



Modelo Financiero para el análisis de viabilidad económico-financiera del “Plan Vive Joven” de vivienda bajo la fórmula de colaboración público-privada

Estudio de Viabilidad Concesión Plan Vive Joven Lote 12

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.
Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.
Comunidad de Madrid

CABOAZUL
Asesores Financieros

Madrid, 31 de marzo de 2025

Índice

1. Introducción	7
1.1. Antecedentes	7
1.2. Contenido del Documento	8
2. Metodología para la realización del estudio de viabilidad	9
2.1. Introducción	9
2.2. Estructura del modelo financiero	9
2.3. Objetivos del modelo financiero	10
3. Información básica sobre las parcelas objeto de concesión	11
3.1. Parcelas objeto de la concesión	11
3.2. Número de viviendas y plazas de garaje	11
3.3. Ingresos alquiler	12
3.4. Ingresos Servicios Comunitarios	14
3.5. Costes Servicios Comunitarios	15
3.6. Inversiones	19
3.7. Reinversiones	21
3.8. Costes de reversión al final del período de concesión e ITP	22
4. Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio	23
4.1. Calendario del proyecto	23
4.2. Periodo de construcción	23
4.3. Presupuesto de construcción	23
4.4. Periodo de explotación	24
4.5. Inversiones de Reposiciones	25
4.6. Ingresos	26
4.7. Gastos	27
5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras	29
5.1. Hipótesis macroeconómicas	29
5.2. Estructura financiera del proyecto	30
5.3. Fondos propios	30
5.4. Reserva legal y voluntarias	31
5.5. Deuda Senior	31
5.6. Garantía definitiva	32
5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA	33
6. Proyecciones a lo largo de la concesión	35
6.1. CAPEX mensualizado y anual	35
6.2. Necesidades de financiación	40
6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual	40
6.4. Reinversiones	42
6.5. Ingresos de la Concesión	45
6.6. Gastos de los servicios a la comunidad y del concesionario	47
6.6.1. Gastos Servicios Comunitarios	47
6.6.2. Gastos Estructura Concesionario	51

6.7. Amortizaciones	54
6.8. Capital circulante	57
6.9. Impuestos	62
6.10. Financiación	62
6.10.1. Fondos Propios	62
6.10.2. Deuda Senior	64
7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria	67
7.1. Introducción	67
7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales	68
7.3. Balances de situación previsionales	72
7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales	79
8. Resultados del análisis económico	86
8.1. Cálculo de las tasas de descuento	86
8.2. Cascada de Flujos de Caja	87
8.3. Resumen de Flujos de Caja	95
8.4. Flujos de caja del proyecto	96
8.4.1. Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos	96
8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos	97
8.5. Flujos de caja de la deuda	97
8.6. Flujos de caja de los accionistas	97
8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas	97
8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	98
8.7. Ratios de Rentabilidad del proyecto	98
8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda	98
8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	100
8.10. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas	101
9. Impacto socio-económico del proyecto	109
9.1. Introducción	109
9.2. Tablas Input-Output	110
9.3. Impacto del proyecto en la producción	112
9.4. Impacto del proyecto en el Valor Agregado Bruto (VAB)	113
9.5. Impacto del proyecto en la generación de empleo	114
9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales	115
9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales	117
9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid	118
9.8.1. Tablas Input/Output Comunidad de Madrid	118
9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid	119
9.9. Población beneficiada y ahorro en rentas de alquiler	120
10. Conclusiones	122

Índice de Tablas

Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo	9
Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 12	11
Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 12	11
Tabla 4. Precios máximos de viviendas, trasteros y garajes	12
Tabla 5. Valor promoción a precio máximo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 12	13
Tabla 6. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios	14
Tabla 7. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 12	15
Tabla 8. Coste del Servicio de Conserjería según el tamaño de la urbanización.....	15
Tabla 9. Coste del Servicio de Limpieza según el tamaño de la urbanización.....	16
Tabla 10. Coste del Servicio de Mantenimiento según el tamaño de la urbanización.....	16
Tabla 11. Coste TPV del Garaje según el tamaño de la urbanización	17
Tabla 12. Coste Energía y Agua según el tamaño de la urbanización	17
Tabla 13. Coste Piscina anual.....	18
Tabla 14. Coste Servicios Jardinería según el tamaño de la urbanización	18
Tabla 15. Coste Varios e Imprevistos según el tamaño de la urbanización	19
Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 12	20
Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones.....	21
Tabla 18. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 12	22
Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 12	22
Tabla 20. Costes de reversión Lote 12 al final periodo concesión.....	22
Tabla 21. Cálculo del ITP Lote 12	22
Tabla 22. Calendario de la Concesión	23
Tabla 23. Ritmo mensual de construcción	23
Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 12.....	23
Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 12	24
Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 12	25
Tabla 27. Ingresos alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 12 (euros constantes)	26
Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI a lo largo concesión Lote 12 (euros constantes)	27
Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria a lo largo concesión Lote 12 (euros constantes)	28
Tabla 30. Tasas de actualización de Ingresos, Reinversiones y Costes.....	29
Tabla 31. Estructura financiera inicial	30
Tabla 32. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 12	31
Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal.....	31
Tabla 34. Condiciones Deuda Senior.....	32
Tabla 35. Garantía definitiva Lote 12	32

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades	33
Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido	34
Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 12.....	35
Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 12.....	36
Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 12	40
Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 12	40
Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 12.....	41
Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 12.....	42
Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 12	43
Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 12	45
Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 12	46
Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 12.....	47
Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 12.....	48
Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 12	51
Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 12	52
Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 12	54
Tabla 52. Importe Inversión Lote 12.....	55
Tabla 53. Coeficientes de Amortización.....	55
Tabla 54. Amortización Anual Lote 12	56
Tabla 55. Capital Circulante Lote 12	58
Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 12	62
Tabla 57. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 12.....	63
Tabla 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 12	65
Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 12	68
Tabla 60. Balances de Situación Lote 12.....	72
Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 12.....	79
Tabla 62. Tasas de descuento aplicables a cada Flujo de Caja.....	86
Tabla 63. Cálculo de las Tasas de descuento	87
Tabla 64. Cascada de Flujos de Caja	88
Tabla 65. Resumen Flujos de Caja	95
Tabla 66. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos	96
Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos	97
Tabla 68. Coste de la Deuda y coste de la Deuda con CRS.....	97
Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas	97
Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	98
Tabla 71. Margen EBITDA y Margen Beneficio Neto.....	98
Tabla 72. Ratios de Cobertura de la Deuda.....	99
Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	100
Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 12	101
Tabla 75. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas	101

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 12.....	102
Tabla 77. Distribución Porcentual Flujos Caja Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos.....	106
Tabla 78. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 12.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 12.....	107
Tabla 80. Multiplicadores de Producción Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	112
Tabla 81. Efectos económicos totales sobre la Producción. Euros constantes.....	112
Tabla 82. Multiplicadores de VAB Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	113
Tabla 83. VAB Directo Construcción y Alquileres	113
Tabla 84. Efectos económicos totales sobre el Valor Agregado. Euros constantes.....	114
Tabla 85. Multiplicadores de Empleo Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	114
Tabla 86. Empleo Directo Construcción y Alquileres	115
Tabla 87. Efectos económicos totales sobre el Empleo. Número de empleos.....	115
Tabla 88. Multiplicadores de Rentas Salariales Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	115
Tabla 89. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres.....	116
Tabla 90. Efectos económicos totales sobre Rentas Salariales. Euros constantes	116
Tabla 91. Multiplicadores de Rentas Fiscales por variable económica, 2018	117
Tabla 92. Rentas Fiscales Directas.....	118
Tabla 93. Efectos económicos totales sobre Rentas Fiscales. Euros constantes.....	118
Tabla 94. Relación del porcentaje de producción en Madrid por ramas de actividad	119
Tabla 95. Impacto Económico Lote 12. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes .	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 12	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 12	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 12.....	123

Índice de Figuras

Figura 1. Estructura del Modelo Financiero	9
--	---

1. Introducción

1.1. Antecedentes

La Comunidad de Madrid dispone de diversos terrenos que gozan de la condición de dominio público. 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, Transportes e Infraestructuras está analizando la puesta en marcha del proyecto “Plan Vive Joven” 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 públicas 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 asimiladas a 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 Vive Joven.

El objeto de este documento es explicar los resultados del “Estudio de Viabilidad Económico-Financiera de la Concesión Plan Vive Joven Lote 12” elaborado por Caboazul Asesores Financieros con el fin de analizar la viabilidad económico-financiera de la concesión demanial 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 12.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 12.

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 12.

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 12.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 12 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 12.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 12.

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 al Lote 12.

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.

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 12 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, el régimen de protección de la vivienda, y el precio máximo de alquiler en 2025 indicado en el Pliego:

Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 12

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
19	Loeches	SECTOR-4	3812201VK6731S0001GX	6.277	7.219	103	C	VPPL	2.241,04
	Total			6.277	7.219	103			

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 de alquiler en base a la superficie útil de la vivienda y no en base a la superficie construida.

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

El número de plazas de garaje se ha estimado una plaza de garaje bajo rasante vinculada por vivienda, a efectos del estudio de viabilidad. 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 12

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	nº Plazas Garaje	nº Trasteros	Superficie construida sobre rasante m ²	Superficie Útil Viviendas m ²	Tamaño Medio Vivienda m ² construido
19	Loeches	103	103	103	7.579	5.414	70
	Total	103	103	103	7.579	5.414	70

3.3. Ingresos alquiler

Precios máximos de alquiler de la vivienda, trasteros y garajes

El Pliego de Cláusulas Particulares establece un precio máximo de alquiler para cada una de las parcelas.

En la siguiente tabla se resumen los precios máximos del Lote 12 correspondiente al m2 útil de vivienda, m2 útil de trastero, y m2 útil de la primera plaza de garaje vinculada a la vivienda.

Tabla 4. Precios máximos de viviendas, trasteros y garajes

Precios máximos establecidos por Pliego	Precio m2 útil Vivienda	Precio m2 útil Trastero	Precio m2 útil 1ª Plaza de Garaje
Precio por m2 útil	2.241,04	1.120,52	1.120,52
Cómputo sobre precio máximo vivienda	100%	50%	50%

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 máximo de los trasteros es el 50% del precio máximo de la vivienda. El precio máximo de la primera plaza de garaje bajo rasante vinculada a la vivienda es el 50% del precio máximo de la vivienda. Una vivienda solo puede tener como máximo un trastero y una plaza de garaje vinculada.

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 al precio máximo indicado en el pliego (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 al precio máximo del pliego, del importe del alquiler anual de la urbanización, y del alquiler mensual medio por vivienda para el Lote 1, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 5. Valor promoción al precio máximo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 12

Urb.	Municipio	Régim. Protec.	Zona Geogr.	Precio Máximo Máximo	Superficie Útil Viviendas m2	nº Viviend.	Valor Promoción al precio Máximo	Alquiler Anual Urbanización	Ingreso Anual con Factor Ocupación	Alquiler mensual medio vivienda y plazas garaje adicionales
19	Loeches	VPPL	C	2.241,04	5.414	103	15.941.441,95	876.779,31	832.940,34	709,37
	Total				5.414	103	15.941.441,95	876.779,31	832.940,34	709,37

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.

Para sufragar el coste de estos servicios, el Concesionario podrá repercutir como gastos comunitarios un máximo de un 14% 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 y Piscina, y el porcentaje de alquiler de los servicios comunitarios.

Tabla 6. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios

Tamaño Urbanización	Min (m2 construidos)	Max (m2 construidos)	% Alquiler Servicios Comunitarios	Conserjería
1	29.999	45.832	14,0%	Si
2	16.666	29.998	14,0%	Si
3	10.000	16.665	14,0%	Si
4	8.333	9.999	14,0%	Si
5	6.666	8.332	14,0%	Si
6	5.000	6.665	14,0%	No
7	3.333	4.999	14,0%	No
8	1.250	3.332	14,0%	No

El PPT indica las urbanizaciones en las que es obligatorio que cuenten con piscina.

En el caso de la Parcela 19 no es obligatorio el servicio de piscina conforme al PPT. Y tampoco se ha considerado que de forma opcional, la construya el Concesionario.

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 12 de la superficie de edificación, el alquiler anual máximo de la urbanización, la tipología de tamaño de la urbanización, si la urbanización dispone de conserjería y piscina, 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 7. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 12

Urb.	Municipio	Superficie Edificación m2	Tamaño Urbaniz.	Alquiler Anual Urbaniz.	Conserjería	Piscina	Servicios Comunitarios % Alquiler Mensual	Servicios Comunitarios Anuales Urbanización	Ingresos Servicios Comunitarios por factor de ocupación
19	Loeches	7.219	5	876.779	Si	No	14,0%	131.517	124.941
	Total	7.219		876.779				131.517	124.941

3.5. Costes Servicios Comunitarios

Tipos de servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización

El nivel de prestaciones de los servicios comunitarios depende del 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

El Concesionario podrá decidir que determinadas urbanizaciones sin que por su tamaño sea obligatorio, dispongan de los servicios de conserjería, y piscina.

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 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 8. 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-V	8	255	2.040	25,0	4.250	51.000
2	L-V	8	255	2.040	25,0	4.250	51.000
3	L-V	5	255	1.275	25,0	2.656	31.875
4	L-V	5	255	1.275	25,0	2.656	31.875
5	L-V	5	255	1.275	25,0	2.656	31.875
6	n.d.	0	0	0	25,0	0	0
7	n.d.	0	0	0	25,0	0	0
8	n.d.	0	0	0	25,0	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 estimadas 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 9. 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	21,0	255	5.355	25,0	11.156	133.875
2	L-V	12,0	255	3.060	25,0	6.375	76.500
3	L-V	10,0	255	2.550	25,0	5.313	63.750
4	L-V	7,0	255	1.785	25,0	3.719	44.625
5	L-V	5,2	255	1.333	25,0	2.776	33.317
6	L-X-V	6,9	155	1.063	25,0	2.216	26.587
7	L-X-V	5,1	155	794	25,0	1.655	19.856
8	M-J	5,0	105	525	25,0	1.094	13.125

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 10. Coste del Servicio de Mantenimiento según el tamaño de la urbanización

Mantenimiento según tamaño urbanización	Coste Mensual	Coste Anual
1	10.000	120.000
2	6.000	72.000
3	2.000	24.000
4	1.500	18.000
5	1.200	14.400
6	1.150	13.800
7	1.000	12.000
8	900	10.800

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 11. 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	1.000	12.000
2	667	8.000
3	250	3.000
4	208	2.500
5	125	1.500
6	117	1.400
7	100	1.200
8	83	1.000

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 la piscina y jardines) según el tamaño de la urbanización:

Tabla 12. Coste Energía y Agua según el tamaño de la urbanización

Energía y Agua Zonas Comunitarias según tamaño urbanización	Coste Mensual	Coste Anual
1	9.000	108.000
2	5.000	60.000
3	2.000	24.000
4	1.500	18.000
5	1.200	14.400
6	1.150	13.800
7	1.000	12.000
8	900	10.800

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 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 coste anual del servicio de piscina:

Tabla 13. Coste Piscina anual

Días Semana	Horas diarias	Días Socorrista al año	Horas anuales Socorrista	Coste Hora	Coste Socorrista 3 meses	Mantenimiento y Limpieza anual	Agua y Energía anual
-	0 h	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 14. Coste Servicios Jardinería según el tamaño de la urbanización

Servicios de Jardinería según tamaño urbanización	Coste Mensual	Coste Anual
1	3.000	36.000
2	1.792	21.500
3	488	5.850
4	417	5.000
5	0	0
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 15. Coste Varios e Imprevistos según el tamaño de la urbanización

Varios e Imprevistos	Coste Mensual	Coste Anual
1	4.123	49.475
2	2.641	31.687
3	1.466	17.595
4	1.191	14.287
5	796	9.549
6	463	5.559
7	375	4.506
8	298	3.573

3.6. Inversiones

Coste construcción

Se ha determinado un coste de construcción de ejecución material. 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 **1.200,00** euros/mcc sobre rasante, de **700,00** euros/mcc bajo rasante, y de **200,00** euros/mcc de urbanización. Estos costes de construcción son acordes a los costes de construcción en España de edificios de vivienda en altura 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 que son Impuesto de Transmisiones Patrimoniales¹, el Impuesto de Actos Jurídicos

¹ 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.

Documentados², y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción³. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 12.

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).

En la siguiente tabla se muestra el cálculo de la Inversión Inicial en Construcción del Lote 12:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 12

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		7.579
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		4.120
PEM	EUR		10.594.179
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	2.012.894
PEC	EUR		12.607.073
IVA PEC	EUR		1.260.707
PEC con IVA	EUR		13.867.780
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	529.709
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	211.884
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	132.427
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	158.913
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	132.427
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	529.709
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	529.709
Otros Costes Construcción	EUR		2.224.778
IVA Otros Costes Construcción	EUR		216.916
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		2.441.693
Coste Construcción más IVA	EUR		16.309.474
Tributos	EUR		188.893
ITP	EUR		11.911
AJD	EUR		160.740
IBI	EUR		16.242
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		16.498.366
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		703.311
Total Inversión Fase Construcción	EUR		17.339.466
Coste total por vivienda	EUR		168.344

² 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%.

³ 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 ocupada⁴. 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 17. 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 Concesionaria⁵.

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 12 se muestran en la siguiente tabla:

⁴ 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.

⁵ 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 18. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 12

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	2.250.550
Reparaciones viviendas	2.152.700
Coste Reversión	270.696
Total Reinversiones	4.673.946
IVA Soportado Reinversiones	467.395
Reinversiones con IVA Soportado	5.141.340
Número de viviendas en alquiler	103
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	98

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 12:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 12

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
19	Loeches	103	5.141.340
	Total	103	5.141.340

3.8. Costes de reversión al final del período de concesión e ITP

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 50 euros m² útil de vivienda.

En la siguiente se muestra el coste de reversión estimado para el Lote 12:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 12 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	270.696
IVA Coste de reversión	27.070
Costes de reversión más IVA	297.765

Como el plazo de concesión es de 75 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.

Tabla 21. Cálculo del ITP Lote 12

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	297.765,19
Coste ITP	11.910,61

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 del periodo de construcción (incluyendo la fase previa de redacción de proyectos) desde la fecha de inicio concesión, el plazo de la concesión, y la fecha de inicio y fin del periodo 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	01/06/2025
Plazo de Construcción	Meses	36
Inicio de Explotación	Fecha	01/06/2028
Plazo del contrato de Concesión	Años	75
Fecha finalización del Contrato de Concesión	Fecha	31/05/2100
Duración Periodo de Explotación	Años	72

4.2. Periodo de construcción

El periodo de construcción va desde la firma del contrato de concesión hasta la obtención 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 12

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	45.553
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 12

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	10.594.179
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.012.894
PEC	12.607.073
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	63.565
Otros Seguros Construcción y ALOP	68.862
Licencias y Tributos	702.360
Urbanística y otras tasas	105.942
ICIO	423.767
ITP	11.911
IAJD	160.740
Organismo de Control Técnico (OCT)	158.913
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	874.020
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	529.709
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	16.242
Costes IVA fase construcción	1.492.859
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.029.082
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	16.636.155
Intereses Deuda Senior en construcción	467.066
Comisiones Deuda Senior en construcción	123.684
Coste de la Garantía Definitiva	12.000
Total Gastos Financieros	703.311
Total Inversión Inicial	17.339.466

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 período de concesión y la reversión de las viviendas a la Comunidad de Madrid. El periodo de explotación con un plazo de concesión de **75 años**, y un periodo de construcción de **36 meses**, tendría una duración de **72 años**. Durante el periodo de explotación, se producen los siguientes flujos financieros:

- Reinversiones relacionadas con las viviendas alquiladas.
- 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.
- 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.

El desglose anual de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 12 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 12

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	2.250.550	0	0	97.850	0	0	97.850
Reparaciones viviendas	2.152.700	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	270.696	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	467.395	0	0	9.785	0	0	9.785
Total Reinversiones	5.141.340	0	0	107.635	0	0	107.635
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	97.850	0	0	97.850	0
Reparaciones viviendas	195.700	0	0	0	0	0	195.700
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	19.570	0	9.785	0	0	9.785	19.570
Total Reinversiones	215.270	0	107.635	0	0	107.635	215.270
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	97.850	0	0	97.850	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	195.700	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	9.785	0	0	9.785	19.570	0
Total Reinversiones	0	107.635	0	0	107.635	215.270	0
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	97.850	0	0	97.850	0	0	97.850
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	195.700	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	9.785	0	0	9.785	19.570	0	9.785
Total Reinversiones	107.635	0	0	107.635	215.270	0	107.635
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	97.850	0	0	97.850	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	195.700	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	9.785	19.570	0	9.785	0
Total Reinversiones	0	0	107.635	215.270	0	107.635	0
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	97.850	0	0	97.850	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	195.700	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	9.785	19.570	0	9.785	0	0
Total Reinversiones	0	107.635	215.270	0	107.635	0	0
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	97.850	0	0	97.850	0	0	97.850
Reparaciones viviendas	0	195.700	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	9.785	19.570	0	9.785	0	0	9.785
Total Reinversiones	107.635	215.270	0	107.635	0	0	107.635
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	97.850	0	0	97.850	0
Reparaciones viviendas	195.700	0	0	0	0	0	195.700
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	19.570	0	9.785	0	0	9.785	19.570
Total Reinversiones	215.270	0	107.635	0	0	107.635	215.270
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	97.850	0	0	97.850	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	195.700	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	9.785	0	0	9.785	19.570	0
Total Reinversiones	0	107.635	0	0	107.635	215.270	0

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	97.850	0	0	97.850	0	0	97.850
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	195.700	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	9.785	0	0	9.785	19.570	0	9.785
Total Reinversiones	107.635	0	0	107.635	215.270	0	107.635
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	270.696	0			
IVA Reposiciones	0	0	27.070	0			
Total Reinversiones	0	0	297.765	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 máximo de venta indicado en el Pliego 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 14% 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 alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 12 (euros constantes)

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2025)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos	1.081.361	1.027.293	73.965.102
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	876.779	832.940	59.971.705
Ingresos Servicios Comunitarios	131.517	124.941	8.995.756
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	73.065	69.412	4.997.642
Tasa de ocupación		95%	

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

En el modelo financiero no se han considerado ingresos comerciales que en su caso pudiesen existir provenientes del alquiler de locales comerciales o del alquiler de 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 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 a lo largo concesión Lote 12 (euros constantes)

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	31.875	2.294.949
Servicio de Limpieza	33.317	2.398.793
Servicio de Garaje	1.500	107.998
Servicio de Energía y Agua	14.400	1.036.777
Servicio de Mantenimiento	14.400	1.036.777
Servicio de Piscina y Jardín	0	0
Varios e Imprevistos	9.549	687.529
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	73.065	5.166.133
Total Costes Servicios a la Comunidad	178.106	12.728.956

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

- El pago del IAE que se ha calculado con una tasa del 0,132%⁶ 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 a lo largo concesión Lote 12 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.704	76.697
Seguros en Operación	21.435	1.447.592
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	12.607	907.689
Pérdida de Beneficio (Anual)	638	29.985
Responsabilidad Civil (Anual)	3.190	149.926
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	78.589	3.693.688
Auditorías anuales financieras	15.000	1.079.976
Auditorías anuales energéticas	4.000	287.994
Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria	3.990	287.274
Total Costes Estructura Concesionaria	124.718	6.873.220

⁶ 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 2025 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.

En el modelo financiero se considera que los ingresos por alquiler se podrán actualizar anualmente cada 1 de enero.

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 2025, actualizándose los valores en el modelo a partir de 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	2025	IPC	2,00%
Actualización Ingresos Servicios Comunitarios	2025	IPC	2,00%
Actualización Reinversiones	2025	IPC	2,00%
Actualización Costes Servicios Comunitarios	2025	IPC	2,00%
Actualización Costes Estructura Concesionario	2025	IPC	2,00%

5.2. Estructura financiera del proyecto

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

- Capital: aportaciones en forma de acciones de la sociedad anónima titular de la concesión. El Capital Social equivaldría al **10%** de las necesidades de financiación durante el período de construcción.
- 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). Se ha estimado que el **20%** de las necesidades de financiación durante la fase de construcción se aportarían en forma de reservas / prima de emisión.
- Deuda Senior Inicial: corresponde a un préstamo sindicado inicial que aportaría un **70%** de las necesidades de financiación durante la fase de construcción.

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

Tabla 31. Estructura financiera inicial

Estructura Financiera Inicial	Porcentaje	Importe
Capital Social	10,00%	1.766.919
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	3.533.839
Deuda Senior	70,00%	12.368.436
Total Fuentes de Financiación	100,00%	17.669.194

5.3. 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

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.

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

Tabla 32. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 12

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
Capital					
Desembolsos	1.766.919	441.730	298.602	821.669	204.919
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	3.533.839	885.936	2.644.306	0	3.597
Aportaciones Capital por caja negativa	1.238	1.238	0	0	0
Total Fondos Propios	5.301.997	1.328.905	2.942.907	821.669	208.516

5.4. 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 33. 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.

5.5. 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%**. 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 es inferior. El RCSD min será **1,25x** y el LLCR mín de **1,10x**, siendo el primer año de cumplimiento de ratios **2028**, 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).

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 del **2,00%**, siendo el tipo de interés anual aplicable el **4,00%**.

La Comisión de Agencia durante la fase de construcción sería **20.000** euros anuales y durante la fase de operación sería **20.000** euros anuales en términos constantes. La Comisión de Apertura sería del **1,00%** y la Comisión de Disponibilidad del **1,00%**.

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

Tabla 34. 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	2028
Método Amortización Deuda	Switch	1. Esculpido DSCR
Plazo Máximo Deuda	Años	35
Plazo Efectivo Deuda	Años	32
Tiempo de cola	Años	43
Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD		
% Servicio Deuda Anual (6 meses)	%	50%
Tipo de interés		
Margen Tipo de Interés	%	2,00%
Tipo Fijo SWAP	%	2,00%
Tasa de cobertura (construc. y explotac.)	%	100%
Tipo de interés anual aplicable	%	4,00%
Base intereses D Senior	Días	360
Comisiones		
Comisión de Agencia Construcción	EUR Cte.	20.000
Comisión de Agencia Operación	EUR Cte.	20.000
Comisión de Apertura	%	1,00%
Comisión de Disponibilidad	%	1,00%

5.6. Garantía definitiva

El importe de la Garantía definitiva se ha establecido para el Lote 12 en **200.000** euros. Este importe se reduciría en un **50%** durante el período de explotación. Sobre el importe de la garantía definitiva se ha considerado que el aval tiene un tipo de interés del **2%** anual. 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 12:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 12

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	200.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	100.000
Interés de la garantía	2,00%

5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

Impuesto de Sociedades

En el caso base del modelo financiero se ha 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”*. Desde el año 2022 se ha reducido esa bonificación al 40%, de modo que el tipo nominal del impuesto de sociedades sería 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 que sería aplicable dicha bonificación del 40%. De modo, que en el Caso Base se ha considerado que la sociedad concesionaria tributaría al tipo reducido del 15%.

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

Tabla 36. 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%

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

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 37. 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%

Aunque el escenario base del modelo es que el IVA será un coste no deducible para el Concesionario; hay determinadas estructuras de Sociedades BTR (Build-to-Rent) que consiguen deducir el IVA Soportado.

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 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 12

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
PEM	10.594.179	276.508	3.633.803	5.644.579	1.039.289
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.012.894	52.537	690.423	1.072.470	197.465
PEC	12.607.073	329.045	4.324.226	6.717.048	1.236.754
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	63.565	19.070	0	44.496	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	68.862	0	68.862	0	0
Licencias y Tributos	702.360	11.911	690.449	0	0
Urbanística y otras tasas	105.942	0	105.942	0	0
ICIO	423.767	0	423.767	0	0
ITP	11.911	11.911	0	0	0
IAJD	160.740	0	160.740	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	158.913	30.900	52.971	52.971	22.071
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	874.020	596.658	114.770	114.770	47.821
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	529.709	102.999	176.570	176.570	73.571
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	16.242	5.414	5.414	5.414	0
Costes IVA fase construcción	1.492.859	167.159	470.798	715.183	139.718
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.029.082	995.860	1.594.834	1.148.704	289.684
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	16.636.155	1.324.905	5.919.060	7.865.752	1.526.437
Intereses Deuda Senior en construcción	467.066	0	0	277.235	189.831
Comisión de Apertura	123.684	0	123.684	0	0
Comisión de Disponibilidad	60.161	0	7.665	49.300	3.197
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	12.000	4.000	4.000	4.000	0
Total Gastos Financieros	703.311	4.000	155.349	350.934	193.028
Total Inversión Inicial	17.339.466	1.328.905	6.074.410	8.216.687	1.719.465

El período de construcción es de **36** meses desde la firma del contrato de concesión hasta la obtención de la licencia municipal de primera ocupación, comenzando el 1 de enero de 2023 y finalizando el 31 de diciembre de 2025.

En la siguiente tabla se muestra el CAPEX mensualizado desde el Mes 1 al Mes 36. 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 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 12

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	10.594.179	52.971	52.971	52.971	42.377	42.377	42.377	21.188	317.825	74.159
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.012.894	10.064	10.064	10.064	8.052	8.052	8.052	4.026	60.387	14.090
PEC	12.607.073	56.732	56.732	56.732	45.385	45.385	45.385	22.693	340.391	79.425
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	63.565	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	68.862	68.862	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	702.360	529.709	160.740	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	105.942	105.942	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	423.767	423.767	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	11.911	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	160.740	0	160.740	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	158.913	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	874.020	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564
Coste Auditores fase construcción	45.553	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	529.709	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	16.242	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	1.492.859	37.237	11.140	22.487	22.487	24.756	24.756	25.891	21.352	28.160
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.029.082	665.751	201.823	52.429	52.429	54.699	54.699	55.833	51.295	58.103
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	16.636.155	722.483	258.555	109.161	97.815	100.084	100.084	78.526	391.686	137.527
Intereses Deuda Senior en construcción	467.066	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	123.684	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	60.161	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	40.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	12.000	0	0	0	0	0	0	4.000	0	0
Total Gastos Financieros	703.311	0	0	0	0	0	0	4.000	0	0
Total Inversión Inicial	17.339.466	722.483	258.555	109.161	97.815	100.084	100.084	82.526	391.686	137.527

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	180.101	180.101	201.289	201.289	211.884	169.507	233.072	243.666	391.985
Gastos Generales y Beneficio Industrial	34.219	34.219	38.245	38.245	40.258	32.206	44.284	46.297	74.477
PEC	192.888	192.888	215.581	215.581	226.927	181.542	249.620	260.966	419.816
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)	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564
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	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	5.414	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	29.295	45.180	178.058	62.204	66.743	72.416	64.474	64.474	64.474
Total Costes Concesionaria en Construcción	64.651	75.122	208.001	92.172	96.710	102.384	94.441	94.441	94.441
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	257.539	268.010	423.582	307.753	323.638	283.925	344.061	355.408	514.257
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	11.517	11.927	15.547	17.516	20.333	21.875
Comisión de Apertura	0	0	123.684	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	7.665	7.249	6.026	6.042	5.314	4.931	4.230
Comisión de Agencia	0	0	20.000	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	0	0	151.349	18.765	17.953	21.589	22.830	25.264	26.105
Total Inversión Inicial	257.539	268.010	574.931	326.518	341.590	305.514	366.891	380.672	540.361

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	455.550	550.897	593.274	646.245	572.086	572.086	572.086	572.086	550.897
Gastos Generales y Beneficio Industrial	86.554	104.670	112.722	122.787	108.696	108.696	108.696	108.696	104.670
PEC	1.748.601	590.011	635.396	692.128	612.704	612.704	612.704	612.704	590.011
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	44.496	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)	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414	4.414
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564	9.564
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	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714	14.714
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	5.414	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	64.474	62.204	53.127	49.723	47.956	42.916	33.844	29.305	29.305
Total Costes Concesionaria en Construcción	94.441	92.172	83.095	85.105	146.419	72.883	63.837	59.298	59.298
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	1.843.042	682.183	718.491	777.233	759.122	685.587	676.541	672.002	649.309
Intereses Deuda Senior en construcción	24.878	27.173	28.426	31.241	31.975	34.828	36.444	35.237	38.754
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	3.804	3.262	2.711	2.358	1.855	1.519	1.214	885	672
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	4.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	32.682	30.435	31.137	33.598	33.830	56.747	37.657	36.122	39.426
Total Inversión Inicial	1.875.724	712.618	749.628	810.832	792.952	742.334	714.198	708.124	688.735

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	466.144	434.361	370.796	370.796	286.043	243.666	243.666	201.289	180.101
Gastos Generales y Beneficio Industrial	88.567	82.529	70.451	70.451	54.348	46.297	46.297	38.245	34.219
PEC	499.240	465.201	397.123	397.123	306.352	260.966	260.966	215.581	192.888
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)	4.414	4.414	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	9.564	9.564	0	0	0	0	0	0	0
Coste Auditores fase construcción	1.301	1.301	0	0	0	0	0	0	0
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	14.714	14.714	0	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	24.767	22.497	0	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	54.760	52.490	0	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	554.000	517.691	397.123	397.123	306.352	260.966	260.966	215.581	192.888
Intereses Deuda Senior en construcción	38.584	40.812	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	426	0	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	39.010	40.812	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	593.010	558.503	397.123	397.123	306.352	260.966	260.966	215.581	192.888

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) que se ha 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 40. Necesidades de Financiación Lote 12

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	17.339.466
1ª dotación CRSD (mes 36)	329.728
Necesidades de Financiación	17.669.194

6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual

Las fuentes de financiación se corresponden con las disposiciones de capital, aportaciones de reservas / prima de emisión, y deuda senior durante el periodo de construcción. La primera disposición tiene lugar el 1 de septiembre de 2022 con la aportación inicial de capital y la última disposición tiene lugar el 31 de agosto de 2025.

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

Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 12

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	1.766.919	441.730	298.602	821.669	204.919
Reservas / Prima de Emisión	3.533.839	885.936	2.644.306	0	3.597
Deuda Senior	12.368.436	0	3.343.536	7.236.898	1.788.002
Total Fuentes de Financiación	17.669.194	1.327.666	6.286.443	8.058.567	1.996.518

El período de disposición de fondos va desde la firma del contrato de concesión hasta la obtención de la licencia municipal de primera ocupación.

En la siguiente tabla se muestran las disposiciones mensuales de fondos desde el Mes 1 al Mes 36.

Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 12

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	1.766.919	0	441.730	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	3.533.839	0	0	32.551	202.370	189.889	195.303	189.889	75.934	670.761
Deuda Senior	12.368.436	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	17.669.194	0	441.730	32.551	202.370	189.889	195.303	189.889	75.934	670.761

Orígenes de Financiación	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Capital	0	0	0	0	0	0	0	5.751	32.562
Reservas / Prima de Emisión	187.498	163.545	163.545	180.186	180.186	191.174	155.224	205.148	217.078
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	187.498	163.545	163.545	180.186	180.186	191.174	155.224	210.899	249.640

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	49.494	210.795	70.095	75.006	81.610	72.997	73.241	73.325	73.983
Reservas / Prima de Emisión	329.958	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	3.343.536	490.153	679.965	741.095	648.365	659.411	660.009	666.502
Total Fuentes de Financiación	379.452	3.554.331	560.248	754.971	822.705	721.362	732.652	733.334	740.485

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	71.262	61.347	58.390	57.737	52.675	40.785	35.639	35.969	30.935
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	638.636	542.210	522.557	518.981	469.016	355.171	315.602	324.052	273.382
Total Fuentes de Financiación	709.897	603.557	580.947	576.718	521.691	395.955	351.241	360.021	304.317

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.
- 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 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 12

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	2.250.550	5.054.812	41,4%
Reparaciones viviendas	2.152.700	4.897.977	40,1%
Coste Reversión	270.696	1.148.931	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	467.395	1.110.172	9,1%
Total Reinversiones	5.141.340	12.211.891	100,0%

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 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 12

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	5.054.812	0	0	105.916	0	0	112.399	0	0	119.279	0
Reparaciones viviendas	4.897.977	0	0	0	0	0	0	229.294	0	0	0
Coste Reversión	1.148.931	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	1.110.172	0	0	10.592	0	0	11.240	22.929	0	11.928	0
Total Reinversiones	12.211.891	0	0	116.508	0	0	123.639	252.223	0	131.206	0
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	126.579	0	0	134.327	0	0	142.549	0	0	151.274
Reparaciones viviendas	0	0	258.222	0	0	0	0	0	290.800	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	12.658	25.822	0	13.433	0	0	14.255	29.080	0	15.127
Total Reinversiones	0	139.237	284.044	0	147.760	0	0	156.804	319.880	0	166.402
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	160.533	0	0	170.359	0	0	180.787	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	327.488	0	0	0	0	0	368.805	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	16.053	32.749	0	17.036	0	0	18.079	36.880	0
Total Reinversiones	0	0	176.587	360.237	0	187.395	0	0	198.865	405.685	0
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	191.852	0	0	203.595	0	0	216.057	0	0	229.281	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	415.334	0	0	0	0	0	467.733
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	19.185	0	0	20.360	41.533	0	21.606	0	0	22.928	46.773
Total Reinversiones	211.037	0	0	223.955	456.867	0	237.662	0	0	252.209	514.507
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	243.315	0	0	258.208	0	0	274.012	0	0	290.784
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	526.744	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	24.331	0	0	25.821	52.674	0	27.401	0	0	29.078
Total Reinversiones	0	267.646	0	0	284.029	579.418	0	301.413	0	0	319.862
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	308.582	0	0	327.470	0	0	347.514	0	0
Reparaciones viviendas	593.199	0	0	0	0	0	668.038	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	59.320	0	30.858	0	0	32.747	66.804	0	34.751	0	0
Total Reinversiones	652.519	0	339.440	0	0	360.217	734.842	0	382.265	0	0

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	368.784	0	0	391.357	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	752.320	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	1.148.931	0
Coste IVA Inversiones Reposición	36.878	75.232	0	39.136	0	0	114.893	0
Total Reinversiones	405.663	827.552	0	430.492	0	0	1.263.824	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 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 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 12

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	59.970.370	140.864.770	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	8.995.556	21.129.715	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	4.907.827	11.641.311	6,7%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	73.873.753	173.635.796	100,0%

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 12 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 12

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	140.864.770	516.829	901.601	919.633	938.026	956.787	975.922	995.441	1.015.350	1.035.657
Ingresos Servicios Comunitarios	21.129.715	77.524	135.240	137.945	140.704	143.518	146.388	149.316	152.302	155.348
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	11.641.311	21.535	37.567	38.318	78.169	79.732	81.327	82.953	84.612	86.305
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	173.635.796	615.888	1.074.408	1.095.897	1.156.899	1.180.037	1.203.638	1.227.710	1.252.265	1.277.310
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.056.370	1.077.497	1.099.047	1.121.028	1.143.449	1.166.318	1.189.644	1.213.437	1.237.706	1.262.460
Ingresos Servicios Comunitarios	158.455	161.625	164.857	168.154	171.517	174.948	178.447	182.016	185.656	189.369
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	88.031	89.791	91.587	93.419	95.287	97.193	99.137	101.120	103.142	105.205
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	1.302.856	1.328.913	1.355.491	1.382.601	1.410.253	1.438.458	1.467.227	1.496.572	1.526.503	1.557.034
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.287.709	1.313.463	1.339.732	1.366.527	1.393.857	1.421.735	1.450.169	1.479.173	1.508.756	1.538.931
Ingresos Servicios Comunitarios	193.156	197.019	200.960	204.979	209.079	213.260	217.525	221.876	226.313	230.840
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	107.309	109.455	111.644	113.877	116.155	118.478	120.847	123.264	125.730	128.244
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	1.588.174	1.619.938	1.652.336	1.685.383	1.719.091	1.753.473	1.788.542	1.824.313	1.860.799	1.898.015
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.569.710	1.601.104	1.633.126	1.665.789	1.699.104	1.733.087	1.767.748	1.803.103	1.839.165	1.875.949
Ingresos Servicios Comunitarios	235.456	240.166	244.969	249.868	254.866	259.963	265.162	270.465	275.875	281.392
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	130.809	133.425	136.094	138.816	141.592	144.424	147.312	150.259	153.264	156.329
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	1.935.976	1.974.695	2.014.189	2.054.473	2.095.562	2.137.473	2.180.223	2.223.827	2.268.304	2.313.670
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.913.468	1.951.737	1.990.772	2.030.587	2.071.199	2.112.623	2.154.875	2.197.973	2.241.932	2.286.771
Ingresos Servicios Comunitarios	287.020	292.761	298.616	304.588	310.680	316.893	323.231	329.696	336.290	343.016
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	159.456	162.645	165.898	169.216	172.600	176.052	179.573	183.164	186.828	190.564
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.359.943	2.407.142	2.455.285	2.504.391	2.554.479	2.605.568	2.657.680	2.710.833	2.765.050	2.820.351
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.332.506	2.379.156	2.426.740	2.475.274	2.524.780	2.575.275	2.626.781	2.679.317	2.732.903	2.787.561
Ingresos Servicios Comunitarios	349.876	356.873	364.011	371.291	378.717	386.291	394.017	401.897	409.935	418.134
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	194.376	198.263	202.228	206.273	210.398	214.606	218.898	223.276	227.742	232.297
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.876.758	2.934.293	2.992.979	3.052.838	3.113.895	3.176.173	3.239.697	3.304.490	3.370.580	3.437.992
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.843.312	2.900.178	2.958.182	3.017.346	3.077.693	3.139.246	3.202.031	3.266.072	3.331.393	3.398.021
Ingresos Servicios Comunitarios	426.497	435.027	443.727	452.602	461.654	470.887	480.305	489.911	499.709	509.703
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	236.943	241.682	246.515	251.445	256.474	261.604	266.836	272.173	277.616	283.168
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	3.506.752	3.576.887	3.648.424	3.721.393	3.795.821	3.871.737	3.949.172	4.028.155	4.108.719	4.190.893
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.465.982	3.535.301	3.606.007	1.521.636						
Ingresos Servicios Comunitarios	519.897	530.295	540.901	228.245						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	288.832	294.608	300.501	126.803						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.274.711	4.360.205	4.447.409	1.876.685						

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.

Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 12

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	2.132.323	5.390.620	18,0%
Servicio de Limpieza	2.228.808	5.634.539	18,8%
Servicio de Garaje	100.345	253.676	0,8%
Servicio de Energía y Agua	963.308	2.435.292	8,1%
Servicio de Mantenimiento	963.308	2.435.292	8,1%
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0,0%
Varios e Imprevistos	638.809	1.614.942	5,4%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	4.791.467	12.254.012	40,8%
Total Costes Servicios Comunitarios	11.818.367	30.018.372	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 12 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 12

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Servicio de Conserjería	5.390.620	19.778	34.503	35.193	35.896	36.614	37.347	38.094	38.855	39.633
Servicio de Limpieza	5.634.539	20.673	36.064	36.785	37.521	38.271	39.037	39.817	40.614	41.426
Servicio de Garaje	253.676	931	1.624	1.656	1.689	1.723	1.757	1.793	1.828	1.865
Servicio de Energía y Agua	2.435.292	8.935	15.587	15.899	16.217	16.541	16.872	17.209	17.554	17.905
Servicio de Mantenimiento	2.435.292	8.935	15.587	15.899	16.217	16.541	16.872	17.209	17.554	17.905
Varios e Imprevistos	1.614.942	5.925	10.336	10.543	10.754	10.969	11.188	11.412	11.640	11.873
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	12.254.012	22.668	39.544	40.335	82.283	83.929	85.607	87.319	89.066	90.847
Total Costes Serv. Comunitarios	30.018.372	87.845	153.244	156.309	200.577	204.588	208.680	212.854	217.111	221.453

Gastos Serv. Comun. Nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Servicio de Conserjería	40.425	41.234	42.058	42.900	43.758	44.633	45.525	46.436	47.365	48.312
Servicio de Limpieza	42.254	43.099	43.961	44.841	45.738	46.652	47.585	48.537	49.508	50.498
Servicio de Garaje	1.902	1.940	1.979	2.019	2.059	2.100	2.142	2.185	2.229	2.273
Servicio de Energía y Agua	18.263	18.628	19.000	19.381	19.768	20.163	20.567	20.978	21.398	21.826
Servicio de Mantenimiento	18.263	18.628	19.000	19.381	19.768	20.163	20.567	20.978	21.398	21.826
Varios e Imprevistos	12.111	12.353	12.600	12.852	13.109	13.371	13.639	13.911	14.190	14.473
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	92.664	94.517	96.408	98.336	100.303	102.309	104.355	106.442	108.571	110.742
Total Costes Serv. Comunitarios	225.882	230.400	235.008	239.708	244.502	249.392	254.380	259.468	264.657	269.950

Gastos Serv. Comun. Nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Servicio de Conserjería	49.278	50.264	51.269	52.294	53.340	54.407	55.495	56.605	57.737	58.892
Servicio de Limpieza	51.508	52.538	53.589	54.661	55.754	56.869	58.006	59.166	60.350	61.557
Servicio de Garaje	2.319	2.365	2.413	2.461	2.510	2.560	2.612	2.664	2.717	2.771
Servicio de Energía y Agua	22.262	22.707	23.161	23.625	24.097	24.579	25.071	25.572	26.084	26.605
Servicio de Mantenimiento	22.262	22.707	23.161	23.625	24.097	24.579	25.071	25.572	26.084	26.605
Varios e Imprevistos	14.763	15.058	15.359	15.667	15.980	16.299	16.625	16.958	17.297	17.643
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	112.957	115.216	117.520	119.871	122.268	124.714	127.208	129.752	132.347	134.994
Total Costes Serv. Comunitarios	275.349	280.856	286.473	292.203	298.047	304.008	310.088	316.289	322.615	329.068

Gastos Serv. Comun. Nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Servicio de Conserjería	60.070	61.271	62.497	63.746	65.021	66.322	67.648	69.001	70.381	71.789
Servicio de Limpieza	62.788	64.044	65.324	66.631	67.964	69.323	70.709	72.123	73.566	75.037
Servicio de Garaje	2.827	2.883	2.941	3.000	3.060	3.121	3.183	3.247	3.312	3.378
Servicio de Energía y Agua	27.137	27.680	28.234	28.798	29.374	29.962	30.561	31.172	31.796	32.432
Servicio de Mantenimiento	27.137	27.680	28.234	28.798	29.374	29.962	30.561	31.172	31.796	32.432
Varios e Imprevistos	17.996	18.356	18.723	19.097	19.479	19.869	20.266	20.672	21.085	21.507
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	137.694	140.448	143.257	146.122	149.044	152.025	155.066	158.167	161.330	164.557
Total Costes Serv. Comunitarios	335.649	342.362	349.209	356.193	363.317	370.583	377.995	385.555	393.266	401.131

Gastos Serv. Comun. Nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Servicio de Conserjería	73.225	74.689	76.183	77.707	79.261	80.846	82.463	84.112	85.794	87.510
Servicio de Limpieza	76.538	78.069	79.630	81.223	82.847	84.504	86.194	87.918	89.676	91.470
Servicio de Garaje	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.037	4.118
Servicio de Energía y Agua	33.080	33.742	34.417	35.105	35.807	36.523	37.254	37.999	38.759	39.534
Servicio de Mantenimiento	33.080	33.742	34.417	35.105	35.807	36.523	37.254	37.999	38.759	39.534
Varios e Imprevistos	21.937	22.376	22.823	23.280	23.745	24.220	24.705	25.199	25.703	26.217
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	167.848	171.205	174.629	178.122	181.684	185.318	189.024	192.805	196.661	200.594
Total Costes Serv. Comunitarios	409.154	417.337	425.684	434.198	442.882	451.739	460.774	469.989	479.389	488.977

Gastos Serv. Comun. Nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Servicio de Conserjería	89.260	91.046	92.867	94.724	96.618	98.551	100.522	102.532	104.583	106.675
Servicio de Limpieza	93.299	95.165	97.069	99.010	100.990	103.010	105.070	107.172	109.315	111.501
Servicio de Garaje	4.200	4.285	4.370	4.458	4.547	4.638	4.730	4.825	4.922	5.020
Servicio de Energía y Agua	40.325	41.131	41.954	42.793	43.649	44.522	45.412	46.320	47.247	48.192
Servicio de Mantenimiento	40.325	41.131	41.954	42.793	43.649	44.522	45.412	46.320	47.247	48.192
Varios e Imprevistos	26.741	27.276	27.821	28.378	28.945	29.524	30.115	30.717	31.331	31.958
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	204.606	208.698	212.872	217.129	221.472	225.901	230.419	235.028	239.728	244.523
Total Costes Serv. Comunitarios	498.757	508.732	518.906	529.284	539.870	550.668	561.681	572.915	584.373	596.060

Gastos Serv. Comun. Nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Servicio de Conserjería	108.808	110.984	113.204	115.468	117.777	120.133	122.535	124.986	127.486	130.036
Servicio de Limpieza	113.731	116.006	118.326	120.693	123.107	125.569	128.080	130.642	133.255	135.920
Servicio de Garaje	5.120	5.223	5.327	5.434	5.542	5.653	5.766	5.882	5.999	6.119
Servicio de Energía y Agua	49.156	50.139	51.142	52.164	53.208	54.272	55.357	56.464	57.594	58.746
Servicio de Mantenimiento	49.156	50.139	51.142	52.164	53.208	54.272	55.357	56.464	57.594	58.746
Varios e Imprevistos	32.597	33.249	33.914	34.592	35.284	35.990	36.710	37.444	38.193	38.957
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	249.413	254.402	259.490	264.679	269.973	275.372	280.880	286.498	292.227	298.072
Total Costes Serv. Comunitarios	607.982	620.141	632.544	645.195	658.099	671.261	684.686	698.380	712.347	726.594

Gastos Serv. Comun. Nominales	2097	2098	2099	2100
Servicio de Conserjería	132.636	135.289	137.995	58.230
Servicio de Limpieza	138.638	141.411	144.239	60.865
Servicio de Garaje	6.242	6.367	6.494	2.740
Servicio de Energía y Agua	59.920	61.119	62.341	26.306
Servicio de Mantenimiento	59.920	61.119	62.341	26.306
Varios e Imprevistos	39.736	40.530	41.341	17.445
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	304.033	310.114	316.316	133.477
Total Costes Serv. Comunitarios	741.126	755.949	771.068	325.369

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 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 12

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	69.912	178.813	1,1%
Seguros en Operación	1.318.639	3.333.586	21,1%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	3.364.250	8.511.559	53,7%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	15,7%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	4,2%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	4,2%
Total Costes Concesionaria	6.260.593	15.835.733	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 12 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 12

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	178.813	0	0	698	1.214	1.238	1.263	1.288	1.314	1.340	1.367
Seguros en Operación	3.333.586	12.231	21.337	21.763	22.199	22.643	23.095	23.557	24.028	24.509	24.999
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	8.511.559	30.191	52.667	53.720	56.711	57.845	59.002	60.182	61.386	62.613	63.865
Auditorías anuales financieras	2.487.022	9.125	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285	18.651
Auditorías anuales energéticas	663.206	2.433	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	4.876	4.973
Coste IVA Estructura Concesionaria	661.548	2.427	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675	4.768	4.864	4.961
Total Costes Concesionaria	15.835.733	56.407	98.401	101.067	105.506	107.616	109.768	111.964	114.203	116.487	118.817

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.394	1.422	1.451	1.480	1.509	1.540	1.570	1.602	1.634	1.666	1.700
Seguros en Operación	25.499	26.009	26.529	27.060	27.601	28.153	28.716	29.290	29.876	30.474	31.083
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	65.143	66.446	67.775	69.130	70.513	71.923	73.361	74.829	76.325	77.852	79.409
Auditorías anuales financieras	19.024	19.404	19.792	20.188	20.592	21.004	21.424	21.852	22.289	22.735	23.190
Auditorías anuales energéticas	5.073	5.174	5.278	5.383	5.491	5.601	5.713	5.827	5.944	6.063	6.184
Coste IVA Estructura Concesionaria	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813	5.929	6.048	6.168
Total Costes Concesionaria	121.193	123.617	126.089	128.611	131.183	133.807	136.483	139.213	141.997	144.837	147.734

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.734	1.768	1.804	1.840	1.877	1.914	1.953	1.992	2.031	2.072	2.113
Seguros en Operación	31.705	32.339	32.986	33.646	34.318	35.005	35.705	36.419	37.147	37.890	38.648
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	80.997	82.617	84.269	85.955	87.674	89.427	91.216	93.040	94.901	96.799	98.735
Auditorías anuales financieras	23.653	24.127	24.609	25.101	25.603	26.115	26.638	27.170	27.714	28.268	28.833
Auditorías anuales energéticas	6.308	6.434	6.562	6.694	6.828	6.964	7.103	7.245	7.390	7.538	7.689
Coste IVA Estructura Concesionaria	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227	7.372	7.519	7.670
Total Costes Concesionaria	150.689	153.702	156.776	159.912	163.110	166.372	169.700	173.094	176.556	180.087	183.688

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.156	2.199	2.243	2.288	2.333	2.380	2.428	2.476	2.526	2.576	2.628
Seguros en Operación	39.421	40.210	41.014	41.834	42.671	43.524	44.395	45.283	46.188	47.112	48.054
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	100.709	102.724	104.778	106.874	109.011	111.191	113.415	115.683	117.997	120.357	122.764
Auditorías anuales financieras	29.410	29.998	30.598	31.210	31.834	32.471	33.121	33.783	34.459	35.148	35.851
Auditorías anuales energéticas	7.843	8.000	8.160	8.323	8.489	8.659	8.832	9.009	9.189	9.373	9.560
Coste IVA Estructura Concesionaria	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986	9.166	9.349	9.536
Total Costes Concesionaria	187.362	191.110	194.932	198.830	202.807	206.863	211.000	215.220	219.525	223.915	228.394

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.680	2.734	2.789	2.844	2.901	2.959	3.019	3.079	3.140	3.203	3.267
Seguros en Operación	49.015	49.996	50.995	52.015	53.056	54.117	55.199	56.303	57.429	58.578	59.749
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	125.220	127.724	130.278	132.884	135.542	138.252	141.018	143.838	146.715	149.649	152.642
Auditorías anuales financieras	36.568	37.299	38.045	38.806	39.582	40.374	41.181	42.005	42.845	43.702	44.576
Auditorías anuales energéticas	9.751	9.946	10.145	10.348	10.555	10.766	10.982	11.201	11.425	11.654	11.887
Coste IVA Estructura Concesionaria	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173	11.397	11.625	11.857
Total Costes Concesionaria	232.961	237.621	242.373	247.221	252.165	257.208	262.352	267.599	272.951	278.410	283.979

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.333	3.399	3.467	3.537	3.607	3.680	3.753	3.828	3.905	3.983	4.063
Seguros en Operación	60.944	62.163	63.406	64.675	65.968	67.287	68.633	70.006	71.406	72.834	74.291
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	155.695	158.809	161.985	165.225	168.529	171.900	175.338	178.844	182.421	186.070	189.791
Auditorías anuales financieras	45.467	46.377	47.304	48.250	49.215	50.200	51.204	52.228	53.272	54.338	55.425
Auditorías anuales energéticas	12.125	12.367	12.614	12.867	13.124	13.387	13.654	13.927	14.206	14.490	14.780
Coste IVA Estructura Concesionaria	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893	14.170	14.454	14.743
Total Costes Concesionaria	289.658	295.451	301.360	307.388	313.535	319.806	326.202	332.726	339.381	346.168	353.092

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.144	4.227	4.311	4.397	4.485	4.575	4.667	815
Seguros en Operación	75.777	77.292	78.838	80.415	82.023	83.663	85.337	36.010
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	193.587	197.459	201.408	205.436	209.545	213.736	218.010	91.994
Auditorías anuales financieras	56.533	57.664	58.817	59.993	61.193	62.417	63.665	26.865
Auditorías anuales energéticas	15.075	15.377	15.685	15.998	16.318	16.645	16.977	7.164
Coste IVA Estructura Concesionaria	15.038	15.339	15.645	15.958	16.277	16.603	16.935	7.146
Total Costes Concesionaria	360.154	367.357	374.704	382.198	389.842	397.639	405.591	169.994

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 la cuenta de reserva del servicio de la deuda (CRSD) que es una cuenta de tesorería y no un activo fijo:

Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 12

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	17.225.418
Más Comisión Apertura	123.684
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-9.637
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	17.339.466
1ª dotación CRSD	329.728
Necesidades de Financiación	17.669.194

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 52. Importe Inversión Lote 12

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	17.225.418
Reinversiones de Reposición	12.211.891
Total Inversiones	29.437.310

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 **72** años, siendo el coeficiente de amortización anual del **1,39%** (1/72).
- 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 53. Coeficientes de Amortización

Coeficientes de Amortización	%	Período
Amortización Inversión Inicial	1,39%	72 años
Amortización Reinversiones	20,00%	5 años

Amortizaciones Anuales

Las Amortizaciones Anuales tienen lugar durante el período de **72** años de explotación.

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 54. Amortización Anual Lote 12

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	17.225.418	140.177	239.087	239.087	239.087	239.742	239.087	239.087	239.087	239.742	239.087
Amortización Anual Reinversiones	12.211.891	0	0	23.302	23.302	23.302	48.029	98.474	75.172	101.414	101.414
Total Amortización Anual	29.437.310	140.177	239.087	262.389	262.389	263.044	287.117	337.561	314.260	341.156	340.501

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	239.087	239.087	239.742	239.087	239.087	239.087	239.742	239.087	239.087	239.087	239.742
Amortización Anual Reinversiones	76.686	54.089	110.898	84.656	114.208	114.208	86.361	60.913	124.889	95.337	128.617
Total Amortización Anual	315.773	293.176	350.640	323.744	353.296	353.296	326.103	300.000	363.976	334.424	368.359

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	239.087	239.087	239.087	239.742	239.087	239.087	239.087	239.742	239.087	239.087	239.087
Amortización Anual Reinversiones	128.617	97.256	68.598	140.645	107.365	144.844	144.844	109.526	77.252	158.389	120.910
Total Amortización Anual	367.704	336.344	307.685	380.387	346.452	383.931	383.931	349.269	316.339	397.476	359.997

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	239.742	239.087	239.087	239.087	239.742	239.087	239.087	239.087	239.742	239.087	239.087
Amortización Anual Reinversiones	163.118	163.118	123.344	86.998	178.372	136.164	183.697	183.697	138.906	97.974	200.876
Total Amortización Anual	402.860	402.205	362.432	326.086	418.114	375.252	422.784	422.784	378.648	337.062	439.963

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	239.087	239.742	239.087	239.087	239.087	239.742	239.087	239.087	239.087	239.742	239.087
Amortización Anual Reinversiones	153.343	206.872	206.872	156.431	110.335	226.219	172.689	232.972	232.972	176.166	124.255
Total Amortización Anual	392.430	446.615	445.960	395.518	349.422	465.961	411.777	472.059	472.059	415.909	363.342

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	239.087	239.087	239.742	239.087	239.087	239.087	239.742	239.087	239.087	239.087	239.742
Amortización Anual Reinversiones	254.759	194.476	262.364	262.364	198.392	139.931	286.900	219.012	295.465	295.465	223.421
Total Amortización Anual	493.846	433.563	502.107	501.452	437.479	379.019	526.642	458.099	534.552	534.552	463.164

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	239.087	239.087	239.087	239.742	239.087	239.087	239.087	98.910
Amortización Anual Reinversiones	157.586	323.096	246.643	377.740	438.689	244.571	922.273	369.840
Total Amortización Anual	396.673	562.183	485.730	617.482	677.776	483.658	1.161.360	468.750

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 55. Capital Circulante Lote 12

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	140.177	239.087	262.389	262.389	263.044	287.117	337.561	314.260	341.156
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	51.324	89.534	91.325	96.408	98.336	100.303	102.309	104.355
CRSD	0	0	0	329.728	297.435	333.297	347.636	313.606	270.047	352.318	332.604
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	212.034	53.914	152.439	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	212.034	194.091	772.579	749.358	787.011	807.088	799.059	807.912	868.887	878.115
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	19.152	0	0	20.324	41.461	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	51.324	89.534	91.325	96.408	98.336	100.303	102.309	104.355
Deuda Senior cp	0	0	0	138.023	78.002	153.218	186.680	126.458	43.164	210.686	177.724
Total Pasivo Corriente	0	0	0	189.347	167.536	263.695	283.088	224.794	163.792	354.457	282.080

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	340.501	315.773	293.176	350.640	323.744	353.296	353.296	326.103	300.000	363.976	334.424
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	106.442	108.571	110.743	112.958	115.217	117.521	119.872	122.269	124.714	127.209	129.753
CRSD	374.970	391.070	352.730	303.607	396.331	374.077	421.716	439.846	396.643	341.347	445.632
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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 Corriente	921.913	915.415	856.648	867.204	935.292	944.894	994.883	988.218	921.358	932.532	1.009.808
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	21.509	0	0	22.888	46.565	0	24.289	0	0	25.776	52.583
Fianzas recibidas de Clientes	106.442	108.571	110.743	112.958	115.217	117.521	119.872	122.269	124.714	127.209	129.753
Deuda Senior cp	271.393	314.539	249.447	158.727	353.211	322.175	431.073	483.786	416.754	321.515	544.792
Total Pasivo Corriente	399.344	423.110	360.190	294.573	514.993	439.696	575.233	606.055	541.468	474.500	727.128

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	368.359	367.704	336.344	307.685	380.387	346.452	383.931	383.931	349.269	316.339	397.476
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	132.348	134.995	137.695	140.449	143.258	146.123	149.045	152.026	155.067	158.168	161.331
CRSD	420.564	474.243	494.600	445.911	383.535	501.072	472.776	533.117	556.021	439.416	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	71.186	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.021.271	1.076.943	1.068.639	994.045	1.007.180	1.064.832	1.105.752	1.169.075	1.160.357	1.013.924	658.808
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	27.279	0	0	29.028	59.055	0	30.805	0	0	32.690
Fianzas recibidas de Clientes	132.348	134.995	137.695	140.449	143.258	146.123	149.045	152.026	155.067	158.168	161.331
Deuda Senior cp	515.037	644.787	711.698	641.832	540.903	800.402	775.333	928.315	1.011.732	817.030	0
Total Pasivo Corriente	647.385	807.061	849.393	782.280	713.188	1.005.579	924.379	1.111.146	1.166.798	975.198	194.021

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	359.997	402.860	402.205	362.432	326.086	418.114	375.252	422.784	422.784	378.648	337.062
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	164.558	167.849	171.206	174.630	178.123	181.685	185.319	189.025	192.806	196.662	200.595
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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 Corriente	624.555	670.709	673.411	637.062	604.208	699.799	660.571	711.809	715.590	675.310	637.657
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	66.688	0	34.596	0	0	36.814	74.896	0	39.068	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	164.558	167.849	171.206	174.630	178.123	181.685	185.319	189.025	192.806	196.662	200.595
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	231.246	167.849	205.802	174.630	178.123	218.500	260.215	189.025	231.874	196.662	200.595

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	439.963	392.430	446.615	445.960	395.518	349.422	465.961	411.777	472.059	472.059	415.909
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	204.607	208.699	212.873	217.131	221.473	225.903	230.421	235.029	239.730	244.524	249.415
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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 Corriente	744.570	701.130	759.488	763.090	716.991	675.325	796.382	746.806	811.789	816.584	765.323
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	41.459	84.576	0	43.876	0	0	46.690	94.987	0	49.547	0
Fianzas recibidas de Clientes	204.607	208.699	212.873	217.131	221.473	225.903	230.421	235.029	239.730	244.524	249.415
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	246.066	293.276	212.873	261.007	221.473	225.903	277.110	330.016	239.730	294.072	249.415

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	363.342	493.846	433.563	502.107	501.452	437.479	379.019	526.642	458.099	534.552	534.552
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	254.403	259.491	264.681	269.975	275.374	280.882	286.499	292.229	298.074	304.035	310.116
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	551.097	721.787	493.201	933.815	1.129.569
Total Activo Corriente	717.746	853.337	798.245	872.081	876.826	818.361	1.216.615	1.540.658	1.249.374	1.772.403	1.974.237
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	52.580	107.263	0	55.646	0	0	59.214	120.466	0	62.838
Fianzas recibidas de Clientes	254.403	259.491	264.681	269.975	275.374	280.882	286.499	292.229	298.074	304.035	310.116
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	254.403	312.071	371.944	269.975	331.020	280.882	286.499	351.443	418.540	304.035	372.954

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	463.164	396.673	562.183	485.730	617.482	677.776	483.658	366.287	468.750	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	316.318	322.645	329.098	335.680	342.393	349.241	356.226	363.350	370.617	156.390
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	1.647.809	2.219.109	2.381.727	2.094.399	2.559.440	2.756.381	3.364.731	4.066.833	3.650.587	2.895.286
Total Activo Corriente	2.427.291	2.938.427	3.273.007	2.915.809	3.519.315	3.783.398	4.204.615	4.796.469	4.489.954	3.051.676
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	66.684	136.036	0	70.573	0	0	207.752	0
Fianzas recibidas de Clientes	316.318	322.645	329.098	335.680	342.393	349.241	356.226	363.350	370.617	156.390
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	316.318	322.645	395.782	471.716	342.393	419.814	356.226	363.350	578.369	156.390

6.9. Impuestos

Impuesto de Sociedades

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 modelo se ha considerado que se aplica la bonificación del 40% del Impuesto de Sociedades a las entidades dedicadas al alquiler de viviendas, siendo el tipo aplicable el 15%.

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

Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 12

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	13.059.787	1.534	8.438	7.991	10.359	13.531	13.699	9.362
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	16.013	15.711	19.968	28.193	36.253	31.753	40.193	40.893
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	46.109	55.893	66.017	62.091	72.166	73.636	80.667	92.946
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	105.090	101.551	114.174	117.227	126.097	141.043	156.544	157.916
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	167.894	165.909	170.540	181.129	191.297	182.303	193.638	191.513
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	196.618	208.445	219.994	209.976	222.631	220.139	225.986	239.416
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	252.311	240.931	255.281	252.585	259.059	274.085	288.706	276.000
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	292.050	288.916	296.305	313.338	329.692	315.285	333.458	330.040
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	338.250	357.333	375.849	359.735	380.091	369.393	369.595	408.144
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	316.108	136.762						

6.10. Financiación

6.10.1. Fondos Propios

El desglose anual de los Fondos Propios se detalla en el Balance. 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 el año **2100** 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 57. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 12

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-5.301.997	-1.328.905	-2.942.907	-821.669	-208.516	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	79.307.456	0	0	0	0	237.601	100.442	138.371	191.059	182.522
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	74.005.460	-1.328.905	-2.942.907	-821.669	-208.516	237.601	100.442	138.371	191.059	182.522
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	38.080	176.555	104.388	148.640	203.327	185.928	22.745	177.974	95.727	145.080
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	38.080	176.555	104.388	148.640	203.327	185.928	22.745	177.974	95.727	145.080
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	206.239	185.599	943	175.044	81.782	136.385	204.020	180.173	0	137.453
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	206.239	185.599	943	175.044	81.782	136.385	204.020	180.173	0	137.453
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	59.941	120.444	257.373	659.635	920.644	1.244.709	1.166.567	1.334.000	1.388.829	1.222.961
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	59.941	120.444	257.373	659.635	920.644	1.244.709	1.166.567	1.334.000	1.388.829	1.222.961
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.032.377	1.397.640	1.309.430	1.497.883	1.559.835	1.372.942	1.158.435	1.569.428	1.470.299	1.682.670
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.032.377	1.397.640	1.309.430	1.497.883	1.559.835	1.372.942	1.158.435	1.569.428	1.470.299	1.682.670
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.752.207	1.541.846	1.300.114	1.763.381	1.651.510	1.890.514	1.969.058	1.732.059	1.460.011	1.981.251
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.752.207	1.541.846	1.300.114	1.763.381	1.651.510	1.890.514	1.969.058	1.732.059	1.460.011	1.981.251
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.855.505	2.124.869	1.761.961	1.775.579	1.868.254	1.786.616	1.889.597	1.870.225	1.916.751	2.024.888
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.855.505	2.124.869	1.761.961	1.775.579	1.868.254	1.786.616	1.889.597	1.870.225	1.916.751	2.024.888
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100			
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0			
Pago dividendos y distribución reservas	2.129.811	2.038.501	2.153.847	2.093.226	2.094.372	2.312.816	1.791.281			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.129.811	2.038.501	2.153.847	2.093.226	2.094.372	2.312.816	1.791.281			

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.

El Servicio de la Deuda se compone del pago de intereses y comisiones y el repago del principal de la Deuda.

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 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 12

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	12.368.436	0	3.343.536	7.236.898	1.788.002	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-24.078.007	0	-151.349	-346.934	-507.930	-659.456	-594.871	-666.594	-695.273	-627.212	-540.094
Devolución Principal	-12.368.436	0	0	0	0	-138.023	-78.002	-153.218	-186.680	-126.458	-43.164
Pago de Intereses y Comisiones	-11.709.571	0	-151.349	-346.934	-507.930	-521.434	-516.869	-513.376	-508.593	-500.755	-496.930
Total Flujos Caja Deuda	-11.709.571	0	3.192.186	6.889.964	1.280.072	-659.456	-594.871	-666.594	-695.273	-627.212	-540.094

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-704.636	-665.207	-749.940	-782.140	-705.459	-607.213	-792.663	-748.154	-843.431	-879.692	-793.286
Devolución Principal	-210.686	-177.724	-271.393	-314.539	-249.447	-158.727	-353.211	-322.175	-431.073	-483.786	-416.754
Pago de Intereses y Comisiones	-493.950	-487.483	-478.548	-467.601	-456.012	-448.486	-439.451	-425.980	-412.359	-395.906	-376.533
Total Flujos Caja Deuda	-704.636	-665.207	-749.940	-782.140	-705.459	-607.213	-792.663	-748.154	-843.431	-879.692	-793.286

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-682.695	-891.263	-841.128	-948.487	-989.201	-891.822	-767.070	-1.002.144	-945.552	-1.066.235	-1.112.043
Devolución Principal	-321.515	-544.792	-515.037	-644.787	-711.698	-641.832	-540.903	-800.402	-775.333	-928.315	-1.011.732
Pago de Intereses y Comisiones	-361.179	-346.471	-326.091	-303.700	-277.502	-249.991	-226.167	-201.742	-170.218	-137.920	-100.311
Total Flujos Caja Deuda	-682.695	-891.263	-841.128	-948.487	-989.201	-891.822	-767.070	-1.002.144	-945.552	-1.066.235	-1.112.043

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-878.833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-817.030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-61.803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-878.833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
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	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
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	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
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

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 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 12

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Operativos	173.635.796	615.888	1.074.408	1.095.897	1.156.899	1.180.037	1.203.638	1.227.710	1.252.265	1.277.310
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	173.635.796	615.888	1.074.408	1.095.897	1.156.899	1.180.037	1.203.638	1.227.710	1.252.265	1.277.310
Gastos Operativos	-45.854.105	-144.252	-251.645	-257.376	-306.083	-312.204	-318.449	-324.818	-331.314	-337.940
Gastos Serv. Com.	-30.018.372	-87.845	-153.244	-156.309	-200.577	-204.588	-208.680	-212.854	-217.111	-221.453
Costes Concesionaria	-15.835.733	-56.407	-98.401	-101.067	-105.506	-107.616	-109.768	-111.964	-114.203	-116.487
EBITDA	127.781.691	471.637	822.763	838.521	850.816	867.832	885.189	902.893	920.951	939.370
Amortizaciones	-29.437.310	-140.177	-239.087	-262.389	-262.389	-263.044	-287.117	-337.561	-314.260	-341.156
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	98.344.381	331.459	583.676	576.132	588.427	604.789	598.072	565.332	606.691	598.214
Gastos Financieros	-11.279.134	-321.235	-527.423	-522.859	-519.366	-514.582	-506.744	-502.920	-499.939	-493.473
Resultado Financiero	-11.279.134	-321.235	-527.423	-522.859	-519.366	-514.582	-506.744	-502.920	-499.939	-493.473
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	87.065.247	10.225	56.253	53.273	69.062	90.206	91.328	62.412	106.752	104.741
Impuesto de Sociedades	-13.059.787	-1.534	-8.438	-7.991	-10.359	-13.531	-13.699	-9.362	-16.013	-15.711
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	74.005.460	8.691	47.815	45.282	58.702	76.675	77.629	53.050	90.739	89.030

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Operativos	1.302.856	1.328.913	1.355.491	1.382.601	1.410.253	1.438.458	1.467.227	1.496.572	1.526.503	1.557.034
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.302.856	1.328.913	1.355.491	1.382.601	1.410.253	1.438.458	1.467.227	1.496.572	1.526.503	1.557.034
Gastos Operativos	-344.699	-351.593	-358.625	-365.797	-373.113	-380.576	-388.187	-395.951	-403.870	-411.947
Gastos Serv. Com.	-225.882	-230.400	-235.008	-239.708	-244.502	-249.392	-254.380	-259.468	-264.657	-269.950
Costes Concesionaria	-118.817	-121.193	-123.617	-126.089	-128.611	-131.183	-133.807	-136.483	-139.213	-141.997
EBITDA	958.157	977.320	996.867	1.016.804	1.037.140	1.057.883	1.079.040	1.100.621	1.122.634	1.145.086
Amortizaciones	-340.501	-315.773	-293.176	-350.640	-323.744	-353.296	-353.296	-326.103	-300.000	-363.976
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	617.656	661.547	703.691	666.164	713.396	704.587	725.745	774.518	822.634	781.110
Gastos Financieros	-484.537	-473.591	-462.002	-454.476	-445.441	-431.970	-418.349	-401.896	-382.523	-367.169
Resultado Financiero	-484.537	-473.591	-462.002	-454.476	-445.441	-431.970	-418.349	-401.896	-382.523	-367.169
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	133.119	187.956	241.689	211.688	267.955	272.618	307.396	372.623	440.111	413.941
Impuesto de Sociedades	-19.968	-28.193	-36.253	-31.753	-40.193	-40.893	-46.109	-55.893	-66.017	-62.091
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	113.151	159.763	205.435	179.935	227.762	231.725	261.287	316.729	374.094	351.850

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Operativos	1.588.174	1.619.938	1.652.336	1.685.383	1.719.091	1.753.473	1.788.542	1.824.313	1.860.799	1.898.015
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.588.174	1.619.938	1.652.336	1.685.383	1.719.091	1.753.473	1.788.542	1.824.313	1.860.799	1.898.015
Gastos Operativos	-420.186	-428.590	-437.162	-445.905	-454.823	-463.919	-473.198	-482.662	-492.315	-502.161
Gastos Serv. Com.	-275.349	-280.856	-286.473	-292.203	-298.047	-304.008	-310.088	-316.289	-322.615	-329.068
Costes Concesionaria	-144.837	-147.734	-150.689	-153.702	-156.776	-159.912	-163.110	-166.372	-169.700	-173.094
EBITDA	1.167.988	1.191.348	1.215.175	1.239.478	1.264.268	1.289.553	1.315.344	1.341.651	1.368.484	1.395.854
Amortizaciones	-334.424	-368.359	-367.704	-336.344	-307.685	-380.387	-346.452	-383.931	-383.931	-349.269
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	833.564	822.989	847.471	903.135	956.583	909.166	968.892	957.720	984.553	1.046.585
Gastos Financieros	-352.461	-332.081	-309.689	-283.492	-255.981	-232.157	-207.732	-176.208	-143.909	-106.301
Resultado Financiero	-352.461	-332.081	-309.689	-283.492	-255.981	-232.157	-207.732	-176.208	-143.909	-106.301
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	481.104	490.908	537.781	619.643	700.602	677.009	761.160	781.512	840.644	940.285
Impuesto de Sociedades	-72.166	-73.636	-80.667	-92.946	-105.090	-101.551	-114.174	-117.227	-126.097	-141.043
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	408.938	417.272	457.114	526.696	595.512	575.458	646.986	664.285	714.547	799.242

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Operativos	1.935.976	1.974.695	2.014.189	2.054.473	2.095.562	2.137.473	2.180.223	2.223.827	2.268.304	2.313.670
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.935.976	1.974.695	2.014.189	2.054.473	2.095.562	2.137.473	2.180.223	2.223.827	2.268.304	2.313.670
Gastos Operativos	-512.205	-522.449	-532.898	-543.556	-554.427	-565.515	-576.825	-588.362	-600.129	-612.132
Gastos Serv. Com.	-335.649	-342.362	-349.209	-356.193	-363.317	-370.583	-377.995	-385.555	-393.266	-401.131
Costes Concesionaria	-176.556	-180.087	-183.688	-187.362	-191.110	-194.932	-198.830	-202.807	-206.863	-211.000
EBITDA	1.423.771	1.452.246	1.481.291	1.510.917	1.541.136	1.571.958	1.603.397	1.635.465	1.668.175	1.701.538
Amortizaciones	-316.339	-397.476	-359.997	-402.860	-402.205	-362.432	-326.086	-418.114	-375.252	-422.784
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.107.432	1.054.770	1.121.294	1.108.057	1.138.931	1.209.526	1.277.312	1.217.351	1.292.923	1.278.754
Gastos Financieros	-63.803	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Resultado Financiero	-63.803	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.043.629	1.052.770	1.119.294	1.106.057	1.136.931	1.207.526	1.275.312	1.215.351	1.290.923	1.276.754
Impuesto de Sociedades	-156.544	-157.916	-167.894	-165.909	-170.540	-181.129	-191.297	-182.303	-193.638	-191.513
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	887.084	894.855	951.400	940.149	966.391	1.026.398	1.084.015	1.033.049	1.097.285	1.085.241

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Operativos	2.359.943	2.407.142	2.455.285	2.504.391	2.554.479	2.605.568	2.657.680	2.710.833	2.765.050	2.820.351
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.359.943	2.407.142	2.455.285	2.504.391	2.554.479	2.605.568	2.657.680	2.710.833	2.765.050	2.820.351
Gastos Operativos	-624.374	-636.862	-649.599	-662.591	-675.843	-689.360	-703.147	-717.210	-731.554	-746.185
Gastos Serv. Com.	-409.154	-417.337	-425.684	-434.198	-442.882	-451.739	-460.774	-469.989	-479.389	-488.977
Costes Concesionaria	-215.220	-219.525	-223.915	-228.394	-232.961	-237.621	-242.373	-247.221	-252.165	-257.208
EBITDA	1.735.569	1.770.280	1.805.686	1.841.800	1.878.636	1.916.208	1.954.532	1.993.623	2.033.496	2.074.165
Amortizaciones	-422.784	-378.648	-337.062	-439.963	-392.430	-446.615	-445.960	-395.518	-349.422	-465.961
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.312.785	1.391.632	1.468.624	1.401.837	1.486.205	1.469.594	1.508.573	1.598.105	1.684.073	1.608.205
Gastos Financieros	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Resultado Financiero	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.310.785	1.389.632	1.466.624	1.399.837	1.484.205	1.467.594	1.506.573	1.596.105	1.682.073	1.606.205
Impuesto de Sociedades	-196.618	-208.445	-219.994	-209.976	-222.631	-220.139	-225.986	-239.416	-252.311	-240.931
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.114.167	1.181.187	1.246.631	1.189.861	1.261.574	1.247.455	1.280.587	1.356.689	1.429.762	1.365.274

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Operativos	2.876.758	2.934.293	2.992.979	3.052.838	3.113.895	3.176.173	3.239.697	3.304.490	3.370.580	3.437.992
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.876.758	2.934.293	2.992.979	3.052.838	3.113.895	3.176.173	3.239.697	3.304.490	3.370.580	3.437.992
Gastos Operativos	-761.109	-776.331	-791.858	-807.695	-823.849	-840.326	-857.132	-874.275	-891.760	-909.596
Gastos Serv. Com.	-498.757	-508.732	-518.906	-529.284	-539.870	-550.668	-561.681	-572.915	-584.373	-596.060
Costes Concesionaria	-262.352	-267.599	-272.951	-278.410	-283.979	-289.658	-295.451	-301.360	-307.388	-313.535
EBITDA	2.115.649	2.157.962	2.201.121	2.245.143	2.290.046	2.335.847	2.382.564	2.430.215	2.478.820	2.528.396
Amortizaciones	-411.777	-472.059	-472.059	-415.909	-363.342	-493.846	-433.563	-502.107	-501.452	-437.479
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.703.872	1.685.903	1.729.062	1.829.235	1.926.704	1.842.001	1.949.001	1.928.109	1.977.368	2.090.917
Gastos Financieros	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Resultado Financiero	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.701.872	1.683.903	1.727.062	1.827.235	1.924.704	1.840.001	1.947.001	1.926.109	1.975.368	2.088.917
Impuesto de Sociedades	-255.281	-252.585	-259.059	-274.085	-288.706	-276.000	-292.050	-288.916	-296.305	-313.338
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.446.591	1.431.317	1.468.002	1.553.150	1.635.998	1.564.001	1.654.951	1.637.193	1.679.063	1.775.579

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Operativos	3.506.752	3.576.887	3.648.424	3.721.393	3.795.821	3.871.737	3.949.172	4.028.155	4.108.719	4.190.893
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.506.752	3.576.887	3.648.424	3.721.393	3.795.821	3.871.737	3.949.172	4.028.155	4.108.719	4.190.893
Gastos Operativos	-927.788	-946.343	-965.270	-984.576	-1.004.267	-1.024.352	-1.044.840	-1.065.736	-1.087.051	-1.108.792
Gastos Serv. Com.	-607.982	-620.141	-632.544	-645.195	-658.099	-671.261	-684.686	-698.380	-712.347	-726.594
Costes Concesionaria	-319.806	-326.202	-332.726	-339.381	-346.168	-353.092	-360.154	-367.357	-374.704	-382.198
EBITDA	2.578.964	2.630.543	2.683.154	2.736.817	2.791.554	2.847.385	2.904.332	2.962.419	3.021.667	3.082.101
Amortizaciones	-379.019	-526.642	-458.099	-534.552	-534.552	-463.164	-396.673	-562.183	-485.730	-617.482
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.199.945	2.103.901	2.225.055	2.202.265	2.257.002	2.384.221	2.507.660	2.400.236	2.535.937	2.464.619
Gastos Financieros	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Resultado Financiero	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.197.945	2.101.901	2.223.055	2.200.265	2.255.002	2.382.221	2.505.660	2.398.236	2.533.937	2.462.619
Impuesto de Sociedades	-329.692	-315.285	-333.458	-330.040	-338.250	-357.333	-375.849	-359.735	-380.091	-369.393
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.868.254	1.786.616	1.889.597	1.870.225	1.916.751	2.024.888	2.129.811	2.038.501	2.153.847	2.093.226

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
Ingresos Operativos	4.274.711	4.360.205	4.447.409	1.876.685
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.274.711	4.360.205	4.447.409	1.876.685
Gastos Operativos	-1.130.968	-1.153.587	-1.176.659	-495.363
Gastos Serv. Com.	-741.126	-755.949	-771.068	-325.369
Costes Concesionaria	-389.842	-397.639	-405.591	-169.994
EBITDA	3.143.743	3.206.618	3.270.750	1.381.321
Amortizaciones	-677.776	-483.658	-1.161.360	-468.750
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	2.465.967	2.722.960	2.109.390	912.572
Gastos Financieros	-2.000	-2.000	-2.000	-827
Resultado Financiero	-2.000	-2.000	-2.000	-827
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.463.967	2.720.960	2.107.390	911.744
Impuesto de Sociedades	-369.595	-408.144	-316.108	-136.762
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.094.372	2.312.816	1.791.281	774.982

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 12

Balance de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	1.328.905	7.283.620	15.364.119	16.846.154	16.583.765	16.437.884	16.174.840	15.887.724	15.673.801	15.611.765	15.270.609
Acuerdo de concesión lp	1.328.905	7.283.620	15.364.119	16.846.154	16.583.765	16.437.884	16.174.840	15.887.724	15.673.801	15.611.765	15.270.609
ACTIVO CORRIENTE	0	212.034	194.091	772.579	749.358	787.011	807.088	799.059	807.912	868.887	878.115
Acuerdo de concesión cp	0	0	140.177	239.087	262.389	262.389	263.044	287.117	337.561	314.260	341.156
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	51.324	89.534	91.325	96.408	98.336	100.303	102.309	104.355
CRSD	0	0	0	329.728	297.435	333.297	347.636	313.606	270.047	352.318	332.604
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	212.034	53.914	152.439	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	1.328.905	7.495.653	15.558.210	17.618.733	17.333.123	17.224.894	16.981.928	16.686.783	16.481.713	16.480.651	16.148.724
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	1.328.905	4.271.812	5.093.481	5.310.688	5.120.901	5.065.742	4.986.072	4.871.689	4.766.796	4.781.766	4.695.949
Capital Social	441.730	740.331	1.562.000	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	869	5.651	10.179	16.049	23.717	31.479	36.784
Reservas voluntarias	887.175	3.531.481	3.531.481	3.535.077	3.305.298	3.247.889	3.150.272	3.012.045	2.898.531	2.930.317	2.801.507
Resultado del año	0	0	0	8.691	47.815	45.282	58.702	76.675	77.629	53.050	90.739
PASIVO NO CORRIENTE	0	3.223.841	10.464.729	12.118.698	12.044.686	11.895.458	11.712.768	11.590.300	11.551.125	11.344.429	11.170.694
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	3.223.841	10.464.729	12.118.698	12.044.686	11.895.458	11.712.768	11.590.300	11.551.125	11.344.429	11.170.694
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	189.347	167.536	263.695	283.088	224.794	163.792	354.457	282.080
Proveedores	0	0	0	0	0	19.152	0	0	20.324	41.461	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	51.324	89.534	91.325	96.408	98.336	100.303	102.309	104.355
Deuda Senior cp	0	0	0	138.023	78.002	153.218	186.680	126.458	43.164	210.686	177.724
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	1.328.905	7.495.653	15.558.210	17.618.733	17.333.123	17.224.894	16.981.928	16.686.782	16.481.713	16.480.651	16.148.723

Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	15.061.314	14.745.541	14.452.365	14.240.962	14.201.263	13.847.968	13.642.432	13.316.329	13.016.329	12.809.157	12.794.613
Acuerdo de concesión lp	15.061.314	14.745.541	14.452.365	14.240.962	14.201.263	13.847.968	13.642.432	13.316.329	13.016.329	12.809.157	12.794.613
ACTIVO CORRIENTE	921.913	915.415	856.648	867.204	935.292	944.894	994.883	988.218	921.358	932.532	1.009.808
Acuerdo de concesión cp	340.501	315.773	293.176	350.640	323.744	353.296	353.296	326.103	300.000	363.976	334.424
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	106.442	108.571	110.743	112.958	115.217	117.521	119.872	122.269	124.714	127.209	129.753
CRSD	374.970	391.070	352.730	303.607	396.331	374.077	421.716	439.846	396.643	341.347	445.632
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	15.983.228	15.660.956	15.309.014	15.108.167	15.136.555	14.792.861	14.637.315	14.304.547	13.937.686	13.741.689	13.804.421
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	4.680.592	4.645.103	4.601.538	4.621.046	4.778.236	4.828.024	4.964.023	5.080.229	5.190.720	5.379.216	5.730.122
Capital Social	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	45.858	54.761	66.076	82.053	102.596	120.590	143.366	166.538	192.667	224.340	261.750
Reservas voluntarias	2.778.784	2.710.271	2.608.780	2.566.638	2.728.785	2.712.753	2.822.012	2.885.484	2.914.404	3.013.862	3.349.603
Resultado del año	89.030	113.151	159.763	205.435	179.935	227.762	231.725	261.287	316.729	374.094	351.850
PASIVO NO CORRIENTE	10.903.292	10.592.742	10.347.285	10.192.548	9.843.326	9.525.141	9.098.059	8.618.263	8.205.499	7.887.973	7.347.170
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	10.903.292	10.592.742	10.347.285	10.192.548	9.843.326	9.525.141	9.098.059	8.618.263	8.205.499	7.887.973	7.347.170
PASIVO CORRIENTE	399.344	423.110	360.190	294.573	514.993	439.696	575.233	606.055	541.468	474.500	727.128
Proveedores	21.509	0	0	22.888	46.565	0	24.289	0	0	25.776	52.583
Fianzas recibidas de Clientes	106.442	108.571	110.743	112.958	115.217	117.521	119.872	122.269	124.714	127.209	129.753
Deuda Senior cp	271.393	314.539	249.447	158.727	353.211	322.175	431.073	483.786	416.754	321.515	544.792
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	15.983.228	15.660.956	15.309.013	15.108.166	15.136.555	14.792.861	14.637.314	14.304.546	13.937.686	13.741.689	13.804.421

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	12.426.253	12.224.950	11.888.607	11.580.922	11.377.121	11.390.906	11.006.975	10.810.439	10.461.171	10.144.831	9.946.220
Acuerdo de concesión lp	12.426.253	12.224.950	11.888.607	11.580.922	11.377.121	11.390.906	11.006.975	10.810.439	10.461.171	10.144.831	9.946.220
ACTIVO CORRIENTE	1.021.271	1.076.943	1.068.639	994.045	1.007.180	1.064.832	1.105.752	1.169.075	1.160.357	1.013.924	658.808
Acuerdo de concesión cp	368.359	367.704	336.344	307.685	380.387	346.452	383.931	383.931	349.269	316.339	397.476
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	132.348	134.995	137.695	140.449	143.258	146.123	149.045	152.026	155.067	158.168	161.331
CRSD	420.564	474.243	494.600	445.911	383.535	501.072	472.776	533.117	556.021	439.416	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	71.186	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	13.447.524	13.301.893	12.957.245	12.574.967	12.384.301	12.455.738	12.112.727	11.979.514	11.621.527	11.158.755	10.605.028
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	5.964.016	6.299.506	6.620.235	6.942.911	7.358.250	7.933.708	8.443.241	9.047.586	9.641.689	10.183.557	10.411.006
Capital Social	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	296.935	337.828	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384
Reservas voluntarias	3.491.224	3.777.487	4.042.818	4.295.911	4.642.435	5.237.947	5.675.951	6.262.997	6.806.838	7.264.012	7.403.619
Resultado del año	408.938	417.272	457.114	526.696	595.512	575.458	646.986	664.285	714.547	799.242	887.084
PASIVO NO CORRIENTE	6.836.123	6.195.326	5.487.617	4.849.775	4.312.863	3.516.451	2.745.107	1.820.782	813.040	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	6.836.123	6.195.326	5.487.617	4.849.775	4.312.863	3.516.451	2.745.107	1.820.782	813.040	0	0
PASIVO CORRIENTE	647.385	807.061	849.393	782.280	713.188	1.005.579	924.379	1.111.146	1.166.798	975.198	194.021
Proveedores	0	27.279	0	0	29.028	59.055	0	30.805	0	0	32.690
Fianzas recibidas de Clientes	132.348	134.995	137.695	140.449	143.258	146.123	149.045	152.026	155.067	158.168	161.331
Deuda Senior cp	515.037	644.787	711.698	641.832	540.903	800.402	775.333	928.315	1.011.732	817.030	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	13.447.524	13.301.893	12.957.245	12.574.967	12.384.301	12.455.738	12.112.727	11.979.514	11.621.527	11.158.755	10.605.028

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	9.991.908	9.589.048	9.397.881	9.035.449	8.709.363	8.515.204	8.596.819	8.174.035	7.988.914	7.610.265	7.273.204
Acuerdo de concesión lp	9.991.908	9.589.048	9.397.881	9.035.449	8.709.363	8.515.204	8.596.819	8.174.035	7.988.914	7.610.265	7.273.204
ACTIVO CORRIENTE	624.555	670.709	673.411	637.062	604.208	699.799	660.571	711.809	715.590	675.310	637.657
Acuerdo de concesión cp	359.997	402.860	402.205	362.432	326.086	418.114	375.252	422.784	422.784	378.648	337.062
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	164.558	167.849	171.206	174.630	178.123	181.685	185.319	189.025	192.806	196.662	200.595
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	10.616.463	10.259.757	10.071.292	9.672.511	9.313.572	9.215.003	9.257.390	8.885.845	8.704.503	8.285.575	7.910.861
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	10.385.217	10.091.908	9.865.489	9.497.881	9.135.449	8.996.503	8.997.175	8.696.819	8.472.630	8.088.913	7.710.265
Capital Social	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384
Reservas voluntarias	7.370.059	7.020.205	6.805.037	6.411.186	5.988.748	5.792.185	5.843.823	5.479.231	5.267.086	4.854.443	4.408.775
Resultado del año	894.855	951.400	940.149	966.391	1.026.398	1.084.015	1.033.049	1.097.285	1.085.241	1.114.167	1.181.187
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	231.246	167.849	205.802	174.630	178.123	218.500	260.215	189.025	231.874	196.662	200.595
Proveedores	66.688	0	34.596	0	0	36.814	74.896	0	39.068	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	164.558	167.849	171.206	174.630	178.123	181.685	185.319	189.025	192.806	196.662	200.595
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	10.616.463	10.259.757	10.071.291	9.672.511	9.313.572	9.215.003	9.257.390	8.885.845	8.704.503	8.285.575	7.910.860

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	7.085.450	7.207.526	6.760.912	6.582.598	6.187.080	5.837.658	5.655.726	5.823.367	5.351.308	5.180.662	4.764.753
Acuerdo de concesión lp	7.085.450	7.207.526	6.760.912	6.582.598	6.187.080	5.837.658	5.655.726	5.823.367	5.351.308	5.180.662	4.764.753
ACTIVO CORRIENTE	744.570	701.130	759.488	763.090	716.991	675.325	796.382	746.806	811.789	816.584	765.323
Acuerdo de concesión cp	439.963	392.430	446.615	445.960	395.518	349.422	465.961	411.777	472.059	472.059	415.909
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	204.607	208.699	212.873	217.131	221.473	225.903	230.421	235.029	239.730	244.524	249.415
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	7.830.020	7.908.656	7.520.400	7.345.689	6.904.072	6.512.983	6.452.107	6.570.173	6.163.097	5.997.246	5.530.077
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	7.583.954	7.615.380	7.307.526	7.084.681	6.682.598	6.287.080	6.174.997	6.240.157	5.923.367	5.703.174	5.280.662
Capital Social	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384
Reservas voluntarias	4.217.020	4.305.216	3.925.649	3.716.924	3.281.708	2.810.088	2.624.931	2.754.580	2.356.473	2.151.553	1.692.356
Resultado del año	1.246.631	1.189.861	1.261.574	1.247.455	1.280.587	1.356.689	1.429.762	1.365.274	1.446.591	1.431.317	1.468.002
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	246.066	293.276	212.873	261.007	221.473	225.903	277.110	330.016	239.730	294.072	249.415
Proveedores	41.459	84.576	0	43.876	0	0	46.690	94.987	0	49.547	0
Fianzas recibidas de Clientes	204.607	208.699	212.873	217.131	221.473	225.903	230.421	235.029	239.730	244.524	249.415
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	7.830.020	7.908.656	7.520.399	7.345.689	6.904.071	6.512.983	6.452.107	6.570.173	6.163.097	5.997.246	5.530.077

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	4.401.411	4.227.427	4.446.383	3.944.276	3.782.265	3.344.786	2.965.767	2.799.342	3.076.085	2.541.533	2.389.246
Acuerdo de concesión lp	4.401.411	4.227.427	4.446.383	3.944.276	3.782.265	3.344.786	2.965.767	2.799.342	3.076.085	2.541.533	2.389.246
ACTIVO CORRIENTE	717.746	853.337	798.245	872.081	876.826	818.361	1.216.615	1.540.658	1.249.374	1.772.403	1.974.237
Acuerdo de concesión cp	363.342	493.846	433.563	502.107	501.452	437.479	379.019	526.642	458.099	534.552	534.552
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	254.403	259.491	264.681	269.975	275.374	280.882	286.499	292.229	298.074	304.035	310.116
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	551.097	721.787	493.201	933.815	1.129.569
TOTAL ACTIVO	5.119.157	5.080.765	5.244.627	4.816.357	4.659.091	4.163.147	4.182.382	4.340.000	4.325.459	4.313.936	4.363.483
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	4.864.753	4.768.693	4.872.683	4.546.383	4.328.070	3.882.265	3.895.883	3.988.557	3.906.919	4.009.900	3.990.529
Capital Social	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384
Reservas voluntarias	1.191.300	1.012.392	1.188.378	771.129	570.575	82.898	0	0	0	0	0
Resultado del año	1.553.150	1.635.998	1.564.001	1.654.951	1.637.193	1.679.063	1.775.579	1.868.254	1.786.616	1.889.597	1.870.225
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	254.403	312.071	371.944	269.975	331.020	280.882	286.499	351.443	418.540	304.035	372.954
Proveedores	0	52.580	107.263	0	55.646	0	0	59.214	120.466	0	62.838
Fianzas recibidas de Clientes	254.403	259.491	264.681	269.975	275.374	280.882	286.499	292.229	298.074	304.035	310.116
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	5.119.157	5.080.765	5.244.627	4.816.357	4.659.091	4.163.146	4.182.382	4.340.000	4.325.459	4.313.936	4.363.483

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	1.926.082	1.529.409	1.372.889	1.714.710	1.097.228	849.945	366.287	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	1.926.082	1.529.409	1.372.889	1.714.710	1.097.228	849.945	366.287	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	2.427.291	2.938.427	3.273.007	2.915.809	3.519.315	3.783.398	4.204.615	4.796.469	4.489.954	3.051.676
Acuerdo de concesión cp	463.164	396.673	562.183	485.730	617.482	677.776	483.658	366.287	468.750	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	316.318	322.645	329.098	335.680	342.393	349.241	356.226	363.350	370.617	156.390
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	1.647.809	2.219.109	2.381.727	2.094.399	2.559.440	2.756.381	3.364.731	4.066.833	3.650.587	2.895.286
TOTAL ACTIVO	4.353.373	4.467.836	4.645.896	4.630.519	4.616.543	4.633.343	4.570.901	4.796.469	4.489.954	3.051.676
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	4.037.055	4.145.191	4.250.114	4.158.804	4.274.150	4.213.529	4.214.675	4.433.119	3.911.585	2.895.286
Capital Social	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919	1.766.919
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384	353.384
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	1.916.751	2.024.888	2.129.811	2.038.501	2.153.847	2.093.226	2.094.372	2.312.816	1.791.281	774.982
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	316.318	322.645	395.782	471.716	342.393	419.814	356.226	363.350	578.369	156.390
Proveedores	0	0	66.684	136.036	0	70.573	0	0	207.752	0
Fianzas recibidas de Clientes	316.318	322.645	329.098	335.680	342.393	349.241	356.226	363.350	370.617	156.390
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	4.353.373	4.467.836	4.645.896	4.630.519	4.616.543	4.633.343	4.570.901	4.796.469	4.489.954	3.051.676

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 12

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ORÍGENES	229.919.835	1.328.905	6.286.443	8.270.600	2.666.320	1.259.140	1.195.897	1.256.899	1.314.067	1.347.196	1.327.710
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	173.635.796	0	0	0	615.888	1.074.408	1.095.897	1.156.899	1.180.037	1.203.638	1.227.710
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	1.766.919	441.730	298.602	821.669	204.919	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	3.533.839	885.936	2.644.306	0	3.597	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	12.368.436	0	3.343.536	7.236.898	1.788.002	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	1.058.262	0	0	0	0	32.293	0	0	34.030	43.559	0
Aportación FFPP por caja final negativa	1.238	1.238	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	37.555.343	0	0	212.034	53.914	152.439	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	229.919.835	1.328.905	6.286.443	8.270.600	2.666.320	1.259.140	1.195.897	1.256.899	1.314.067	1.347.196	1.327.710
Gastos Servicios Comunitarios	30.018.372	0	0	0	87.845	153.244	156.309	200.577	204.588	208.680	212.854
Costes de Estructura Concesionario	19.864.815	995.860	1.594.834	1.148.704	346.090	98.401	101.067	105.506	107.616	109.768	111.964
Inversión Inicial	12.607.073	329.045	4.324.226	6.717.048	1.236.754	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	12.211.891	0	0	0	0	0	97.356	19.152	0	103.315	231.086
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	13.059.787	0	0	0	1.534	8.438	7.991	10.359	13.531	13.699	9.362
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	158.827	4.000	4.000	4.000	4.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.068.386	0	151.349	69.700	24.005	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	10.641.184	0	0	277.235	483.925	500.209	495.220	491.294	486.069	477.781	473.497
Amortización de la deuda senior - Tramo I	12.368.436	0	0	0	0	138.023	78.002	153.218	186.680	126.458	43.164
Dotación a la CRSD - Tramo I	1.058.262	0	0	0	329.728	0	35.862	14.339	0	0	82.271
Dividendos	67.546.826	0	0	0	0	7.822	43.033	40.754	52.832	69.008	38.080
Reparto de las reservas voluntarias	8.865.345	0	0	0	0	229.779	57.408	97.617	138.227	113.514	0
Liquidación de la sociedad	2.895.286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	37.555.343	0	212.034	53.914	152.439	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
ORÍGENES	1.371.979	1.377.310	1.402.856	1.467.253	1.504.615	1.482.601	1.532.507	1.538.458	1.567.227	1.639.775	1.681.799
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.252.265	1.277.310	1.302.856	1.328.913	1.355.491	1.382.601	1.410.253	1.438.458	1.467.227	1.496.572	1.526.503
Desdotación CRM	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	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	19.714	0	0	38.340	49.123	0	22.254	0	0	43.203	55.296
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	1.371.979	1.377.310	1.402.856	1.467.253	1.504.615	1.482.601	1.532.507	1.538.458	1.567.227	1.639.775	1.681.799
Gastos Servicios Comunitarios	217.111	221.453	225.882	230.400	235.008	239.708	244.502	249.392	254.380	259.468	264.657
Costes de Estructura Concesionario	114.203	116.487	118.817	121.193	123.617	126.089	128.611	131.183	133.807	136.483	139.213
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	41.461	109.697	21.509	0	116.349	260.368	46.565	123.471	24.289	0	131.028
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	16.013	15.711	19.968	28.193	36.253	31.753	40.193	40.893	46.109	55.893	66.017
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
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	470.048	463.103	453.680	442.236	430.140	422.096	412.534	398.524	384.354	367.341	347.397
Amortización de la deuda senior - Tramo I	210.686	177.724	271.393	314.539	249.447	158.727	353.211	322.175	431.073	483.786	416.754
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	42.367	16.100	0	0	92.725	0	47.638	18.130	0	0
Dividendos	47.745	81.665	80.127	101.836	143.787	22.745	161.942	95.727	145.080	206.239	185.599
Reparto de las reservas voluntarias	128.810	22.723	68.513	101.491	42.142	0	16.032	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	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
ORÍGENES	1.657.034	1.713.242	1.719.938	1.752.336	1.834.072	1.881.467	1.853.473	1.888.024	1.924.313	1.960.799	2.114.620
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.557.034	1.588.174	1.619.938	1.652.336	1.685.383	1.719.091	1.753.473	1.788.542	1.824.313	1.860.799	1.898.015
Desdotación CRM	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	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	25.068	0	0	48.689	62.376	0	28.296	0	0	116.605
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	71.186	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	1.657.034	1.713.242	1.719.938	1.752.336	1.834.072	1.881.467	1.853.473	1.888.024	1.924.313	1.960.799	2.114.620
Gastos Servicios Comunitarios	269.950	275.349	280.856	286.473	292.203	298.047	304.008	310.088	316.289	322.615	329.068
Costes de Estructura Concesionario	141.997	144.837	147.734	150.689	153.702	156.776	159.912	163.110	166.372	169.700	173.094
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	293.073	52.583	139.123	27.279	0	147.559	330.209	59.055	156.590	30.805	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	62.091	72.166	73.636	80.667	92.946	105.090	101.551	114.174	117.227	126.097	141.043
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
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	331.460	316.157	295.171	272.162	245.334	217.179	192.699	167.604	135.398	102.403	64.084
Amortización de la deuda senior - Tramo I	321.515	544.792	515.037	644.787	711.698	641.832	540.903	800.402	775.333	928.315	1.011.732
Dotación a la CRSD - Tramo I	104.284	0	53.679	20.357	0	0	117.537	0	60.342	22.904	0
Dividendos	943	175.044	81.782	136.385	204.020	180.173	0	137.453	59.941	120.444	257.373
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	71.186	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
ORÍGENES	2.475.392	2.074.695	2.114.189	2.154.473	2.195.562	2.237.473	2.280.223	2.323.827	2.368.304	2.413.670	2.459.943
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.935.976	1.974.695	2.014.189	2.054.473	2.095.562	2.137.473	2.180.223	2.223.827	2.268.304	2.313.670	2.359.943
Desdotación CRM	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	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	439.416	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	2.475.392	2.074.695	2.114.189	2.154.473	2.195.562	2.237.473	2.280.223	2.323.827	2.368.304	2.413.670	2.459.943
Gastos Servicios Comunitarios	335.649	342.362	349.209	356.193	363.317	370.583	377.995	385.555	393.266	401.131	409.154
Costes de Estructura Concesionario	176.556	180.087	183.688	187.362	191.110	194.932	198.830	202.807	206.863	211.000	215.220
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	166.175	371.687	66.688	176.441	34.596	0	187.140	418.785	74.896	198.595	39.068
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	156.544	157.916	167.894	165.909	170.540	181.129	191.297	182.303	193.638	191.513	196.618
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	36.952	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	24.851	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	817.030	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	659.635	887.084	894.855	951.400	940.149	966.391	1.026.398	1.032.377	1.033.049	1.097.285	1.085.241
Reparto de las reservas voluntarias	0	33.559	349.855	215.168	393.851	422.438	196.563	0	364.591	212.146	412.642
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	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
ORÍGENES	2.507.142	2.555.285	2.604.391	2.654.479	2.705.568	2.757.680	2.810.833	2.865.050	2.920.351	2.976.758	3.034.293
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.407.142	2.455.285	2.504.391	2.554.479	2.605.568	2.657.680	2.710.833	2.765.050	2.820.351	2.876.758	2.934.293
Desdotación CRM	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	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	2.507.142	2.555.285	2.604.391	2.654.479	2.705.568	2.757.680	2.810.833	2.865.050	2.920.351	2.976.758	3.034.293
Gastos Servicios Comunitarios	417.337	425.684	434.198	442.882	451.739	460.774	469.989	479.389	488.977	498.757	508.732
Costes de Estructura Concesionario	219.525	223.915	228.394	232.961	237.621	242.373	247.221	252.165	257.208	262.352	267.599
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	210.750	471.389	84.576	223.770	43.876	0	237.339	531.121	94.987	251.866
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	208.445	219.994	209.976	222.631	220.139	225.986	239.416	252.311	240.931	255.281	252.585
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
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	1.114.167	1.181.187	1.158.435	1.189.861	1.261.574	1.247.455	1.280.587	1.356.689	1.300.114	1.365.274	1.446.591
Reparto de las reservas voluntarias	445.668	191.755	0	379.567	208.725	435.216	471.621	185.156	0	398.107	204.919
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	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
ORÍGENES	3.092.979	3.152.838	3.213.895	3.276.173	3.339.697	3.404.490	3.470.580	3.537.992	4.057.849	4.298.674	4.141.626
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.992.979	3.052.838	3.113.895	3.176.173	3.239.697	3.304.490	3.370.580	3.437.992	3.506.752	3.576.887	3.648.424
Desdotación CRM	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	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	551.097	721.787	493.201
APLICACIONES	3.092.979	3.152.838	3.213.895	3.276.173	3.339.697	3.404.490	3.470.580	3.537.992	4.057.849	4.298.674	4.141.626
Gastos Servicios Comunitarios	518.906	529.284	539.870	550.668	561.681	572.915	584.373	596.060	607.982	620.141	632.544
Costes de Estructura Concesionario	272.951	278.410	283.979	289.658	295.451	301.360	307.388	313.535	319.806	326.202	332.726
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	49.547	0	267.282	597.836	107.263	283.794	55.646	0	301.003	673.590	120.466
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	259.059	274.085	288.706	276.000	292.050	288.916	296.305	313.338	329.692	315.285	333.458
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
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	1.431.317	1.468.002	1.553.150	1.460.011	1.564.001	1.654.951	1.637.193	1.679.063	1.775.579	1.868.254	1.786.616
Reparto de las reservas voluntarias	459.197	501.056	178.909	0	417.250	200.554	487.676	82.898	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	551.097	721.787	493.201	933.815

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ORÍGENES	4.655.208	4.925.390	5.519.546	6.168.281	6.409.882	6.203.118	6.750.333	7.031.092	7.724.936	8.514.242	5.527.271
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.721.393	3.795.821	3.871.737	3.949.172	4.028.155	4.108.719	4.190.893	4.274.711	4.360.205	4.447.409	1.876.685
Desdotación CRM	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	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	933.815	1.129.569	1.647.809	2.219.109	2.381.727	2.094.399	2.559.440	2.756.381	3.364.731	4.066.833	3.650.587
APLICACIONES	4.655.208	4.925.390	5.519.546	6.168.281	6.409.882	6.203.118	6.750.333	7.031.092	7.724.936	8.514.242	5.527.271
Gastos Servicios Comunitarios	645.195	658.099	671.261	684.686	698.380	712.347	726.594	741.126	755.949	771.068	325.369
Costes de Estructura Concesionario	339.381	346.168	353.092	360.154	367.357	374.704	382.198	389.842	397.639	405.591	169.994
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	319.427	62.838	0	338.978	758.200	136.036	359.920	70.573	0	1.056.072	207.752
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	330.040	338.250	357.333	375.849	359.735	380.091	369.393	369.595	408.144	316.108	136.762
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	827
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	1.889.597	1.870.225	1.916.751	2.024.888	2.129.811	2.038.501	2.153.847	2.093.226	2.094.372	2.312.816	1.791.281
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	1.129.569	1.647.809	2.219.109	2.381.727	2.094.399	2.559.440	2.756.381	3.364.731	4.066.833	3.650.587	2.895.286

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 62. 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 63. Cálculo de las Tasas de descuento

Tasas de descuento	Valor
Rf (Bono español a 30 años) – Valor Dic. 2020	2,95%
Rm -Rf (Prima de mercado)	4,00%
Beta Apalancada	68,45%
Prima de iliquidez (α)	0,00%
Coste del Equity K_e ($K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha$)	5,69%
Apalancamiento proyecto	50,00%
Coste de la deuda all-in, K_d (antes de impuestos)	4,56%
WACCbt	3,42%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	3,07%

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.

Tabla 64. Cascada de Flujos de Caja

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Alquileres y Servicios	173.635.796	0	0	0	615.888	1.074.408	1.095.897	1.156.899	1.180.037	1.203.638	1.227.710
Gastos Servicios Comunitarios	-30.018.372	0	0	0	-87.845	-153.244	-156.309	-200.577	-204.588	-208.680	-212.854
Costes de Estructura Concesionario	-19.864.815	-995.860	-1.594.834	-1.148.704	-346.090	-98.401	-101.067	-105.506	-107.616	-109.768	-111.964
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-158.827	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
CF Explotación	123.593.782	-999.860	-1.598.834	-1.152.704	177.953	820.763	836.521	848.816	865.832	883.189	900.893
Inversión Inicial	-12.607.073	-329.045	-4.324.226	-6.717.048	-1.236.754	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-12.211.891	0	0	0	0	0	-97.356	-19.152	0	-103.315	-231.086
CF Inversión	-24.818.964	-329.045	-4.324.226	-6.717.048	-1.236.754	0	-97.356	-19.152	0	-103.315	-231.086
CF del Proyecto antes de Impuestos	98.774.818	-1.328.905	-5.923.060	-7.869.752	-1.058.801	820.763	739.165	829.664	865.832	779.874	669.807
Impuesto de sociedades	-13.059.787	0	0	0	-1.534	-8.438	-7.991	-10.359	-13.531	-13.699	-9.362
CF del Proyecto después de Impuestos	85.715.030	-1.328.905	-5.923.060	-7.869.752	-1.060.335	812.325	731.174	819.305	852.301	766.175	660.445
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	1.766.919	441.730	298.602	821.669	204.919	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	3.533.839	885.936	2.644.306	0	3.597	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	12.368.436	0	3.343.536	7.236.898	1.788.002	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	17.669.194	1.327.666	6.286.443	8.058.567	1.996.518	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	103.384.225	-1.238	363.383	188.814	936.183	812.325	731.174	819.305	852.301	766.175	660.445
Comisiones de Deuda Senior	-1.068.386	0	-151.349	-69.700	-24.005	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-10.641.184	0	0	-277.235	-483.925	-500.209	-495.220	-491.294	-486.069	-477.781	-473.497
Amortización de la deuda senior	-12.368.436	0	0	0	0	-138.023	-78.002	-153.218	-186.680	-126.458	-43.164
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-24.078.007	0	-151.349	-346.934	-507.930	-659.456	-594.871	-666.594	-695.273	-627.212	-540.094
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	79.306.218	-1.238	212.033	-158.120	428.254	152.869	136.303	152.711	157.029	138.963	120.351
Dotación a la CRSD	-1.058.262	0	0	0	-329.728	0	-35.862	-14.339	0	0	-82.271
Desdotación de la CRSD	1.058.262	0	0	0	0	32.293	0	0	34.030	43.559	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-329.728	32.293	-35.862	-14.339	34.030	43.559	-82.271
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	79.306.218	-1.238	212.033	-158.120	98.526	185.162	100.442	138.371	191.059	182.522	38.080
Dividendos	-67.546.826	0	0	0	0	-7.822	-43.033	-40.754	-52.832	-69.008	-38.080
Reparto de las reservas voluntarias	-8.865.345	0	0	0	0	-229.779	-57.408	-97.617	-138.227	-113.514	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-2.895.286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	1.238	1.238	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-79.306.218	1.238	0	0	0	-237.601	-100.442	-138.371	-191.059	-182.522	-38.080
Flujo de caja del año		0	212.034	-158.120	98.526	-52.439	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	212.034	53.914	152.439	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	212.034	53.914	152.439	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Ingresos Alquileres y Servicios	1.252.265	1.277.310	1.302.856	1.328.913	1.355.491	1.382.601	1.410.253	1.438.458	1.467.227	1.496.572	1.526.503
Gastos Servicios Comunitarios	-217.111	-221.453	-225.882	-230.400	-235.008	-239.708	-244.502	-249.392	-254.380	-259.468	-264.657
Costes de Estructura Concesionario	-114.203	-116.487	-118.817	-121.193	-123.617	-126.089	-128.611	-131.183	-133.807	-136.483	-139.213
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
CF Explotación	918.951	937.370	956.157	975.320	994.867	1.014.804	1.035.140	1.055.883	1.077.040	1.098.621	1.120.634
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-41.461	-109.697	-21.509	0	-116.349	-260.368	-46.565	-123.471	-24.289	0	-131.028
CF Inversión	-41.461	-109.697	-21.509	0	-116.349	-260.368	-46.565	-123.471	-24.289	0	-131.028
CF del Proyecto antes de Impuestos	877.489	827.672	934.648	975.320	878.518	754.436	988.575	932.412	1.052.751	1.098.621	989.606
Impuesto de sociedades	-16.013	-15.711	-19.968	-28.193	-36.253	-31.753	-40.193	-40.893	-46.109	-55.893	-66.017
CF del Proyecto después de Impuestos	861.477	811.961	914.680	947.127	842.264	722.683	948.382	891.520	1.006.642	1.042.728	923.589
Aportaciones CAM	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	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 (FCDS)	861.477	811.961	914.680	947.127	842.264	722.683	948.382	891.520	1.006.642	1.042.728	923.589
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	-470.048	-463.103	-453.680	-442.236	-430.140	-422.096	-412.534	-398.524	-384.354	-367.341	-347.397
Amortización de la deuda senior	-210.686	-177.724	-271.393	-314.539	-249.447	-158.727	-353.211	-322.175	-431.073	-483.786	-416.754
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-704.636	-665.207	-749.940	-782.140	-705.459	-607.213	-792.663	-748.154	-843.431	-879.692	-793.286
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	156.841	146.754	164.740	164.987	136.805	115.470	155.719	143.365	163.210	163.036	130.303
Dotación a la CRSD	0	-42.367	-16.100	0	0	-92.725	0	-47.638	-18.130	0	0
Desdotación de la CRSD	19.714	0	0	38.340	49.123	0	22.254	0	0	43.203	55.296
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	19.714	-42.367	-16.100	38.340	49.123	-92.725	22.254	-47.638	-18.130	43.203	55.296
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	176.555	104.388	148.640	203.327	185.928	22.745	177.974	95.727	145.080	206.239	185.599
Dividendos	-47.745	-81.665	-80.127	-101.836	-143.787	-22.745	-161.942	-95.727	-145.080	-206.239	-185.599
Reparto de las reservas voluntarias	-128.810	-22.723	-68.513	-101.491	-42.142	0	-16.032	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-176.555	-104.388	-148.640	-203.327	-185.928	-22.745	-177.974	-95.727	-145.080	-206.239	-185.599
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	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquileres y Servicios	1.557.034	1.588.174	1.619.938	1.652.336	1.685.383	1.719.091	1.753.473	1.788.542	1.824.313	1.860.799	1.898.015
Gastos Servicios Comunitarios	-269.950	-275.349	-280.856	-286.473	-292.203	-298.047	-304.008	-310.088	-316.289	-322.615	-329.068
Costes de Estructura Concesionario	-141.997	-144.837	-147.734	-150.689	-153.702	-156.776	-159.912	-163.110	-166.372	-169.700	-173.094
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
CF Explotación	1.143.086	1.165.988	1.189.348	1.213.175	1.237.478	1.262.268	1.287.553	1.313.344	1.339.651	1.366.484	1.393.854
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-293.073	-52.583	-139.123	-27.279	0	-147.559	-330.209	-59.055	-156.590	-30.805	0
CF Inversión	-293.073	-52.583	-139.123	-27.279	0	-147.559	-330.209	-59.055	-156.590	-30.805	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	850.014	1.113.405	1.050.225	1.185.896	1.237.478	1.114.709	957.344	1.254.289	1.183.061	1.335.680	1.393.854
Impuesto de sociedades	-62.091	-72.166	-73.636	-80.667	-92.946	-105.090	-101.551	-114.174	-117.227	-126.097	-141.043
CF del Proyecto después de Impuestos	787.922	1.041.240	976.589	1.105.229	1.144.532	1.009.619	855.792	1.140.115	1.065.834	1.209.583	1.252.811
Aportaciones CAM	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	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)	787.922	1.041.240	976.589	1.105.229	1.144.532	1.009.619	855.792	1.140.115	1.065.834	1.209.583	1.252.811
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	-331.460	-316.157	-295.171	-272.162	-245.334	-217.179	-192.699	-167.604	-135.398	-102.403	-64.084
Amortización de la deuda senior	-321.515	-544.792	-515.037	-644.787	-711.698	-641.832	-540.903	-800.402	-775.333	-928.315	-1.011.732
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-682.695	-891.263	-841.128	-948.487	-989.201	-891.822	-767.070	-1.002.144	-945.552	-1.066.235	-1.112.043
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	105.228	149.976	135.461	156.742	155.331	117.797	88.723	137.971	120.282	143.348	140.769
Dotación a la CRSD	-104.284	0	-53.679	-20.357	0	0	-117.537	0	-60.342	-22.904	0
Desdotación de la CRSD	0	25.068	0	0	48.689	62.376	0	28.296	0	0	116.605
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-104.284	25.068	-53.679	-20.357	48.689	62.376	-117.537	28.296	-60.342	-22.904	116.605
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	943	175.044	81.782	136.385	204.020	180.173	-28.814	166.267	59.941	120.444	257.373
Dividendos	-943	-175.044	-81.782	-136.385	-204.020	-180.173	0	-137.453	-59.941	-120.444	-257.373
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 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	-943	-175.044	-81.782	-136.385	-204.020	-180.173	0	-137.453	-59.941	-120.444	-257.373
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	-28.814	28.814	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	71.186	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	71.186	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Alquileres y Servicios	1.935.976	1.974.695	2.014.189	2.054.473	2.095.562	2.137.473	2.180.223	2.223.827	2.268.304	2.313.670	2.359.943
Gastos Servicios Comunitarios	-335.649	-342.362	-349.209	-356.193	-363.317	-370.583	-377.995	-385.555	-393.266	-401.131	-409.154
Costes de Estructura Concesionario	-176.556	-180.087	-183.688	-187.362	-191.110	-194.932	-198.830	-202.807	-206.863	-211.000	-215.220
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
CF Explotación	1.421.771	1.450.246	1.479.291	1.508.917	1.539.136	1.569.958	1.601.397	1.633.465	1.666.175	1.699.538	1.733.569
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-166.175	-371.687	-66.688	-176.441	-34.596	0	-187.140	-418.785	-74.896	-198.595	-39.068
CF Inversión	-166.175	-371.687	-66.688	-176.441	-34.596	0	-187.140	-418.785	-74.896	-198.595	-39.068
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.255.596	1.078.559	1.412.603	1.332.476	1.504.539	1.569.958	1.414.257	1.214.680	1.591.278	1.500.944	1.694.501
Impuesto de sociedades	-156.544	-157.916	-167.894	-165.909	-170.540	-181.129	-191.297	-182.303	-193.638	-191.513	-196.618
CF del Proyecto después de Impuestos	1.099.052	920.644	1.244.709	1.166.567	1.334.000	1.388.829	1.222.961	1.032.377	1.397.640	1.309.430	1.497.883
Aportaciones CAM	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	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)	1.099.052	920.644	1.244.709	1.166.567	1.334.000	1.388.829	1.222.961	1.032.377	1.397.640	1.309.430	1.497.883
Comisiones de Deuda Senior	-36.952	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-24.851	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-817.030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-878.833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	220.219	920.644	1.244.709	1.166.567	1.334.000	1.388.829	1.222.961	1.032.377	1.397.640	1.309.430	1.497.883
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	439.416	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	439.416	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	659.635	920.644	1.244.709	1.166.567	1.334.000	1.388.829	1.222.961	1.032.377	1.397.640	1.309.430	1.497.883
Dividendos	-659.635	-887.084	-894.855	-951.400	-940.149	-966.391	-1.026.398	-1.032.377	-1.033.049	-1.097.285	-1.085.241
Reparto de las reservas voluntarias	0	-33.559	-349.855	-215.168	-393.851	-422.438	-196.563	0	-364.591	-212.146	-412.642
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	-659.635	-920.644	-1.244.709	-1.166.567	-1.334.000	-1.388.829	-1.222.961	-1.032.377	-1.397.640	-1.309.430	-1.497.883
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	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Ingresos Alquileres y Servicios	2.407.142	2.455.285	2.504.391	2.554.479	2.605.568	2.657.680	2.710.833	2.765.050	2.820.351	2.876.758	2.934.293
Gastos Servicios Comunitarios	-417.337	-425.684	-434.198	-442.882	-451.739	-460.774	-469.989	-479.389	-488.977	-498.757	-508.732
Costes de Estructura Concesionario	-219.525	-223.915	-228.394	-232.961	-237.621	-242.373	-247.221	-252.165	-257.208	-262.352	-267.599
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
CF Explotación	1.768.280	1.803.686	1.839.800	1.876.636	1.914.208	1.952.532	1.991.623	2.031.496	2.072.165	2.113.649	2.155.962
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-210.750	-471.389	-84.576	-223.770	-43.876	0	-237.339	-531.121	-94.987	-251.866
CF Inversión	0	-210.750	-471.389	-84.576	-223.770	-43.876	0	-237.339	-531.121	-94.987	-251.866
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.768.280	1.592.936	1.368.410	1.792.059	1.690.438	1.908.656	1.991.623	1.794.157	1.541.044	2.018.662	1.904.096
Impuesto de sociedades	-208.445	-219.994	-209.976	-222.631	-220.139	-225.986	-239.416	-252.311	-240.931	-255.281	-252.585
CF del Proyecto después de Impuestos	1.559.835	1.372.942	1.158.435	1.569.428	1.470.299	1.682.670	1.752.207	1.541.846	1.300.114	1.763.381	1.651.510
Aportaciones CAM	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	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)	1.559.835	1.372.942	1.158.435	1.569.428	1.470.299	1.682.670	1.752.207	1.541.846	1.300.114	1.763.381	1.651.510
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	1.559.835	1.372.942	1.158.435	1.569.428	1.470.299	1.682.670	1.752.207	1.541.846	1.300.114	1.763.381	1.651.510
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 Disponible para Accionistas (FCDA)	1.559.835	1.372.942	1.158.435	1.569.428	1.470.299	1.682.670	1.752.207	1.541.846	1.300.114	1.763.381	1.651.510
Dividendos	-1.114.167	-1.181.187	-1.158.435	-1.189.861	-1.261.574	-1.247.455	-1.280.587	-1.356.689	-1.300.114	-1.365.274	-1.446.591
Reparto de las reservas voluntarias	-445.668	-191.755	0	-379.567	-208.725	-435.216	-471.621	-185.156	0	-398.107	-204.919
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	-1.559.835	-1.372.942	-1.158.435	-1.569.428	-1.470.299	-1.682.670	-1.752.207	-1.541.846	-1.300.114	-1.763.381	-1.651.510
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	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Ingresos Alquileres y Servicios	2.992.979	3.052.838	3.113.895	3.176.173	3.239.697	3.304.490	3.370.580	3.437.992	3.506.752	3.576.887	3.648.424
Gastos Servicios Comunitarios	-518.906	-529.284	-539.870	-550.668	-561.681	-572.915	-584.373	-596.060	-607.982	-620.141	-632.544
Costes de Estructura Concesionario	-272.951	-278.410	-283.979	-289.658	-295.451	-301.360	-307.388	-313.535	-319.806	-326.202	-332.726
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
CF Explotación	2.199.121	2.243.143	2.288.046	2.333.847	2.380.564	2.428.215	2.476.820	2.526.396	2.576.964	2.628.543	2.681.154
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-49.547	0	-267.282	-597.836	-107.263	-283.794	-55.646	0	-301.003	-673.590	-120.466
CF Inversión	-49.547	0	-267.282	-597.836	-107.263	-283.794	-55.646	0	-301.003	-673.590	-120.466
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.149.574	2.243.143	2.020.764	1.736.012	2.273.301	2.144.421	2.421.174	2.526.396	2.275.961	1.954.953	2.560.688
Impuesto de sociedades	-259.059	-274.085	-288.706	-276.000	-292.050	-288.916	-296.305	-313.338	-329.692	-315.285	-333.458
CF del Proyecto después de Impuestos	1.890.514	1.969.058	1.732.059	1.460.011	1.981.251	1.855.505	2.124.869	2.213.059	1.946.269	1.639.668	2.227.230
Aportaciones CAM	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	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)	1.890.514	1.969.058	1.732.059	1.460.011	1.981.251	1.855.505	2.124.869	2.213.059	1.946.269	1.639.668	2.227.230
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	1.890.514	1.969.058	1.732.059	1.460.011	1.981.251	1.855.505	2.124.869	2.213.059	1.946.269	1.639.668	2.227.230
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 Disponible para Accionistas (FCDA)	1.890.514	1.969.058	1.732.059	1.460.011	1.981.251	1.855.505	2.124.869	2.213.059	1.946.269	1.639.668	2.227.230
Dividendos	-1.431.317	-1.468.002	-1.553.150	-1.460.011	-1.564.001	-1.654.951	-1.637.193	-1.679.063	-1.775.579	-1.868.254	-1.786.616
Reparto de las reservas voluntarias	-459.197	-501.056	-178.909	0	-417.250	-200.554	-487.676	-82.898	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-1.890.514	-1.969.058	-1.732.059	-1.460.011	-1.981.251	-1.855.505	-2.124.869	-1.761.961	-1.775.579	-1.868.254	-1.786.616
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	451.097	170.690	-228.586	440.614
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	551.097	721.787	493.201
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	551.097	721.787	493.201	933.815

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	3.721.393	3.795.821	3.871.737	3.949.172	4.028.155	4.108.719	4.190.893	4.274.711	4.360.205	4.447.409	1.876.685
Gastos Servicios Comunitarios	-645.195	-658.099	-671.261	-684.686	-698.380	-712.347	-726.594	-741.126	-755.949	-771.068	-325.369
Costes de Estructura Concesionario	-339.381	-346.168	-353.092	-360.154	-367.357	-374.704	-382.198	-389.842	-397.639	-405.591	-169.994
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-827
CF Explotación	2.734.817	2.789.554	2.845.385	2.902.332	2.960.419	3.019.667	3.080.101	3.141.743	3.204.618	3.268.750	1.380.494
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-319.427	-62.838	0	-338.978	-758.200	-136.036	-359.920	-70.573	0	-1.056.072	-207.752
CF Inversión	-319.427	-62.838	0	-338.978	-758.200	-136.036	-359.920	-70.573	0	-1.056.072	-207.752
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.415.390	2.726.716	2.845.385	2.563.354	2.202.219	2.883.632	2.720.181	3.071.170	3.204.618	2.212.678	1.172.742
Impuesto de sociedades	-330.040	-338.250	-357.333	-375.849	-359.735	-380.091	-369.393	-369.595	-408.144	-316.108	-136.762
CF del Proyecto después de Impuestos	2.085.351	2.388.465	2.488.052	2.187.505	1.842.484	2.503.541	2.350.788	2.701.575	2.796.474	1.896.570	1.035.981
Aportaciones CAM	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	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 (FCDS)	2.085.351	2.388.465	2.488.052	2.187.505	1.842.484	2.503.541	2.350.788	2.701.575	2.796.474	1.896.570	1.035.981
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	2.085.351	2.388.465	2.488.052	2.187.505	1.842.484	2.503.541	2.350.788	2.701.575	2.796.474	1.896.570	1.035.981
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 Disponible para Accionistas (FCDA)	2.085.351	2.388.465	2.488.052	2.187.505	1.842.484	2.503.541	2.350.788	2.701.575	2.796.474	1.896.570	1.035.981
Dividendos	-1.889.597	-1.870.225	-1.916.751	-2.024.888	-2.129.811	-2.038.501	-2.153.847	-2.093.226	-2.094.372	-2.312.816	-1.791.281
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 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	-1.889.597	-1.870.225	-1.916.751	-2.024.888	-2.129.811	-2.038.501	-2.153.847	-2.093.226	-2.094.372	-2.312.816	-1.791.281
Flujo de caja del año	195.754	518.240	571.300	162.617	-287.327	465.040	196.941	608.349	702.102	-416.246	-755.301
Caja al inicio del año	933.815	1.129.569	1.647.809	2.219.109	2.381.727	2.094.399	2.559.440	2.756.381	3.364.731	4.066.833	3.650.587
Caja final acumulada	1.129.569	1.647.809	2.219.109	2.381.727	2.094.399	2.559.440	2.756.381	3.364.731	4.066.833	3.650.587	2.895.286

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 65. Resumen Flujos de Caja

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
FC del Proyecto (antes de impuestos)	98.774.818	-1.328.905	-5.923.060	-7.869.752	-1.058.801	820.763	739.165
FC del Proyecto (después de impuestos)	85.715.030	-1.328.905	-5.923.060	-7.869.752	-1.060.335	812.325	731.174
FC disponible accionistas	74.005.460	-1.328.905	-2.730.874	-979.788	-109.990	185.162	100.442
FC distribuido accionistas	74.006.698	-1.327.666	-2.942.907	-821.669	-208.516	237.601	100.442
FC de la Deuda Senior	11.709.571	0	-3.192.186	-6.889.964	-1.280.072	659.456	594.871
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	11.709.571	0	-3.192.186	-6.889.964	-950.344	627.164	630.733

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	829.664	865.832	779.874	669.807	877.489	827.672	934.648
FC del Proyecto (después de impuestos)	819.305	852.301	766.175	660.445	861.477	811.961	914.680
FC disponible accionistas	138.371	191.059	182.522	38.080	176.555	104.388	148.640
FC distribuido accionistas	138.371	191.059	182.522	38.080	176.555	104.388	148.640
FC de la Deuda Senior	666.594	695.273	627.212	540.094	704.636	665.207	749.940
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	680.933	661.242	583.653	622.365	684.921	707.574	766.040

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	975.320	878.518	754.436	988.575	932.412	1.052.751	1.098.621
FC del Proyecto (después de impuestos)	947.127	842.264	722.683	948.382	891.520	1.006.642	1.042.728
FC disponible accionistas	203.327	185.928	22.745	177.974	95.727	145.080	206.239
FC distribuido accionistas	203.327	185.928	22.745	177.974	95.727	145.080	206.239
FC de la Deuda Senior	782.140	705.459	607.213	792.663	748.154	843.431	879.692
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	743.800	656.336	699.938	770.409	795.793	861.561	836.489

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	989.606	850.014	1.113.405	1.050.225	1.185.896	1.237.478	1.114.709
FC del Proyecto (después de impuestos)	923.589	787.922	1.041.240	976.589	1.105.229	1.144.532	1.009.619
FC disponible accionistas	185.599	943	175.044	81.782	136.385	204.020	180.173
FC distribuido accionistas	185.599	943	175.044	81.782	136.385	204.020	180.173
FC de la Deuda Senior	793.286	682.695	891.263	841.128	948.487	989.201	891.822
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	737.991	786.979	866.196	894.807	968.844	940.511	829.446

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	957.344	1.254.289	1.183.061	1.335.680	1.393.854	1.255.596	1.078.559
FC del Proyecto (después de impuestos)	855.792	1.140.115	1.065.834	1.209.583	1.252.811	1.099.052	920.644
FC disponible accionistas	-28.814	166.267	59.941	120.444	257.373	659.635	920.644
FC distribuido accionistas	0	137.453	59.941	120.444	257.373	659.635	920.644
FC de la Deuda Senior	767.070	1.002.144	945.552	1.066.235	1.112.043	878.833	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	884.607	973.848	1.005.893	1.089.139	995.438	439.416	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.412.603	1.332.476	1.504.539	1.569.958	1.414.257	1.214.680	1.591.278
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.244.709	1.166.567	1.334.000	1.388.829	1.222.961	1.032.377	1.397.640
FC disponible accionistas	1.244.709	1.166.567	1.334.000	1.388.829	1.222.961	1.032.377	1.397.640
FC distribuido accionistas	1.244.709	1.166.567	1.334.000	1.388.829	1.222.961	1.032.377	1.397.640
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	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.500.944	1.694.501	1.768.280	1.592.936	1.368.410	1.792.059	1.690.438
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.309.430	1.497.883	1.559.835	1.372.942	1.158.435	1.569.428	1.470.299
FC disponible accionistas	1.309.430	1.497.883	1.559.835	1.372.942	1.158.435	1.569.428	1.470.299
FC distribuido accionistas	1.309.430	1.497.883	1.559.835	1.372.942	1.158.435	1.569.428	1.470.299
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	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.908.656	1.991.623	1.794.157	1.541.044	2.018.662	1.904.096	2.149.574
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.682.670	1.752.207	1.541.846	1.300.114	1.763.381	1.651.510	1.890.514
FC disponible accionistas	1.682.670	1.752.207	1.541.846	1.300.114	1.763.381	1.651.510	1.890.514
FC distribuido accionistas	1.682.670	1.752.207	1.541.846	1.300.114	1.763.381	1.651.510	1.890.514
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	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.243.143	2.020.764	1.736.012	2.273.301	2.144.421	2.421.174	2.526.396
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.969.058	1.732.059	1.460.011	1.981.251	1.855.505	2.124.869	2.213.059
FC disponible accionistas	1.969.058	1.732.059	1.460.011	1.981.251	1.855.505	2.124.869	2.213.059
FC distribuido accionistas	1.969.058	1.732.059	1.460.011	1.981.251	1.855.505	2.124.869	1.761.961
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	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.275.961	1.954.953	2.560.688	2.415.390	2.726.716	2.845.385	2.563.354
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.946.269	1.639.668	2.227.230	2.085.351	2.388.465	2.488.052	2.187.505
FC disponible accionistas	1.946.269	1.639.668	2.227.230	2.085.351	2.388.465	2.488.052	2.187.505
FC distribuido accionistas	1.775.579	1.868.254	1.786.616	1.889.597	1.870.225	1.916.751	2.024.888
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	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.202.219	2.883.632	2.720.181	3.071.170	3.204.618	2.212.678	1.172.742
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.842.484	2.503.541	2.350.788	2.701.575	2.796.474	1.896.570	1.035.981
FC disponible accionistas	1.842.484	2.503.541	2.350.788	2.701.575	2.796.474	1.896.570	1.035.981
FC distribuido accionistas	2.129.811	2.038.501	2.153.847	2.093.226	2.094.372	2.312.816	1.791.281
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

8.4. Flujos de caja del proyecto

8.4.1. Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos

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 66. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos

Flujos de Caja Proyecto antes de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto antes de impuestos	5,94%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	14.309.901
Tasa descuento WACC bt	3,42%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	23
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2047

8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

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 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	5,62%
VAN FC Proyecto después de impuestos	14.752.587
Tasa descuento WACC at	3,07%
Pay-back dinámico (años)	23
Fecha Pay-back dinámico (año)	2047

8.5. Flujos de caja de la deuda

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 68. Coste de la Deuda y coste de la Deuda con CRSD

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	4,56%
TIR FC Deuda con DSRA	4,73%

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 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 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	6,20%
VAN FC Disponible Accionistas	956.314
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	34
Fecha Pay-back dinámico (año)	2058

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

Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	6,13%
VAN FC Distribuidos Accionistas	825.173
Tasa descuento Ke	5,69%

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 71. Margen EBITDA y Margen Beneficio Neto

Márgenes de Rentabilidad	Valor
Ingresos Operativos	173.635.796
EBITDA	127.781.691
Beneficio Neto	74.005.460
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	73,6%
Margen BN (BN/Ingresos)	42,6%

8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda Senior (FCDSD/SD): el cociente entre el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda (FCDSD) y el importe del servicio de la Deuda (SD) de ese año. Este ratio se denomina RCSD.
- Ratio de Cobertura de Intereses (FCDSD/Int): el cociente entre el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda (FCDSD) y el importe de los Intereses (Int) de la deuda de ese año. Este ratio se denomina RCI.

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

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

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

Tabla 72. Ratios de Cobertura de la Deuda

Ratios Cobertura Deuda	Min	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
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	1,37 x	1,60 x	1,45 x	1,64 x	1,74 x	1,58 x	1,37 x	1,82 x	1,74 x
LLCR	1,36 x	1,37 x	1,36 x	1,37 x	1,37 x	1,37 x	1,36 x	1,38 x	1,37 x
PLCR	1,87 x	1,87 x	1,89 x	1,93 x	1,96 x	1,98 x	2,00 x	2,06 x	2,09 x
DN/EBITDA	14,38 x	14,38 x	13,98 x	13,58 x	13,13 x	12,78 x	12,39 x	11,94 x	11,48 x

Ratios Cobertura Deuda	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,01 x	2,15 x	1,98 x	1,73 x	2,33 x	2,27 x	2,67 x	2,91 x	2,77 x
LLCR	1,39 x	1,39 x	1,39 x	1,37 x	1,40 x	1,40 x	1,42 x	1,43 x	1,42 x
PLCR	2,15 x	2,21 x	2,26 x	2,30 x	2,40 x	2,47 x	2,58 x	2,71 x	2,82 x
DN/EBITDA	10,95 x	10,45 x	10,05 x	9,60 x	9,10 x	8,57 x	7,98 x	7,43 x	6,96 x

Ratios Cobertura Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
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	2,48 x	3,43 x	3,45 x	4,24 x	4,91 x	4,98 x	4,79 x	7,28 x	8,48 x
LLCR	1,41 x	1,46 x	1,46 x	1,50 x	1,54 x	1,54 x	1,54 x	1,68 x	1,77 x
PLCR	2,92 x	3,15 x	3,35 x	3,67 x	4,08 x	4,54 x	5,05 x	6,16 x	7,73 x
DN/EBITDA	6,45 x	5,88 x	5,29 x	4,64 x	4,01 x	3,47 x	2,92 x	2,25 x	1,58 x

Ratios Cobertura Deuda	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,45 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	12,70 x	21,19 x	49,04 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	2,10 x	3,18 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	11,44 x	24,94 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	,86 x	,20 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Ratios Cobertura Deuda	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
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 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	44%	68%	70%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	72%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	28%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	4,08 x	4,47 x	2,98 x	2,85 x	3,55 x	4,93 x	2,45 x	3,11 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	30%	29%	29%	29%	29%	29%	29%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	71%	71%	71%	71%	70%	70%	69%	68%	67%	66%	65%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	29%	29%	29%	29%	30%	30%	31%	32%	33%	34%	35%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,31 x	2,16 x	2,38 x	2,94 x	1,82 x	2,15 x	1,73 x	1,63 x	1,70 x	1,97 x	1,39 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	29%	30%	30%	31%	32%	33%	34%	36%	37%	39%	42%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	63%	62%	59%	56%	53%	50%	45%	39%	30%	16%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	37%	38%	41%	44%	47%	50%	55%	61%	70%	84%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,58 x	1,33 x	1,26 x	1,27 x	1,41 x	1,06 x	1,20 x	1,05 x	,99 x	1,04 x	3,40 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	44%	47%	51%	55%	59%	64%	70%	76%	83%	91%	98%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	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%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,70 x	4,00 x	3,27 x	3,65 x	3,39 x	3,20 x	2,54 x	3,77 x	3,09 x	3,43 x	3,18 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	98%	98%	98%	98%	98%	98%	97%	98%	97%	98%	97%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	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%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	3,03 x	2,39 x	3,57 x	2,92 x	3,24 x	2,99 x	2,87 x	2,26 x	3,39 x	2,78 x	3,07 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	97%	96%	97%	96%	97%	97%	96%	95%	96%	95%	95%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	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%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,82 x	2,73 x	2,15 x	3,23 x	2,65 x	2,91 x	4,25 x	4,38 x	2,99 x	5,83 x	5,29 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	95%	94%	93%	94%	93%	93%	93%	92%	90%	93%	91%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	n.a.
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	n.a.
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	7,67 x	9,11 x	8,27 x	6,18 x	10,28 x	9,01 x	11,80 x	13,20 x	7,76 x	19,51 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	91%	90%	93%	91%	92%	92%	87%	95%	n.a.

8.10. 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 12:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 12

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	2.211.461	1.886.728
Costes IBI fase construcción	16.242	10.074
Costes IVA fase construcción	1.492.859	1.218.770
Licencias y Tributos	702.360	657.884
Urbanística y otras tasas	105.942	100.945
ICIO	423.767	403.780
ITP	11.911	0
IAJD	160.740	153.159
Impuestos Fase de Explotación	28.581.349	3.928.575
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	178.813	28.369
IBI Viviendas	12.254.012	1.971.773
Tasa paso vehículos (vado)	253.676	42.202
Impuesto de Sociedades	13.059.787	1.428.749
Coste IVA Fase Explotación	2.835.060	457.483
IVA Inversiones Reposición	1.110.172	170.528
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.063.340	176.899
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
Total Impuestos	30.792.809	5.815.303
Tasa de descuento		4,95%

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 75. 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	2,95%
Diferencial p.b.	2,00%
Tasa de descuento periodo recuperación inversión	4,95%

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 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 12

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuestos Fase de Construcción	2.211.461	184.484	1.166.661	720.597	139.718	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	16.242	5.414	5.414	5.414	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	1.492.859	167.159	470.798	715.183	139.718	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	702.360	11.911	690.449	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	105.942	0	105.942	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	423.767	0	423.767	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	11.911	11.911	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	160.740	0	160.740	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	28.581.349	0	0	0	31.461	60.646	72.532	107.032	112.137	125.517	134.881
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	178.813	0	0	0	0	0	698	1.214	1.238	1.263	1.288
IBI Viviendas	12.254.012	0	0	0	22.668	39.544	40.335	82.283	83.929	85.607	87.319
Tasa Paso Vehículos (Vado)	253.676	0	0	0	931	1.624	1.656	1.689	1.723	1.757	1.793
Impuesto de Sociedades	13.059.787	0	0	0	1.534	8.438	7.991	10.359	13.531	13.699	9.362
Coste IVA Fase Explotación	2.835.060	0	0	0	6.329	11.040	21.853	11.486	11.716	23.190	35.119
IVA Inversiones Reposición	1.110.172	0	0	0	0	0	10.592	0	0	11.240	22.929
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.063.340	0	0	0	3.901	6.806	6.942	7.081	7.222	7.367	7.514
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	0	0	0	2.427	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
Total Impuestos	30.792.809	184.484	1.166.661	720.597	171.179	60.646	72.532	107.032	112.137	125.517	134.881

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
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	120.654	134.373	128.836	139.239	162.178	173.108	158.036	174.525	168.713	180.949	207.829
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.314	1.340	1.367	1.394	1.422	1.451	1.480	1.509	1.540	1.570	1.602
IBI Viviendas	89.066	90.847	92.664	94.517	96.408	98.336	100.303	102.309	104.355	106.442	108.571
Tasa Paso Vehículos (Vado)	1.828	1.865	1.902	1.940	1.979	2.019	2.059	2.100	2.142	2.185	2.229
Impuesto de Sociedades	16.013	15.711	19.968	28.193	36.253	31.753	40.193	40.893	46.109	55.893	66.017
Coste IVA Fase Explotación	12.433	24.609	12.935	13.194	26.116	39.549	14.002	27.714	14.567	14.859	29.411
IVA Inversiones Reposición	0	11.928	0	0	12.658	25.822	0	13.433	0	0	14.255
IVA Costes Servicios Comunitarios	7.665	7.818	7.974	8.134	8.296	8.462	8.632	8.804	8.980	9.160	9.343
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	120.654	134.373	128.836	139.239	162.178	173.108	158.036	174.525	168.713	180.949	207.829

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
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	221.279	204.876	224.128	218.739	233.780	264.794	280.823	263.627	286.705	281.588	299.644
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.634	1.666	1.700	1.734	1.768	1.804	1.840	1.877	1.914	1.953	1.992
IBI Viviendas	110.742	112.957	115.216	117.520	119.871	122.268	124.714	127.208	129.752	132.347	134.994
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.273	2.319	2.365	2.413	2.461	2.510	2.560	2.612	2.664	2.717	2.771
Impuesto de Sociedades	62.091	72.166	73.636	80.667	92.946	105.090	101.551	114.174	117.227	126.097	141.043
Coste IVA Fase Explotación	44.539	15.768	31.211	16.405	16.733	33.121	50.158	17.757	35.148	18.475	18.844
IVA Inversiones Reposición	29.080	0	15.127	0	0	16.053	32.749	0	17.036	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	9.530	9.720	9.915	10.113	10.315	10.522	10.732	10.947	11.166	11.389	11.617
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	221.279	204.876	224.128	218.739	233.780	264.794	280.823	263.627	286.705	281.588	299.644

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
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	336.396	359.805	336.203	356.769	345.648	359.740	393.839	409.663	383.181	406.453	393.818
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.031	2.072	2.113	2.156	2.199	2.243	2.288	2.333	2.380	2.428	2.476
IBI Viviendas	137.694	140.448	143.257	146.122	149.044	152.025	155.066	158.167	161.330	164.557	167.848
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.827	2.883	2.941	3.000	3.060	3.121	3.183	3.247	3.312	3.378	3.446
Impuesto de Sociedades	156.544	157.916	167.894	165.909	170.540	181.129	191.297	182.303	193.638	191.513	196.618
Coste IVA Fase Explotación	37.300	56.486	19.998	39.583	20.806	21.222	42.006	63.612	22.521	44.577	23.430
IVA Inversiones Reposición	18.079	36.880	0	19.185	0	0	20.360	41.533	0	21.606	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	11.849	12.086	12.328	12.574	12.826	13.082	13.344	13.611	13.883	14.161	14.444
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	336.396	359.805	336.203	356.769	345.648	359.740	393.839	409.663	383.181	406.453	393.818

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
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	409.589	448.089	466.020	436.087	462.196	448.066	465.937	509.184	529.278	495.667	525.181
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.526	2.576	2.628	2.680	2.734	2.789	2.844	2.901	2.959	3.019	3.079
IBI Viviendas	171.205	174.629	178.122	181.684	185.318	189.024	192.805	196.661	200.594	204.606	208.698
Tasa Paso Vehículos (Vado)	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.037	4.118	4.200	4.285
Impuesto de Sociedades	208.445	219.994	209.976	222.631	220.139	225.986	239.416	252.311	240.931	255.281	252.585
Coste IVA Fase Explotación	23.899	47.305	71.638	25.362	50.201	26.386	26.914	53.273	80.676	28.562	56.534
IVA Inversiones Reposición	0	22.928	46.773	0	24.331	0	0	25.821	52.674	0	27.401
IVA Costes Servicios Comunitarios	14.733	15.028	15.328	15.635	15.947	16.266	16.592	16.924	17.262	17.607	17.959
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	409.589	448.089	466.020	436.087	462.196	448.066	465.937	509.184	529.278	495.667	525.181

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
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	509.157	529.185	577.986	600.726	562.764	595.903	577.956	600.622	655.468	680.979	638.326
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.140	3.203	3.267	3.333	3.399	3.467	3.537	3.607	3.680	3.753	3.828
IBI Viviendas	212.872	217.129	221.472	225.901	230.419	235.028	239.728	244.523	249.413	254.402	259.490
Tasa Paso Vehículos (Vado)	4.370	4.458	4.547	4.638	4.730	4.825	4.922	5.020	5.120	5.223	5.327
Impuesto de Sociedades	259.059	274.085	288.706	276.000	292.050	288.916	296.305	313.338	329.692	315.285	333.458
Coste IVA Fase Explotación	29.715	30.310	59.994	90.854	32.165	63.666	33.464	34.134	67.563	102.317	36.223
IVA Inversiones Reposición	0	0	29.078	59.320	0	30.858	0	0	32.747	66.804	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	18.319	18.685	19.059	19.440	19.829	20.225	20.630	21.042	21.463	21.892	22.330
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	509.157	529.185	577.986	600.726	562.764	595.903	577.956	600.622	655.468	680.979	638.326

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
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	675.757	655.435	680.862	742.726	771.566	723.422	758.726	726.797	772.489	802.634	292.426
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.905	3.983	4.063	4.144	4.227	4.311	4.397	4.485	4.575	4.667	815
IBI Viviendas	264.679	269.973	275.372	280.880	286.498	292.227	298.072	304.033	310.114	316.316	133.477
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	5.434	5.542	5.653	5.766	5.882	5.999	6.119	6.242	6.367	6.494	2.740
Impuesto de Sociedades	330.040	338.250	357.333	375.849	359.735	380.091	369.393	369.595	408.144	316.108	136.762
Coste IVA Fase Explotación	71.699	37.686	38.440	76.087	115.225	40.793	80.744	42.441	43.290	159.049	18.632
IVA Inversiones Reposición	34.751	0	0	36.878	75.232	0	39.136	0	0	114.893	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	22.777	23.232	23.697	24.171	24.654	25.148	25.651	26.164	26.687	27.221	11.486
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	15.645	15.958	16.277	16.603	16.935	7.146
Total Impuestos	675.757	655.435	680.862	742.726	771.566	723.422	758.726	726.797	772.489	802.634	292.426

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 77. 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 78. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 12

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	12.633.832	48,7%	2.266.875	39,0%
Impuestos CCAA	2.097.118	8,1%	1.001.380	17,2%
Impuestos Ayuntamientos	11.213.800	43,2%	2.547.048	43,8%
Total Impuestos	25.944.749	100,0%	5.815.303	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 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 12

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	12.633.832	83.580	235.399	357.592	74.557	13.958	18.917	16.102	19.389
Impuestos CCAA	2.097.118	95.490	406.733	357.592	73.023	5.520	10.926	5.743	5.858
Impuestos Ayuntamientos	11.213.800	5.414	524.529	5.414	23.599	41.168	42.689	85.186	86.890
Total Impuestos	25.944.749	184.484	1.166.661	720.597	171.179	60.646	72.532	107.032	112.137
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	25.294	26.921	22.229	28.016	26.435	34.790	49.311	51.528	47.194
Impuestos CCAA	11.595	17.559	6.216	12.305	6.468	6.597	13.058	19.775	7.001
Impuestos Ayuntamientos	88.628	90.400	92.208	94.052	95.933	97.852	99.809	101.805	103.841
Total Impuestos	125.517	134.881	120.654	134.373	128.836	139.239	162.178	173.108	158.036
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	54.750	53.393	63.323	80.722	84.361	80.050	89.242	88.870	101.313
Impuestos CCAA	13.857	7.284	7.429	14.705	22.269	7.884	15.605	8.203	8.367
Impuestos Ayuntamientos	105.918	108.037	110.197	112.401	114.649	116.942	119.281	121.667	124.100
Total Impuestos	174.525	168.713	180.949	207.829	221.279	204.876	224.128	218.739	233.780
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	121.651	126.630	123.053	134.801	135.334	150.465	175.194	186.158	177.893
Impuestos CCAA	16.561	25.079	8.879	17.574	9.237	9.422	18.650	28.243	9.999
Impuestos Ayuntamientos	126.582	129.114	131.696	134.330	137.017	139.757	142.552	145.403	148.311
Total Impuestos	264.794	280.823	263.627	286.705	281.588	299.644	336.396	359.805	336.203
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	185.700	180.942	191.740	212.300	214.109	204.899	213.801	208.333	220.394
Impuestos CCAA	19.791	10.403	10.611	21.003	31.806	11.260	22.288	11.715	11.950
Impuestos Ayuntamientos	151.277	154.303	157.389	160.537	163.747	167.022	170.363	173.770	177.246
Total Impuestos	356.769	345.648	359.740	393.839	409.663	383.181	406.453	393.818	409.589
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	243.646	245.794	235.312	245.239	239.179	252.873	278.948	281.269	269.562
Impuestos CCAA	23.653	35.819	12.681	25.100	13.193	13.457	26.637	40.338	14.281
Impuestos Ayuntamientos	180.790	184.406	188.094	191.856	195.693	199.607	203.599	207.671	211.825
Total Impuestos	448.089	466.020	436.087	462.196	448.066	465.937	509.184	529.278	495.667

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	280.852	273.917	289.240	318.703	321.427	308.133	320.750	313.037	330.404
Impuestos CCAA	28.267	14.858	15.155	29.997	45.427	16.082	31.833	16.732	17.067
Impuestos Ayuntamientos	216.061	220.383	224.790	229.286	233.872	238.549	243.320	248.187	253.150
Total Impuestos	525.181	509.157	529.185	577.986	600.726	562.764	595.903	577.956	600.622

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	363.473	366.443	351.570	365.889	357.093	376.553	413.893	417.348	400.487
Impuestos CCAA	33.782	51.158	18.111	35.849	18.843	19.220	38.044	57.613	20.396
Impuestos Ayuntamientos	258.213	263.378	268.645	274.018	279.498	285.088	290.790	296.606	302.538
Total Impuestos	655.468	680.979	638.326	675.757	655.435	680.862	742.726	771.566	723.422

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	409.765	390.815	429.789	395.633	146.078
Impuestos CCAA	40.372	21.220	21.645	79.524	9.316
Impuestos Ayuntamientos	308.589	314.761	321.056	327.477	137.032
Total Impuestos	758.726	726.797	772.489	802.634	292.426

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 industriales⁷.

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)⁸. 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.

⁷ 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

⁸ 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 80. 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 81. Efectos económicos totales sobre la Producción. Euros constantes

Efectos económicos sobre producción	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	16.099.605	73.873.753
Efectos indirectos	16.421.597	47.279.202
Efectos inducidos	26.242.357	59.837.740
Efectos económicos totales	58.763.559	180.990.694

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 82. 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 83. 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)	7.210.634	45.115.479

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 84. Efectos económicos totales sobre el Valor Agregado. Euros constantes

Efectos económicos sobre VAB	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	7.210.634	45.115.479
Efectos indirectos	6.439.842	21.423.388
Efectos inducidos	7.888.807	17.729.701
Efectos económicos totales	21.539.283	84.268.568

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 85. 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 86. 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	138	317
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	46	4

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 87. Efectos económicos totales sobre el Empleo. Número de empleos

Efectos económicos sobre Empleo. FTE todo periodo concesión	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	138	317
Efectos indirectos	113	369
Efectos inducidos	113	295
Efectos económicos totales	364	982

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 88. 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 89. 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)	4.310.455	8.773.300
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	1.436.818	121.851

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 90. Efectos económicos totales sobre Rentas Salariales. Euros constantes

Efectos económicos sobre Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	4.310.455	8.773.300
Efectos indirectos	3.380.917	9.603.588
Efectos inducidos	3.058.925	6.648.638
Efectos económicos totales	10.750.297	25.025.526

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 91. 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 12 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 92. Rentas Fiscales Directas

Impuestos Directos	Fase Construcción	Fase Explotación
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Corrientes	2.211.461	28.581.349
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	2.191.906	10.434.829
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	4.310.455	8.773.300
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	653.034	1.329.155
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	2.844.940	11.763.984

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 93. Efectos económicos totales sobre Rentas Fiscales. Euros constantes

Efectos económicos sobre Rentas Fiscales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	2.844.940	11.763.984
Efectos indirectos	1.247.929	3.741.484
Efectos inducidos	1.498.841	3.353.130
Efectos económicos totales	5.591.709	18.858.597

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 12 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 94. 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 12 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 Vive 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 95. Impacto Económico Lote 12. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 12	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		58.763.559	21.539.283	364	10.750.297	5.591.709
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	42.309.763	15.508.284	262	7.740.214	4.026.031
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		16.453.797	6.030.999	102	3.010.083	1.565.679
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		180.990.694	84.268.568	982	25.025.526	18.858.597
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	133.933.113	62.358.740	726	18.518.889	13.955.362
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		47.057.580	21.909.828	255	6.506.637	4.903.235
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		239.754.253	105.807.851	1.345	35.775.823	24.450.307
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		176.242.876	77.867.024	988	26.259.103	17.981.393
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		63.511.377	27.940.827	357	9.516.720	6.468.914

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 12 del Plan Vive, 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 12 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 12 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 12. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 12 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 12

Población beneficiada Lote 12	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 12	103
Población Anual Beneficiada Lote 12	263

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 12, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 12.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 12.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 12.

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 12

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 12	Valores
Valor promedio vivienda. IESTADIS IV T 2019	339.050
Renta Media C. Madrid (€/m2 superficie construida). Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda 2020	15,6
Superficie edificada alquilada Lote 12 (m2 construidos)	7.579
Ingresos Alquiler Anuales Lote 12	876.779
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 12	9,6
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 12	38,21%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 12	542.099
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 12	5.263
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	39.031.119

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 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 12

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	5,62%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,07%	
		VAN	14.752.587	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	6,20%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	956.314	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	4,56%	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	2.266.875	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	1.001.380	
		VA Ingresos Ayuntamientos	2.547.048	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	263	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	542.099	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	105.807.851	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	1.345	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 12 del Plan Vive 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.