	10.176	10.176	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	15.655	15.655	15.655	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	31.162	26.333	23.919	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	62.990	58.161	55.746	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	594.154	553.110	478.264	422.517	325.942	277.654	277.654	229.367	205.223
Intereses Deuda Senior en construcción	35.461	36.643	35.461	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	187	193	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	35.647	36.836	35.461	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	629.802	589.945	513.724	422.517	325.942	277.654	277.654	229.367	205.223

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 8

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	18.718.633
1ª dotación CRSD (mes 36)	259.870
1ª dotación CRM (mes 36)	119.359
Necesidades de Financiación	19.097.862

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 8

Orígenes de Financiación	Total	2023	2024	2025	2026
Subvenciones de Fondos Europeos	5.633.014	563.301	1.408.253	2.534.856	1.126.603
Capital	1.346.485	336.621	219.473	629.798	160.593
Reservas / Prima de Emisión	2.692.970	773.805	338.382	1.259.596	321.186
Préstamo Subordinado	9.425.394	0	3.892.656	4.408.587	1.124.150
Deuda Senior	19.097.862	1.673.728	5.858.765	8.832.838	2.732.532

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 8

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	5.633.014	0	0	0	0	0	0	0	563.301	0
Capital	1.346.485	0	0	336.621	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	2.692.970	0	0	0	193.179	215.214	213.758	151.654	0	0
Deuda Senior	9.425.394	0	0	0	0	0	0	0	0	1.426.572
Total Fuentes de Financiación	19.097.862	0	0	336.621	193.179	215.214	213.758	151.654	0	1.426.572

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	1.408.253	0	0	0	0
Capital	25.358	31.642	27.837	27.951	0	0	0	0	16.098
Reservas / Prima de Emisión	0	13.437	55.674	55.902	0	0	0	0	32.197
Deuda Senior	1.082.794	245.983	194.859	195.656	0	0	0	0	112.688
Total Fuentes de Financiación	1.108.152	291.062	278.370	279.509	0	0	0	0	160.983

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	2.534.856	0	0	0
Capital	35.938	54.649	65.781	74.582	80.254	0	0	0	66.873
Reservas / Prima de Emisión	71.875	109.297	131.563	149.164	160.508	0	0	0	133.746
Deuda Senior	251.564	382.541	460.470	522.074	561.777	0	0	0	468.111
Total Fuentes de Financiación	359.377	546.486	657.815	745.820	802.539	0	0	0	668.731

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	1.126.603
Capital	79.023	75.307	66.115	60.985	60.878	55.450	42.529	37.644	0
Reservas / Prima de Emisión	158.046	150.614	132.230	121.969	121.756	110.899	85.057	75.287	0
Deuda Senior	553.163	527.150	462.805	426.892	426.145	388.147	297.700	263.505	0
Total Fuentes de Financiación	790.232	753.071	661.150	609.845	608.779	554.496	425.286	376.436	0

6.4. Reinversiones

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

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

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

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

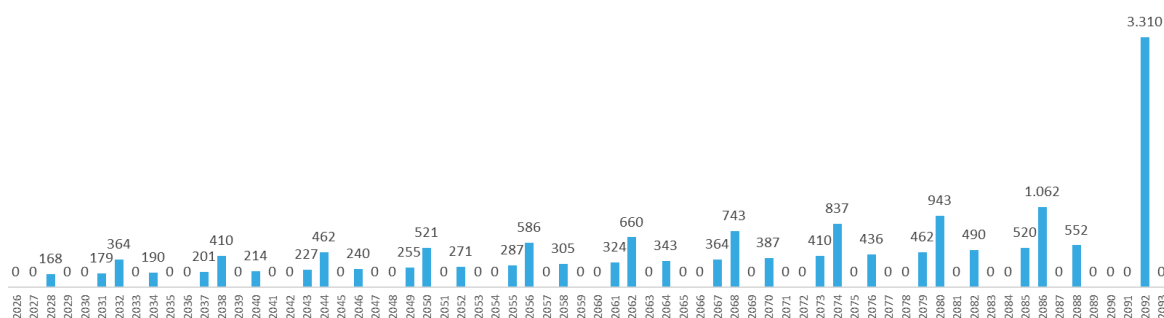
En la siguiente tabla se muestran las reinversiones de la Concesión en términos constantes y nominales:

Tabla 46. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 8

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	3.052.350	6.379.463	38,1%
Reparaciones viviendas	2.907.000	6.158.111	36,8%
Coste Reversión	804.716	3.093.531	18,5%
Coste IVA Inversiones Reposición	473.485	1.094.177	6,5%
Total Reinversiones	7.237.551	16.725.283	100,0%

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

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



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

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

Tabla 47. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 8

Reinversiones de reposición nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reacondicionamiento viviendas	6.379.463	0	0	157.332	0	0	166.961	0	0	177.181
Reparaciones viviendas	6.158.111	0	0	0	0	0	0	340.601	0	0
Coste Reversión	3.093.531	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	1.094.177	0	0	11.013	0	0	11.687	23.842	0	12.403
Total Reinversiones	16.725.283	0	0	168.345	0	0	178.649	364.443	0	189.583

Reinversiones de reposición nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Reacondicionamiento viviendas	0	0	188.026	0	0	199.534	0	0	211.748	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	383.572	0	0	0	0	0	431.965
Coste Reversión	0									
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	13.162	26.850	0	13.967	0	0	14.822	30.238
Total Reinversiones	0	0	201.188	410.423	0	213.502	0	0	226.570	462.202

Reinversiones de reposición nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	0	224.708	0	0	238.462	0	0	253.058	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	486.463	0	0	0	0
Coste Reversión			0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	15.730	0	0	16.692	34.052	0	17.714	0	0
Total Reinversiones	0	240.438	0	0	255.154	520.515	0	270.772	0	0

Reinversiones de reposición nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Reacondicionamiento viviendas	268.547	0	0	284.984	0	0	302.428	0	0	320.939
Reparaciones viviendas	0	547.836	0	0	0	0	0	616.952	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	18.798	38.349	0	19.949	0	0	21.170	43.187	0	22.466
Total Reinversiones	287.345	586.184	0	304.933	0	0	323.598	660.139	0	343.404

Reinversiones de reposición nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Reacondicionamiento viviendas	0	0	340.583	0	0	361.429	0	0	383.551	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	694.788	0	0	0	0	0	782.445
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	23.841	48.635	0	25.300	0	0	26.849	54.771
Total Reinversiones	0	0	364.423	743.424	0	386.729	0	0	410.400	837.216

Reinversiones de reposición nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Reacondicionamiento viviendas	0	407.028	0	0	431.941	0	0	458.379	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	881.160	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	28.492	0	0	30.236	61.681	0	32.087	0	0
Total Reinversiones	0	435.520	0	0	462.177	942.841	0	490.466	0	0

Reinversiones de reposición nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Reacondicionamiento viviendas	486.436	0	0	516.210	0	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	992.329	0	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	3.093.531	0
Coste IVA Inversiones Reposición	34.051	69.463	0	36.135	0	0	0	216.547	0
Total Reinversiones	520.486	1.061.792	0	552.344	0	0	0	3.310.078	0

6.5. Ingresos de la Concesión

Los ingresos de la Concesión provienen de las siguientes fuentes:

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

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

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

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

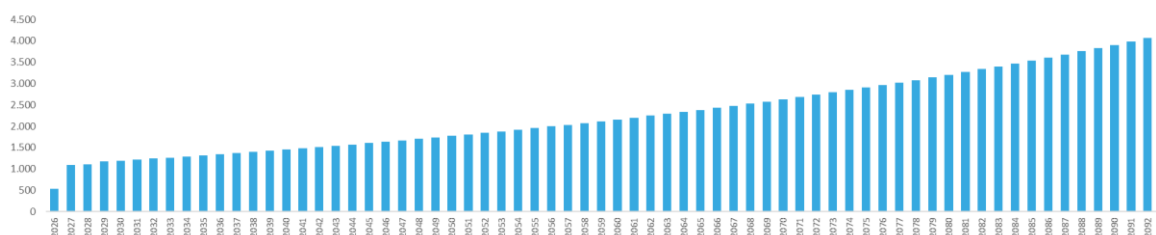
En la siguiente tabla se muestran los ingresos de la Concesión en términos constantes y nominales:

Tabla 48. Ingresos Constantes y Nominales Lote 8

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	58.349.472	121.764.644	79,2%
Ingresos Servicios Comunitarios	10.502.905	21.917.636	14,3%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	4.771.589	10.053.995	6,5%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	73.623.966	153.736.275	100,0%

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

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



En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 8 en precios nominales:

Tabla 49. Ingresos Anuales Nominales Lote 8

Ingresos nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	121.764.644	439.023	888.305	906.071	924.193	942.677	961.530	980.761	1.000.376	1.020.384
Ingresos Servicios Comunitarios	21.917.636	79.024	159.895	163.093	166.355	169.682	173.075	176.537	180.068	183.669
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	10.053.995	18.293	37.013	37.753	77.016	78.556	80.128	81.730	83.365	85.032
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	153.736.275	536.340	1.085.213	1.106.917	1.167.564	1.190.915	1.214.733	1.239.028	1.263.809	1.289.085

Ingresos nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.040.791	1.061.607	1.082.839	1.104.496	1.126.586	1.149.118	1.172.100	1.195.542	1.219.453	1.243.842
Ingresos Servicios Comunitarios	187.342	191.089	194.911	198.809	202.785	206.841	210.978	215.198	219.502	223.892
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	86.733	88.467	90.237	92.041	93.882	95.760	97.675	99.629	101.621	103.653
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	1.314.866	1.341.164	1.367.987	1.395.347	1.423.254	1.451.719	1.480.753	1.510.368	1.540.576	1.571.387

Ingresos nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.268.719	1.294.093	1.319.975	1.346.375	1.373.302	1.400.768	1.428.783	1.457.359	1.486.506	1.516.236
Ingresos Servicios Comunitarios	228.369	232.937	237.596	242.347	247.194	252.138	257.181	262.325	267.571	272.923
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	105.727	107.841	109.998	112.198	114.442	116.731	119.065	121.447	123.876	126.353
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	1.602.815	1.634.871	1.667.569	1.700.920	1.734.938	1.769.637	1.805.030	1.841.130	1.877.953	1.915.512

Ingresos nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.546.561	1.577.492	1.609.042	1.641.223	1.674.048	1.707.529	1.741.679	1.776.513	1.812.043	1.848.284
Ingresos Servicios Comunitarios	278.381	283.949	289.628	295.420	301.329	307.355	313.502	319.772	326.168	332.691
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	128.880	131.458	134.087	136.769	139.504	142.294	145.140	148.043	151.004	154.024
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	1.953.822	1.992.899	2.032.757	2.073.412	2.114.880	2.157.178	2.200.321	2.244.328	2.289.214	2.334.999

Ingresos nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.885.249	1.922.954	1.961.414	2.000.642	2.040.655	2.081.468	2.123.097	2.165.559	2.208.870	2.253.048
Ingresos Servicios Comunitarios	339.345	346.132	353.054	360.116	367.318	374.664	382.157	389.801	397.597	405.549
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	157.104	160.246	163.451	166.720	170.055	173.456	176.925	180.463	184.073	187.754
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	2.381.698	2.429.332	2.477.919	2.527.477	2.578.027	2.629.588	2.682.179	2.735.823	2.790.539	2.846.350

Ingresos nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.298.109	2.344.071	2.390.952	2.438.771	2.487.547	2.537.298	2.588.044	2.639.804	2.692.600	2.746.452
Ingresos Servicios Comunitarios	413.660	421.933	430.371	438.979	447.758	456.714	465.848	475.165	484.668	494.361
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	191.509	195.339	199.246	203.231	207.296	211.441	215.670	219.984	224.383	228.871
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	2.903.277	2.961.343	3.020.570	3.080.981	3.142.601	3.205.453	3.269.562	3.334.953	3.401.652	3.469.685

Ingresos nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.801.382	2.857.409	2.914.557	2.972.848	3.032.305	3.092.952	3.154.811	3.217.907	1.627.644
Ingresos Servicios Comunitarios	504.249	514.334	524.620	535.113	545.815	556.731	567.866	579.223	292.976
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	233.448	238.117	242.880	247.737	252.692	257.746	262.901	268.159	135.637
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutados	3.539.079	3.609.860	3.682.057	3.755.699	3.830.813	3.907.429	3.985.577	4.065.289	2.056.257

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%**.

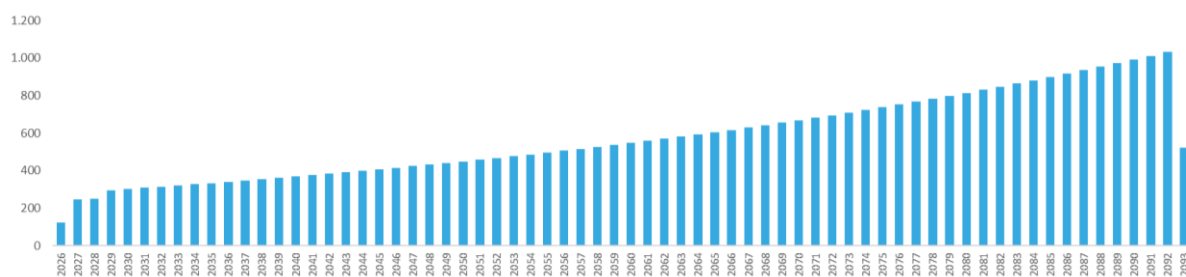
En la siguiente tabla se muestran los gastos de los Servicios Comunitarios en euros constantes y nominales incluyendo dentro de cada servicio el coste del IVA soportado.

Tabla 50. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 8

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	3.906.699	8.675.627	22,3%
Servicio de Limpieza	2.729.338	6.061.054	15,6%
Servicio de Garaje	157.401	349.542	0,9%
Servicio de Energía y Agua	1.133.289	2.516.701	6,5%
Servicio de Mantenimiento	1.133.289	2.516.701	6,5%
Servicio de Piscina y Jardín	3.117.301	6.922.605	17,8%
Varios e Imprevistos	608.866	1.352.111	3,5%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	4.717.848	10.583.153	27,2%
Total Costes Servicios Comunitarios	17.504.031	38.977.494	100,0%

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

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



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 8 en precios nominales:

Tabla 51. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 8

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Servicio de Conserjería	8.675.627	31.280	63.291	64.557	65.848	67.165	68.508	69.878	71.276	72.701
Servicio de Limpieza	6.061.054	21.853	44.217	45.101	46.003	46.923	47.862	48.819	49.796	50.791
Servicio de Garaje	349.542	1.260	2.550	2.601	2.653	2.706	2.760	2.815	2.872	2.929
Servicio de Energía y Agua	2.516.701	9.074	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676	21.090
Servicio de Mantenimiento	2.516.701	9.074	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676	21.090
Varios e Imprevistos	1.352.111	4.875	9.864	10.061	10.263	10.468	10.677	10.891	11.108	11.331
Servicio de Piscina y Jardín	6.922.605	24.959	50.502	51.512	52.543	53.593	54.665	55.759	56.874	58.011
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	10.583.153	19.255	38.961	39.740	81.070	82.691	84.345	86.032	87.752	89.507
Total Costes Serv. Comunitarios	38.977.494	121.631	246.105	251.027	296.582	302.514	308.564	314.736	321.030	327.451

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Servicio de Conserjería	74.155	75.639	77.151	78.694	80.268	81.874	83.511	85.181	86.885	88.623
Servicio de Limpieza	51.807	52.843	53.900	54.978	56.078	57.199	58.343	59.510	60.700	61.914
Servicio de Garaje	2.988	3.047	3.108	3.171	3.234	3.299	3.365	3.432	3.501	3.571
Servicio de Energía y Agua	21.512	21.942	22.381	22.828	23.285	23.751	24.226	24.710	25.204	25.708
Servicio de Mantenimiento	21.512	21.942	22.381	22.828	23.285	23.751	24.226	24.710	25.204	25.708
Varios e Imprevistos	11.557	11.788	12.024	12.265	12.510	12.760	13.015	13.276	13.541	13.812
Servicio de Piscina y Jardín	59.171	60.355	61.562	62.793	64.049	65.330	66.637	67.969	69.329	70.715
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	91.297	93.123	94.986	96.886	98.823	100.800	102.816	104.872	106.970	109.109
Total Costes Serv. Comunitarios	334.000	340.680	347.494	354.443	361.532	368.763	376.138	383.661	391.334	399.161

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Servicio de Conserjería	90.395	92.203	94.047	95.928	97.847	99.804	101.800	103.836	105.912	108.031
Servicio de Limpieza	63.153	64.416	65.704	67.018	68.359	69.726	71.120	72.543	73.994	75.473
Servicio de Garaje	3.642	3.715	3.789	3.865	3.942	4.021	4.102	4.184	4.267	4.353
Servicio de Energía y Agua	26.223	26.747	27.282	27.828	28.384	28.952	29.531	30.122	30.724	31.338
Servicio de Mantenimiento	26.223	26.747	27.282	27.828	28.384	28.952	29.531	30.122	30.724	31.338
Varios e Imprevistos	14.088	14.370	14.657	14.951	15.250	15.555	15.866	16.183	16.507	16.837
Servicio de Piscina y Jardín	72.130	73.572	75.044	76.545	78.075	79.637	81.230	82.854	84.511	86.202
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	111.291	113.517	115.787	118.103	120.465	122.874	125.332	127.839	130.395	133.003
Total Costes Serv. Comunitarios	407.144	415.287	423.593	432.065	440.706	449.520	458.510	467.681	477.034	486.575

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Servicio de Conserjería	110.191	112.395	114.643	116.936	119.274	121.660	124.093	126.575	129.107	131.689
Servicio de Limpieza	76.983	78.523	80.093	81.695	83.329	84.995	86.695	88.429	90.198	92.002
Servicio de Garaje	4.440	4.528	4.619	4.711	4.806	4.902	5.000	5.100	5.202	5.306
Servicio de Energía y Agua	31.965	32.605	33.257	33.922	34.600	35.292	35.998	36.718	37.452	38.201
Servicio de Mantenimiento	31.965	32.605	33.257	33.922	34.600	35.292	35.998	36.718	37.452	38.201
Varios e Imprevistos	17.173	17.517	17.867	18.225	18.589	18.961	19.340	19.727	20.121	20.524
Servicio de Piscina y Jardín	87.926	89.684	91.478	93.307	95.174	97.077	99.019	100.999	103.019	105.079
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	135.663	138.377	141.144	143.967	146.846	149.783	152.779	155.834	158.951	162.130
Total Costes Serv. Comunitarios	496.306	506.233	516.357	526.684	537.218	547.962	558.922	570.100	581.502	593.132

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Servicio de Conserjería	134.322	137.009	139.749	142.544	145.395	148.303	151.269	154.294	157.380	160.528
Servicio de Limpieza	93.842	95.719	97.633	99.586	101.577	103.609	105.681	107.795	109.950	112.150
Servicio de Garaje	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468
Servicio de Energía y Agua	38.965	39.745	40.540	41.350	42.177	43.021	43.881	44.759	45.654	46.567
Servicio de Mantenimiento	38.965	39.745	40.540	41.350	42.177	43.021	43.881	44.759	45.654	46.567
Varios e Imprevistos	20.934	21.353	21.780	22.216	22.660	23.113	23.576	24.047	24.528	25.019
Servicio de Piscina y Jardín	107.181	109.324	111.511	113.741	116.016	118.336	120.703	123.117	125.579	128.091
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	165.373	168.680	172.054	175.495	179.005	182.585	186.237	189.961	193.761	197.636
Total Costes Serv. Comunitarios	604.995	617.095	629.437	642.025	654.866	667.963	681.322	694.949	708.848	723.025

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Servicio de Conserjería	163.738	167.013	170.353	173.760	177.236	180.780	184.396	188.084	191.845	195.682
Servicio de Limpieza	114.392	116.680	119.014	121.394	123.822	126.299	128.825	131.401	134.029	136.710
Servicio de Garaje	6.597	6.729	6.864	7.001	7.141	7.284	7.429	7.578	7.729	7.884
Servicio de Energía y Agua	47.499	48.449	49.418	50.406	51.414	52.442	53.491	54.561	55.652	56.765
Servicio de Mantenimiento	47.499	48.449	49.418	50.406	51.414	52.442	53.491	54.561	55.652	56.765
Varios e Imprevistos	25.519	26.029	26.550	27.081	27.622	28.175	28.738	29.313	29.899	30.497
Servicio de Piscina y Jardín	130.653	133.266	135.931	138.650	141.423	144.251	147.136	150.079	153.081	156.142
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	201.588	205.620	209.733	213.927	218.206	222.570	227.021	231.562	236.193	240.917
Total Costes Serv. Comunitarios	737.485	752.235	767.280	782.625	798.278	814.243	830.528	847.139	864.081	881.363

Gastos Servicios Comunitarios Nominales	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Servicio de Conserjería	199.596	203.588	207.660	211.813	216.049	220.370	224.778	229.273	115.968
Servicio de Limpieza	139.444	142.233	145.077	147.979	150.938	153.957	157.036	160.177	81.019
Servicio de Garaje	8.042	8.203	8.367	8.534	8.705	8.879	9.056	9.237	4.672
Servicio de Energía y Agua	57.901	59.059	60.240	61.445	62.673	63.927	65.205	66.510	33.641
Servicio de Mantenimiento	57.901	59.059	60.240	61.445	62.673	63.927	65.205	66.510	33.641
Varios e Imprevistos	31.107	31.730	32.364	33.011	33.672	34.345	35.032	35.733	18.074
Servicio de Piscina y Jardín	159.265	162.450	165.699	169.013	172.394	175.842	179.358	182.946	92.535
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	245.735	250.650	255.663	260.776	265.992	271.312	276.738	282.273	142.776
Total Costes Serv. Comunitarios	898.990	916.970	935.310	954.016	973.096	992.558	1.012.409	1.032.657	522.327

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%**.

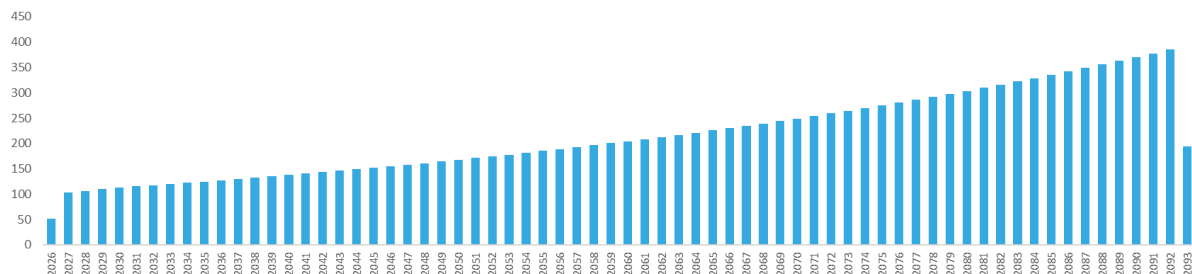
En la siguiente tabla se muestran los gastos de Estructura del Concesionario en euros constantes y nominales.

Tabla 52. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 8

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	73.001	163.654	1,1%
Seguros en Operación	1.377.284	3.058.541	21,0%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	3.598.908	7.997.361	54,9%
Auditorías anuales financieras	982.562	2.181.980	15,0%
Auditorías anuales energéticas	262.016	581.861	4,0%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.361	580.407	4,0%
Total Costes Concesionaria	6.555.132	14.563.804	100,0%

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

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



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 8 en precios nominales:

Tabla 53. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 8

Gastos Estructura Concesionario	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	163.654	0	0	626	1.269	1.295	1.320	1.347	1.374	1.401
Seguros en Operación	3.058.541	11.028	22.313	22.759	23.214	23.679	24.152	24.635	25.128	25.630
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	7.997.361	27.900	56.453	57.582	60.737	61.951	63.190	64.454	65.743	67.058
Auditorías anuales financieras	2.181.980	7.867	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285
Auditorías anuales energéticas	581.861	2.098	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	4.876
Coste IVA Estructura Concesionaria	580.407	2.093	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675	4.768	4.864
Total Costes Concesionaria	14.563.804	50.986	103.163	105.852	110.603	112.815	115.071	117.373	119.720	122.115

Gastos Estructura Concesionario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.429	1.458	1.487	1.517	1.547	1.578	1.610	1.642	1.675	1.708
Seguros en Operación	26.143	26.666	27.199	27.743	28.298	28.864	29.441	30.030	30.631	31.243
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	68.399	69.767	71.163	72.586	74.038	75.518	77.029	78.569	80.141	81.744
Auditorías anuales financieras	18.651	19.024	19.404	19.792	20.188	20.592	21.004	21.424	21.852	22.289
Auditorías anuales energéticas	4.973	5.073	5.174	5.278	5.383	5.491	5.601	5.713	5.827	5.944
Coste IVA Estructura Concesionaria	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813	5.929
Total Costes Concesionaria	124.557	127.048	129.589	132.181	134.824	137.521	140.271	143.077	145.938	148.857

Gastos Estructura Concesionario	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.742	1.777	1.813	1.849	1.886	1.924	1.962	2.001	2.041	2.082
Seguros en Operación	31.868	32.506	33.156	33.819	34.495	35.185	35.889	36.607	37.339	38.086
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	83.378	85.046	86.747	88.482	90.251	92.057	93.898	95.776	97.691	99.645
Auditorías anuales financieras	22.735	23.190	23.653	24.127	24.609	25.101	25.603	26.115	26.638	27.170
Auditorías anuales energéticas	6.063	6.184	6.308	6.434	6.562	6.694	6.828	6.964	7.103	7.245
Coste IVA Estructura Concesionaria	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
Total Costes Concesionaria	151.834	154.871	157.968	161.128	164.350	167.637	170.990	174.410	177.898	181.456

Gastos Estructura Concesionario	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.124	2.166	2.210	2.254	2.299	2.345	2.392	2.440	2.489	2.538
Seguros en Operación	38.847	39.624	40.417	41.225	42.050	42.890	43.748	44.623	45.516	46.426
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	101.638	103.671	105.744	107.859	110.016	112.216	114.461	116.750	119.085	121.467
Auditorías anuales financieras	27.714	28.268	28.833	29.410	29.998	30.598	31.210	31.834	32.471	33.121
Auditorías anuales energéticas	7.390	7.538	7.689	7.843	8.000	8.160	8.323	8.489	8.659	8.832
Coste IVA Estructura Concesionaria	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810
Total Costes Concesionaria	185.085	188.787	192.563	196.414	200.342	204.349	208.436	212.605	216.857	221.194

Gastos Estructura Concesionario	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.589	2.641	2.694	2.748	2.802	2.859	2.916	2.974	3.034	3.094
Seguros en Operación	47.355	48.302	49.268	50.253	51.258	52.283	53.329	54.396	55.483	56.593
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	123.896	126.374	128.901	131.479	134.109	136.791	139.527	142.318	145.164	148.067
Auditorías anuales financieras	33.783	34.459	35.148	35.851	36.568	37.299	38.045	38.806	39.582	40.374
Auditorías anuales energéticas	9.009	9.189	9.373	9.560	9.751	9.946	10.145	10.348	10.555	10.766
Coste IVA Estructura Concesionaria	8.986	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739
Total Costes Concesionaria	225.618	230.130	234.733	239.427	244.216	249.100	254.082	259.164	264.347	269.634

Gastos Estructura Concesionario	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.156	3.219	3.284	3.349	3.416	3.485	3.554	3.625	3.698	3.772
Seguros en Operación	57.725	58.879	60.057	61.258	62.483	63.733	65.008	66.308	67.634	68.987
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	151.028	154.049	157.130	160.273	163.478	166.748	170.083	173.484	176.954	180.493
Auditorías anuales financieras	41.181	42.005	42.845	43.702	44.576	45.467	46.377	47.304	48.250	49.215
Auditorías anuales energéticas	10.982	11.201	11.425	11.654	11.887	12.125	12.367	12.614	12.867	13.124
Coste IVA Estructura Concesionaria	10.954	11.173	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091
Total Costes Concesionaria	275.027	280.527	286.138	291.861	297.698	303.652	309.725	315.919	322.238	328.682

Gastos Estructura Concesionario	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.847	3.924	4.003	4.083	4.164	4.248	4.333	4.419	1.108
Seguros en Operación	70.366	71.774	73.209	74.673	76.167	77.690	79.244	80.829	40.884
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	184.103	187.785	191.541	195.371	199.279	203.264	207.330	211.476	106.966
Auditorías anuales financieras	50.200	51.204	52.228	53.272	54.338	55.425	56.533	57.664	29.167
Auditorías anuales energéticas	13.387	13.654	13.927	14.206	14.490	14.780	15.075	15.377	7.778
Coste IVA Estructura Concesionaria	13.353	13.620	13.893	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	7.758
Total Costes Concesionaria	335.256	341.961	348.800	355.776	362.892	370.150	377.553	385.104	193.662

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 8

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	18.588.279
Más Comisión Apertura	141.381
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-11.027
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	18.718.633
1ª dotación CRSD	259.870
1ª dotación CRM	119.359
Necesidades de Financiación	19.097.862

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 8

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	18.588.279
Reinversiones de Reposición	16.725.283
Total Inversiones	35.313.562

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 8

Amortización Anual	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Amortización Anual Inversión Inicial	18.588.279	139.761	277.244	278.004	277.244	277.244	277.244	278.004	277.244	277.244
Amortización Anual Reinversiones	16.725.283	0	0	33.669	33.669	33.669	69.399	142.287	108.618	146.535
Total Amortización Anual	35.313.562	139.761	277.244	311.673	310.913	310.913	346.643	420.291	385.863	423.779

Amortización Anual	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Amortización Anual Inversión Inicial	277.244	278.004	277.244	277.244	277.244	278.004	277.244	277.244	277.244	278.004
Amortización Anual Reinversiones	146.535	110.805	78.154	160.239	122.322	165.022	165.022	124.785	88.014	180.455
Total Amortización Anual	423.779	388.809	355.398	437.483	399.566	443.026	442.267	402.029	365.259	458.459

Amortización Anual	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Amortización Anual Inversión Inicial	277.244	277.244	277.244	278.004	277.244	277.244	277.244	278.004	277.244	277.244
Amortización Anual Reinversiones	137.754	185.842	185.842	140.528	99.118	203.221	155.134	209.288	209.288	158.257
Total Amortización Anual	414.999	463.086	463.086	418.532	376.363	480.466	432.378	487.292	486.533	435.502

Amortización Anual	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Amortización Anual Inversión Inicial	277.244	278.004	277.244	277.244	277.244	278.004	277.244	277.244	277.244	278.004
Amortización Anual Reinversiones	111.623	228.860	174.706	235.693	235.693	178.224	125.706	257.734	196.747	265.428
Total Amortización Anual	388.868	506.864	451.950	512.937	512.937	456.227	402.950	534.978	473.992	543.432

Amortización Anual	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Amortización Anual Inversión Inicial	277.244	277.244	277.244	278.004	277.244	277.244	277.244	278.004	277.244	277.244
Amortización Anual Reinversiones	265.428	200.709	141.566	290.250	221.569	298.915	298.915	226.031	159.426	326.869
Total Amortización Anual	542.672	477.953	418.810	568.254	498.814	576.159	576.159	504.034	436.670	604.113

Amortización Anual	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Amortización Anual Inversión Inicial	277.244	278.004	277.244	277.244	277.244	278.004	277.244	277.244	277.244	278.004
Amortización Anual Reinversiones	249.523	336.627	336.627	254.547	179.539	368.107	281.004	379.097	379.097	286.661
Total Amortización Anual	526.767	614.631	613.871	531.791	456.784	646.111	558.248	656.341	656.341	564.665

Amortización Anual	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Amortización Anual Inversión Inicial	277.244	277.244	277.244	278.004	277.244	277.244	277.244	278.004	137.483
Amortización Anual Reinversiones	202.190	414.549	316.456	426.925	462.903	346.566	161.220	2.214.787	1.095.291
Total Amortización Anual	479.435	691.793	593.700	704.928	740.148	623.810	438.465	2.492.791	1.232.774

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 8

CAPITAL CIRCULANTE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	0	139.761	277.244	311.673	310.913	310.913	346.643	420.291	385.863	423.779
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	44.695	90.434	92.243	97.297	99.243	101.228	103.252	105.317
CRSD	0	0	259.870	246.370	247.310	237.701	255.549	294.859	290.535	275.549
CRM	0	0	119.359	198.766	185.755	293.930	469.308	465.875	194.141	223.821
Excedentes de Caja	0	0	126.143	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	139.761	827.312	947.243	936.221	1.039.842	1.270.743	1.382.253	1.073.792	1.128.467
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	0	0	27.597	0	0	29.367	59.745	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	44.695	90.434	92.243	97.297	99.243	101.228	103.252	105.317
Deuda Senior cp	0	0	59.622	33.477	37.731	19.620	56.207	136.754	135.171	110.740
Total Pasivo Corriente	0	0	104.317	123.911	157.572	116.917	155.450	267.348	298.169	216.058

CAPITAL CIRCULANTE	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	423.779	388.809	355.398	437.483	399.566	443.026	442.267	402.029	365.259	458.459
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	107.424	109.572	111.764	113.999	116.279	118.604	120.977	123.396	125.864	128.381
CRSD	278.620	267.772	287.855	332.077	327.206	310.295	313.735	301.496	324.077	373.866
CRM	209.229	330.967	528.495	524.629	218.843	252.083	235.582	372.775	595.196	590.842
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.119.052	1.197.121	1.383.512	1.508.187	1.161.894	1.224.009	1.212.560	1.299.696	1.510.396	1.651.548
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	31.164	0	0	33.072	67.467	0	35.000	0	0	37.244
Fianzas recibidas de Clientes	107.424	109.572	111.764	113.999	116.279	118.604	120.977	123.396	125.864	128.381
Deuda Senior cp	121.687	103.852	150.001	246.043	247.263	223.142	241.101	227.144	282.979	395.606
Total Pasivo Corriente	260.275	213.424	261.764	393.114	431.009	341.747	397.078	350.540	408.844	561.231

CAPITAL CIRCULANTE	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	414.999	463.086	463.086	418.532	376.363	480.466	432.378	487.292	486.533	435.502
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	130.949	133.568	136.239	138.964	141.743	144.578	147.470	150.419	153.428	156.496
CRSD	368.329	349.260	353.089	339.254	364.659	420.668	414.411	392.871	397.157	381.544
CRM	246.218	283.860	265.353	419.747	670.260	665.356	277.546	319.702	298.775	472.769
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.260.495	1.329.774	1.317.768	1.416.496	1.653.025	1.811.067	1.371.805	1.450.284	1.435.892	1.546.310
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	75.771	0	39.524	0	0	41.943	85.564	0	44.389	0
Fianzas recibidas de Clientes	130.949	133.568	136.239	138.964	141.743	144.578	147.470	150.419	153.428	156.496
Deuda Senior cp	403.360	383.193	408.397	398.349	468.591	603.378	618.513	603.011	639.844	637.724
Total Pasivo Corriente	610.080	516.761	584.160	537.313	610.334	789.899	851.547	753.430	837.661	794.221

CAPITAL CIRCULANTE	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	388.868	506.864	451.950	512.937	512.937	456.227	402.950	534.978	473.992	543.432
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	159.626	162.819	166.075	169.396	172.784	176.240	179.765	183.360	187.027	190.768
CRSD	410.087	385.287	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	754.853	749.330	312.264	360.003	336.532	532.340	850.051	843.832	351.995	405.460
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.813.433	1.904.300	1.030.289	1.142.336	1.122.253	1.264.807	1.532.767	1.662.171	1.113.014	1.239.660
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	47.235	96.096	0	50.126	0	0	53.194	108.516	0
Fianzas recibidas de Clientes	159.626	162.819	166.075	169.396	172.784	176.240	179.765	183.360	187.027	190.768
Deuda Senior cp	724.844	708.049	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	884.470	918.102	262.171	169.396	222.910	176.240	179.765	236.554	295.543	190.768

CAPITAL CIRCULANTE	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	542.672	477.953	418.810	568.254	498.814	576.159	576.159	504.034	436.670	604.113
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	194.583	198.475	202.444	206.493	210.623	214.836	219.132	223.515	227.985	232.545
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	378.919	599.585	957.336	950.332	396.026	456.570	426.804	675.136	1.078.071	1.070.183
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.216.175	1.376.013	1.678.590	1.825.080	1.205.463	1.347.565	1.322.096	1.502.685	1.842.726	2.006.841
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	56.296	0	0	59.905	121.873	0	63.572	0	0	67.463
Fianzas recibidas de Clientes	194.583	198.475	202.444	206.493	210.623	214.836	219.132	223.515	227.985	232.545
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	250.879	198.475	202.444	266.398	332.496	214.836	282.704	223.515	227.985	300.008

CAPITAL CIRCULANTE	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	526.767	614.631	613.871	531.791	456.784	646.111	558.248	656.341	656.341	564.665
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	237.196	241.940	246.779	251.714	256.748	261.883	267.121	272.463	277.913	283.471
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	446.415	514.221	480.561	760.419	1.214.133	1.205.251	502.257	579.041	541.291	856.236
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.310.378	1.470.792	1.441.211	1.643.924	2.027.665	2.213.246	1.427.626	1.607.846	1.575.544	1.804.372
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	137.625	0	71.397	0	0	75.974	154.564	0	80.625	0
Fianzas recibidas de Clientes	237.196	241.940	246.779	251.714	256.748	261.883	267.121	272.463	277.913	283.471
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	374.820	241.940	318.175	251.714	256.748	337.858	421.685	272.463	358.537	283.471

CAPITAL CIRCULANTE	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	479.435	691.793	593.700	704.928	740.148	623.810	438.465	415.487	1.232.774	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	289.140	294.923	300.822	306.838	312.975	319.234	325.619	332.131	338.774	171.355
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.367.254	1.357.251	566.162	529.707	782.409	1.519.380	2.346.900	3.174.419	542.636	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	278.264	773.206	625.807	465.867	319.440	100.000	618.202	1.732.961
Total Activo Corriente	2.235.829	2.443.968	1.738.948	2.314.680	2.461.338	2.928.292	3.430.424	4.022.037	2.732.385	1.904.315
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	85.559	174.541	0	90.548	0	0	0	542.636	0
Fianzas recibidas de Clientes	289.140	294.923	300.822	306.838	312.975	319.234	325.619	332.131	338.774	171.355
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	289.140	380.483	475.363	306.838	403.523	319.234	325.619	332.131	881.410	171.355

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%.

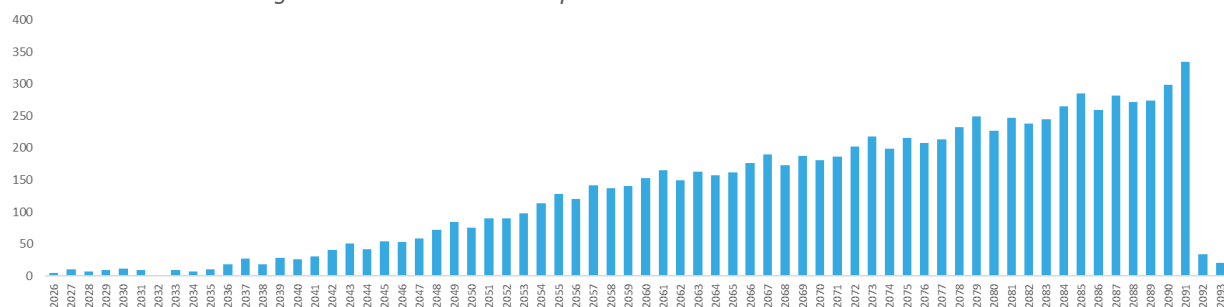
Las proyecciones anuales del impuesto de sociedades están en la siguiente tabla:

Tabla 59. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 8

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuesto de Sociedades	8.882.512	4.678	10.032	7.145	9.131	11.578	8.679	329
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Impuesto de Sociedades	8.939	6.552	9.791	18.219	26.714	18.214	28.272	26.023
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuesto de Sociedades	30.601	41.108	51.175	42.197	54.576	53.190	59.016	71.635
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Impuesto de Sociedades	84.164	75.353	90.171	89.632	97.548	113.237	128.480	120.215
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Impuesto de Sociedades	141.690	136.514	140.565	153.238	165.409	149.904	163.437	157.528
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Impuesto de Sociedades	162.170	176.531	190.148	172.608	187.927	181.362	186.500	202.593
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
Impuesto de Sociedades	218.009	198.344	215.507	208.034	213.900	232.113	249.384	227.159
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
Impuesto de Sociedades	246.567	238.241	244.756	265.188	284.717	259.778	281.545	272.089
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2089	2090	2091	2092	2093			
Impuesto de Sociedades	274.109	299.044	334.480	34.153	20.679			

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

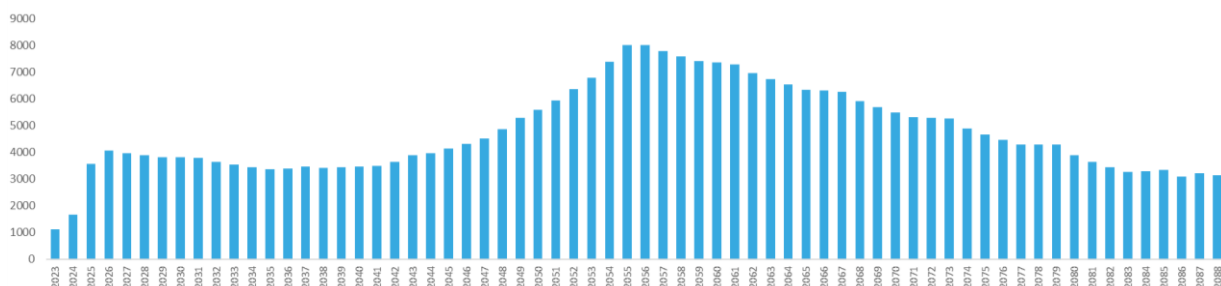


6.10. Financiación

6.10.1. Fondos Propios

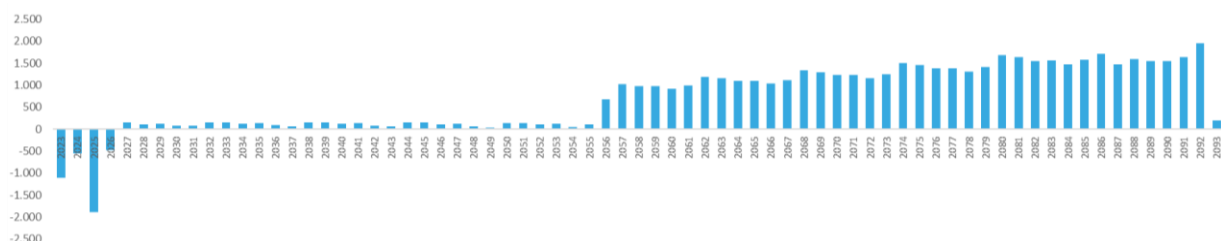
El desglose anual de los Fondos Propios se detalla en el Balance. En la siguiente figura se muestra la evolución del saldo de los Fondos Propios a lo largo del período de concesión:

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 8

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-4.039.455	-1.110.427	-557.855	-1.889.395	-481.779	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	54.373.692	0	0	0	0	155.109	110.177	119.163	84.079	74.862
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	50.334.237	-1.110.427	-557.855	-1.889.395	-481.779	155.109	110.177	119.163	84.079	74.862

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	147.564	147.309	123.671	135.923	90.761	68.709	149.683	149.117	122.081	135.019
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	147.564	147.309	123.671	135.923	90.761	68.709	149.683	149.117	122.081	135.019

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	83.229	57.914	148.625	146.959	115.467	129.431	70.366	40.784	141.664	139.056
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	83.229	57.914	148.625	146.959	115.467	129.431	70.366	40.784	141.664	139.056

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	102.625	117.090	49.230	102.689	680.820	1.027.012	971.163	979.521	922.617	992.070
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	102.625	117.090	49.230	102.689	680.820	1.027.012	971.163	979.521	922.617	992.070

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	1.187.439	1.154.138	1.091.277	1.100.655	1.036.526	1.114.787	1.334.967	1.297.302	1.226.471	1.237.071
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.187.439	1.154.138	1.091.277	1.100.655	1.036.526	1.114.787	1.334.967	1.297.302	1.226.471	1.237.071

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	1.164.882	1.252.986	1.500.761	1.458.528	1.378.783	1.390.698	1.309.367	1.408.621	1.687.841	1.640.094
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.164.882	1.252.986	1.500.761	1.458.528	1.378.783	1.390.698	1.309.367	1.408.621	1.687.841	1.640.094

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	1.550.264	1.563.707	1.472.133	1.583.891	1.719.866	1.472.074	1.595.419	1.541.836	1.553.284	1.641.756
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.550.264	1.563.707	1.472.133	1.583.891	1.719.866	1.472.074	1.595.419	1.541.836	1.553.284	1.641.756

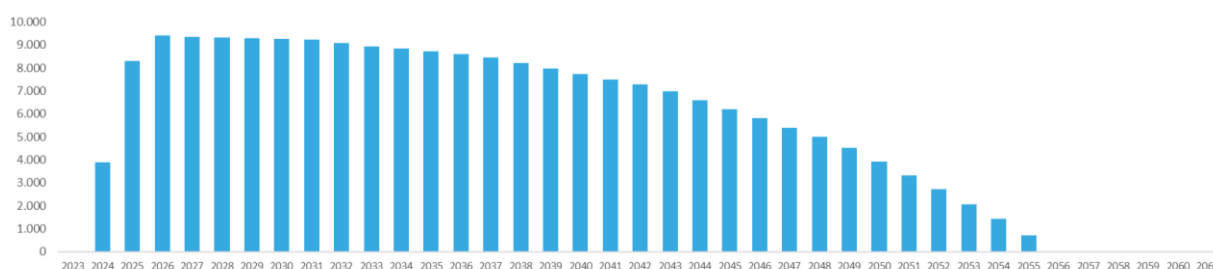
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2092	2093	2094
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.948.214	193.531	1.732.961
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.948.214	193.531	1.732.961

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).

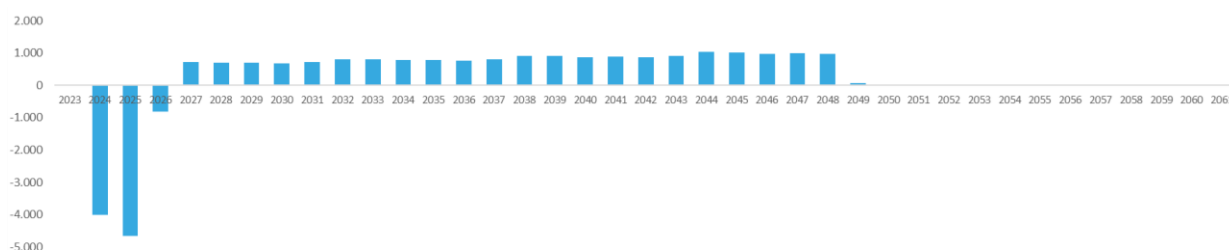
El Principal de la Deuda se incrementa con los desembolsos de Deuda y disminuye con el repago del principal. En la siguiente figura se muestra la evolución del principal pendiente de la Deuda Senior a lo largo del período de concesión:

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 8

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Desembolsos Deuda	9.425.394	0	3.892.656	4.408.587	1.124.150	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-20.777.866	0	-380.239	-343.544	-451.366	-519.741	-492.740	-494.621	-475.402	-511.099	-589.718
Devolución Principal	-9.425.394	0	0	0	0	-59.622	-33.477	-37.731	-19.620	-56.207	-136.754
Pago de Intereses y Comisiones	-11.352.472	0	-380.239	-343.544	-451.366	-460.119	-459.263	-456.890	-455.783	-454.891	-452.964
Total Flujos Caja Deuda	-11.352.472	0	3.512.418	4.065.044	672.785	-519.741	-492.740	-494.621	-475.402	-511.099	-589.718

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	-581.071	-551.098	-557.240	-535.545	-575.710	-664.153	-654.413	-620.590	-627.470	-602.992	-648.153
Devolución Principal	-135.171	-110.740	-121.687	-103.852	-150.001	-246.043	-247.263	-223.142	-241.101	-227.144	-282.979
Pago de Intereses y Comisiones	-445.899	-440.358	-435.553	-431.693	-425.709	-418.111	-407.149	-397.447	-386.369	-375.847	-365.174
Total Flujos Caja Deuda	-581.071	-551.098	-557.240	-535.545	-575.710	-664.153	-654.413	-620.590	-627.470	-602.992	-648.153

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	-747.732	-736.659	-698.521	-706.178	-678.508	-729.318	-841.335	-828.823	-785.741	-794.314	-763.087
Devolución Principal	-395.606	-403.360	-383.193	-408.397	-398.349	-468.591	-603.378	-618.513	-603.011	-639.844	-637.724
Pago de Intereses y Comisiones	-352.126	-333.299	-315.328	-297.781	-280.159	-260.727	-237.957	-210.309	-182.730	-154.469	-125.363
Total Flujos Caja Deuda	-747.732	-736.659	-698.521	-706.178	-678.508	-729.318	-841.335	-828.823	-785.741	-794.314	-763.087

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	-820.173	-770.574	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-724.844	-708.049	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-95.329	-62.526	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-820.173	-770.574	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

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

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

7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

7.1. Introducción

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

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

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

7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales

Tabla 62. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 8

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Operativos	153.736.275	536.340	1.085.213	1.106.917	1.167.564	1.190.915	1.214.733	1.239.028	1.263.809	1.289.085
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	153.736.275	536.340	1.085.213	1.106.917	1.167.564	1.190.915	1.214.733	1.239.028	1.263.809	1.289.085
Gastos Operativos	-53.541.298	-172.617	-349.268	-356.879	-407.185	-415.329	-423.636	-432.108	-440.751	-449.566
Gastos Serv. Com.	-38.977.494	-121.631	-246.105	-251.027	-296.582	-302.514	-308.564	-314.736	-321.030	-327.451
Costes Concesionaria	-14.563.804	-50.986	-103.163	-105.852	-110.603	-112.815	-115.071	-117.373	-119.720	-122.115
EBITDA	100.194.977	363.723	735.945	750.039	760.378	775.586	791.098	806.920	823.058	839.519
Amortizaciones	-35.313.562	-139.761	-277.244	-311.673	-310.913	-310.913	-346.643	-420.291	-385.863	-423.779
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	5.633.014	42.353	84.016	84.247	84.016	84.016	84.016	84.247	84.016	84.016
EBIT	70.514.429	266.315	542.717	522.612	533.481	548.689	528.471	470.875	521.212	499.756
Gastos Financieros	-11.297.679	-235.129	-475.837	-474.981	-472.608	-471.501	-470.610	-468.682	-461.618	-456.076
Resultado Financiero	-11.297.679	-235.129	-475.837	-474.981	-472.608	-471.501	-470.610	-468.682	-461.618	-456.076
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	59.216.750	31.186	66.880	47.631	60.874	77.188	57.861	2.193	59.594	43.680
Impuesto de Sociedades	-8.882.512	-4.678	-10.032	-7.145	-9.131	-11.578	-8.679	-329	-8.939	-6.552
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	50.334.237	26.508	56.848	40.486	51.743	65.610	49.182	1.864	50.655	37.128

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingresos Operativos	1.314.866	1.341.164	1.367.987	1.395.347	1.423.254	1.451.719	1.480.753	1.510.368	1.540.576	1.571.387
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.314.866	1.341.164	1.367.987	1.395.347	1.423.254	1.451.719	1.480.753	1.510.368	1.540.576	1.571.387
Gastos Operativos	-458.557	-467.728	-477.083	-486.624	-496.357	-506.284	-516.410	-526.738	-537.273	-548.018
Gastos Serv. Com.	-334.000	-340.680	-347.494	-354.443	-361.532	-368.763	-376.138	-383.661	-391.334	-399.161
Costes Concesionaria	-124.557	-127.048	-129.589	-132.181	-134.824	-137.521	-140.271	-143.077	-145.938	-148.857
EBITDA	856.309	873.436	890.904	908.722	926.897	945.435	964.344	983.630	1.003.303	1.023.369
Amortizaciones	-423.779	-388.809	-355.398	-437.483	-399.566	-443.026	-442.267	-402.029	-365.259	-458.459
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	84.016	84.247	84.016	84.016	84.016	84.247	84.016	84.016	84.016	84.247
EBIT	516.546	568.873	619.522	555.256	611.347	586.655	606.093	665.618	722.061	649.157
Gastos Financieros	-451.271	-447.412	-441.427	-433.829	-422.867	-413.166	-402.087	-391.565	-380.892	-367.845
Resultado Financiero	-451.271	-447.412	-441.427	-433.829	-422.867	-413.166	-402.087	-391.565	-380.892	-367.845
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	65.275	121.461	178.095	121.427	188.480	173.490	204.006	274.052	341.169	281.312
Impuesto de Sociedades	-9.791	-18.219	-26.714	-18.214	-28.272	-26.023	-30.601	-41.108	-51.175	-42.197
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	55.484	103.242	151.381	103.213	160.208	147.466	173.405	232.944	289.994	239.116

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Operativos	1.602.815	1.634.871	1.667.569	1.700.920	1.734.938	1.769.637	1.805.030	1.841.130	1.877.953	1.915.512
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.602.815	1.634.871	1.667.569	1.700.920	1.734.938	1.769.637	1.805.030	1.841.130	1.877.953	1.915.512
Gastos Operativos	-558.978	-570.158	-581.561	-593.192	-605.056	-617.157	-629.500	-642.090	-654.932	-668.031
Gastos Serv. Com.	-407.144	-415.287	-423.593	-432.065	-440.706	-449.520	-458.510	-467.681	-477.034	-486.575
Costes Concesionaria	-151.834	-154.871	-157.968	-161.128	-164.350	-167.637	-170.990	-174.410	-177.898	-181.456
EBITDA	1.043.836	1.064.713	1.086.007	1.107.728	1.129.882	1.152.480	1.175.529	1.199.040	1.223.021	1.247.481
Amortizaciones	-414.999	-463.086	-463.086	-418.532	-376.363	-480.466	-432.378	-487.292	-486.533	-435.502
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	84.016	84.016	84.016	84.247	84.016	84.016	84.016	84.247	84.016	84.016
EBIT	712.854	685.643	706.938	773.442	837.536	756.030	827.168	795.994	820.505	895.996
Gastos Financieros	-349.017	-331.046	-313.499	-295.877	-276.446	-253.676	-226.028	-198.449	-170.188	-141.081
Resultado Financiero	-349.017	-331.046	-313.499	-295.877	-276.446	-253.676	-226.028	-198.449	-170.188	-141.081
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	363.837	354.597	393.439	477.565	561.090	502.355	601.140	597.546	650.317	754.915
Impuesto de Sociedades	-54.576	-53.190	-59.016	-71.635	-84.164	-75.353	-90.171	-89.632	-97.548	-113.237
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	309.262	301.408	334.423	405.930	476.927	427.002	510.969	507.914	552.770	641.678

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Ingresos Operativos	1.953.822	1.992.899	2.032.757	2.073.412	2.114.880	2.157.178	2.200.321	2.244.328	2.289.214	2.334.999
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.953.822	1.992.899	2.032.757	2.073.412	2.114.880	2.157.178	2.200.321	2.244.328	2.289.214	2.334.999
Gastos Operativos	-681.392	-695.019	-708.920	-723.098	-737.560	-752.311	-767.358	-782.705	-798.359	-814.326
Gastos Serv. Com.	-496.306	-506.233	-516.357	-526.684	-537.218	-547.962	-558.922	-570.100	-581.502	-593.132
Costes Concesionaria	-185.085	-188.787	-192.563	-196.414	-200.342	-204.349	-208.436	-212.605	-216.857	-221.194
EBITDA	1.272.431	1.297.879	1.323.837	1.350.314	1.377.320	1.404.866	1.432.964	1.461.623	1.490.855	1.520.673
Amortizaciones	-388.868	-506.864	-451.950	-512.937	-512.937	-456.227	-402.950	-534.978	-473.992	-543.432
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	84.016	84.247	84.016	84.016	84.016	84.247	84.016	84.016	84.016	84.247
EBIT	967.579	875.262	955.903	921.393	948.400	1.032.886	1.114.030	1.010.661	1.100.880	1.061.487
Gastos Financieros	-111.047	-73.826	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
Resultado Financiero	-111.047	-73.826	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	856.533	801.436	944.603	910.093	937.100	1.021.586	1.102.730	999.361	1.089.580	1.050.187
Impuesto de Sociedades	-128.480	-120.215	-141.690	-136.514	-140.565	-153.238	-165.409	-149.904	-163.437	-157.528
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	728.053	681.221	802.913	773.579	796.535	868.348	937.320	849.457	926.143	892.659

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Ingresos Operativos	2.381.698	2.429.332	2.477.919	2.527.477	2.578.027	2.629.588	2.682.179	2.735.823	2.790.539	2.846.350
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.381.698	2.429.332	2.477.919	2.527.477	2.578.027	2.629.588	2.682.179	2.735.823	2.790.539	2.846.350
Gastos Operativos	-830.612	-847.225	-864.169	-881.453	-899.082	-917.063	-935.405	-954.113	-973.195	-992.659
Gastos Serv. Com.	-604.995	-617.095	-629.437	-642.025	-654.866	-667.963	-681.322	-694.949	-708.848	-723.025
Costes Concesionaria	-225.618	-230.130	-234.733	-239.427	-244.216	-249.100	-254.082	-259.164	-264.347	-269.634
EBITDA	1.551.086	1.582.108	1.613.750	1.646.025	1.678.945	1.712.524	1.746.775	1.781.710	1.817.345	1.853.691
Amortizaciones	-542.672	-477.953	-418.810	-568.254	-498.814	-576.159	-576.159	-504.034	-436.670	-604.113
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	84.016	84.016	84.016	84.247	84.016	84.016	84.016	84.247	84.016	84.016
EBIT	1.092.430	1.188.171	1.278.957	1.162.017	1.264.148	1.220.381	1.254.632	1.361.923	1.464.691	1.333.595
Gastos Financieros	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
Resultado Financiero	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.081.130	1.176.871	1.267.657	1.150.717	1.252.848	1.209.081	1.243.332	1.350.623	1.453.391	1.322.295
Impuesto de Sociedades	-162.170	-176.531	-190.148	-172.608	-187.927	-181.362	-186.500	-202.593	-218.009	-198.344
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	918.961	1.000.341	1.077.508	978.110	1.064.921	1.027.719	1.056.832	1.148.029	1.235.382	1.123.950

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Ingresos Operativos	2.903.277	2.961.343	3.020.570	3.080.981	3.142.601	3.205.453	3.269.562	3.334.953	3.401.652	3.469.685
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.903.277	2.961.343	3.020.570	3.080.981	3.142.601	3.205.453	3.269.562	3.334.953	3.401.652	3.469.685
Gastos Operativos	-1.012.512	-1.032.762	-1.053.417	-1.074.486	-1.095.975	-1.117.895	-1.140.253	-1.163.058	-1.186.319	-1.210.045
Gastos Serv. Com.	-737.485	-752.235	-767.280	-782.625	-798.278	-814.243	-830.528	-847.139	-864.081	-881.363
Costes Concesionaria	-275.027	-280.527	-286.138	-291.861	-297.698	-303.652	-309.725	-315.919	-322.238	-328.682
EBITDA	1.890.765	1.928.581	1.967.152	2.006.495	2.046.625	2.087.558	2.129.309	2.171.895	2.215.333	2.259.639
Amortizaciones	-526.767	-614.631	-613.871	-531.791	-456.784	-646.111	-558.248	-656.341	-656.341	-564.665
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	84.016	84.247	84.016	84.016	84.016	84.247	84.016	84.016	84.016	84.247
EBIT	1.448.014	1.398.196	1.437.297	1.558.720	1.673.858	1.525.693	1.655.077	1.599.570	1.643.008	1.779.221
Gastos Financieros	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
Resultado Financiero	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.436.714	1.386.896	1.425.997	1.547.420	1.662.558	1.514.393	1.643.777	1.588.270	1.631.708	1.767.921
Impuesto de Sociedades	-215.507	-208.034	-213.900	-232.113	-249.384	-227.159	-246.567	-238.241	-244.756	-265.188
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.221.207	1.178.862	1.212.098	1.315.307	1.413.174	1.287.234	1.397.211	1.350.030	1.386.952	1.502.733

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Ingresos Operativos	3.539.079	3.609.860	3.682.057	3.755.699	3.830.813	3.907.429	3.985.577	4.065.289	2.056.257
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.539.079	3.609.860	3.682.057	3.755.699	3.830.813	3.907.429	3.985.577	4.065.289	2.056.257
Gastos Operativos	-1.234.246	-1.258.931	-1.284.110	-1.309.792	-1.335.988	-1.362.708	-1.389.962	-1.417.761	-715.988
Gastos Serv. Com.	-898.990	-916.970	-935.310	-954.016	-973.096	-992.558	-1.012.409	-1.032.657	-522.327
Costes Concesionaria	-335.256	-341.961	-348.800	-355.776	-362.892	-370.150	-377.553	-385.104	-193.662
EBITDA	2.304.832	2.350.929	2.397.947	2.445.906	2.494.825	2.544.721	2.595.615	2.647.528	1.340.268
Amortizaciones	-479.435	-691.793	-593.700	-704.928	-740.148	-623.810	-438.465	-2.492.791	-1.232.774
Subvenciones de Fondos Europeos Ingresos	84.016	84.016	84.016	84.247	84.016	84.016	84.016	84.247	41.663
EBIT	1.909.414	1.743.152	1.888.264	1.825.225	1.838.693	2.004.928	2.241.167	238.983	149.157
Gastos Financieros	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
Resultado Financiero	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.898.114	1.731.852	1.876.964	1.813.925	1.827.393	1.993.628	2.229.867	227.683	137.857
Impuesto de Sociedades	-284.717	-259.778	-281.545	-272.089	-274.109	-299.044	-334.480	-34.153	-20.679
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.613.397	1.472.074	1.595.419	1.541.836	1.553.284	1.694.583	1.895.387	193.531	117.179

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 63. Balances de Situación Lote 8

Balance de Situación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	1.362.643	7.395.530	16.093.025	18.171.273	17.859.601	17.717.032	17.406.119	17.059.476	16.817.833	16.796.414	16.372.635
Acuerdo de concesión lp	1.362.643	7.395.530	16.093.025	18.171.273	17.859.601	17.717.032	17.406.119	17.059.476	16.817.833	16.796.414	16.372.635
ACTIVO CORRIENTE	311.085	0	139.761	827.312	947.243	936.221	1.039.842	1.270.743	1.382.253	1.073.792	1.128.467
Acuerdo de concesión cp	0	0	139.761	277.244	311.673	310.913	310.913	346.643	420.291	385.863	423.779
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	44.695	90.434	92.243	97.297	99.243	101.228	103.252	105.317
CRSD	0	0	0	259.870	246.370	247.310	237.701	255.549	294.859	290.535	275.549
CRM	0	0	0	119.359	198.766	185.755	293.930	469.308	465.875	194.141	223.821
Excedentes de Caja	311.085	0	0	126.143	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	1.673.728	7.395.530	16.232.786	18.998.585	18.806.844	18.653.254	18.445.961	18.330.219	18.200.086	17.870.206	17.501.102
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	1.110.427	1.668.281	3.557.676	4.065.963	3.967.701	3.898.011	3.830.591	3.812.121	3.786.442	3.640.741	3.544.087
Capital Social	336.621	556.094	1.185.892	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	2.651	8.336	12.384	17.559	24.120	29.038	29.224
Reservas voluntarias	773.805	1.112.188	2.371.784	2.692.970	2.561.718	2.502.704	2.419.979	2.382.468	2.366.655	2.263.355	2.117.723
Resultado del año	0	0	0	26.508	56.848	40.486	51.743	65.610	49.182	1.864	50.655
PASIVO NO CORRIENTE	563.301	5.727.249	12.675.110	14.828.306	14.715.231	14.597.671	14.498.453	14.362.648	14.146.296	13.931.296	13.740.957
Subvenciones de Fondos Europeos	563.301	1.971.555	4.506.411	5.590.660	5.506.644	5.422.397	5.338.381	5.254.364	5.170.348	5.086.101	5.002.085
Deuda Senior lp	0	3.755.694	8.168.699	9.237.646	9.208.587	9.175.274	9.160.073	9.108.284	8.975.948	8.845.195	8.738.873
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	104.317	123.911	157.572	116.917	155.450	267.348	298.169	216.058
Proveedores	0	0	0	0	0	27.597	0	0	29.367	59.745	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	44.695	90.434	92.243	97.297	99.243	101.228	103.252	105.317
Deuda Senior cp	0	0	0	59.622	33.477	37.731	19.620	56.207	136.754	135.171	110.740
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	1.673.728	7.395.530	16.232.786	18.998.585	18.806.844	18.653.254	18.445.961	18.330.219	18.200.086	17.870.206	17.501.102

Balance de Situación	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	16.138.439	15.749.630	15.394.231	15.157.936	15.168.792	14.725.766	14.497.001	14.094.972	13.729.713	13.497.824	13.545.028
Acuerdo de concesión lp	16.138.439	15.749.630	15.394.231	15.157.936	15.168.792	14.725.766	14.497.001	14.094.972	13.729.713	13.497.824	13.545.028
ACTIVO CORRIENTE	1.119.052	1.197.121	1.383.512	1.508.187	1.161.894	1.224.009	1.212.560	1.299.696	1.510.396	1.651.548	1.260.495
Acuerdo de concesión cp	423.779	388.809	355.398	437.483	399.566	443.026	442.267	402.029	365.259	458.459	414.999
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	107.424	109.572	111.764	113.999	116.279	118.604	120.977	123.396	125.864	128.381	130.949
CRSD	278.620	267.772	287.855	332.077	327.206	310.295	313.735	301.496	324.077	373.866	368.329
CRM	209.229	330.967	528.495	524.629	218.843	252.083	235.582	372.775	595.196	590.842	246.218
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	17.257.491	16.946.751	16.777.743	16.666.123	16.330.686	15.949.774	15.709.561	15.394.668	15.240.109	15.149.372	14.805.523
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	3.457.544	3.377.105	3.389.586	3.472.257	3.425.787	3.436.878	3.462.263	3.500.650	3.650.365	3.882.445	3.972.936
Capital Social	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	34.290	38.002	43.551	53.875	69.013	79.334	95.355	110.102	127.442	150.737	179.736
Reservas voluntarias	2.039.642	1.937.134	1.896.308	1.920.516	1.907.076	1.850.851	1.872.957	1.870.658	1.943.494	2.095.230	2.207.600
Resultado del año	37.128	55.484	103.242	151.381	103.213	160.208	147.466	173.405	232.944	289.994	239.116
PASIVO NO CORRIENTE	13.539.672	13.356.222	13.126.393	12.800.752	12.473.890	12.171.150	11.850.220	11.543.477	11.180.900	10.705.696	10.222.507
Subvenciones de Fondos Europeos	4.918.068	4.834.052	4.749.805	4.665.789	4.581.773	4.497.756	4.413.510	4.329.493	4.245.477	4.161.460	4.077.214
Deuda Senior lp	8.621.604	8.522.170	8.376.588	8.134.963	7.892.118	7.673.393	7.436.711	7.213.984	6.935.423	6.544.236	6.145.294
PASIVO CORRIENTE	260.275	213.424	261.764	393.114	431.009	341.747	397.078	350.540	408.844	561.231	610.080
Proveedores	31.164	0	0	33.072	67.467	0	35.000	0	0	37.244	75.771
Fianzas recibidas de Clientes	107.424	109.572	111.764	113.999	116.279	118.604	120.977	123.396	125.864	128.381	130.949
Deuda Senior cp	121.687	103.852	150.001	246.043	247.263	223.142	241.101	227.144	282.979	395.606	403.360
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	17.257.491	16.946.751	16.777.743	16.666.123	16.330.686	15.949.774	15.709.561	15.394.668	15.240.109	15.149.372	14.805.523

Balance de Situación	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	13.081.942	12.859.293	12.440.761	12.064.399	11.839.087	11.927.224	11.439.932	11.224.171	10.788.670	10.399.802	10.180.283
Acuerdo de concesión lp	13.081.942	12.859.293	12.440.761	12.064.399	11.839.087	11.927.224	11.439.932	11.224.171	10.788.670	10.399.802	10.180.283
ACTIVO CORRIENTE	1.329.774	1.317.768	1.416.496	1.653.025	1.811.067	1.371.805	1.450.284	1.435.892	1.546.310	1.813.433	1.904.300
Acuerdo de concesión cp	463.086	463.086	418.532	376.363	480.466	432.378	487.292	486.533	435.502	388.868	506.864
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	133.568	136.239	138.964	141.743	144.578	147.470	150.419	153.428	156.496	159.626	162.819
CRSD	349.260	353.089	339.254	364.659	420.668	414.411	392.871	397.157	381.544	410.087	385.287
CRM	283.860	265.353	419.747	670.260	665.356	277.546	319.702	298.775	472.769	754.853	749.330
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	14.411.716	14.177.061	13.857.258	13.717.423	13.650.155	13.299.029	12.890.216	12.660.063	12.334.980	12.213.235	12.084.583
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	4.135.239	4.321.180	4.526.171	4.861.735	5.297.877	5.583.215	5.955.129	6.360.418	6.796.097	7.388.545	8.013.909
Capital Social	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	203.648	234.574	264.715	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297
Reservas voluntarias	2.275.845	2.438.713	2.580.549	2.840.023	3.205.169	3.540.432	3.828.378	4.236.722	4.627.546	5.131.086	5.670.074
Resultado del año	309.262	301.408	334.423	405.930	476.927	427.002	510.969	507.914	552.770	641.678	728.053
PASIVO NO CORRIENTE	9.759.716	9.271.721	8.793.774	8.245.354	7.562.378	6.864.267	6.181.657	5.461.985	4.744.662	3.940.220	3.152.573
Subvenciones de Fondos Europeos	3.993.197	3.909.181	3.825.164	3.740.918	3.656.901	3.572.885	3.488.868	3.404.622	3.320.605	3.236.589	3.152.573
Deuda Senior lp	5.766.519	5.362.540	4.968.609	4.504.436	3.905.477	3.291.382	2.692.789	2.057.363	1.424.057	703.631	0
PASIVO CORRIENTE	516.761	584.160	537.313	610.334	789.899	851.547	753.430	837.661	794.221	884.470	918.102
Proveedores	0	39.524	0	0	41.943	85.564	0	44.389	0	0	47.235
Fianzas recibidas de Clientes	133.568	136.239	138.964	141.743	144.578	147.470	150.419	153.428	156.496	159.626	162.819
Deuda Senior cp	383.193	408.397	398.349	468.591	603.378	618.513	603.011	639.844	637.724	724.844	708.049
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	14.411.716	14.177.061	13.857.258	13.717.424	13.650.155	13.299.029	12.890.216	12.660.063	12.334.980	12.213.235	12.084.584

Balance de Situación	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	10.314.517	9.801.581	9.593.577	9.137.349	8.734.399	8.523.018	8.709.166	8.165.734	7.966.466	7.488.513	7.069.703
Acuerdo de concesión lp	10.314.517	9.801.581	9.593.577	9.137.349	8.734.399	8.523.018	8.709.166	8.165.734	7.966.466	7.488.513	7.069.703
ACTIVO CORRIENTE	1.030.289	1.142.336	1.122.253	1.264.807	1.532.767	1.662.171	1.113.014	1.239.660	1.216.175	1.376.013	1.678.590
Acuerdo de concesión cp	451.950	512.937	512.937	456.227	402.950	534.978	473.992	543.432	542.672	477.953	418.810
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	166.075	169.396	172.784	176.240	179.765	183.360	187.027	190.768	194.583	198.475	202.444
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	312.264	360.003	336.532	532.340	850.051	843.832	351.995	405.460	378.919	599.585	957.336
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	11.344.807	10.943.916	10.715.830	10.402.157	10.267.166	10.185.189	9.822.180	9.405.393	9.182.640	8.864.525	8.748.293
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	8.014.310	7.790.210	7.592.627	7.409.640	7.355.371	7.300.621	6.962.639	6.734.645	6.536.027	6.354.333	6.318.147
Capital Social	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297
Reservas voluntarias	5.717.307	5.371.516	5.203.265	4.997.324	4.871.241	4.747.519	4.497.400	4.192.720	4.027.586	3.819.590	3.702.025
Resultado del año	681.221	802.913	773.579	796.535	868.348	937.320	849.457	926.143	892.659	918.961	1.000.341
PASIVO NO CORRIENTE	3.068.326	2.984.310	2.900.293	2.816.277	2.732.030	2.648.014	2.563.997	2.479.981	2.395.734	2.311.718	2.227.701
Subvenciones de Fondos Europeos	3.068.326	2.984.310	2.900.293	2.816.277	2.732.030	2.648.014	2.563.997	2.479.981	2.395.734	2.311.718	2.227.701
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	262.171	169.396	222.910	176.240	179.765	236.554	295.543	190.768	250.879	198.475	202.444
Proveedores	96.096	0	50.126	0	0	53.194	108.516	0	56.296	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	166.075	169.396	172.784	176.240	179.765	183.360	187.027	190.768	194.583	198.475	202.444
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	11.344.807	10.943.916	10.715.830	10.402.157	10.267.166	10.185.189	9.822.180	9.405.393	9.182.640	8.864.525	8.748.293

Balance de Situación	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	6.865.872	7.110.482	6.534.323	6.344.892	5.840.858	5.404.188	5.210.474	5.520.923	4.906.292	4.727.940	4.196.149
Acuerdo de concesión lp	6.865.872	7.110.482	6.534.323	6.344.892	5.840.858	5.404.188	5.210.474	5.520.923	4.906.292	4.727.940	4.196.149
ACTIVO CORRIENTE	1.825.080	1.205.463	1.347.565	1.322.096	1.502.685	1.842.726	2.006.841	1.310.378	1.470.792	1.441.211	1.643.924
Acuerdo de concesión cp	568.254	498.814	576.159	576.159	504.034	436.670	604.113	526.767	614.631	613.871	531.791
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	206.493	210.623	214.836	219.132	223.515	227.985	232.545	237.196	241.940	246.779	251.714
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	950.332	396.026	456.570	426.804	675.136	1.078.071	1.070.183	446.415	514.221	480.561	760.419
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	8.690.952	8.315.945	7.881.888	7.666.988	7.343.543	7.246.914	7.217.316	6.831.301	6.377.084	6.169.151	5.840.073
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	6.280.868	5.924.011	5.691.630	5.492.878	5.312.639	5.295.786	5.278.182	4.901.371	4.664.051	4.464.129	4.285.529
Capital Social	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297
Reservas voluntarias	3.587.578	3.330.120	3.010.928	2.849.377	2.640.025	2.531.975	2.427.018	2.161.639	1.827.062	1.669.485	1.457.649
Resultado del año	1.077.508	978.110	1.064.921	1.027.719	1.056.832	1.148.029	1.235.382	1.123.950	1.221.207	1.178.862	1.212.098
PASIVO NO CORRIENTE	2.143.685	2.059.438	1.975.422	1.891.405	1.807.389	1.723.142	1.639.126	1.555.110	1.471.093	1.386.847	1.302.830
Subvenciones de Fondos Europeos	2.143.685	2.059.438	1.975.422	1.891.405	1.807.389	1.723.142	1.639.126	1.555.110	1.471.093	1.386.847	1.302.830
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	266.398	332.496	214.836	282.704	223.515	227.985	300.008	374.820	241.940	318.175	251.714
Proveedores	59.905	121.873	0	63.572	0	0	67.463	137.625	0	71.397	0
Fianzas recibidas de Clientes	206.493	210.623	214.836	219.132	223.515	227.985	232.545	237.196	241.940	246.779	251.714
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	8.690.952	8.315.945	7.881.888	7.666.988	7.343.543	7.246.914	7.217.316	6.831.301	6.377.084	6.169.151	5.840.073

Balance de Situación	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	3.739.365	3.555.431	3.940.024	3.283.683	3.117.808	2.553.142	2.073.708	1.902.401	2.370.493	1.665.565	1.477.761
Acuerdo de concesión lp	3.739.365	3.555.431	3.940.024	3.283.683	3.117.808	2.553.142	2.073.708	1.902.401	2.370.493	1.665.565	1.477.761
ACTIVO CORRIENTE	2.027.665	2.213.246	1.427.626	1.607.846	1.575.544	1.804.372	2.235.829	2.443.968	1.738.948	2.314.680	2.461.338
Acuerdo de concesión cp	456.784	646.111	558.248	656.341	656.341	564.665	479.435	691.793	593.700	704.928	740.148
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	256.748	261.883	267.121	272.463	277.913	283.471	289.140	294.923	300.822	306.838	312.975
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	1.214.133	1.205.251	502.257	579.041	541.291	856.236	1.367.254	1.357.251	566.162	529.707	782.409
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	278.264	773.206	625.807
TOTAL ACTIVO	5.767.031	5.768.676	5.367.650	4.891.529	4.693.352	4.357.514	4.309.537	4.346.368	4.109.441	3.980.245	3.939.100
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	4.291.469	4.296.022	3.895.414	3.652.531	3.452.297	3.275.542	3.306.142	3.335.648	3.087.856	3.211.201	3.157.618
Capital Social	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297
Reservas voluntarias	1.360.379	1.267.066	992.399	639.539	486.485	272.808	187.627	106.469	0	0	0
Resultado del año	1.315.307	1.413.174	1.287.234	1.397.211	1.350.030	1.386.952	1.502.733	1.613.397	1.472.074	1.595.419	1.541.836
PASIVO NO CORRIENTE	1.218.814	1.134.797	1.050.551	966.534	882.518	798.501	714.255	630.238	546.222	462.205	377.959
Subvenciones de Fondos Europeos	1.218.814	1.134.797	1.050.551	966.534	882.518	798.501	714.255	630.238	546.222	462.205	377.959
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	256.748	337.858	421.685	272.463	358.537	283.471	289.140	380.483	475.363	306.838	403.523
Proveedores	0	75.974	154.564	0	80.625	0	0	85.559	174.541	0	90.548
Fianzas recibidas de Clientes	256.748	261.883	267.121	272.463	277.913	283.471	289.140	294.923	300.822	306.838	312.975
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	5.767.031	5.768.677	5.367.650	4.891.529	4.693.352	4.357.514	4.309.537	4.346.368	4.109.441	3.980.245	3.939.100

Balance de Situación	2089	2090	2091	2092	2093
ACTIVO					
ACTIVO NO CORRIENTE	853.951	415.487	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	853.951	415.487	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	2.928.292	3.430.424	4.022.037	2.732.385	1.904.315
Acuerdo de concesión cp	623.810	438.465	415.487	1.232.774	0
Clientes	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	319.234	325.619	332.131	338.774	171.355
CRSD	0	0	0	0	0
CRM	1.519.380	2.346.900	3.174.419	542.636	0
Excedentes de Caja	465.867	319.440	100.000	618.202	1.732.961
TOTAL ACTIVO	3.782.243	3.845.910	4.022.037	2.732.385	1.904.315
PASIVO Y PATRIMONIO NETO					
PATRIMONIO NETO	3.169.066	3.310.365	3.563.996	1.809.313	1.732.961
Capital Social	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485	1.346.485
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0
Reserva legal	269.297	269.297	269.297	269.297	269.297
Reservas voluntarias	0	0	52.827	0	0
Resultado del año	1.553.284	1.694.583	1.895.387	193.531	117.179
PASIVO NO CORRIENTE	293.942	209.926	125.910	41.663	0
Subvenciones de Fondos Europeos	293.942	209.926	125.910	41.663	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	319.234	325.619	332.131	881.410	171.355
Proveedores	0	0	0	542.636	0
Fianzas recibidas de Clientes	319.234	325.619	332.131	338.774	171.355
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	3.782.243	3.845.910	4.022.037	2.732.386	1.904.315

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 64. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 8

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ORÍGENES	201.389.620	1.673.728	6.169.849	8.832.838	3.268.871	1.224.856	1.347.665	1.304.770	1.290.915	1.464.015	1.677.417
Subvenciones de Fondos Europeos	5.633.014	563.301	1.408.253	2.534.856	1.126.603	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	153.736.275	0	0	0	536.340	1.085.213	1.106.917	1.167.564	1.190.915	1.214.733	1.239.028
Desdotación CRM	16.725.283	0	0	0	0	0	140.747	27.597	0	149.282	334.066
Aportación de capital	1.346.485	336.621	219.473	629.798	160.593	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	2.692.970	773.805	338.382	1.259.596	321.186	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	9.425.394	0	3.892.656	4.408.587	1.124.150	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	579.225	0	0	0	0	13.500	0	9.609	0	0	4.323
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	11.250.975	0	311.085	0	0	126.143	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	201.389.620	1.673.728	6.169.849	8.832.838	3.268.871	1.224.856	1.347.665	1.304.770	1.290.915	1.464.015	1.677.417
Gastos Servicios Comunitarios	38.977.494	0	0	0	121.631	246.105	251.027	296.582	302.514	308.564	314.736
Costes de Estructura Concesionario	18.881.739	1.025.401	1.672.514	1.234.839	436.166	103.163	105.852	110.603	112.815	115.071	117.373
Inversión Inicial	13.413.252	325.942	4.105.796	7.243.156	1.738.357	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	16.725.283	0	0	0	0	0	140.747	27.597	0	149.282	334.066
Dotación CRM	16.725.283	0	0	0	119.359	79.407	127.736	135.773	175.378	145.848	62.332
Impuesto de sociedades	8.882.512	0	0	0	4.678	10.032	7.145	9.131	11.578	8.679	329
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	802.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.211.441	0	254.868	72.919	22.630	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	10.141.031	0	125.371	270.624	428.735	438.895	437.615	434.808	433.259	431.918	429.531
Amortización de la deuda senior - Tramo I	9.425.394	0	0	0	0	59.622	33.477	37.731	19.620	56.207	136.754
Dotación a la CRSD - Tramo I	579.225	0	0	0	259.870	0	940	0	17.848	39.310	0
Dividendos	46.001.970	0	0	0	0	23.857	51.163	36.438	46.568	59.049	44.264
Reparto de las reservas voluntarias	6.638.761	0	0	0	0	131.252	59.014	82.725	37.511	15.813	103.300
Liquidación de la sociedad	1.732.961	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	11.250.975	311.085	0	0	126.143	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
ORÍGENES	1.438.540	1.547.504	1.456.878	1.441.164	1.636.103	1.876.245	1.607.632	1.730.220	1.627.993	1.610.368	1.829.901
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.263.809	1.289.085	1.314.866	1.341.164	1.367.987	1.395.347	1.423.254	1.451.719	1.480.753	1.510.368	1.540.576
Desdotación CRM	59.745	158.419	31.164	0	168.116	376.028	67.467	178.502	35.000	0	189.325
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	14.986	0	10.848	0	0	4.870	16.911	0	12.239	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	1.438.540	1.547.504	1.456.878	1.441.164	1.636.103	1.876.245	1.607.632	1.730.220	1.627.993	1.610.368	1.829.901
Gastos Servicios Comunitarios	321.030	327.451	334.000	340.680	347.494	354.443	361.532	368.763	376.138	383.661	391.334
Costes de Estructura Concesionario	119.720	122.115	124.557	127.048	129.589	132.181	134.824	137.521	140.271	143.077	145.938
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	59.745	158.419	31.164	0	168.116	376.028	67.467	178.502	35.000	0	189.325
Dotación CRM	89.425	143.827	152.903	197.528	164.249	70.242	100.707	162.000	172.193	222.421	184.971
Impuesto de sociedades	8.939	6.552	9.791	18.219	26.714	18.214	28.272	26.023	30.601	41.108	51.175
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300
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	421.998	415.978	410.686	406.329	399.837	391.721	380.232	369.992	358.364	347.282	336.038
Amortización de la deuda senior - Tramo I	135.171	110.740	121.687	103.852	150.001	246.043	247.263	223.142	241.101	227.144	282.979
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	3.071	0	20.082	44.222	0	0	3.440	0	22.581	49.789
Dividendos	1.677	45.589	33.415	49.935	68.709	136.243	92.892	122.081	132.720	83.229	57.914
Reparto de las reservas voluntarias	145.632	78.081	102.508	40.826	0	13.440	56.225	0	2.299	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
ORÍGENES	2.100.600	1.797.655	1.935.785	1.820.927	1.800.920	2.048.150	2.352.787	2.012.135	2.167.513	2.037.955	2.015.512
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.571.387	1.602.815	1.634.871	1.667.569	1.700.920	1.734.938	1.769.637	1.805.030	1.841.130	1.877.953	1.915.512
Desdotación CRM	423.676	75.771	200.914	39.524	0	213.211	476.894	85.564	226.383	44.389	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	5.537	19.069	0	13.835	0	0	6.256	21.541	0	15.613	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	2.100.600	1.797.655	1.935.785	1.820.927	1.800.920	2.048.150	2.352.787	2.012.135	2.167.513	2.037.955	2.015.512
Gastos Servicios Comunitarios	399.161	407.144	415.287	423.593	432.065	440.706	449.520	458.510	467.681	477.034	486.575
Costes de Estructura Concesionario	148.857	151.834	154.871	157.968	161.128	164.350	167.637	170.990	174.410	177.898	181.456
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	423.676	75.771	200.914	39.524	0	213.211	476.894	85.564	226.383	44.389	0
Dotación CRM	79.052	113.412	182.407	193.917	250.513	208.308	89.084	127.721	205.456	218.382	282.084
Impuesto de sociedades	42.197	54.576	53.190	59.016	71.635	84.164	75.353	90.171	89.632	97.548	113.237
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	34.820	35.517	36.227
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	322.407	302.985	284.408	266.243	247.990	227.915	204.489	176.172	147.910	118.953	89.136
Amortización de la deuda senior - Tramo I	395.606	403.360	383.193	408.397	398.349	468.591	603.378	618.513	603.011	639.844	637.724
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	3.829	0	25.405	56.008	0	0	4.286	0	28.543
Dividendos	148.625	146.959	115.467	129.431	70.366	40.784	141.664	139.056	102.625	117.090	49.230
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
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
ORÍGENES	2.318.732	3.015.509	2.228.853	2.428.219	2.265.006	2.257.178	2.570.725	2.949.145	2.497.730	2.722.107	2.537.994
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.953.822	1.992.899	2.032.757	2.073.412	2.114.880	2.157.178	2.200.321	2.244.328	2.289.214	2.334.999	2.381.698
Desdotación CRM	240.110	537.324	96.096	254.807	50.126	0	270.403	604.817	108.516	287.108	56.296
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	24.799	385.287	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	2.318.732	3.015.509	2.228.853	2.428.219	2.265.006	2.257.178	2.570.725	2.949.145	2.497.730	2.722.107	2.537.994
Gastos Servicios Comunitarios	496.306	506.233	516.357	526.684	537.218	547.962	558.922	570.100	581.502	593.132	604.995
Costes de Estructura Concesionario	185.085	188.787	192.563	196.414	200.342	204.349	208.436	212.605	216.857	221.194	225.618
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	240.110	537.324	96.096	254.807	50.126	0	270.403	604.817	108.516	287.108	56.296
Dotación CRM	234.588	100.257	143.834	231.337	245.934	317.711	264.184	112.980	161.981	260.568	276.962
Impuesto de sociedades	128.480	120.215	141.690	136.514	140.565	153.238	165.409	149.904	163.437	157.528	162.170
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	36.952	37.691	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	58.377	24.835	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	724.844	708.049	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	102.689	680.820	681.221	802.913	773.579	796.535	868.348	937.320	849.457	926.143	892.659
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	345.792	168.250	205.942	126.083	123.722	250.118	304.681	165.134	207.996
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
ORÍGENES	2.529.332	2.882.437	3.308.934	2.799.900	3.052.745	2.845.751	2.835.823	3.233.476	3.713.404	3.140.902	3.425.466
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.429.332	2.477.919	2.527.477	2.578.027	2.629.588	2.682.179	2.735.823	2.790.539	2.846.350	2.903.277	2.961.343
Desdotación CRM	0	304.518	681.456	121.873	323.157	63.572	0	342.937	767.054	137.625	364.123
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	2.529.332	2.882.437	3.308.934	2.799.900	3.052.745	2.845.751	2.835.823	3.233.476	3.713.404	3.140.902	3.425.466
Gastos Servicios Comunitarios	617.095	629.437	642.025	654.866	667.963	681.322	694.949	708.848	723.025	737.485	752.235
Costes de Estructura Concesionario	230.130	234.733	239.427	244.216	249.100	254.082	259.164	264.347	269.634	275.027	280.527
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	304.518	681.456	121.873	323.157	63.572	0	342.937	767.054	137.625	364.123
Dotación CRM	357.751	297.514	127.150	182.416	293.391	311.904	402.935	335.050	143.286	205.431	330.463
Impuesto de sociedades	176.531	190.148	172.608	187.927	181.362	186.500	202.593	218.009	198.344	215.507	208.034
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300
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	918.961	1.000.341	1.077.508	978.110	1.064.921	1.027.719	1.056.832	1.148.029	1.235.382	1.123.950	1.221.207
Reparto de las reservas voluntarias	117.566	114.446	257.459	319.192	161.550	209.352	108.050	104.957	265.379	334.577	157.576
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
ORÍGENES	3.191.966	3.180.981	3.628.803	4.169.704	3.524.126	3.844.794	3.582.276	3.569.685	4.074.006	4.682.670	4.134.863
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.020.570	3.080.981	3.142.601	3.205.453	3.269.562	3.334.953	3.401.652	3.469.685	3.539.079	3.609.860	3.682.057
Desdotación CRM	71.397	0	386.203	864.251	154.564	409.841	80.625	0	434.927	972.810	174.541
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	278.264
APLICACIONES	3.191.966	3.180.981	3.628.803	4.169.704	3.524.126	3.844.794	3.582.276	3.569.685	4.074.006	4.682.670	4.134.863
Gastos Servicios Comunitarios	767.280	782.625	798.278	814.243	830.528	847.139	864.081	881.363	898.990	916.970	935.310
Costes de Estructura Concesionario	286.138	291.861	297.698	303.652	309.725	315.919	322.238	328.682	335.256	341.961	348.800
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	71.397	0	386.203	864.251	154.564	409.841	80.625	0	434.927	972.810	174.541
Dotación CRM	351.254	453.715	377.320	161.257	231.348	372.090	395.570	511.019	424.924	181.721	138.086
Impuesto de sociedades	213.900	232.113	249.384	227.159	246.567	238.241	244.756	265.188	284.717	259.778	281.545
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300
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	1.178.862	1.212.098	1.315.307	1.413.174	1.287.234	1.397.211	1.350.030	1.386.952	1.502.733	1.613.397	1.472.074
Reparto de las reservas voluntarias	211.836	97.270	93.314	274.667	352.860	153.053	213.677	85.181	81.159	106.469	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	278.264	773.206

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
ORÍGENES	4.990.701	4.547.168	4.373.296	4.305.018	6.932.731	3.217.094	1.732.961
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.755.699	3.830.813	3.907.429	3.985.577	4.065.289	2.056.257	0
Desdotación CRM	461.796	90.548	0	0	2.767.442	542.636	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	773.206	625.807	465.867	319.440	100.000	618.202	1.732.961
APLICACIONES	4.990.701	4.547.168	4.373.296	4.305.018	6.932.731	3.217.094	1.732.961
Gastos Servicios Comunitarios	954.016	973.096	992.558	1.012.409	1.032.657	522.327	0
Costes de Estructura Concesionario	355.776	362.892	370.150	377.553	385.104	193.662	0
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	461.796	90.548	0	0	2.767.442	542.636	0
Dotación CRM	714.498	827.520	827.520	827.520	135.659	0	0
Impuesto de sociedades	272.089	274.109	299.044	334.480	34.153	20.679	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	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	1.595.419	1.541.836	1.553.284	1.641.756	1.895.387	193.531	0
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	52.827	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	1.732.961
Caja final del ejercicio	625.807	465.867	319.440	100.000	618.202	1.732.961	0

8. Resultados del análisis económico

8.1. Cálculo de las tasas de descuento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 66. Cálculo de las Tasas de descuento

Tasas de descuento	Valor
Rf (Bono español a 30 años)	3,30%
Rm -Rf (Prima de mercado)	4,00%
Beta Apalancada	68,45%
Prima de iliquidez (α)	0,00%
Coste del Equity K_e ($K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha$)	6,04%
Apalancamiento proyecto	50,00%
Coste de la deuda all-in, K_d (antes de impuestos)	5,47%
WACCbt	3,94%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	3,53%

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	153.736.275	0	0	0	536.340	1.085.213	1.106.917	1.167.564	1.190.915	1.214.733	1.239.028
Gastos Servicios Comunitarios	-38.977.494	0	0	0	-121.631	-246.105	-251.027	-296.582	-302.514	-308.564	-314.736
Costes de Estructura Concesionario	-18.881.739	-1.025.401	-1.672.514	-1.234.839	-436.166	-103.163	-105.852	-110.603	-112.815	-115.071	-117.373
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-802.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
CF Explotación	95.074.742	-1.036.701	-1.683.814	-1.246.139	-32.758	724.645	738.739	749.078	764.286	779.798	795.620
Inversión Inicial	-13.413.252	-325.942	-4.105.796	-7.243.156	-1.738.357	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-16.725.283	0	0	0	0	0	-140.747	-27.597	0	-149.282	-334.066
Dotaciones CRM	-16.725.283	0	0	0	-119.359	-79.407	-127.736	-135.773	-175.378	-145.848	-62.332
Desdotaciones CRM	16.725.283	0	0	0	0	0	140.747	27.597	0	149.282	334.066
CF Inversión	-30.138.534	-325.942	-4.105.796	-7.243.156	-1.857.717	-79.407	-127.736	-135.773	-175.378	-145.848	-62.332
CF del Proyecto antes de Impuestos	64.936.208	-1.362.643	-5.789.611	-8.489.295	-1.890.475	645.239	611.002	613.305	588.908	633.949	733.287
Impuesto de sociedades	-8.882.512	0	0	0	-4.678	-10.032	-7.145	-9.131	-11.578	-8.679	-329
CF del Proyecto después de Impuestos	56.053.695	-1.362.643	-5.789.611	-8.489.295	-1.895.152	635.207	603.858	604.174	577.330	625.270	732.959
Subvenciones de Fondos Europeos	5.633.014	563.301	1.408.253	2.534.856	1.126.603	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	1.346.485	336.621	219.473	629.798	160.593	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	2.692.970	773.805	338.382	1.259.596	321.186	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	9.425.394	0	3.892.656	4.408.587	1.124.150	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	19.097.862	1.673.728	5.858.765	8.832.838	2.732.532	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	75.151.558	311.085	69.154	343.544	837.379	635.207	603.858	604.174	577.330	625.270	732.959
Comisiones de Deuda Senior	-1.211.441	0	-254.868	-72.919	-22.630	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-10.141.031	0	-125.371	-270.624	-428.735	-438.895	-437.615	-434.808	-433.259	-431.918	-429.531
Amortización de la deuda senior	-9.425.394	0	0	0	0	-59.622	-33.477	-37.731	-19.620	-56.207	-136.754
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-20.777.866	0	-380.239	-343.544	-451.366	-519.741	-492.740	-494.621	-475.402	-511.099	-589.718
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	54.373.692	311.085	-311.085	0	386.014	115.466	111.117	109.554	101.927	114.171	143.241
Dotación a la CRSD	-579.225	0	0	0	-259.870	0	-940	0	-17.848	-39.310	0
Desdotación de la CRSD	579.225	0	0	0	0	13.500	0	9.609	0	0	4.323
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-259.870	13.500	-940	9.609	-17.848	-39.310	4.323
Flujos de caja para el Cash Sweep	54.373.692	311.085	-311.085	0	126.143	128.966	110.177	119.163	84.079	74.862	147.564
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	54.373.692	311.085	-311.085	0	126.143	128.966	110.177	119.163	84.079	74.862	147.564
Dividendos	-46.001.970	0	0	0	0	-23.857	-51.163	-36.438	-46.568	-59.049	-44.264
Reparto de las reservas voluntarias	-6.638.761	0	0	0	0	-131.252	-59.014	-82.725	-37.511	-15.813	-103.300
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	-1.732.961	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-54.373.692	0	0	0	0	-155.109	-110.177	-119.163	-84.079	-74.862	-147.564
Flujo de caja del año		311.085	-311.085	0	126.143	-26.143	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	311.085	0	0	126.143	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		311.085	0	0	126.143	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Ingresos Alquileres y Servicios	1.263.809	1.289.085	1.314.866	1.341.164	1.367.987	1.395.347	1.423.254	1.451.719	1.480.753	1.510.368	1.540.576
Gastos Servicios Comunitarios	-321.030	-327.451	-334.000	-340.680	-347.494	-354.443	-361.532	-368.763	-376.138	-383.661	-391.334
Costes de Estructura Concesionario	-119.720	-122.115	-124.557	-127.048	-129.589	-132.181	-134.824	-137.521	-140.271	-143.077	-145.938
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
CF Explotación	811.758	828.219	845.009	862.136	879.604	897.422	915.597	934.135	953.044	972.330	992.003
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-59.745	-158.419	-31.164	0	-168.116	-376.028	-67.467	-178.502	-35.000	0	-189.325
Dotaciones CRM	-89.425	-143.827	-152.903	-197.528	-164.249	-70.242	-100.707	-162.000	-172.193	-222.421	-184.971
Desdotaciones CRM	59.745	158.419	31.164	0	168.116	376.028	67.467	178.502	35.000	0	189.325
CF Inversión	-89.425	-143.827	-152.903	-197.528	-164.249	-70.242	-100.707	-162.000	-172.193	-222.421	-184.971
CF del Proyecto antes de Impuestos	722.333	684.392	692.107	664.608	715.355	827.180	814.890	772.134	780.850	749.909	807.032
Impuesto de sociedades	-8.939	-6.552	-9.791	-18.219	-26.714	-18.214	-28.272	-26.023	-30.601	-41.108	-51.175
CF del Proyecto después de Impuestos	713.394	677.840	682.316	646.389	688.641	808.966	786.618	746.111	750.250	708.801	755.857
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	713.394	677.840	682.316	646.389	688.641	808.966	786.618	746.111	750.250	708.801	755.857
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	-421.998	-415.978	-410.686	-406.329	-399.837	-391.721	-380.232	-369.992	-358.364	-347.282	-336.038
Amortización de la deuda senior	-135.171	-110.740	-121.687	-103.852	-150.001	-246.043	-247.263	-223.142	-241.101	-227.144	-282.979
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-581.071	-551.098	-557.240	-535.545	-575.710	-664.153	-654.413	-620.590	-627.470	-602.992	-648.153
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	132.323	126.742	125.075	110.844	112.931	144.813	132.206	125.521	122.779	105.809	107.703
Dotación a la CRSD	0	-3.071	0	-20.082	-44.222	0	0	-3.440	0	-22.581	-49.789
Desdotación de la CRSD	14.986	0	10.848	0	0	4.870	16.911	0	12.239	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	14.986	-3.071	10.848	-20.082	-44.222	4.870	16.911	-3.440	12.239	-22.581	-49.789
Flujos de caja para el Cash Sweep	147.309	123.671	135.923	90.761	68.709	149.683	149.117	122.081	135.019	83.229	57.914
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	147.309	123.671	135.923	90.761	68.709	149.683	149.117	122.081	135.019	83.229	57.914
Dividendos	-1.677	-45.589	-33.415	-49.935	-68.709	-136.243	-92.892	-122.081	-132.720	-83.229	-57.914
Reparto de las reservas voluntarias	-145.632	-78.081	-102.508	-40.826	0	-13.440	-56.225	0	-2.299	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-147.309	-123.671	-135.923	-90.761	-68.709	-149.683	-149.117	-122.081	-135.019	-83.229	-57.914
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ingresos Alquileres y Servicios	1.571.387	1.602.815	1.634.871	1.667.569	1.700.920	1.734.938	1.769.637	1.805.030	1.841.130	1.877.953	1.915.512
Gastos Servicios Comunitarios	-399.161	-407.144	-415.287	-423.593	-432.065	-440.706	-449.520	-458.510	-467.681	-477.034	-486.575
Costes de Estructura Concesionario	-148.857	-151.834	-154.871	-157.968	-161.128	-164.350	-167.637	-170.990	-174.410	-177.898	-181.456
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
CF Explotación	1.012.069	1.032.536	1.053.413	1.074.707	1.096.428	1.118.582	1.141.180	1.164.229	1.187.740	1.211.721	1.236.181
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-423.676	-75.771	-200.914	-39.524	0	-213.211	-476.894	-85.564	-226.383	-44.389	0
Dotaciones CRM	-79.052	-113.412	-182.407	-193.917	-250.513	-208.308	-89.084	-127.721	-205.456	-218.382	-282.084
Desdotaciones CRM	423.676	75.771	200.914	39.524	0	213.211	476.894	85.564	226.383	44.389	0
CF Inversión	-79.052	-113.412	-182.407	-193.917	-250.513	-208.308	-89.084	-127.721	-205.456	-218.382	-282.084
CF del Proyecto antes de Impuestos	933.017	919.124	871.006	880.790	845.914	910.275	1.052.096	1.036.509	982.284	993.338	954.097
Impuesto de sociedades	-42.197	-54.576	-53.190	-59.016	-71.635	-84.164	-75.353	-90.171	-89.632	-97.548	-113.237
CF del Proyecto después de Impuestos	890.820	864.549	817.816	821.774	774.280	826.111	976.743	946.338	892.652	895.791	840.860
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	890.820	864.549	817.816	821.774	774.280	826.111	976.743	946.338	892.652	895.791	840.860
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	-33.468	-34.138	-34.820	-35.517	-36.227
Intereses de Deuda Senior	-322.407	-302.985	-284.408	-266.243	-247.990	-227.915	-204.489	-176.172	-147.910	-118.953	-89.136
Amortización de la deuda senior	-395.606	-403.360	-383.193	-408.397	-398.349	-468.591	-603.378	-618.513	-603.011	-639.844	-637.724
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-747.732	-736.659	-698.521	-706.178	-678.508	-729.318	-841.335	-828.823	-785.741	-794.314	-763.087
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	143.088	127.890	119.296	115.596	95.772	96.793	135.407	117.515	106.911	101.477	77.772
Dotación a la CRSD	0	0	-3.829	0	-25.405	-56.008	0	0	-4.286	0	-28.543
Desdotación de la CRSD	5.537	19.069	0	13.835	0	0	6.256	21.541	0	15.613	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	5.537	19.069	-3.829	13.835	-25.405	-56.008	6.256	21.541	-4.286	15.613	-28.543
Flujos de caja para el Cash Sweep	148.625	146.959	115.467	129.431	70.366	40.784	141.664	139.056	102.625	117.090	49.230
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	148.625	146.959	115.467	129.431	70.366	40.784	141.664	139.056	102.625	117.090	49.230
Dividendos	-148.625	-146.959	-115.467	-129.431	-70.366	-40.784	-141.664	-139.056	-102.625	-117.090	-49.230
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
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-148.625	-146.959	-115.467	-129.431	-70.366	-40.784	-141.664	-139.056	-102.625	-117.090	-49.230
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Ingresos Alquileres y Servicios	1.953.822	1.992.899	2.032.757	2.073.412	2.114.880	2.157.178	2.200.321	2.244.328	2.289.214	2.334.999	2.381.698
Gastos Servicios Comunitarios	-496.306	-506.233	-516.357	-526.684	-537.218	-547.962	-558.922	-570.100	-581.502	-593.132	-604.995
Costes de Estructura Concesionario	-185.085	-188.787	-192.563	-196.414	-200.342	-204.349	-208.436	-212.605	-216.857	-221.194	-225.618
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
CF Explotación	1.261.131	1.286.579	1.312.537	1.339.014	1.366.020	1.393.566	1.421.664	1.450.323	1.479.555	1.509.373	1.539.786
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-240.110	-537.324	-96.096	-254.807	-50.126	0	-270.403	-604.817	-108.516	-287.108	-56.296
Dotaciones CRM	-234.588	-100.257	-143.834	-231.337	-245.934	-317.711	-264.184	-112.980	-161.981	-260.568	-276.962
Desdotaciones CRM	240.110	537.324	96.096	254.807	50.126	0	270.403	604.817	108.516	287.108	56.296
CF Inversión	-234.588	-100.257	-143.834	-231.337	-245.934	-317.711	-264.184	-112.980	-161.981	-260.568	-276.962
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.026.543	1.186.322	1.168.703	1.107.677	1.120.086	1.075.855	1.157.479	1.337.343	1.317.575	1.248.805	1.262.824
Impuesto de sociedades	-128.480	-120.215	-141.690	-136.514	-140.565	-153.238	-165.409	-149.904	-163.437	-157.528	-162.170
CF del Proyecto después de Impuestos	898.063	1.066.107	1.027.012	971.163	979.521	922.617	992.070	1.187.439	1.154.138	1.091.277	1.100.655
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	898.063	1.066.107	1.027.012	971.163	979.521	922.617	992.070	1.187.439	1.154.138	1.091.277	1.100.655
Comisiones de Deuda Senior	-36.952	-37.691	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-58.377	-24.835	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-724.844	-708.049	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-820.173	-770.574	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	77.890	295.532	1.027.012	971.163	979.521	922.617	992.070	1.187.439	1.154.138	1.091.277	1.100.655
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	24.799	385.287	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	24.799	385.287	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	102.689	680.820	1.027.012	971.163	979.521	922.617	992.070	1.187.439	1.154.138	1.091.277	1.100.655
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	102.689	680.820	1.027.012	971.163	979.521	922.617	992.070	1.187.439	1.154.138	1.091.277	1.100.655
Dividendos	-102.689	-680.820	-681.221	-802.913	-773.579	-796.535	-868.348	-937.320	-849.457	-926.143	-892.659
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	-345.792	-168.250	-205.942	-126.083	-123.722	-250.118	-304.681	-165.134	-207.996
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-102.689	-680.820	-1.027.012	-971.163	-979.521	-922.617	-992.070	-1.187.439	-1.154.138	-1.091.277	-1.100.655
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquileres y Servicios	2.429.332	2.477.919	2.527.477	2.578.027	2.629.588	2.682.179	2.735.823	2.790.539	2.846.350	2.903.277	2.961.343
Gastos Servicios Comunitarios	-617.095	-629.437	-642.025	-654.866	-667.963	-681.322	-694.949	-708.848	-723.025	-737.485	-752.235
Costes de Estructura Concesionario	-230.130	-234.733	-239.427	-244.216	-249.100	-254.082	-259.164	-264.347	-269.634	-275.027	-280.527
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
CF Explotación	1.570.808	1.602.450	1.634.725	1.667.645	1.701.224	1.735.475	1.770.410	1.806.045	1.842.391	1.879.465	1.917.281
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-304.518	-681.456	-121.873	-323.157	-63.572	0	-342.937	-767.054	-137.625	-364.123
Dotaciones CRM	-357.751	-297.514	-127.150	-182.416	-293.391	-311.904	-402.935	-335.050	-143.286	-205.431	-330.463
Desdotaciones CRM	0	304.518	681.456	121.873	323.157	63.572	0	342.937	767.054	137.625	364.123
CF Inversión	-357.751	-297.514	-127.150	-182.416	-293.391	-311.904	-402.935	-335.050	-143.286	-205.431	-330.463
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.213.057	1.304.935	1.507.574	1.485.229	1.407.834	1.423.571	1.367.476	1.470.995	1.699.105	1.674.035	1.586.818
Impuesto de sociedades	-176.531	-190.148	-172.608	-187.927	-181.362	-186.500	-202.593	-218.009	-198.344	-215.507	-208.034
CF del Proyecto después de Impuestos	1.036.526	1.114.787	1.334.967	1.297.302	1.226.471	1.237.071	1.164.882	1.252.986	1.500.761	1.458.528	1.378.783
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	1.036.526	1.114.787	1.334.967	1.297.302	1.226.471	1.237.071	1.164.882	1.252.986	1.500.761	1.458.528	1.378.783
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	1.036.526	1.114.787	1.334.967	1.297.302	1.226.471	1.237.071	1.164.882	1.252.986	1.500.761	1.458.528	1.378.783
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	1.036.526	1.114.787	1.334.967	1.297.302	1.226.471	1.237.071	1.164.882	1.252.986	1.500.761	1.458.528	1.378.783
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	1.036.526	1.114.787	1.334.967	1.297.302	1.226.471	1.237.071	1.164.882	1.252.986	1.500.761	1.458.528	1.378.783
Dividendos	-918.961	-1.000.341	-1.077.508	-978.110	-1.064.921	-1.027.719	-1.056.832	-1.148.029	-1.235.382	-1.123.950	-1.221.207
Reparto de las reservas voluntarias	-117.566	-114.446	-257.459	-319.192	-161.550	-209.352	-108.050	-104.957	-265.379	-334.577	-157.576
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FPPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-1.036.526	-1.114.787	-1.334.967	-1.297.302	-1.226.471	-1.237.071	-1.164.882	-1.252.986	-1.500.761	-1.458.528	-1.378.783
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Ingresos Alquileres y Servicios	3.020.570	3.080.981	3.142.601	3.205.453	3.269.562	3.334.953	3.401.652	3.469.685	3.539.079	3.609.860	3.682.057
Gastos Servicios Comunitarios	-767.280	-782.625	-798.278	-814.243	-830.528	-847.139	-864.081	-881.363	-898.990	-916.970	-935.310
Costes de Estructura Concesionario	-286.138	-291.861	-297.698	-303.652	-309.725	-315.919	-322.238	-328.682	-335.256	-341.961	-348.800
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300
CF Explotación	1.955.852	1.995.195	2.035.325	2.076.258	2.118.009	2.160.595	2.204.033	2.248.339	2.293.532	2.339.629	2.386.647
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-71.397	0	-386.203	-864.251	-154.564	-409.841	-80.625	0	-434.927	-972.810	-174.541
Dotaciones CRM	-351.254	-453.715	-377.320	-161.257	-231.348	-372.090	-395.570	-511.019	-424.924	-181.721	-138.086
Desdotaciones CRM	71.397	0	386.203	864.251	154.564	409.841	80.625	0	434.927	972.810	174.541
CF Inversión	-351.254	-453.715	-377.320	-161.257	-231.348	-372.090	-395.570	-511.019	-424.924	-181.721	-138.086
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.604.598	1.541.480	1.658.005	1.915.000	1.886.661	1.788.504	1.808.463	1.737.321	1.868.608	2.157.908	2.248.561
Impuesto de sociedades	-213.900	-232.113	-249.384	-227.159	-246.567	-238.241	-244.756	-265.188	-284.717	-259.778	-281.545
CF del Proyecto después de Impuestos	1.390.698	1.309.367	1.408.621	1.687.841	1.640.094	1.550.264	1.563.707	1.472.133	1.583.891	1.898.130	1.967.017
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)	1.390.698	1.309.367	1.408.621	1.687.841	1.640.094	1.550.264	1.563.707	1.472.133	1.583.891	1.898.130	1.967.017
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	1.390.698	1.309.367	1.408.621	1.687.841	1.640.094	1.550.264	1.563.707	1.472.133	1.583.891	1.898.130	1.967.017
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	1.390.698	1.309.367	1.408.621	1.687.841	1.640.094	1.550.264	1.563.707	1.472.133	1.583.891	1.898.130	1.967.017
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	1.390.698	1.309.367	1.408.621	1.687.841	1.640.094	1.550.264	1.563.707	1.472.133	1.583.891	1.898.130	1.967.017
Dividendos	-1.178.862	-1.212.098	-1.315.307	-1.413.174	-1.287.234	-1.397.211	-1.350.030	-1.386.952	-1.502.733	-1.613.397	-1.472.074
Reparto de las reservas voluntarias	-211.836	-97.270	-93.314	-274.667	-352.860	-153.053	-213.677	-85.181	-81.159	-106.469	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-1.390.698	-1.309.367	-1.408.621	-1.687.841	-1.640.094	-1.550.264	-1.563.707	-1.472.133	-1.583.891	-1.719.866	-1.472.074
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178.264	494.942
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	278.264
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	278.264	773.206

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
Ingresos Alquileres y Servicios	3.755.699	3.830.813	3.907.429	3.985.577	4.065.289	2.056.257	0
Gastos Servicios Comunitarios	-954.016	-973.096	-992.558	-1.012.409	-1.032.657	-522.327	0
Costes de Estructura Concesionario	-355.776	-362.892	-370.150	-377.553	-385.104	-193.662	0
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	-11.300	0
CF Explotación	2.434.606	2.483.525	2.533.421	2.584.315	2.636.228	1.328.968	0
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-461.796	-90.548	0	0	-2.767.442	-542.636	0
Dotaciones CRM	-714.498	-827.520	-827.520	-827.520	-135.659	0	0
Desdotaciones CRM	461.796	90.548	0	0	2.767.442	542.636	0
CF Inversión	-714.498	-827.520	-827.520	-827.520	-135.659	0	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.720.109	1.656.005	1.705.902	1.756.796	2.500.569	1.328.968	0
Impuesto de sociedades	-272.089	-274.109	-299.044	-334.480	-34.153	-20.679	0
CF del Proyecto después de Impuestos	1.448.020	1.381.896	1.406.857	1.422.316	2.466.416	1.308.290	0
Subvenciones de Fondos Europeos	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD)	1.448.020	1.381.896	1.406.857	1.422.316	2.466.416	1.308.290	0
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	1.448.020	1.381.896	1.406.857	1.422.316	2.466.416	1.308.290	0
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja para el Cash Sweep	1.448.020	1.381.896	1.406.857	1.422.316	2.466.416	1.308.290	0
Cash sweep deuda senior	0	0	0	0	0	0	0
Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Caja Disponible Accionistas (FCDA)	1.448.020	1.381.896	1.406.857	1.422.316	2.466.416	1.308.290	0
Dividendos	-1.595.419	-1.541.836	-1.553.284	-1.641.756	-1.895.387	-193.531	0
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	-52.827	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	-1.732.961
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-1.595.419	-1.541.836	-1.553.284	-1.641.756	-1.948.214	-193.531	-1.732.961
Flujo de caja del año	-147.399	-159.940	-146.427	-219.440	518.202	1.114.759	-1.732.961
Caja al inicio del año	773.206	625.807	465.867	319.440	100.000	618.202	1.732.961
Caja final acumulada	625.807	465.867	319.440	100.000	618.202	1.732.961	0

8.3. Resumen de Flujos de Caja

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

Tabla 68. Resumen Flujos de Caja

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028
FC del Proyecto (antes de impuestos)	64.936.208	-1.362.643	-5.789.611	-8.489.295	-1.890.475	645.239	611.002
FC del Proyecto (después de impuestos)	56.053.695	-1.362.643	-5.789.611	-8.489.295	-1.895.152	635.207	603.858
FC disponible accionistas	50.334.237	-799.342	-868.939	-1.889.395	-355.635	128.966	110.177
FC distribuido accionistas	50.334.237	-1.110.427	-557.855	-1.889.395	-481.779	155.109	110.177
FC de la Deuda Senior	11.352.472	0	-3.512.418	-4.065.044	-672.785	519.741	492.740
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	11.352.472	0	-3.512.418	-4.065.044	-412.914	506.240	493.680

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
FC del Proyecto (antes de impuestos)	613.305	588.908	633.949	733.287	722.333	684.392	692.107
FC del Proyecto (después de impuestos)	604.174	577.330	625.270	732.959	713.394	677.840	682.316
FC disponible accionistas	119.163	84.079	74.862	147.564	147.309	123.671	135.923
FC distribuido accionistas	119.163	84.079	74.862	147.564	147.309	123.671	135.923
FC de la Deuda Senior	494.621	475.402	511.099	589.718	581.071	551.098	557.240
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	485.011	493.250	550.408	585.394	566.085	554.169	546.393

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
FC del Proyecto (antes de impuestos)	664.608	715.355	827.180	814.890	772.134	780.850	749.909
FC del Proyecto (después de impuestos)	646.389	688.641	808.966	786.618	746.111	750.250	708.801
FC disponible accionistas	90.761	68.709	149.683	149.117	122.081	135.019	83.229
FC distribuido accionistas	90.761	68.709	149.683	149.117	122.081	135.019	83.229
FC de la Deuda Senior	535.545	575.710	664.153	654.413	620.590	627.470	602.992
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	555.627	619.932	659.283	637.501	624.030	615.231	625.572

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
FC del Proyecto (antes de impuestos)	807.032	933.017	919.124	871.006	880.790	845.914	910.275
FC del Proyecto (después de impuestos)	755.857	890.820	864.549	817.816	821.774	774.280	826.111
FC disponible accionistas	57.914	148.625	146.959	115.467	129.431	70.366	40.784
FC distribuido accionistas	57.914	148.625	146.959	115.467	129.431	70.366	40.784
FC de la Deuda Senior	648.153	747.732	736.659	698.521	706.178	678.508	729.318
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	697.943	742.195	717.590	702.349	692.343	703.913	785.327

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.052.096	1.036.509	982.284	993.338	954.097	1.026.543	1.186.322
FC del Proyecto (después de impuestos)	976.743	946.338	892.652	895.791	840.860	898.063	1.066.107
FC disponible accionistas	141.664	139.056	102.625	117.090	49.230	102.689	680.820
FC distribuido accionistas	141.664	139.056	102.625	117.090	49.230	102.689	680.820
FC de la Deuda Senior	841.335	828.823	785.741	794.314	763.087	820.173	770.574
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	835.079	807.282	790.027	778.700	791.630	795.374	385.287

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.168.703	1.107.677	1.120.086	1.075.855	1.157.479	1.337.343	1.317.575
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.027.012	971.163	979.521	922.617	992.070	1.187.439	1.154.138
FC disponible accionistas	1.027.012	971.163	979.521	922.617	992.070	1.187.439	1.154.138
FC distribuido accionistas	1.027.012	971.163	979.521	922.617	992.070	1.187.439	1.154.138
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)	1.248.805	1.262.824	1.213.057	1.304.935	1.507.574	1.485.229	1.407.834
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.091.277	1.100.655	1.036.526	1.114.787	1.334.967	1.297.302	1.226.471
FC disponible accionistas	1.091.277	1.100.655	1.036.526	1.114.787	1.334.967	1.297.302	1.226.471
FC distribuido accionistas	1.091.277	1.100.655	1.036.526	1.114.787	1.334.967	1.297.302	1.226.471
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)	1.423.571	1.367.476	1.470.995	1.699.105	1.674.035	1.586.818	1.604.598
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.237.071	1.164.882	1.252.986	1.500.761	1.458.528	1.378.783	1.390.698
FC disponible accionistas	1.237.071	1.164.882	1.252.986	1.500.761	1.458.528	1.378.783	1.390.698
FC distribuido accionistas	1.237.071	1.164.882	1.252.986	1.500.761	1.458.528	1.378.783	1.390.698
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)	1.541.480	1.658.005	1.915.000	1.886.661	1.788.504	1.808.463	1.737.321
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.309.367	1.408.621	1.687.841	1.640.094	1.550.264	1.563.707	1.472.133
FC disponible accionistas	1.309.367	1.408.621	1.687.841	1.640.094	1.550.264	1.563.707	1.472.133
FC distribuido accionistas	1.309.367	1.408.621	1.687.841	1.640.094	1.550.264	1.563.707	1.472.133
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)	1.868.608	2.157.908	2.248.561	1.720.109	1.656.005	1.705.902	1.756.796
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.583.891	1.898.130	1.967.017	1.448.020	1.381.896	1.406.857	1.422.316
FC disponible accionistas	1.583.891	1.898.130	1.967.017	1.448.020	1.381.896	1.406.857	1.422.316
FC distribuido accionistas	1.583.891	1.719.866	1.472.074	1.595.419	1.541.836	1.553.284	1.641.756
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

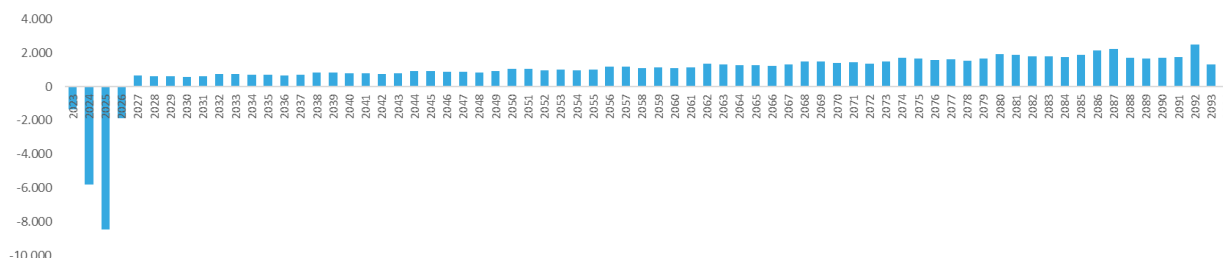
FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2092	2093	2094
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.500.569	1.328.968	0
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.466.416	1.308.290	0
FC disponible accionistas	2.466.416	1.308.290	0
FC distribuido accionistas	1.948.214	193.531	1.732.961
FC de la Deuda Senior	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0

8.4. Flujos de caja del proyecto

8.4.1. Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos

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

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



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

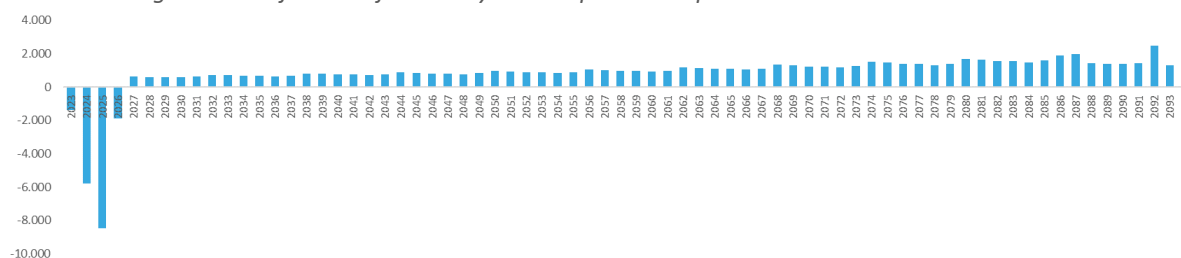
Tabla 69. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos

Flujos de Caja Proyecto antes de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto antes de impuestos	4,66%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	3.396.654
Tasa descuento WACC bt	3,94%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	28
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2050

8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

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

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



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

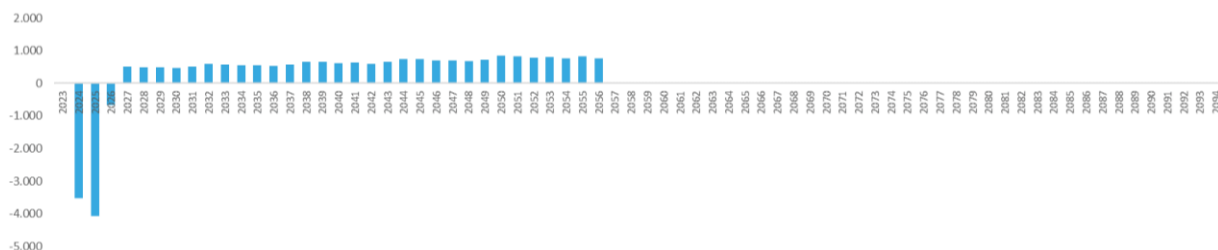
Tabla 70. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	4,35%
VAN FC Proyecto después de impuestos	4.001.030
Tasa descuento WACC at	3,53%
Pay-back dinámico (años)	28
Fecha Pay-back dinámico (año)	2050

8.5. Flujos de caja de la deuda

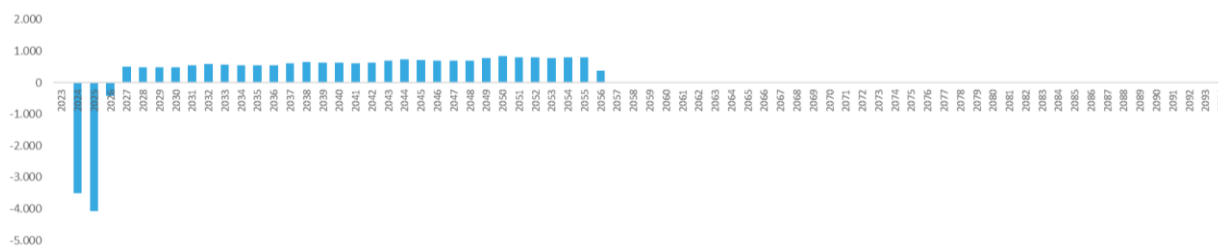
En la siguiente figura se muestran los Flujos de Caja de la Deuda anuales a lo largo del período de concesión:

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	5,47%
TIR FC Deuda con DSRA	5,68%

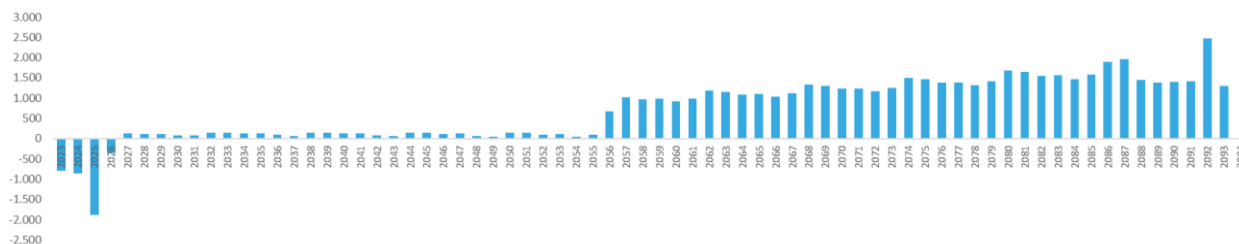
Como se observa en la tabla anterior, el efecto de incluir la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (CRSD) es disminuir el saldo del préstamo disponible, y encarece el coste de la deuda para la Sociedad Concesionaria.

8.6. Flujos de caja de los accionistas

8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

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



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

Tabla 72. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	6,35%
VAN FC Disponible Accionistas	383.028
Tasa descuento Ke	6,04%
Pay-back dinámico (años)	35
Fecha Pay-back dinámico (año)	2057

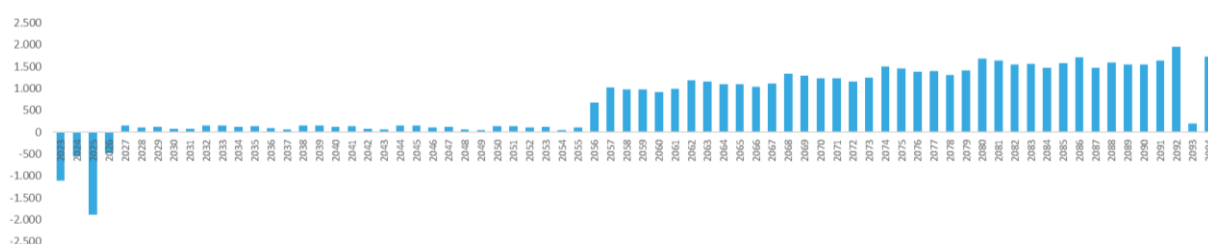
Como se observa en la tabla anterior el efecto del apalancamiento es positivo para la rentabilidad de los accionistas, siendo superior la TIR del Flujo de Caja Disponible para los Accionistas que la TIR del Flujo de Caja del proyecto después de impuestos.

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

8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

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

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



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

Tabla 73. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	6,26%
VAN FC Distribuidos Accionistas	277.204
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	153.736.275
EBITDA	100.194.977
Beneficio Neto	50.334.237
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	65,2%
Margen BN (BN/Ingresos)	32,7%

8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

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

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

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

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

Tabla 75. Ratios de Cobertura de la Deuda

Ratios Cobertura Deuda	Min	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
RCSD	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x
RCI	1,31 x	1,42 x	1,35 x	1,36 x	1,31 x	1,42 x	1,65 x	1,66 x	1,59 x
LLCR	1,38 x	1,38 x	1,38 x	1,38 x	1,38 x	1,38 x	1,39 x	1,39 x	1,39 x
PLCR	1,79 x	1,79 x	1,81 x	1,83 x	1,85 x	1,88 x	1,92 x	1,95 x	1,98 x
DN/EBITDA	11,99 x	11,99 x	11,73 x	11,39 x	10,90 x	10,57 x	10,53 x	10,14 x	9,82 x

Ratios Cobertura Deuda	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
RCSD	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,63 x	1,57 x	1,72 x	2,04 x	2,07 x	2,01 x	2,10 x	2,08 x	2,32 x
LLCR	1,39 x	1,39 x	1,40 x	1,42 x	1,42 x	1,42 x	1,42 x	1,42 x	1,43 x
PLCR	2,02 x	2,05 x	2,10 x	2,18 x	2,24 x	2,30 x	2,37 x	2,45 x	2,55 x
DN/EBITDA	9,36 x	8,81 x	8,42 x	8,33 x	7,88 x	7,50 x	6,98 x	6,36 x	5,91 x

Ratios Cobertura Deuda	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,80 x	2,93 x	2,95 x	3,19 x	3,28 x	3,85 x	4,98 x	5,69 x	6,41 x
LLCR	1,46 x	1,47 x	1,47 x	1,49 x	1,50 x	1,54 x	1,61 x	1,67 x	1,73 x
PLCR	2,70 x	2,85 x	3,02 x	3,23 x	3,46 x	3,80 x	4,34 x	5,05 x	6,06 x
DN/EBITDA	5,75 x	5,23 x	4,78 x	4,18 x	3,49 x	2,96 x	2,72 x	2,13 x	1,60 x

Ratios Cobertura Deuda	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,57 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	8,05 x	10,30 x	16,95 x	46,25 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	1,87 x	2,11 x	3,05 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	7,80 x	11,07 x	22,02 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	,91 x	,13 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

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

8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 76. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	70%	70%	70%	71%	71%	71%	71%	71%	72%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	30%	30%	30%	29%	29%	29%	29%	29%	28%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	7,93 x	7,64 x	5,94 x	8,89 x	8,17 x	5,17 x	3,60 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	66%	23%	22%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	20%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	72%	72%	73%	73%	72%	72%	72%	71%	70%	70%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	28%	28%	27%	27%	28%	28%	28%	29%	30%	30%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	5,22 x	4,30 x	5,61 x	5,29 x	3,84 x	2,70 x	3,58 x	3,05 x	3,71 x	3,69 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	20%	20%	20%	20%	21%	21%	22%	22%	23%	24%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	69%	68%	66%	65%	63%	61%	59%	55%	51%	46%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	31%	32%	34%	35%	37%	39%	41%	45%	49%	54%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,94 x	2,07 x	2,57 x	2,26 x	2,64 x	2,71 x	2,29 x	1,61 x	1,92 x	1,71 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	26%	27%	29%	30%	33%	35%	39%	42%	46%	50%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	40%	31%	18%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	60%	69%	82%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,95 x	2,05 x	2,07 x	3,93 x	6,74 x	5,03 x	7,18 x	8,53 x	7,03 x	3,77 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	55%	60%	66%	71%	71%	71%	71%	72%	72%	71%
Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	6,50 x	4,85 x	6,93 x	8,29 x	6,85 x	3,63 x	6,27 x	4,68 x	6,72 x	8,08 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	72%	71%	72%	72%	72%	71%	72%	72%	72%	73%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	6,69 x	3,50 x	6,08 x	4,53 x	6,53 x	7,90 x	6,55 x	3,39 x	5,90 x	4,39 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	73%	72%	73%	72%	73%	74%	74%	73%	75%	74%

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)	6,37 x	7,73 x	6,42 x	3,66 x	7,54 x	6,10 x	9,17 x	10,54 x	12,11 x	3,10 x
Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total)	75%	77%	77%	75%	81%	80%	84%	86%	89%	66%

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 8

Análisis de Sensibilidades	Caso Base	Plazo de Concesión		Plazo Construcción		Inversión Inicial (PEC)	
		-5 años	+5 años	-6 meses	+6 meses	-10%	10%
		65	75	30 meses	42 meses		
TIR F. Caja Proyecto Antes de Impuestos	4,66%	4,58%	4,72%	4,70%	4,61%	5,08%	4,31%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,35%	4,27%	4,41%	4,38%	4,31%	4,71%	4,04%
TIR F. Caja Disponible Accionistas	6,35%	6,30%	6,37%	6,41%	6,23%	7,27%	5,61%
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	6,26%	6,20%	6,28%	6,33%	6,14%	7,16%	5,53%

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	4,71%	4,62%	4,10%	5,20%	4,78%	4,51%	4,38%	4,94%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,39%	4,31%	3,84%	4,83%	4,46%	4,22%	4,10%	4,60%
TIR F. Caja Disponible Accionistas	6,42%	6,28%	5,49%	7,16%	6,53%	6,13%	5,92%	6,77%
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	6,33%	6,19%	5,42%	7,05%	6,43%	6,04%	5,84%	6,67%

Análisis de Sensibilidades	Bonificación Impuesto Sociedades		Tipo de interés		IPC	
	25%	15%	-1%	1%	-1,00%	1,00%
					1,00%	3,00%
TIR F. Caja Proyecto Antes de Impuestos	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	3,91%	5,41%
TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos	4,07%	4,35%	4,32%	4,38%	3,63%	5,08%
TIR F. Caja Disponible Accionistas	5,84%	6,35%	6,68%	5,94%	5,35%	7,30%
TIR F. Caja Distribuidos Accionistas	5,76%	6,26%	6,58%	5,86%	5,27%	7,20%

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 8. 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 8:

Tabla 78. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 8

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	2.391.870	2.024.718
Costes IBI fase construcción	35.468	22.060
Costes IVA fase construcción	1.587.359	1.301.402
Licencias y Tributos	769.043	701.256
Urbanística y otras tasas	112.716	107.600
ICIO	450.866	430.400
ITP	34.442	0
IAJD	171.019	163.256
Impuestos Fase de Explotación	22.203.281	3.778.647
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	158.127	30.204
IBI Viviendas	10.158.105	1.978.152
Tasa paso vehículos (vado)	335.632	67.373
Impuesto de Sociedades	8.827.681	1.155.171
Coste IVA Fase Explotación	2.723.737	547.747
IVA Inversiones Reposición	877.630	177.168
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.288.797	258.708
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	111.872
Total Impuestos	24.595.151	5.803.365
Tasa de descuento		4,76%

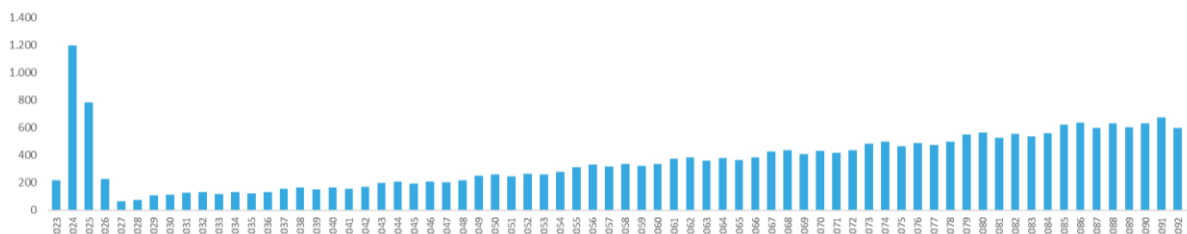
La tasa de descuento para el descuento de los Flujos de Caja de la Administraciones Públicas se ha calculado sumando 200 p.b. a la tasa de rendimiento medio de la Deuda Española a 10 años en los últimos seis meses. El valor resultante se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 79. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas

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

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

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



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

Tabla 80. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 8

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Fase de Construcción	2.391.870	218.155	1.197.632	781.870	194.213	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	35.468	11.823	11.823	11.823	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	1.587.359	171.891	451.208	770.047	194.213	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	769.043	34.442	734.601	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	112.716	0	112.716	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	450.866	0	450.866	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	34.442	34.442	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	171.019	0	171.019	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	22.203.281	0	0	0	32.126	65.569	75.431	108.716	113.154	123.974	129.851
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	158.127	0	0	0	0	0	626	1.269	1.295	1.320	1.347
IBI Viviendas	10.158.105	0	0	0	19.255	38.961	39.740	81.070	82.691	84.345	86.032
Tasa Paso Vehículos	335.632	0	0	0	1.260	2.550	2.601	2.653	2.706	2.760	2.815
Impuesto de Sociedades	8.827.681	0	0	0	4.678	10.032	7.145	9.131	11.578	8.679	329
Coste IVA Fase Explotación	2.723.737	0	0	0	6.932	14.026	25.320	14.593	14.884	26.869	39.328
IVA Inversiones Reposición	877.630	0	0	0	0	0	11.013	0	0	11.687	23.842
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.288.797	0	0	0	4.839	9.792	9.988	10.187	10.391	10.599	10.811
IVA Costes Estructura Concesionario	557.310	0	0	0	2.093	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
Total Impuestos	24.595.151	218.155	1.197.632	781.870	226.339	65.569	75.431	108.716	113.154	123.974	129.851

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	116.733	128.904	121.940	132.610	156.555	164.077	149.665	163.812	156.898	169.931	197.397
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.374	1.401	1.429	1.458	1.487	1.517	1.547	1.578	1.610	1.642	1.675
IBI Viviendas	87.752	89.507	91.297	93.123	94.986	96.886	98.823	100.800	102.816	104.872	106.970
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.872	2.929	2.988	3.047	3.108	3.171	3.234	3.299	3.365	3.432	3.501
Impuesto de Sociedades	8.939	6.552	9.791	18.219	26.714	18.214	28.272	26.023	30.601	41.108	51.175
Coste IVA Fase Explotación	15.796	28.514	16.434	16.762	30.259	44.290	17.788	32.112	18.507	18.877	34.077
IVA Inversiones Reposición	0	12.403	0	0	13.162	26.850	0	13.967	0	0	14.822
IVA Costes Servicios Comunitarios	11.027	11.248	11.473	11.702	11.936	12.175	12.418	12.667	12.920	13.178	13.442
IVA Costes Estructura Concesionario	4.768	4.864	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813
Total Impuestos	116.733	128.904	121.940	132.610	156.555	164.077	149.665	163.812	156.898	169.931	197.397

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	206.462	191.284	208.361	201.247	216.710	248.833	260.342	244.127	264.381	257.723	276.616
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.708	1.742	1.777	1.813	1.849	1.886	1.924	1.962	2.001	2.041	2.082
IBI Viviendas	109.109	111.291	113.517	115.787	118.103	120.465	122.874	125.332	127.839	130.395	133.003
Tasa Paso Vehículos (Vado)	3.571	3.642	3.715	3.789	3.865	3.942	4.021	4.102	4.184	4.267	4.353
Impuesto de Sociedades	42.197	54.576	53.190	59.016	71.635	84.164	75.353	90.171	89.632	97.548	113.237
Coste IVA Fase Explotación	49.877	20.033	36.163	20.842	21.259	38.376	56.170	22.560	40.725	23.471	23.941
IVA Inversiones Reposición	30.238	0	15.730	0	0	16.692	34.052	0	17.714	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	13.711	13.985	14.265	14.550	14.841	15.138	15.441	15.749	16.064	16.386	16.713
IVA Costes Estructura Concesionario	5.929	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
Total Impuestos	206.462	191.284	208.361	201.247	216.710	248.833	260.342	244.127	264.381	257.723	276.616

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	313.925	328.543	315.069	333.309	320.948	337.229	374.250	384.515	358.690	379.152	365.311
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.124	2.166	2.210	2.254	2.299	2.345	2.392	2.440	2.489	2.538	2.589
IBI Viviendas	135.663	138.377	141.144	143.967	146.846	149.783	152.779	155.834	158.951	162.130	165.373
Tasa Paso Vehículos (Vado)	4.440	4.528	4.619	4.711	4.806	4.902	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412
Impuesto de Sociedades	128.480	120.215	141.690	136.514	140.565	153.238	165.409	149.904	163.437	157.528	162.170
Coste IVA Fase Explotación	43.218	63.257	25.406	45.863	26.433	26.961	48.670	71.237	28.611	51.649	29.767
IVA Inversiones Reposición	18.798	38.349	0	19.949	0	0	21.170	43.187	0	22.466	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	17.048	17.389	17.736	18.091	18.453	18.822	19.198	19.582	19.974	20.374	20.781
IVA Costes Estructura Concesionario	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986
Total Impuestos	313.925	328.543	315.069	333.309	320.948	337.229	374.250	384.515	358.690	379.152	365.311

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	383.735	425.337	436.818	407.814	430.946	415.270	435.939	482.869	495.888	463.135	489.107
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.641	2.694	2.748	2.802	2.859	2.916	2.974	3.034	3.094	3.156	3.219
IBI Viviendas	168.680	172.054	175.495	179.005	182.585	186.237	189.961	193.761	197.636	201.588	205.620
Tasa Paso Vehículos (Vado)	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597	6.729
Impuesto de Sociedades	176.531	190.148	172.608	187.927	181.362	186.500	202.593	218.009	198.344	215.507	208.034
Coste IVA Fase Explotación	30.363	54.811	80.225	32.221	58.166	33.523	34.193	61.726	90.346	36.286	65.504
IVA Inversiones Reposición	0	23.841	48.635	0	25.300	0	0	26.849	54.771	0	28.492
IVA Costes Servicios Comunitarios	21.197	21.621	22.053	22.494	22.944	23.403	23.871	24.348	24.835	25.332	25.839
IVA Costes Estructura Concesionario	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173
Total Impuestos	383.735	425.337	436.818	407.814	430.946	415.270	435.939	482.869	495.888	463.135	489.107

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	471.532	494.898	547.660	562.241	525.436	554.774	534.892	561.126	620.624	637.135	595.597
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.284	3.349	3.416	3.485	3.554	3.625	3.698	3.772	3.847	3.924	4.003
IBI Viviendas	209.733	213.927	218.206	222.570	227.021	231.562	236.193	240.917	245.735	250.650	255.663
Tasa Paso Vehículos (Vado)	6.864	7.001	7.141	7.284	7.429	7.578	7.729	7.884	8.042	8.203	8.367
Impuesto de Sociedades	213.900	232.113	249.384	227.159	246.567	238.241	244.756	265.188	284.717	259.778	281.545
Coste IVA Fase Explotación	37.752	38.507	69.513	101.744	40.864	73.768	42.515	43.365	78.283	114.580	46.020
IVA Inversiones Reposición	0	0	30.236	61.681	0	32.087	0	0	34.051	69.463	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	26.355	26.883	27.420	27.969	28.528	29.099	29.680	30.274	30.880	31.497	32.127
IVA Costes Estructura Concesionario	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
Total Impuestos	471.532	494.898	547.660	562.241	525.436	554.774	534.892	561.126	620.624	637.135	595.597

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	628.556	600.849	632.319	674.420	597.438	194.935
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.083	4.164	4.248	4.333	4.419	1.108
IBI Viviendas	260.776	265.992	271.312	276.738	282.273	142.776
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	8.534	8.705	8.879	9.056	9.237	4.672
Impuesto de Sociedades	272.089	274.109	299.044	334.480	34.153	20.679
Coste IVA Fase Explotación	83.075	47.879	48.836	49.813	267.357	25.700
IVA Inversiones Reposición	36.135	0	0	0	216.547	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	32.770	33.425	34.094	34.775	35.471	17.941
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	7.758
Total Impuestos	628.556	600.849	632.319	674.420	597.438	194.935

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

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

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

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

Tabla 82. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 8

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	10.983.229	44,7%	2.079.745	35,8%
Impuestos CCAA	2.372.280	9,6%	1.098.591	18,9%
Impuestos Ayuntamientos	11.239.642	45,7%	2.625.029	45,2%
Total Impuestos	24.595.151	100,0%	5.803.365	100,0%

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

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

Tabla 83. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 8

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Impuestos Estado	10.983.229	85.945	225.604	385.023	105.251	17.045	19.805	16.427	19.020
Impuestos CCAA	2.372.280	120.387	407.895	385.023	100.573	7.013	12.660	7.296	7.442
Impuestos Ayuntamientos	11.239.642	11.823	564.133	11.823	20.516	41.511	42.967	84.992	86.692
Total Impuestos	24.595.151	218.155	1.197.632	781.870	226.339	65.569	75.431	108.716	113.154
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Impuestos Estado	22.114	19.993	16.837	20.809	18.008	26.600	41.844	40.359	37.166
Impuestos CCAA	13.435	19.664	7.898	14.257	8.217	8.381	15.130	22.145	8.894
Impuestos Ayuntamientos	88.425	90.194	91.998	93.838	95.715	97.629	99.581	101.573	103.605
Total Impuestos	123.974	129.851	116.733	128.904	121.940	132.610	156.555	164.077	149.665
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Impuestos Estado	42.079	39.854	50.546	68.214	67.136	64.592	71.271	69.437	82.264
Impuestos CCAA	16.056	9.253	9.439	17.039	24.939	10.016	18.081	10.421	10.629
Impuestos Ayuntamientos	105.677	107.790	109.946	112.145	114.388	116.676	119.009	121.389	123.817
Total Impuestos	163.812	156.898	169.931	197.397	206.462	191.284	208.361	201.247	216.710
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Impuestos Estado	103.352	103.438	101.451	109.994	109.283	125.208	150.089	151.844	154.394
Impuestos CCAA	19.188	28.085	11.280	20.363	11.736	11.970	21.609	31.628	12.703
Impuestos Ayuntamientos	126.293	128.819	131.396	134.023	136.704	139.438	142.227	145.071	147.973
Total Impuestos	248.833	260.342	244.127	264.381	257.723	276.616	313.925	328.543	315.069
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuestos Estado	159.446	153.781	166.718	189.745	185.523	177.743	183.353	177.053	191.712
Impuestos CCAA	22.932	13.216	13.481	24.335	35.619	14.306	25.825	14.884	15.181
Impuestos Ayuntamientos	150.932	153.951	157.030	160.170	163.374	166.641	169.974	173.374	176.841
Total Impuestos	333.309	320.948	337.229	374.250	384.515	358.690	379.152	365.311	383.735
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Impuestos Estado	217.554	212.720	204.038	210.445	203.261	219.690	248.872	243.517	233.650
Impuestos CCAA	27.405	40.112	16.111	29.083	16.761	17.097	30.863	45.173	18.143
Impuestos Ayuntamientos	180.378	183.986	187.665	191.419	195.247	199.152	203.135	207.198	211.342
Total Impuestos	425.337	436.818	407.814	430.946	415.270	435.939	482.869	495.888	463.135
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Impuestos Estado	240.786	232.776	251.367	284.140	278.031	266.999	275.125	266.014	286.871
Impuestos CCAA	32.752	18.876	19.254	34.757	50.872	20.432	36.884	21.258	21.683
Impuestos Ayuntamientos	215.568	219.880	224.277	228.763	233.338	238.005	242.765	247.620	252.573
Total Impuestos	489.107	471.532	494.898	547.660	562.241	525.436	554.774	534.892	561.126
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Impuestos Estado	323.859	317.068	304.554	313.626	298.048	323.462	359.387	167.831	33.529
Impuestos CCAA	39.142	57.290	23.010	41.537	23.939	24.418	24.907	133.678	12.850
Impuestos Ayuntamientos	257.624	262.777	268.032	273.393	278.861	284.438	290.127	295.929	148.557
Total Impuestos	620.624	637.135	595.597	628.556	600.849	632.319	674.420	597.438	194.935

9. Impacto socio-económico del proyecto

9.1. Introducción

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Tablas Input-Output

Ramas de actividad

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

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

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

Metodología Marco Input/Output

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

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

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

Multiplicadores I/O y Efectos Económicos

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

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

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

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

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

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

9.3. Impacto del proyecto en la producción

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos producción

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

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

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

Efectos económicos sobre producción	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	12.479.657	73.623.966
Efectos indirectos	12.729.250	47.119.338
Efectos inducidos	20.341.840	59.635.412
Efectos económicos totales	45.550.747	180.378.717

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

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos VAB

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

Tabla 87. VAB Directo Construcción y Alquileres

VAB Efectos Directos	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Valor añadido bruto a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	53.715	8.445
% VAB / Producción	45%	61%
VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)	5.589.345	44.962.932

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	5.589.345	44.962.932
Efectos indirectos	4.991.863	21.350.950
Efectos inducidos	6.115.032	17.669.752
Efectos económicos totales	16.696.239	83.983.634

9.5. Impacto del proyecto en la generación de empleo

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos Empleo

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

Tabla 90. Empleo Directo Construcción y Alquileres

Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Rama de actividad IESTADIS	32	55
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016 (miles)	1.031	59
Empleos a tiempo completo por millón de euros	9	4
Empleos Efecto Directo Proyecto periodo completo	107	316
Duración del periodo (años)	3	67
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	36	5

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	107	316
Efectos indirectos	87	368
Efectos inducidos	87	294
Efectos económicos totales	282	978

9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos Rentas Salariales

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

Tabla 93. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres

Efecto Directo Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)	26.411	1.252
Sueldos y salarios brutos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	20.386	975
Cotizaciones sociales. INE TIO 2016 (Millones Euros)	6.024	277
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Total (Miles)	1.031	59
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)	848	45
Salario medio por empleado (€/FTE)	31.145	27.692
Rentas Salariales periodo completo (Euros)	3.341.262	8.743.636
Duración del periodo (años)	3	67
Rentas Salariales al Año (Euros)	1.113.754	130.502

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

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

Efectos económicos sobre Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	3.341.262	8.743.636
Efectos indirectos	2.620.728	9.571.116
Efectos inducidos	2.371.135	6.626.157
Efectos económicos totales	8.333.124	24.940.908

9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales

Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

Fuente: AEAT, INE y Elaboración propia

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

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

En el caso de la Concesión del Lote 8 se han calculado los impuestos directos de Sociedades, Especiales e IVA que paga la Sociedad Concesionaria. Pero falta por calcular los efectos directos sobre el IRPF de los empleos y rentas salariales generadas directamente por el Proyecto. En base a los Multiplicadores anteriores sobre Rentas Fiscales generadas por las Rentas Salariales, en la siguiente tabla se muestra el total de impuestos directos generados por el proyecto:

Tabla 96. Rentas Fiscales Directas

Impuestos Directos	Fase Construcción	Fase Explotación
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Corrientes	2.391.870	22.203.281
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	2.368.997	9.794.088
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	3.341.262	8.743.636
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	506.201	1.324.661
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	2.875.198	11.118.749

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	2.875.198	11.118.749
Efectos indirectos	967.336	3.728.833
Efectos inducidos	1.161.831	3.341.792
Efectos económicos totales	5.004.365	18.189.374

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

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

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

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

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

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

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

9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 8 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 8. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 8	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		45.550.747	16.696.239	282	8.333.124	5.004.365
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	32.796.538	12.021.292	203	5.999.849	3.603.143
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		12.754.209	4.674.947	79	2.333.275	1.401.222
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		180.378.717	83.983.634	978	24.940.908	18.189.374
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	133.480.250	62.147.889	724	18.456.272	13.460.137
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		46.898.466	21.835.745	254	6.484.636	4.729.237
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		225.929.463	100.679.873	1.260	33.274.032	23.193.739
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		166.276.788	74.169.181	927	24.456.122	17.063.280
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		59.652.675	26.510.692	333	8.817.911	6.130.459

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 8 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 8 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 8 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 8. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 8 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 100. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 8

Población beneficiada Lote 8	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 8	153
Población Anual Beneficiada Lote 8	390

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 8, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 8.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 8.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 8.

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

Tabla 101. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 8

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 8	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 8 (m2 construidos)	10.730
Ingresos Alquiler Anuales Lote 8	916.724
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 8	7,1
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 8	54,36%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 8	1.091.848
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 8	7.136
Periodo Explotación Alquiler (Años)	67
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	73.153.811

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 8

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	4,35%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,53%	
		VAN	4.001.030	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	6,35%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	6,04%	
		VAN	383.028	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	5,47%	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	2.079.745	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	1.098.591	
		VA Ingresos Ayuntamientos	2.625.029	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	390	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	1.091.848	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	100.679.873	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	1.260	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 8 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.