



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 5

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 5	11
Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 5	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 5	13
Tabla 6. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios	14
Tabla 7. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 5	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 5	20
Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones.....	21
Tabla 18. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 5.....	22
Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 5.....	22
Tabla 20. Costes de reversión Lote 5 al final periodo concesión	22
Tabla 21. Cálculo del ITP Lote 5	22
Tabla 22. Calendario de la Concesión	23
Tabla 23. Ritmo mensual de construcción	23
Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 5.....	23
Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 5	24
Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 5	25
Tabla 27. Ingresos alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 5 (euros constantes)	26
Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI a lo largo concesión Lote 5 (euros constantes)	27
Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria a lo largo concesión Lote 5 (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 5.....	31
Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal.....	31
Tabla 34. Condiciones Deuda Senior.....	32
Tabla 35. Garantía definitiva Lote 5	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 5.....	35
Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 5.....	36
Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 5	40
Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 5.....	40
Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 5.....	41
Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 5.....	42
Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 5	43
Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 5	45
Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 5	46
Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 5.....	47
Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 5.....	48
Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 5	51
Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 5	52
Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 5.....	54
Tabla 52. Importe Inversión Lote 5.....	55
Tabla 53. Coeficientes de Amortización.....	55
Tabla 54. Amortización Anual Lote 5	56
Tabla 55. Capital Circulante Lote 5.....	58
Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 5.....	62
Tabla 57. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 5.....	63
Tabla 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 5	65
Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 5	68
Tabla 60. Balances de Situación Lote 5.....	72
Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 5.....	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 CRSD.....	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 5.....	101
Tabla 75. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas	101

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 5.....	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 5.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 5.....	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 5. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes ...	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 5.....	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 5.....	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 5.....	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 5” 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 5.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 5.

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 5.

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 5.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 5 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 5.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 5.

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 5.

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 5 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 5

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
8	Tres Cantos	TRES CANTOS NORTE AR-1	0674401VK4907S0001DY	13.504	12.153	173	A	VPPB	2.518,60
9	Tres Cantos	TRES CANTOS NORTE AR-1	9976201VK3997N0001HX	7.855	7.541	107	A	VPPB	2.518,60
	Total			21.359	19.694	280			

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 5

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
8	Tres Cantos	173	173	173	12.761	9.115	70
9	Tres Cantos	107	107	107	7.918	5.656	71
	Total	280	280	280	20.679	14.771	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 5 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	2.518,60	1.259,30	1.259,30
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 5

Urb.	Municipio	Régim. Protec.	Zona Geogr.	Precio Máximo Pliego	Superficie Útil Viviendas m2	nº Vivierend.	Valor Promoción al precio Máximo	Alquiler Anual Urbanización	Ingreso Anual con Factor Ocupación	Alquiler mensual medio vivienda y plazas garaje adicionales
8	Tres Cantos	VPPB	A	2.518,60	9.115	173	30.146.357,51	1.658.049,66	1.575.147,18	798,68
9	Tres Cantos	VPPB	A	2.518,60	5.656	107	18.691.065,80	1.028.008,62	976.608,19	800,63
	Total				14.771	280	48.837.423,32	2.686.058,28	2.551.755,37	799,42

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 las Parcelas 8 y 9 no es obligatorio el servicio de piscina conforme al PPT. Aunque se ha considerado que el Concesionario construye de forma opcional (para que sea más atractiva la urbanización) una piscina en la Parcela 8 y que la Parcela 9 no tiene piscina.

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 5 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 5

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
8	Tres Cantos	12.153	3	1.658.050	Si	Si*	14,0%	248.707	236.272
9	Tres Cantos	7.541	5	1.028.009	Si	No	14,0%	154.201	146.491
	Total	19.694		2.686.058				402.909	382.763

* Opcional el servicio de Piscina

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
L-D	8 h	92	736	27	19.872	1.800	1.800

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 5.

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 5:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 5

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		20.679
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		11.200
PEM	EUR		29.235.853
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	5.554.812
PEC	EUR		34.790.665
IVA PEC	EUR		3.479.067
PEC con IVA	EUR		38.269.732
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	1.461.793
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	584.717
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	365.448
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	438.538
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	365.448
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	1.461.793
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	1.461.793
Otros Costes Construcción	EUR		6.139.529
IVA Otros Costes Construcción	EUR		598.604
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		6.738.133
Coste Construcción más IVA	EUR		45.007.865
Tributos	EUR		549.930
ITP	EUR		32.496
AJD	EUR		443.581
IBI	EUR		73.854
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		45.557.795
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		1.865.310
Total Inversión Fase Construcción	EUR		47.560.894
Coste total por vivienda	EUR		169.860

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 5 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 5

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	6.118.000
Reparaciones viviendas	5.852.000
Coste Reversión	738.535
Total Reinversiones	12.708.535
IVA Soportado Reinversiones	1.270.854
Reinversiones con IVA Soportado	13.979.389
Número de viviendas en alquiler	280
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	266

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 5:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 5

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
8	Tres Cantos	173	8.637.265
9	Tres Cantos	107	5.342.124
	Total	280	13.979.389

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 5:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 5 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	738.535
IVA Coste de reversión	73.854
Costes de reversión más IVA	812.389

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 5

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	812.388,64
Coste ITP	32.495,55

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 5

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 5

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	29.235.853
Gastos Generales y Beneficio Industrial	5.554.812
PEC	34.790.665
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	175.415
Otros Seguros Construcción y ALOP	190.033
Licencias y Tributos	1.937.869
Urbanística y otras tasas	292.359
ICIO	1.169.434
ITP	32.496
IAJD	443.581
Organismo de Control Técnico (OCT)	438.538
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.411.958
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.461.793
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	73.854
Costes IVA fase construcción	4.092.907
Total Costes Concesionaria en Construcción	10.904.918
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	45.695.584
Intereses Deuda Senior en construcción	1.282.725
Comisiones Deuda Senior en construcción	340.211
Coste de la Garantía Definitiva	36.000
Total Gastos Financieros	1.865.310
Total Inversión Inicial	47.560.894

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 5 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 5

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	6.118.000	0	0	266.000	0	0	266.000
Reparaciones viviendas	5.852.000	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	738.535	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	1.270.854	0	0	26.600	0	0	26.600
Total Reinversiones	13.979.389	0	0	292.600	0	0	292.600
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	266.000	0	0	266.000	0
Reparaciones viviendas	532.000	0	0	0	0	0	532.000
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	53.200	0	26.600	0	0	26.600	53.200
Total Reinversiones	585.200	0	292.600	0	0	292.600	585.200
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	266.000	0	0	266.000	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	532.000	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	26.600	0	0	26.600	53.200	0
Total Reinversiones	0	292.600	0	0	292.600	585.200	0
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	266.000	0	0	266.000	0	0	266.000
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	532.000	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	26.600	0	0	26.600	53.200	0	26.600
Total Reinversiones	292.600	0	0	292.600	585.200	0	292.600
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	266.000	0	0	266.000	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	532.000	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	26.600	53.200	0	26.600	0
Total Reinversiones	0	0	292.600	585.200	0	292.600	0
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	266.000	0	0	266.000	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	532.000	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	26.600	53.200	0	26.600	0	0
Total Reinversiones	0	292.600	585.200	0	292.600	0	0
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	266.000	0	0	266.000	0	0	266.000
Reparaciones viviendas	0	532.000	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	26.600	53.200	0	26.600	0	0	26.600
Total Reinversiones	292.600	585.200	0	292.600	0	0	292.600
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	266.000	0	0	266.000	0
Reparaciones viviendas	532.000	0	0	0	0	0	532.000
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	53.200	0	26.600	0	0	26.600	53.200
Total Reinversiones	585.200	0	292.600	0	0	292.600	585.200
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	266.000	0	0	266.000	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	532.000	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	26.600	0	0	26.600	53.200	0
Total Reinversiones	0	292.600	0	0	292.600	585.200	0

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	266.000	0	0	266.000	0	0	266.000
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	532.000	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	26.600	0	0	26.600	53.200	0	26.600
Total Reinversiones	292.600	0	0	292.600	585.200	0	292.600
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	738.535	0			
IVA Reposiciones	0	0	73.854	0			
Total Reinversiones	0	0	812.389	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 5 (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	3.312.805	3.147.165	226.595.877
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.686.058	2.551.755	183.726.387
Ingresos Servicios Comunitarios	402.909	382.763	27.558.958
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	223.838	212.646	15.310.532
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 5 (euros constantes)

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	63.750	4.589.898
Servicio de Limpieza	97.067	6.988.691
Servicio de Garaje	4.500	323.993
Servicio de Energía y Agua	38.400	2.764.738
Servicio de Mantenimiento	38.400	2.764.738
Servicio de Piscina y Jardín	29.322	2.111.137
Varios e Imprevistos	27.144	1.954.320
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	223.838	15.826.714
Total Costes Servicios a la Comunidad	522.421	37.324.229

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 5 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.221	234.965
Seguros en Operación	51.518	3.416.031
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	34.791	2.504.872
Pérdida de Beneficio (Anual)	1.954	91.861
Responsabilidad Civil (Anual)	9.772	459.306
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	240.762	11.315.801
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	320.491	16.622.041

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%	4.860.156
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	9.720.312
Deuda Senior	70,00%	34.021.091
Total Fuentes de Financiación	100,00%	48.601.559

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 5

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
Capital					
Desembolsos	4.860.156	1.215.039	811.954	2.256.245	576.919
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	9.720.312	2.349.494	7.311.702	0	59.116
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	14.580.468	3.564.533	8.123.656	2.256.245	636.034

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	26
Tiempo de cola	Años	49
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 5 en **600.000** 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 5:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 5

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	600.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	300.000
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 5

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
PEM	29.235.853	763.056	10.027.898	15.576.863	2.868.037
Gastos Generales y Beneficio Industrial	5.554.812	144.981	1.905.301	2.959.604	544.927
PEC	34.790.665	908.036	11.933.198	18.536.466	3.412.964
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	175.415	52.625	0	122.791	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	190.033	0	190.033	0	0
Licencias y Tributos	1.937.869	32.496	1.905.374	0	0
Urbanística y otras tasas	292.359	0	292.359	0	0
ICIO	1.169.434	0	1.169.434	0	0
ITP	32.496	32.496	0	0	0
IAJD	443.581	0	443.581	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	438.538	85.271	146.179	146.179	60.908
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.411.958	1.646.547	316.722	316.722	131.967
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.461.793	284.237	487.264	487.264	203.027
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	73.854	24.618	24.618	24.618	0
Costes IVA fase construcción	4.092.907	456.953	1.293.679	1.959.109	383.166
Total Costes Concesionaria en Construcción	10.904.918	2.644.497	4.378.869	3.095.983	785.570
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	45.695.584	3.552.533	16.312.067	21.632.449	4.198.535
Intereses Deuda Senior en construcción	1.282.725	0	0	761.763	520.962
Comisión de Apertura	340.211	0	340.211	0	0
Comisión de Disponibilidad	165.974	0	21.115	135.835	9.024
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	36.000	12.000	12.000	12.000	0
Total Gastos Financieros	1.865.310	12.000	393.326	929.997	529.986
Total Inversión Inicial	47.560.894	3.564.533	16.705.393	22.562.446	4.728.521

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 5

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	29.235.853	146.179	146.179	146.179	116.943	116.943	116.943	58.472	877.076	204.651
Gastos Generales y Beneficio Industrial	5.554.812	27.774	27.774	27.774	22.219	22.219	22.219	11.110	166.644	38.884
PEC	34.790.665	156.558	156.558	156.558	125.246	125.246	125.246	62.623	939.348	219.181
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	175.415	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	190.033	190.033	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.937.869	1.461.793	443.581	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	292.359	292.359	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	1.169.434	1.169.434	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	32.496	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	443.581	0	443.581	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	438.538	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.411.958	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393
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	1.461.793	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	73.854	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	4.092.907	102.298	30.281	61.593	61.593	67.855	67.855	70.986	58.462	77.249
Total Costes Concesionaria en Construcción	10.904.918	1.834.554	554.293	142.023	142.023	148.286	148.286	151.417	138.892	157.679
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	45.695.584	1.991.112	710.851	298.581	267.270	273.532	273.532	214.040	1.078.240	376.860
Intereses Deuda Senior en construcción	1.282.725	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	340.211	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	165.974	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	36.000	0	0	0	0	0	0	12.000	0	0
Total Gastos Financieros	1.865.310	0	0	0	0	0	0	12.000	0	0
Total Inversión Inicial	47.560.894	1.991.112	710.851	298.581	267.270	273.532	273.532	226.040	1.078.240	376.860

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	497.010	497.010	555.481	555.481	584.717	467.774	643.189	672.425	1.081.727
Gastos Generales y Beneficio Industrial	94.432	94.432	105.541	105.541	111.096	88.877	122.206	127.761	205.528
PEC	532.297	532.297	594.920	594.920	626.232	500.986	688.855	720.167	1.158.529
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)	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393
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	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	24.618	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	80.380	124.216	490.910	171.189	183.713	199.369	177.451	177.451	177.451
Total Costes Concesionaria en Construcción	185.428	204.647	571.340	251.644	264.169	279.825	257.907	257.907	257.907
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	717.725	736.944	1.166.261	846.565	890.401	780.810	946.762	978.073	1.416.436
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	31.550	32.707	42.666	48.098	55.855	60.110
Comisión de Apertura	0	0	340.211	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	21.115	19.966	16.596	16.640	14.634	13.579	11.646
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	381.326	51.515	49.304	59.306	62.732	69.434	71.756
Total Inversión Inicial	717.725	736.944	1.547.587	898.080	939.704	840.116	1.009.494	1.047.507	1.488.192

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	1.257.142	1.520.264	1.637.208	1.783.387	1.578.736	1.578.736	1.578.736	1.578.736	1.520.264
Gastos Generales y Beneficio Industrial	238.857	288.850	311.069	338.844	299.960	299.960	299.960	299.960	288.850
PEC	4.825.465	1.628.203	1.753.450	1.910.008	1.690.826	1.690.826	1.690.826	1.690.826	1.628.203
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	122.791	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)	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182	12.182
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393	26.393
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	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605	40.605
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	24.618	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	177.451	171.189	146.140	136.746	122.999	117.959	92.915	80.391	80.391
Total Costes Concesionaria en Construcción	257.907	251.644	226.595	241.819	350.245	198.415	173.396	160.871	160.871
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	5.083.372	1.879.847	1.980.045	2.151.827	2.041.071	1.889.241	1.864.222	1.851.698	1.789.075
Intereses Deuda Senior en construcción	68.378	74.707	78.162	85.912	87.971	95.648	99.990	96.699	106.358
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	10.474	8.979	7.462	6.480	5.139	4.240	3.397	2.490	1.907
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	12.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	90.851	83.686	85.624	92.392	93.110	120.287	103.387	99.190	108.265
Total Inversión Inicial	5.174.223	1.963.534	2.065.669	2.244.219	2.134.181	2.009.528	1.967.610	1.950.887	1.897.340

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	1.286.378	1.198.670	1.023.255	1.023.255	789.368	672.425	672.425	555.481	497.010
Gastos Generales y Beneficio Industrial	244.412	227.747	194.418	194.418	149.980	127.761	127.761	105.541	94.432
PEC	1.377.710	1.283.776	1.095.906	1.095.906	845.413	720.167	720.167	594.920	532.297
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)	12.182	12.182	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	26.393	26.393	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	40.605	40.605	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	67.866	61.604	0	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	148.347	142.085	0	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	1.526.057	1.425.860	1.095.906	1.095.906	845.413	720.167	720.167	594.920	532.297
Intereses Deuda Senior en construcción	105.898	112.016	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	1.230	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	107.128	112.016	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	1.633.185	1.537.876	1.095.906	1.095.906	845.413	720.167	720.167	594.920	532.297

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 5

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	47.560.894
1ª dotación CRSD (mes 36)	1.040.665
Necesidades de Financiación	48.601.559

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 5

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	4.860.156	1.215.039	811.954	2.256.245	576.919
Reservas / Prima de Emisión	9.720.312	2.349.494	7.311.702	0	59.116
Deuda Senior	34.021.091	0	9.159.550	19.869.849	4.991.692
Total Fuentes de Financiación	48.601.559	3.564.533	17.283.206	22.126.094	5.627.726

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 5

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	4.860.156	0	1.215.039	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	9.720.312	0	0	0	550.494	521.360	545.977	521.360	210.304	1.876.129
Deuda Senior	34.021.091	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	48.601.559	0	1.215.039	0	550.494	521.360	545.977	521.360	210.304	1.876.129

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	7.263	90.559
Reservas / Prima de Emisión	515.649	449.547	449.547	495.471	495.471	526.433	426.585	564.356	603.730
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	515.649	449.547	449.547	495.471	495.471	526.433	426.585	571.620	694.289

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	136.318	577.813	193.136	206.692	224.914	201.147	201.817	202.049	203.958
Reservas / Prima de Emisión	908.784	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	9.159.550	1.353.549	1.873.786	2.042.446	1.786.551	1.817.020	1.818.672	1.837.535
Total Fuentes de Financiación	1.045.101	9.737.364	1.546.686	2.080.478	2.267.359	1.987.698	2.018.837	2.020.721	2.041.494

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	196.353	168.993	161.799	153.926	141.461	112.220	98.023	98.930	85.039
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	1.759.575	1.493.576	1.448.994	1.377.462	1.260.682	980.736	868.008	891.281	751.465
Total Fuentes de Financiación	1.955.929	1.662.569	1.610.793	1.531.388	1.402.143	1.092.956	966.031	990.211	836.504

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 5

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	6.118.000	13.741.237	41,4%
Reparaciones viviendas	5.852.000	13.314.888	40,1%
Coste Reversión	738.535	3.134.611	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	1.270.854	3.019.074	9,1%
Total Reinversiones	13.979.389	33.209.810	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 5

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	13.741.237	0	0	287.927	0	0	305.550	0	0	324.253	0
Reparaciones viviendas	13.314.888	0	0	0	0	0	0	623.323	0	0	0
Coste Reversión	3.134.611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	3.019.074	0	0	28.793	0	0	30.555	62.332	0	32.425	0
Total Reinversiones	33.209.810	0	0	316.720	0	0	336.105	685.655	0	356.678	0
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	344.099	0	0	365.161	0	0	387.512	0	0	411.231
Reparaciones viviendas	0	0	701.963	0	0	0	0	0	790.524	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	34.410	70.196	0	36.516	0	0	38.751	79.052	0	41.123
Total Reinversiones	0	378.509	772.159	0	401.677	0	0	426.263	869.576	0	452.354
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	436.401	0	0	463.112	0	0	491.459	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	890.258	0	0	0	0	0	1.002.576	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	43.640	89.026	0	46.311	0	0	49.146	100.258	0
Total Reinversiones	0	0	480.041	979.284	0	509.424	0	0	540.604	1.102.833	0
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	521.540	0	0	553.462	0	0	587.339	0	0	623.288	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	1.129.063	0	0	0	0	0	1.271.508
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	52.154	0	0	55.346	112.906	0	58.734	0	0	62.329	127.151
Total Reinversiones	573.694	0	0	608.808	1.241.969	0	646.072	0	0	685.617	1.398.659
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	661.439	0	0	701.924	0	0	744.887	0	0	790.480
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.431.925	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	66.144	0	0	70.192	143.192	0	74.489	0	0	79.048
Total Reinversiones	0	727.582	0	0	772.116	1.575.117	0	819.376	0	0	869.528
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	838.864	0	0	890.209	0	0	944.697	0	0
Reparaciones viviendas	1.612.580	0	0	0	0	0	1.816.027	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	161.258	0	83.886	0	0	89.021	181.603	0	94.470	0	0
Total Reinversiones	1.773.838	0	922.750	0	0	979.230	1.997.630	0	1.039.167	0	0

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	1.002.520	0	0	1.063.882	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	2.045.141	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	3.134.611	0
Coste IVA Inversiones Reposición	100.252	204.514	0	106.388	0	0	313.461	0
Total Reinversiones	1.102.772	2.249.655	0	1.170.271	0	0	3.448.072	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 5

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	183.722.299	431.546.431	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	27.558.345	64.731.965	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	15.035.378	35.663.753	6,7%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	226.316.022	531.942.149	100,0%

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 5 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 5

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	431.546.431	1.583.333	2.762.102	2.817.344	2.873.691	2.931.165	2.989.788	3.049.584	3.110.576	3.172.787
Ingresos Servicios Comunitarios	64.731.965	237.500	414.315	422.602	431.054	439.675	448.468	457.438	466.586	475.918
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	35.663.753	65.972	115.088	117.389	239.474	244.264	249.149	254.132	259.215	264.399
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	531.942.149	1.886.805	3.291.505	3.357.335	3.544.219	3.615.103	3.687.405	3.761.153	3.836.377	3.913.104
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.236.243	3.300.968	3.366.987	3.434.327	3.503.013	3.573.074	3.644.535	3.717.426	3.791.774	3.867.610
Ingresos Servicios Comunitarios	485.436	495.145	505.048	515.149	525.452	535.961	546.680	557.614	568.766	580.141
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	269.687	275.081	280.582	286.194	291.918	297.756	303.711	309.785	315.981	322.301
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	3.991.366	4.071.193	4.152.617	4.235.670	4.320.383	4.406.791	4.494.927	4.584.825	4.676.522	4.770.052
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.944.962	4.023.861	4.104.338	4.186.425	4.270.154	4.355.557	4.442.668	4.531.521	4.622.152	4.714.595
Ingresos Servicios Comunitarios	591.744	603.579	615.651	627.964	640.523	653.334	666.400	679.728	693.323	707.189
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	328.747	335.322	342.028	348.869	355.846	362.963	370.222	377.627	385.179	392.883
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.865.453	4.962.762	5.062.017	5.163.258	5.266.523	5.371.853	5.479.290	5.588.876	5.700.654	5.814.667
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.808.887	4.905.064	5.003.166	5.103.229	5.205.293	5.309.399	5.415.587	5.523.899	5.634.377	5.747.065
Ingresos Servicios Comunitarios	721.333	735.760	750.475	765.484	780.794	796.410	812.338	828.585	845.157	862.060
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	400.741	408.755	416.930	425.269	433.774	442.450	451.299	460.325	469.531	478.922
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	5.930.960	6.049.579	6.170.571	6.293.982	6.419.862	6.548.259	6.679.224	6.812.809	6.949.065	7.088.046
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	5.862.006	5.979.246	6.098.831	6.220.808	6.345.224	6.472.128	6.601.571	6.733.602	6.868.274	7.005.640
Ingresos Servicios Comunitarios	879.301	896.887	914.825	933.121	951.784	970.819	990.236	1.010.040	1.030.241	1.050.846
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	488.500	498.271	508.236	518.401	528.769	539.344	550.131	561.134	572.356	583.803
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	7.229.807	7.374.403	7.521.891	7.672.329	7.825.776	7.982.291	8.141.937	8.304.776	8.470.872	8.640.289
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	7.145.752	7.288.668	7.434.441	7.583.130	7.734.792	7.889.488	8.047.278	8.208.223	8.372.388	8.539.836
Ingresos Servicios Comunitarios	1.071.863	1.093.300	1.115.166	1.137.469	1.160.219	1.183.423	1.207.092	1.231.234	1.255.858	1.280.975
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	595.479	607.389	619.537	631.927	644.566	657.457	670.606	684.019	697.699	711.653
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	8.813.095	8.989.357	9.169.144	9.352.527	9.539.577	9.730.369	9.924.976	10.123.476	10.325.945	10.532.464
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	8.710.632	8.884.845	9.062.542	9.243.793	9.428.669	9.617.242	9.809.587	10.005.779	10.205.894	10.410.012
Ingresos Servicios Comunitarios	1.306.595	1.332.727	1.359.381	1.386.569	1.414.300	1.442.586	1.471.438	1.500.867	1.530.884	1.561.502
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	725.886	740.404	755.212	770.316	785.722	801.437	817.466	833.815	850.491	867.501
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	10.743.113	10.957.976	11.177.135	11.400.678	11.628.691	11.861.265	12.098.490	12.340.460	12.587.269	12.839.015
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	10.618.212	10.830.577	11.047.188	4.661.611						
Ingresos Servicios Comunitarios	1.592.732	1.624.586	1.657.078	699.242						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	884.851	902.548	920.599	388.468						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	13.095.795	13.357.711	13.624.865	5.749.320						

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 5

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	4.264.645	10.781.239	12,2%
Servicio de Limpieza	6.493.453	16.415.778	18,6%
Servicio de Garaje	301.034	761.029	0,9%
Servicio de Energía y Agua	2.568.822	6.494.111	7,4%
Servicio de Mantenimiento	2.568.822	6.494.111	7,4%
Servicio de Piscina y Jardín	1.961.536	4.958.863	5,6%
Varios e Imprevistos	1.815.831	4.590.513	5,2%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	14.678.905	37.540.793	42,6%
Total Costes Servicios Comunitarios	34.653.047	88.036.437	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 5 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 5

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Servicio de Conserjería	10.781.239	39.556	69.005	70.385	71.793	73.229	74.693	76.187	77.711	79.265
Servicio de Limpieza	16.415.778	60.229	105.069	107.170	109.314	111.500	113.730	116.004	118.325	120.691
Servicio de Garaje	761.029	2.792	4.871	4.968	5.068	5.169	5.272	5.378	5.485	5.595
Servicio de Energía y Agua	6.494.111	23.827	41.565	42.397	43.245	44.110	44.992	45.892	46.809	47.746
Servicio de Mantenimiento	6.494.111	23.827	41.565	42.397	43.245	44.110	44.992	45.892	46.809	47.746
Varios e Imprevistos	4.590.513	16.842	29.381	29.969	30.568	31.180	31.803	32.440	33.088	33.750
Servicio de Piscina y Jardín	4.958.863	18.194	31.739	32.374	33.021	33.682	34.355	35.043	35.743	36.458
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	37.540.793	69.444	121.145	123.568	252.078	257.120	262.262	267.507	272.858	278.315
Total Costes Serv. Comunitarios	88.036.437	254.712	444.341	453.228	588.331	600.098	612.100	624.342	636.829	649.565

Gastos Serv. Comun. Nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Servicio de Conserjería	80.850	82.467	84.117	85.799	87.515	89.265	91.051	92.872	94.729	96.624
Servicio de Limpieza	123.105	125.567	128.078	130.640	133.253	135.918	138.636	141.409	144.237	147.122
Servicio de Garaje	5.707	5.821	5.938	6.056	6.178	6.301	6.427	6.556	6.687	6.820
Servicio de Energía y Agua	48.700	49.674	50.668	51.681	52.715	53.769	54.845	55.942	57.060	58.202
Servicio de Mantenimiento	48.700	49.674	50.668	51.681	52.715	53.769	54.845	55.942	57.060	58.202
Varios e Imprevistos	34.425	35.114	35.816	36.532	37.263	38.008	38.768	39.544	40.334	41.141
Servicio de Piscina y Jardín	37.187	37.931	38.690	39.464	40.253	41.058	41.879	42.717	43.571	44.442
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	283.881	289.559	295.350	301.257	307.282	313.428	319.696	326.090	332.612	339.264
Total Costes Serv. Comunitarios	662.557	675.808	689.324	703.110	717.173	731.516	746.146	761.069	776.291	791.817

Gastos Serv. Comun. Nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Servicio de Conserjería	98.556	100.527	102.538	104.589	106.680	108.814	110.990	113.210	115.474	117.784
Servicio de Limpieza	150.064	153.065	156.127	159.249	162.434	165.683	168.997	172.376	175.824	179.340
Servicio de Garaje	6.957	7.096	7.238	7.383	7.530	7.681	7.835	7.991	8.151	8.314
Servicio de Energía y Agua	59.366	60.553	61.764	62.999	64.259	65.544	66.855	68.192	69.556	70.947
Servicio de Mantenimiento	59.366	60.553	61.764	62.999	64.259	65.544	66.855	68.192	69.556	70.947
Varios e Imprevistos	41.964	42.803	43.659	44.532	45.423	46.332	47.258	48.203	49.167	50.151
Servicio de Piscina y Jardín	45.331	46.238	47.163	48.106	49.068	50.049	51.050	52.071	53.113	54.175
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	346.049	352.970	360.030	367.230	374.575	382.066	389.708	397.502	405.452	413.561
Total Costes Serv. Comunitarios	807.653	823.806	840.282	857.088	874.229	891.714	909.548	927.739	946.294	965.220

Gastos Serv. Comun. Nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Servicio de Conserjería	120.139	122.542	124.993	127.493	130.043	132.644	135.297	138.002	140.763	143.578
Servicio de Limpieza	182.927	186.586	190.318	194.124	198.006	201.966	206.006	210.126	214.328	218.615
Servicio de Garaje	8.480	8.650	8.823	9.000	9.179	9.363	9.550	9.741	9.936	10.135
Servicio de Energía y Agua	72.366	73.814	75.290	76.796	78.332	79.898	81.496	83.126	84.789	86.484
Servicio de Mantenimiento	72.366	73.814	75.290	76.796	78.332	79.898	81.496	83.126	84.789	86.484
Varios e Imprevistos	51.154	52.177	53.220	54.285	55.371	56.478	57.608	58.760	59.935	61.134
Servicio de Piscina y Jardín	55.258	56.364	57.491	58.641	59.814	61.010	62.230	63.475	64.744	66.039
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	421.832	430.269	438.874	447.652	456.605	465.737	475.052	484.553	494.244	504.128
Total Costes Serv. Comunitarios	984.524	1.004.215	1.024.299	1.044.785	1.065.681	1.086.994	1.108.734	1.130.909	1.153.527	1.176.598

Gastos Serv. Comun. Nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Servicio de Conserjería	146.449	149.378	152.366	155.413	158.521	161.692	164.926	168.224	171.589	175.021
Servicio de Limpieza	222.987	227.447	231.996	236.636	241.369	246.196	251.120	256.142	261.265	266.491
Servicio de Garaje	10.338	10.544	10.755	10.970	11.190	11.414	11.642	11.875	12.112	12.354
Servicio de Energía y Agua	88.214	89.978	91.778	93.614	95.486	97.396	99.344	101.330	103.357	105.424
Servicio de Mantenimiento	88.214	89.978	91.778	93.614	95.486	97.396	99.344	101.330	103.357	105.424
Varios e Imprevistos	62.356	63.603	64.875	66.173	67.496	68.846	70.223	71.628	73.060	74.521
Servicio de Piscina y Jardín	67.360	68.707	70.081	71.483	72.912	74.371	75.858	77.375	78.923	80.501
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	514.211	524.495	534.985	545.685	556.599	567.731	579.085	590.667	602.480	614.530
Total Costes Serv. Comunitarios	1.200.130	1.224.132	1.248.615	1.273.587	1.299.059	1.325.040	1.351.541	1.378.572	1.406.143	1.434.266

Gastos Serv. Comun. Nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Servicio de Conserjería	178.521	182.091	185.733	189.448	193.237	197.102	201.044	205.064	209.166	213.349
Servicio de Limpieza	271.820	277.257	282.802	288.458	294.227	300.112	306.114	312.236	318.481	324.850
Servicio de Garaje	12.601	12.854	13.111	13.373	13.640	13.913	14.191	14.475	14.765	15.060
Servicio de Energía y Agua	107.533	109.683	111.877	114.114	116.397	118.725	121.099	123.521	125.992	128.511
Servicio de Mantenimiento	107.533	109.683	111.877	114.114	116.397	118.725	121.099	123.521	125.992	128.511
Varios e Imprevistos	76.012	77.532	79.083	80.664	82.278	83.923	85.602	87.314	89.060	90.841
Servicio de Piscina y Jardín	82.111	83.753	85.429	87.137	88.880	90.657	92.471	94.320	96.206	98.131
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	626.820	639.357	652.144	665.187	678.491	692.060	705.902	720.020	734.420	749.108
Total Costes Serv. Comunitarios	1.462.951	1.492.210	1.522.055	1.552.496	1.583.546	1.615.217	1.647.521	1.680.471	1.714.081	1.748.362

Gastos Serv. Comun. Nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Servicio de Conserjería	217.616	221.968	226.408	230.936	235.555	240.266	245.071	249.972	254.972	260.071
Servicio de Limpieza	331.347	337.974	344.734	351.629	358.661	365.834	373.151	380.614	388.226	395.991
Servicio de Garaje	15.361	15.668	15.982	16.301	16.627	16.960	17.299	17.645	17.998	18.358
Servicio de Energía y Agua	131.082	133.703	136.377	139.105	141.887	144.725	147.619	150.572	153.583	156.655
Servicio de Mantenimiento	131.082	133.703	136.377	139.105	141.887	144.725	147.619	150.572	153.583	156.655
Varios e Imprevistos	92.658	94.511	96.401	98.330	100.296	102.302	104.348	106.435	108.564	110.735
Servicio de Piscina y Jardín	100.093	102.095	104.137	106.220	108.344	110.511	112.721	114.976	117.275	119.621
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	764.091	779.372	794.960	810.859	827.076	843.618	860.490	877.700	895.254	913.159
Total Costes Serv. Comunitarios	1.783.330	1.818.996	1.855.376	1.892.484	1.930.333	1.968.940	2.008.319	2.048.485	2.089.455	2.131.244

Gastos Serv. Comun. Nominales	2097	2098	2099	2100
Servicio de Conserjería	265.273	270.578	275.990	116.460
Servicio de Limpieza	403.911	411.989	420.229	177.325
Servicio de Garaje	18.725	19.100	19.482	8.221
Servicio de Energía y Agua	159.788	162.984	166.243	70.150
Servicio de Mantenimiento	159.788	162.984	166.243	70.150
Varios e Imprevistos	112.950	115.209	117.513	49.587
Servicio de Piscina y Jardín	122.013	124.453	126.942	53.566
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	931.422	950.051	969.052	408.913
Total Costes Serv. Comunitarios	2.173.869	2.217.346	2.261.693	954.373

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 5

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	214.179	547.803	1,4%
Seguros en Operación	3.111.727	7.866.604	20,5%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	10.306.553	26.075.596	68,1%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	6,5%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	1,7%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	1,7%
Total Costes Concesionaria	15.140.251	38.301.778	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 5 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 5

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	547.803	0	0	2.138	3.719	3.793	3.869	3.947	4.025	4.106	4.188
Seguros en Operación	7.866.604	28.862	50.350	51.357	52.384	53.432	54.500	55.590	56.702	57.836	58.993
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	26.075.596	92.490	161.348	164.575	173.736	177.211	180.755	184.370	188.058	191.819	195.655
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	38.301.778	135.338	236.095	242.955	255.222	260.327	265.533	270.844	276.261	281.786	287.422

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.272	4.357	4.444	4.533	4.624	4.716	4.811	4.907	5.005	5.105	5.207
Seguros en Operación	60.173	61.376	62.604	63.856	65.133	66.436	67.764	69.120	70.502	71.912	73.350
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	199.568	203.560	207.631	211.783	216.019	220.340	224.746	229.241	233.826	238.503	243.273
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	293.170	299.033	305.014	311.114	317.337	323.683	330.157	336.760	343.495	350.365	357.373

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.311	5.418	5.526	5.637	5.749	5.864	5.982	6.101	6.223	6.348	6.475
Seguros en Operación	74.817	76.314	77.840	79.397	80.985	82.605	84.257	85.942	87.661	89.414	91.202
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	248.138	253.101	258.163	263.326	268.593	273.965	279.444	285.033	290.733	296.548	302.479
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	364.520	371.810	379.247	386.832	394.568	402.460	410.509	418.719	427.093	435.635	444.348

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.604	6.736	6.871	7.008	7.149	7.292	7.437	7.586	7.738	7.893	8.050
Seguros en Operación	93.026	94.887	96.784	98.720	100.694	102.708	104.762	106.858	108.995	111.175	113.398
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	308.529	314.699	320.993	327.413	333.961	340.640	347.453	354.402	361.490	368.720	376.095
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	453.235	462.299	471.545	480.976	490.596	500.408	510.416	520.624	531.037	541.658	552.491

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	8.211	8.376	8.543	8.714	8.888	9.066	9.247	9.432	9.621	9.813	10.010
Seguros en Operación	115.666	117.980	120.339	122.746	125.201	127.705	130.259	132.864	135.521	138.232	140.997
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	383.616	391.289	399.115	407.097	415.239	423.544	432.014	440.655	449.468	458.457	467.626
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	563.540	574.811	586.307	598.034	609.994	622.194	634.638	647.331	660.277	673.483	686.953

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	10.210	10.414	10.622	10.835	11.052	11.273	11.498	11.728	11.963	12.202	12.446
Seguros en Operación	143.816	146.693	149.627	152.619	155.672	158.785	161.961	165.200	168.504	171.874	175.311
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	476.979	486.518	496.249	506.174	516.297	526.623	537.156	547.899	558.857	570.034	581.435
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	700.692	714.706	729.000	743.580	758.451	773.620	789.093	804.875	820.972	837.391	854.139

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	12.695	12.949	13.208	13.472	13.741	14.016	14.296	2.496
Seguros en Operación	178.818	182.394	186.042	189.763	193.558	197.429	201.378	84.976
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	593.063	604.925	617.023	629.363	641.951	654.790	667.886	281.829
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	871.222	888.647	906.419	924.548	943.039	961.900	981.138	410.476

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 5

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	47.253.551
Más Comisión Apertura	340.211
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-32.868
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	47.560.894
1ª dotación CRSD	1.040.665
Necesidades de Financiación	48.601.559

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 5

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	47.253.551
Reinversiones de Reposición	33.209.810
Total Inversiones	80.463.361

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 5

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	47.253.551	384.540	655.875	655.875	655.875	657.672	655.875	655.875	655.875	657.672	655.875
Amortización Anual Reinversiones	33.209.810	0	0	63.344	63.344	63.344	130.565	267.696	204.352	275.688	275.688
Total Amortización Anual	80.463.361	384.540	655.875	719.219	719.219	721.016	786.440	923.571	860.227	933.360	931.563

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	655.875	655.875	657.672	655.875	655.875	655.875	657.672	655.875	655.875	655.875	657.672
Amortización Anual Reinversiones	208.467	147.037	301.469	230.134	310.469	310.469	234.767	165.588	339.503	259.168	349.639
Total Amortización Anual	864.342	802.912	959.141	886.009	966.344	966.344	892.439	821.463	995.378	915.043	1.007.311

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	655.875	655.875	655.875	657.672	655.875	655.875	655.875	657.672	655.875	655.875	655.875
Amortización Anual Reinversiones	349.639	264.386	186.479	382.336	291.865	393.750	393.750	297.742	210.006	430.572	328.688
Total Amortización Anual	1.005.514	920.261	842.354	1.040.008	947.740	1.049.625	1.049.625	955.414	865.881	1.086.447	984.563

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	657.672	655.875	655.875	655.875	657.672	655.875	655.875	655.875	657.672	655.875	655.875
Amortización Anual Reinversiones	443.426	443.426	335.305	236.500	484.894	370.156	499.370	499.370	377.608	266.338	546.070
Total Amortización Anual	1.101.098	1.099.301	991.180	892.376	1.142.566	1.026.031	1.155.245	1.155.245	1.035.280	922.213	1.201.945

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	655.875	657.672	655.875	655.875	655.875	657.672	655.875	655.875	655.875	657.672	655.875
Amortización Anual Reinversiones	416.855	562.372	562.372	425.248	299.940	614.963	469.447	633.322	633.322	478.899	337.781
Total Amortización Anual	1.072.730	1.220.044	1.218.247	1.081.123	955.815	1.272.635	1.125.322	1.289.197	1.289.197	1.136.571	993.656

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	655.875	655.875	657.672	655.875	655.875	655.875	657.672	655.875	655.875	655.875	657.672
Amortización Anual Reinversiones	692.548	528.673	713.223	713.223	539.318	380.396	779.922	595.372	803.205	803.205	607.359
Total Amortización Anual	1.348.424	1.184.548	1.370.895	1.369.098	1.195.193	1.036.271	1.437.594	1.251.247	1.459.080	1.459.080	1.265.031

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	655.875	655.875	655.875	657.672	655.875	655.875	655.875	271.335
Amortización Anual Reinversiones	428.388	878.319	670.486	1.026.866	1.192.552	664.853	2.515.946	1.009.029
Total Amortización Anual	1.084.263	1.534.194	1.326.361	1.684.538	1.848.427	1.320.728	3.171.821	1.280.364

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 5

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	384.540	655.875	719.219	719.219	721.016	786.440	923.571	860.227	933.360
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	62.041	120.184	174.748	225.074	269.808	310.438	347.164
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	157.234	274.292	279.778	295.352	301.259	307.284	313.429	319.698
CRSD	0	0	0	1.040.665	955.610	1.055.363	1.097.258	1.007.729	892.348	1.119.086	1.068.634
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	577.813	141.461	615.626	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	577.813	526.001	2.469.400	2.111.162	2.274.544	2.388.373	2.420.501	2.493.011	2.703.181	2.768.856
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	52.064	0	0	55.250	112.710	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	157.234	274.292	279.778	295.352	301.259	307.284	313.429	319.698
Deuda Senior cp	0	0	0	687.331	543.209	766.577	878.616	736.837	533.437	1.012.939	948.806
Total Pasivo Corriente	0	0	0	844.565	817.501	1.098.419	1.173.968	1.038.096	895.971	1.439.079	1.268.504

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	931.563	864.342	802.912	959.141	886.009	966.344	966.344	892.439	821.463	995.378	915.043
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	378.375	402.982	419.964	428.885	431.149	426.096	410.541	382.303	339.834	281.886	209.687
Fianzas depositadas en AVS	326.092	332.614	339.266	346.051	352.972	360.032	367.233	374.577	382.069	389.710	397.504
CRSD	1.187.020	1.234.055	1.133.158	1.003.002	1.258.536	1.201.561	1.334.651	1.387.578	1.273.871	1.127.345	1.414.700
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	2.923.049	2.933.992	2.795.301	2.837.080	3.028.666	3.054.033	3.178.769	3.136.897	2.917.237	2.894.319	3.036.934
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	58.472	0	0	62.221	126.583	0	66.029	0	0	70.071	142.944
Fianzas recibidas de Clientes	326.092	332.614	339.266	346.051	352.972	360.032	367.233	374.577	382.069	389.710	397.504
Deuda Senior cp	1.229.598	1.374.507	1.226.449	1.010.521	1.570.368	1.519.046	1.849.635	2.029.810	1.884.631	1.665.204	2.313.425
Total Pasivo Corriente	1.614.162	1.707.121	1.565.716	1.418.793	2.049.924	1.879.078	2.282.896	2.404.387	2.266.700	2.124.985	2.853.873

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.007.311	1.005.514	920.261	842.354	1.040.008	947.740	1.049.625	1.049.625	955.414	865.881	1.086.447
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	123.190	19.590	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	405.454	413.564	421.835	430.271	438.877	447.654	456.608	465.740	475.054	484.556	494.247
CRSD	1.350.473	1.500.424	1.559.847	1.246.481	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	2.986.428	3.039.092	3.001.943	2.619.107	1.578.885	1.495.395	1.606.232	1.615.365	1.530.468	1.450.436	1.680.694
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	74.156	0	0	78.911	160.538	0	83.741	0	0	88.866
Fianzas recibidas de Clientes	405.454	413.564	421.835	430.271	438.877	447.654	456.608	465.740	475.054	484.556	494.247
Deuda Senior cp	2.276.741	2.673.457	2.902.416	2.387.529	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	2.682.195	3.161.176	3.324.251	2.817.801	517.788	608.193	456.608	549.481	475.054	484.556	583.113

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	984.563	1.101.098	1.099.301	991.180	892.376	1.142.566	1.026.031	1.155.245	1.155.245	1.035.280	922.213
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	504.132	514.214	524.499	534.988	545.688	556.602	567.734	579.089	590.671	602.484	614.534
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	1.588.694	1.715.312	1.723.800	1.626.169	1.538.064	1.799.168	1.693.765	1.834.334	1.845.916	1.737.764	1.636.747
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	181.288	0	94.048	0	0	100.078	203.602	0	106.204	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	504.132	514.214	524.499	534.988	545.688	556.602	567.734	579.089	590.671	602.484	614.534
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	685.419	514.214	618.547	534.988	545.688	656.680	771.336	579.089	696.874	602.484	614.534

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.201.945	1.072.730	1.220.044	1.218.247	1.081.123	955.815	1.272.635	1.125.322	1.289.197	1.289.197	1.136.571
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	626.824	639.361	652.148	665.191	678.495	692.065	705.906	720.024	734.425	749.113	764.095
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	1.928.769	1.812.091	1.972.192	1.983.438	1.859.618	1.747.879	2.078.541	1.945.346	2.123.622	2.138.310	2.000.666
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	112.704	229.917	0	119.276	0	0	126.923	258.216	0	134.692	0
Fianzas recibidas de Clientes	626.824	639.361	652.148	665.191	678.495	692.065	705.906	720.024	734.425	749.113	764.095
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	739.528	869.277	652.148	784.467	678.495	692.065	832.829	978.240	734.425	883.805	764.095

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	993.656	1.348.424	1.184.548	1.370.895	1.369.098	1.195.193	1.036.271	1.437.594	1.251.247	1.459.080	1.459.080
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	779.377	794.965	810.864	827.081	843.623	860.495	877.705	895.259	913.165	931.428	950.056
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	984.001	2.460.775	2.950.305	2.354.820	3.578.930	4.137.794
Total Activo Corriente	1.873.033	2.243.388	2.095.412	2.297.977	2.312.721	3.039.690	4.374.751	5.283.158	4.519.232	5.969.438	6.546.931
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	142.936	291.590	0	151.271	0	0	160.969	327.480	0	170.822
Fianzas recibidas de Clientes	779.377	794.965	810.864	827.081	843.623	860.495	877.705	895.259	913.165	931.428	950.056
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	779.377	937.901	1.102.454	827.081	994.894	860.495	877.705	1.056.229	1.240.645	931.428	1.120.878

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	1.265.031	1.084.263	1.534.194	1.326.361	1.684.538	1.848.427	1.320.728	1.004.112	1.280.364	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	969.058	988.439	1.008.208	1.028.372	1.048.939	1.069.918	1.091.316	1.113.143	1.135.405	479.110
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	5.573.735	7.154.345	7.624.415	6.871.763	8.164.833	8.729.550	10.413.139	12.352.052	11.242.211	8.468.569
Total Activo Corriente	7.807.824	9.227.046	10.166.817	9.226.496	10.898.309	11.647.895	12.825.183	14.469.307	13.657.980	8.947.679
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	181.278	369.806	0	191.848	0	0	566.806	0
Fianzas recibidas de Clientes	969.058	988.439	1.008.208	1.028.372	1.048.939	1.069.918	1.091.316	1.113.143	1.135.405	479.110
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	969.058	988.439	1.189.485	1.398.178	1.048.939	1.261.766	1.091.316	1.113.143	1.702.212	479.110

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 5

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	45.402.795	39.376	81.238	83.147	92.653	104.723	108.766	100.729
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	122.733	126.049	141.866	168.699	195.281	187.997	215.966	223.186
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	242.922	275.431	308.893	304.540	338.521	349.569	375.705	416.582
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	458.889	457.095	483.215	480.458	493.234	520.397	547.119	527.592
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	556.704	553.330	567.987	598.881	628.671	606.411	639.465	635.968
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	652.171	686.693	720.511	695.746	732.667	728.459	746.976	786.157
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	823.938	795.779	837.628	833.193	853.742	897.597	940.413	909.006
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	955.830	950.566	973.978	1.023.669	1.071.584	1.035.944	1.088.946	1.083.321
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	1.109.383	1.165.073	1.219.303	1.179.470	1.238.855	1.213.903	1.218.669	1.327.761
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	1.080.632	465.244						

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 5

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-14.580.468	-3.564.533	-8.123.656	-2.256.245	-636.034	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	271.862.971	0	0	0	0	981.140	238.234	342.765	488.643	469.340
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	257.282.504	-3.564.533	-8.123.656	-2.256.245	-636.034	981.140	238.234	342.765	488.643	469.340
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	78.979	457.398	264.634	389.368	543.321	501.609	61.951	488.503	272.446	416.155
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	78.979	457.398	264.634	389.368	543.321	501.609	61.951	488.503	272.446	416.155
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	593.188	549.117	57.651	541.294	300.519	360.673	705.450	1.900.546	2.732.556	3.525.420
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	593.188	549.117	57.651	541.294	300.519	360.673	705.450	1.900.546	2.732.556	3.525.420
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	3.346.537	3.760.876	3.904.331	3.514.485	3.065.725	3.957.932	3.756.987	4.223.846	4.384.838	3.946.113
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	3.346.537	3.760.876	3.904.331	3.514.485	3.065.725	3.957.932	3.756.987	4.223.846	4.384.838	3.946.113
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	3.440.447	4.446.064	4.219.196	4.744.678	4.926.541	4.432.195	3.863.059	4.994.593	4.739.674	5.331.837
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	3.440.447	4.446.064	4.219.196	4.744.678	4.926.541	4.432.195	3.863.059	4.994.593	4.739.674	5.331.837
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	5.536.013	4.979.603	4.338.225	5.613.662	5.325.938	5.992.377	6.222.951	5.596.073	4.874.271	6.309.330
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	5.536.013	4.979.603	4.338.225	5.613.662	5.325.938	5.992.377	6.222.951	5.596.073	4.874.271	6.309.330
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	5.985.958	5.853.035	5.519.208	5.800.789	6.072.308	5.870.349	6.170.692	6.138.820	6.286.503	6.602.081
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	5.985.958	5.853.035	5.519.208	5.800.789	6.072.308	5.870.349	6.170.692	6.138.820	6.286.503	6.602.081
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	6.909.384	6.683.664	7.020.179	6.878.782	6.905.791	7.523.977	6.123.581			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	6.909.384	6.683.664	7.020.179	6.878.782	6.905.791	7.523.977	6.123.581			

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 5

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	34.021.091	0	9.159.550	19.869.849	4.991.692	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-57.557.852	0	-381.326	-917.997	-1.359.740	-2.081.331	-1.911.219	-2.110.726	-2.194.515	-2.015.458	-1.784.697
Devolución Principal	-34.021.091	0	0	0	0	-687.331	-543.209	-766.577	-878.616	-736.837	-533.437
Pago de Intereses y Comisiones	-23.536.760	0	-381.326	-917.997	-1.359.740	-1.394.000	-1.368.010	-1.344.148	-1.315.899	-1.278.620	-1.251.259
Total Flujos Caja Deuda	-23.536.760	0	8.778.224	18.951.852	3.631.951	-2.081.331	-1.911.219	-2.110.726	-2.194.515	-2.015.458	-1.784.697

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	-2.238.172	-2.137.267	-2.374.040	-2.468.110	-2.266.317	-2.006.003	-2.517.072	-2.403.122	-2.669.302	-2.775.156	-2.547.742
Devolución Principal	-1.012.939	-948.806	-1.229.598	-1.374.507	-1.226.449	-1.010.521	-1.570.368	-1.519.046	-1.849.635	-2.029.810	-1.884.631
Pago de Intereses y Comisiones	-1.225.232	-1.188.461	-1.144.442	-1.093.603	-1.039.867	-995.482	-946.704	-884.076	-819.667	-745.346	-663.111
Total Flujos Caja Deuda	-2.238.172	-2.137.267	-2.374.040	-2.468.110	-2.266.317	-2.006.003	-2.517.072	-2.403.122	-2.669.302	-2.775.156	-2.547.742

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	-2.254.690	-2.829.400	-2.700.946	-3.000.849	-3.119.694	-2.492.962	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-1.665.204	-2.313.425	-2.276.741	-2.673.457	-2.902.416	-2.387.529	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-589.486	-515.975	-424.205	-327.392	-217.278	-105.433	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-2.254.690	-2.829.400	-2.700.946	-3.000.849	-3.119.694	-2.492.962	0	0	0	0	0

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	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	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 5

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Operativos	531.942.149	1.886.805	3.291.505	3.357.335	3.544.219	3.615.103	3.687.405	3.761.153	3.836.377	3.913.104
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	531.942.149	1.886.805	3.291.505	3.357.335	3.544.219	3.615.103	3.687.405	3.761.153	3.836.377	3.913.104
Gastos Operativos	-	-390.050	-680.436	-696.183	-843.553	-860.425	-877.633	-895.186	-913.089	-931.351
	126.338.215									
Gastos Serv. Com.	-88.036.437	-254.712	-444.341	-453.228	-588.331	-600.098	-612.100	-624.342	-636.829	-649.565
Costes Concesionaria	-38.301.778	-135.338	-236.095	-242.955	-255.222	-260.327	-265.533	-270.844	-276.261	-281.786
EBITDA	405.603.934	1.496.755	2.611.069	2.661.152	2.700.665	2.754.679	2.809.772	2.865.968	2.923.287	2.981.753
Amortizaciones	-80.463.361	-384.540	-655.875	-719.219	-719.219	-721.016	-786.440	-923.571	-860.227	-933.360
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	325.140.573	1.112.215	1.955.194	1.941.933	1.981.446	2.033.663	2.023.332	1.942.397	2.063.060	2.048.393
Gastos Financieros	-22.455.275	-849.711	-1.413.608	-1.387.619	-1.363.757	-1.335.507	-1.298.229	-1.270.868	-1.244.841	-1.208.069
Resultado Financiero	-22.455.275	-849.711	-1.413.608	-1.387.619	-1.363.757	-1.335.507	-1.298.229	-1.270.868	-1.244.841	-1.208.069
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	302.685.298	262.504	541.585	554.315	617.690	698.155	725.104	671.529	818.219	840.324
Impuesto de Sociedades	-45.402.795	-39.376	-81.238	-83.147	-92.653	-104.723	-108.766	-100.729	-122.733	-126.049
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	257.282.504	223.128	460.348	471.167	525.036	593.432	616.338	570.800	695.486	714.275

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Operativos	3.991.366	4.071.193	4.152.617	4.235.670	4.320.383	4.406.791	4.494.927	4.584.825	4.676.522	4.770.052
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.991.366	4.071.193	4.152.617	4.235.670	4.320.383	4.406.791	4.494.927	4.584.825	4.676.522	4.770.052
Gastos Operativos	-949.978	-968.978	-988.357	-1.008.124	-1.028.287	-1.048.853	-1.069.830	-1.091.226	-1.113.051	-1.135.312
Gastos Serv. Com.	-662.557	-675.808	-689.324	-703.110	-717.173	-731.516	-746.146	-761.069	-776.291	-791.817
Costes Concesionaria	-287.422	-293.170	-299.033	-305.014	-311.114	-317.337	-323.683	-330.157	-336.760	-343.495
EBITDA	3.041.388	3.102.216	3.164.260	3.227.545	3.292.096	3.357.938	3.425.097	3.493.599	3.563.471	3.634.740
Amortizaciones	-931.563	-864.342	-802.912	-959.141	-886.009	-966.344	-966.344	-892.439	-821.463	-995.378
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.109.825	2.237.874	2.361.348	2.268.404	2.406.087	2.391.594	2.458.753	2.601.160	2.742.008	2.639.362
Gastos Financieros	-1.164.050	-1.113.211	-1.059.476	-1.015.091	-966.312	-903.684	-839.276	-764.954	-682.719	-609.094
Resultado Financiero	-1.164.050	-1.113.211	-1.059.476	-1.015.091	-966.312	-903.684	-839.276	-764.954	-682.719	-609.094
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	945.775	1.124.663	1.301.872	1.253.313	1.439.775	1.487.910	1.619.477	1.836.205	2.059.289	2.030.267
Impuesto de Sociedades	-141.866	-168.699	-195.281	-187.997	-215.966	-223.186	-242.922	-275.431	-308.893	-304.540
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	803.909	955.963	1.106.591	1.065.316	1.223.809	1.264.723	1.376.556	1.560.774	1.750.395	1.725.727

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Operativos	4.865.453	4.962.762	5.062.017	5.163.258	5.266.523	5.371.853	5.479.290	5.588.876	5.700.654	5.814.667
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.865.453	4.962.762	5.062.017	5.163.258	5.266.523	5.371.853	5.479.290	5.588.876	5.700.654	5.814.667
Gastos Operativos	-1.158.018	-1.181.178	-1.204.802	-1.228.898	-1.253.476	-1.278.546	-1.304.116	-1.330.199	-1.356.803	-1.383.939
Gastos Serv. Com.	-807.653	-823.806	-840.282	-857.088	-874.229	-891.714	-909.548	-927.739	-946.294	-965.220
Costes Concesionaria	-350.365	-357.373	-364.520	-371.810	-379.247	-386.832	-394.568	-402.460	-410.509	-418.719
EBITDA	3.707.435	3.781.584	3.857.215	3.934.360	4.013.047	4.093.308	4.175.174	4.258.677	4.343.851	4.430.728
Amortizaciones	-915.043	-1.007.311	-1.005.514	-920.261	-842.354	-1.040.008	-947.740	-1.049.625	-1.049.625	-955.414
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.792.392	2.774.273	2.851.702	3.014.099	3.170.693	3.053.300	3.227.434	3.209.052	3.294.226	3.475.314
Gastos Financieros	-535.583	-443.814	-347.001	-236.887	-111.433	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Resultado Financiero	-535.583	-443.814	-347.001	-236.887	-111.433	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.256.809	2.330.459	2.504.701	2.777.212	3.059.260	3.047.300	3.221.434	3.203.052	3.288.226	3.469.314
Impuesto de Sociedades	-338.521	-349.569	-375.705	-416.582	-458.889	-457.095	-483.215	-480.458	-493.234	-520.397
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.918.288	1.980.890	2.128.996	2.360.630	2.600.371	2.590.205	2.738.219	2.722.595	2.794.992	2.948.917

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Operativos	5.930.960	6.049.579	6.170.571	6.293.982	6.419.862	6.548.259	6.679.224	6.812.809	6.949.065	7.088.046
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.930.960	6.049.579	6.170.571	6.293.982	6.419.862	6.548.259	6.679.224	6.812.809	6.949.065	7.088.046
Gastos Operativos	-1.411.618	-1.439.850	-1.468.647	-1.498.020	-1.527.980	-1.558.540	-1.589.711	-1.621.505	-1.653.935	-1.687.014
Gastos Serv. Com.	-984.524	-1.004.215	-1.024.299	-1.044.785	-1.065.681	-1.086.994	-1.108.734	-1.130.909	-1.153.527	-1.176.598
Costes Concesionaria	-427.093	-435.635	-444.348	-453.235	-462.299	-471.545	-480.976	-490.596	-500.408	-510.416
EBITDA	4.519.342	4.609.729	4.701.924	4.795.962	4.891.882	4.989.719	5.089.514	5.191.304	5.295.130	5.401.033
Amortizaciones	-865.881	-1.086.447	-984.563	-1.101.098	-1.099.301	-991.180	-892.376	-1.142.566	-1.026.031	-1.155.245
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.653.462	3.523.282	3.717.361	3.694.864	3.792.580	3.998.539	4.197.138	4.048.738	4.269.099	4.245.788
Gastos Financieros	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Resultado Financiero	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	3.647.462	3.517.282	3.711.361	3.688.864	3.786.580	3.992.539	4.191.138	4.042.738	4.263.099	4.239.788
Impuesto de Sociedades	-547.119	-527.592	-556.704	-553.330	-567.987	-598.881	-628.671	-606.411	-639.465	-635.968
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.100.343	2.989.690	3.154.657	3.135.535	3.218.593	3.393.658	3.562.467	3.436.327	3.623.635	3.603.819

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Operativos	7.229.807	7.374.403	7.521.891	7.672.329	7.825.776	7.982.291	8.141.937	8.304.776	8.470.872	8.640.289
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	7.229.807	7.374.403	7.521.891	7.672.329	7.825.776	7.982.291	8.141.937	8.304.776	8.470.872	8.640.289
Gastos Operativos	-1.720.754	-1.755.169	-1.790.272	-1.826.078	-1.862.599	-1.899.851	-1.937.849	-1.976.605	-2.016.138	-2.056.460
Gastos Serv. Com.	-1.200.130	-1.224.132	-1.248.615	-1.273.587	-1.299.059	-1.325.040	-1.351.541	-1.378.572	-1.406.143	-1.434.266
Costes Concesionaria	-520.624	-531.037	-541.658	-552.491	-563.540	-574.811	-586.307	-598.034	-609.994	-622.194
EBITDA	5.509.053	5.619.234	5.731.619	5.846.251	5.963.176	6.082.440	6.204.089	6.328.171	6.454.734	6.583.829
Amortizaciones	-1.155.245	-1.035.280	-922.213	-1.201.945	-1.072.730	-1.220.044	-1.218.247	-1.081.123	-955.815	-1.272.635
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	4.353.808	4.583.954	4.809.406	4.644.307	4.890.446	4.862.396	4.985.842	5.247.047	5.498.919	5.311.193
Gastos Financieros	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Resultado Financiero	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.347.808	4.577.954	4.803.406	4.638.307	4.884.446	4.856.396	4.979.842	5.241.047	5.492.919	5.305.193
Impuesto de Sociedades	-652.171	-686.693	-720.511	-695.746	-732.667	-728.459	-746.976	-786.157	-823.938	-795.779
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.695.637	3.891.261	4.082.895	3.942.561	4.151.779	4.127.937	4.232.866	4.454.890	4.668.981	4.509.414

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Operativos	8.813.095	8.989.357	9.169.144	9.352.527	9.539.577	9.730.369	9.924.976	10.123.476	10.325.945	10.532.464
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	8.813.095	8.989.357	9.169.144	9.352.527	9.539.577	9.730.369	9.924.976	10.123.476	10.325.945	10.532.464
Gastos Operativos	-2.097.590	-2.139.541	-2.182.332	-2.225.979	-2.270.498	-2.315.908	-2.362.227	-2.409.471	-2.457.660	-2.506.814
Gastos Serv. Com.	-1.462.951	-1.492.210	-1.522.055	-1.552.496	-1.583.546	-1.615.217	-1.647.521	-1.680.471	-1.714.081	-1.748.362
Costes Concesionaria	-634.638	-647.331	-660.277	-673.483	-686.953	-700.692	-714.706	-729.000	-743.580	-758.451
EBITDA	6.715.505	6.849.815	6.986.812	7.126.548	7.269.079	7.414.460	7.562.750	7.714.005	7.868.285	8.025.650
Amortizaciones	-1.125.322	-1.289.197	-1.289.197	-1.136.571	-993.656	-1.348.424	-1.184.548	-1.370.895	-1.369.098	-1.195.193
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	5.590.183	5.560.618	5.697.615	5.989.977	6.275.423	6.066.037	6.378.201	6.343.109	6.499.186	6.830.458
Gastos Financieros	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Resultado Financiero	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	5.584.183	5.554.618	5.691.615	5.983.977	6.269.423	6.060.037	6.372.201	6.337.109	6.493.186	6.824.458
Impuesto de Sociedades	-837.628	-833.193	-853.742	-897.597	-940.413	-909.006	-955.830	-950.566	-973.978	-1.023.669
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	4.746.556	4.721.426	4.837.872	5.086.381	5.329.009	5.151.031	5.416.371	5.386.543	5.519.208	5.800.789

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Operativos	10.743.113	10.957.976	11.177.135	11.400.678	11.628.691	11.861.265	12.098.490	12.340.460	12.587.269	12.839.015
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	10.743.113	10.957.976	11.177.135	11.400.678	11.628.691	11.861.265	12.098.490	12.340.460	12.587.269	12.839.015
Gastos Operativos	-2.556.950	-2.608.089	-2.660.251	-2.713.456	-2.767.725	-2.823.079	-2.879.541	-2.937.132	-2.995.874	-3.055.792
Gastos Serv. Com.	-1.783.330	-1.818.996	-1.855.376	-1.892.484	-1.930.333	-1.968.940	-2.008.319	-2.048.485	-2.089.455	-2.131.244
Costes Concesionaria	-773.620	-789.093	-804.875	-820.972	-837.391	-854.139	-871.222	-888.647	-906.419	-924.548
EBITDA	8.186.163	8.349.887	8.516.884	8.687.222	8.860.966	9.038.186	9.218.950	9.403.329	9.591.395	9.783.223
Amortizaciones	-1.036.271	-1.437.594	-1.251.247	-1.459.080	-1.459.080	-1.265.031	-1.084.263	-1.534.194	-1.326.361	-1.684.538
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	7.149.892	6.912.293	7.265.637	7.228.142	7.401.886	7.773.155	8.134.687	7.869.135	8.265.034	8.098.685
Gastos Financieros	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Resultado Financiero	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	7.143.892	6.906.293	7.259.637	7.222.142	7.395.886	7.767.155	8.128.687	7.863.135	8.259.034	8.092.685
Impuesto de Sociedades	-1.071.584	-1.035.944	-1.088.946	-1.083.321	-1.109.383	-1.165.073	-1.219.303	-1.179.470	-1.238.855	-1.213.903
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	6.072.308	5.870.349	6.170.692	6.138.820	6.286.503	6.602.081	6.909.384	6.683.664	7.020.179	6.878.782

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
Ingresos Operativos	13.095.795	13.357.711	13.624.865	5.749.320
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	13.095.795	13.357.711	13.624.865	5.749.320
Gastos Operativos	-3.116.908	-3.179.246	-3.242.831	-1.364.849
Gastos Serv. Com.	-2.173.869	-2.217.346	-2.261.693	-954.373
Costes Concesionaria	-943.039	-961.900	-981.138	-410.476
EBITDA	9.978.887	10.178.465	10.382.034	4.384.471
Amortizaciones	-1.848.427	-1.320.728	-3.171.821	-1.280.364
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	8.130.461	8.857.738	7.210.213	3.104.108
Gastos Financieros	-6.000	-6.000	-6.000	-2.482
Resultado Financiero	-6.000	-6.000	-6.000	-2.482
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	8.124.461	8.851.738	7.204.213	3.101.625
Impuesto de Sociedades	-1.218.669	-1.327.761	-1.080.632	-465.244
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	6.905.791	7.523.977	6.123.581	2.636.382

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 5

Balance de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	3.564.533	19.943.324	42.134.838	46.213.136	45.493.917	45.091.417	44.370.401	43.583.961	42.996.496	42.821.924	41.888.564
Acuerdo de concesión lp	3.564.533	19.943.324	42.134.838	46.213.136	45.493.917	45.091.417	44.370.401	43.583.961	42.996.496	42.821.924	41.888.564
ACTIVO CORRIENTE	0	577.813	526.001	2.469.400	2.111.162	2.274.544	2.388.373	2.420.501	2.493.011	2.703.181	2.768.856
Acuerdo de concesión cp	0	0	384.540	655.875	719.219	719.219	721.016	786.440	923.571	860.227	933.360
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	62.041	120.184	174.748	225.074	269.808	310.438	347.164
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	157.234	274.292	279.778	295.352	301.259	307.284	313.429	319.698
CRSD	0	0	0	1.040.665	955.610	1.055.363	1.097.258	1.007.729	892.348	1.119.086	1.068.634
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	577.813	141.461	615.626	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	3.564.533	20.521.137	42.660.839	48.682.536	47.605.079	47.365.961	46.758.774	46.004.463	45.489.507	45.525.104	44.657.420
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	3.564.533	11.688.189	13.944.434	14.803.596	14.282.804	14.515.737	14.698.009	14.802.798	14.949.796	15.441.616	15.679.704
Capital Social	1.215.039	2.026.993	4.283.237	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	22.313	68.348	115.464	167.968	227.311	288.945	346.025
Reservas voluntarias	2.349.494	9.661.196	9.661.196	9.720.312	8.939.987	9.116.066	9.197.352	9.181.242	9.245.991	9.721.716	9.778.037
Resultado del año	0	0	0	223.128	460.348	471.167	525.036	593.432	616.338	570.800	695.486
PASIVO NO CORRIENTE	0	8.832.948	28.716.406	33.034.374	32.504.774	31.751.805	30.886.798	30.163.569	29.643.740	28.644.409	27.709.211
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	8.832.948	28.716.406	33.034.374	32.504.774	31.751.805	30.886.798	30.163.569	29.643.740	28.644.409	27.709.211
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	844.565	817.501	1.098.419	1.173.968	1.038.096	895.971	1.439.079	1.268.504
Proveedores	0	0	0	0	0	52.064	0	0	55.250	112.710	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	157.234	274.292	279.778	295.352	301.259	307.284	313.429	319.698
Deuda Senior cp	0	0	0	687.331	543.209	766.577	878.616	736.837	533.437	1.012.939	948.806
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	3.564.533	20.521.137	42.660.839	48.682.536	47.605.079	47.365.961	46.758.774	46.004.463	45.489.507	45.525.104	44.657.420

Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	41.313.679	40.449.338	39.646.425	39.065.793	38.951.943	37.985.599	37.420.932	36.528.493	35.707.030	35.137.915	35.092.448
Acuerdo de concesión lp	41.313.679	40.449.338	39.646.425	39.065.793	38.951.943	37.985.599	37.420.932	36.528.493	35.707.030	35.137.915	35.092.448
ACTIVO CORRIENTE	2.923.049	2.933.992	2.795.301	2.837.080	3.028.666	3.054.033	3.178.769	3.136.897	2.917.237	2.894.319	3.036.934
Acuerdo de concesión cp	931.563	864.342	802.912	959.141	886.009	966.344	966.344	892.439	821.463	995.378	915.043
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	378.375	402.982	419.964	428.885	431.149	426.096	410.541	382.303	339.834	281.886	209.687
Fianzas depositadas en AVS	326.092	332.614	339.266	346.051	352.972	360.032	367.233	374.577	382.069	389.710	397.504
CRSD	1.187.020	1.234.055	1.133.158	1.003.002	1.258.536	1.201.561	1.334.651	1.387.578	1.273.871	1.127.345	1.414.700
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	44.236.728	43.383.330	42.441.726	41.902.873	41.980.609	41.039.632	40.599.701	39.665.390	38.624.267	38.032.234	38.129.382
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	16.129.345	16.543.886	16.956.528	17.561.510	18.564.876	19.300.182	20.292.459	21.252.859	22.220.445	23.421.723	25.089.799
Capital Social	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	415.574	487.001	567.392	662.988	773.647	880.179	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031
Reservas voluntarias	10.139.340	10.392.820	10.573.017	10.931.775	11.865.756	12.336.038	13.195.548	14.044.116	14.827.484	15.839.141	17.531.885
Resultado del año	714.275	803.909	955.963	1.106.591	1.065.316	1.223.809	1.264.723	1.376.556	1.560.774	1.750.395	1.725.727
PASIVO NO CORRIENTE	26.493.221	25.132.323	23.919.482	22.922.569	21.365.810	19.860.372	18.024.346	16.008.145	14.137.122	12.485.526	10.185.709
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	26.493.221	25.132.323	23.919.482	22.922.569	21.365.810	19.860.372	18.024.346	16.008.145	14.137.122	12.485.526	10.185.709
PASIVO CORRIENTE	1.614.162	1.707.121	1.565.716	1.418.793	2.049.924	1.879.078	2.282.896	2.404.387	2.266.700	2.124.985	2.853.873
Proveedores	58.472	0	0	62.221	126.583	0	66.029	0	0	70.071	142.944
Fianzas recibidas de Clientes	326.092	332.614	339.266	346.051	352.972	360.032	367.233	374.577	382.069	389.710	397.504
Deuda Senior cp	1.229.598	1.374.507	1.226.449	1.010.521	1.570.368	1.519.046	1.849.635	2.029.810	1.884.631	1.665.204	2.313.425
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	44.236.728	43.383.330	42.441.726	41.902.873	41.980.609	41.039.632	40.599.701	39.665.390	38.624.267	38.032.234	38.129.382

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	34.085.138	33.531.978	32.611.717	31.769.362	31.209.396	31.240.940	30.191.315	29.651.114	28.695.700	27.829.820	27.283.977
Acuerdo de concesión lp	34.085.138	33.531.978	32.611.717	31.769.362	31.209.396	31.240.940	30.191.315	29.651.114	28.695.700	27.829.820	27.283.977
ACTIVO CORRIENTE	2.986.428	3.039.092	3.001.943	2.619.107	1.578.885	1.495.395	1.606.232	1.615.365	1.530.468	1.450.436	1.680.694
Acuerdo de concesión cp	1.007.311	1.005.514	920.261	842.354	1.040.008	947.740	1.049.625	1.049.625	955.414	865.881	1.086.447
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	123.190	19.590	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	405.454	413.564	421.835	430.271	438.877	447.654	456.608	465.740	475.054	484.556	494.247
CRSD	1.350.473	1.500.424	1.559.847	1.246.481	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	37.071.565	36.571.070	35.613.659	34.388.469	32.788.281	32.736.335	31.797.548	31.266.479	30.226.168	29.280.256	28.964.671
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	26.466.793	28.147.165	29.915.488	31.570.668	32.270.493	32.128.142	31.340.940	30.716.998	29.751.114	28.795.700	28.381.558
Capital Social	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031
Reservas voluntarias	18.716.319	20.334.087	21.954.305	23.377.851	23.837.935	23.705.750	22.770.534	22.162.216	21.123.935	20.014.596	19.449.028
Resultado del año	1.918.288	1.980.890	2.128.996	2.360.630	2.600.371	2.590.205	2.738.219	2.722.595	2.794.992	2.948.917	3.100.343
PASIVO NO CORRIENTE	7.922.577	5.262.729	2.373.921	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	7.922.577	5.262.729	2.373.921	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	2.682.195	3.161.176	3.324.251	2.817.801	517.788	608.193	456.608	549.481	475.054	484.556	583.113
Proveedores	0	74.156	0	0	78.911	160.538	0	83.741	0	0	88.866
Fianzas recibidas de Clientes	405.454	413.564	421.835	430.271	438.877	447.654	456.608	465.740	475.054	484.556	494.247
Deuda Senior cp	2.276.741	2.673.457	2.902.416	2.387.529	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	37.071.565	36.571.070	35.613.659	34.388.469	32.788.281	32.736.335	31.797.548	31.266.479	30.226.168	29.280.256	28.964.671

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	27.402.247	26.301.149	25.775.542	24.784.361	23.891.986	23.358.228	23.574.167	22.418.922	21.909.749	20.874.469	19.952.256
Acuerdo de concesión lp	27.402.247	26.301.149	25.775.542	24.784.361	23.891.986	23.358.228	23.574.167	22.418.922	21.909.749	20.874.469	19.952.256
ACTIVO CORRIENTE	1.588.694	1.715.312	1.723.800	1.626.169	1.538.064	1.799.168	1.693.765	1.834.334	1.845.916	1.737.764	1.636.747
Acuerdo de concesión cp	984.563	1.101.098	1.099.301	991.180	892.376	1.142.566	1.026.031	1.155.245	1.155.245	1.035.280	922.213
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	504.132	514.214	524.499	534.988	545.688	556.602	567.734	579.089	590.671	602.484	614.534
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	28.990.942	28.016.462	27.499.342	26.410.530	25.430.049	25.157.396	25.267.931	24.253.255	23.755.664	22.612.233	21.589.002
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	28.305.522	27.502.247	26.880.795	25.875.542	24.884.361	24.500.716	24.496.596	23.674.167	23.058.790	22.009.749	20.974.469
Capital Social	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031
Reservas voluntarias	19.483.646	18.515.403	17.913.073	16.824.761	15.658.516	15.106.062	15.228.082	14.218.345	13.622.784	12.481.925	11.251.021
Resultado del año	2.989.690	3.154.657	3.135.535	3.218.593	3.393.658	3.562.467	3.436.327	3.623.635	3.603.819	3.695.637	3.891.261
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	685.419	514.214	618.547	534.988	545.688	656.680	771.336	579.089	696.874	602.484	614.534
Proveedores	181.288	0	94.048	0	0	100.078	203.602	0	106.204	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	504.132	514.214	524.499	534.988	545.688	556.602	567.734	579.089	590.671	602.484	614.534
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	28.990.942	28.016.462	27.499.342	26.410.530	25.430.050	25.157.396	25.267.931	24.253.255	23.755.664	22.612.233	21.589.002

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	19.435.928	19.761.857	18.541.813	18.051.149	16.970.025	16.014.211	15.513.692	15.963.487	14.674.290	14.204.469	13.067.899
Acuerdo de concesión lp	19.435.928	19.761.857	18.541.813	18.051.149	16.970.025	16.014.211	15.513.692	15.963.487	14.674.290	14.204.469	13.067.899
ACTIVO CORRIENTE	1.928.769	1.812.091	1.972.192	1.983.438	1.859.618	1.747.879	2.078.541	1.945.346	2.123.622	2.138.310	2.000.666
Acuerdo de concesión cp	1.201.945	1.072.730	1.220.044	1.218.247	1.081.123	955.815	1.272.635	1.125.322	1.289.197	1.289.197	1.136.571
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	626.824	639.361	652.148	665.191	678.495	692.065	705.906	720.024	734.425	749.113	764.095
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	21.364.697	21.573.948	20.514.005	20.034.586	18.829.643	17.762.090	17.592.233	17.908.833	16.797.912	16.342.779	15.068.565
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	20.625.169	20.704.671	19.861.857	19.250.120	18.151.149	17.070.025	16.759.404	16.930.593	16.063.487	15.458.974	14.304.469
Capital Social	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031
Reservas voluntarias	10.710.086	10.929.923	9.877.890	9.289.996	8.086.096	6.782.948	6.258.235	6.588.992	5.484.744	4.905.362	3.634.410
Resultado del año	4.082.895	3.942.561	4.151.779	4.127.937	4.232.866	4.454.890	4.668.981	4.509.414	4.746.556	4.721.426	4.837.872
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	739.528	869.277	652.148	784.467	678.495	692.065	832.829	978.240	734.425	883.805	764.095
Proveedores	112.704	229.917	0	119.276	0	0	126.923	258.216	0	134.692	0
Fianzas recibidas de Clientes	626.824	639.361	652.148	665.191	678.495	692.065	705.906	720.024	734.425	749.113	764.095
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	21.364.697	21.573.948	20.514.005	20.034.586	18.829.643	17.762.090	17.592.233	17.908.833	16.797.912	16.342.779	15.068.565

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	12.074.243	11.595.348	12.184.637	10.813.742	10.367.394	9.172.201	8.135.930	7.677.566	8.423.949	6.964.868	6.544.955
Acuerdo de concesión lp	12.074.243	11.595.348	12.184.637	10.813.742	10.367.394	9.172.201	8.135.930	7.677.566	8.423.949	6.964.868	6.544.955
ACTIVO CORRIENTE	1.873.033	2.243.388	2.095.412	2.297.977	2.312.721	3.039.690	4.374.751	5.283.158	4.519.232	5.969.438	6.546.931
Acuerdo de concesión cp	993.656	1.348.424	1.184.548	1.370.895	1.369.098	1.195.193	1.036.271	1.437.594	1.251.247	1.459.080	1.459.080
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	779.377	794.965	810.864	827.081	843.623	860.495	877.705	895.259	913.165	931.428	950.056
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	984.001	2.460.775	2.950.305	2.354.820	3.578.930	4.137.794
TOTAL ACTIVO	13.947.276	13.838.736	14.280.050	13.111.719	12.680.115	12.211.891	12.510.681	12.960.724	12.943.181	12.934.307	13.091.886
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	13.167.899	12.900.835	13.177.596	12.284.637	11.685.222	11.351.395	11.632.976	11.904.495	11.702.536	12.002.879	11.971.007
Capital Social	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031
Reservas voluntarias	2.249.331	1.739.638	2.194.377	1.036.079	466.492	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	5.086.381	5.329.009	5.151.031	5.416.371	5.386.543	5.519.208	5.800.789	6.072.308	5.870.349	6.170.692	6.138.820
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	779.377	937.901	1.102.454	827.081	994.894	860.495	877.705	1.056.229	1.240.645	931.428	1.120.878
Proveedores	0	142.936	291.590	0	151.271	0	0	160.969	327.480	0	170.822
Fianzas recibidas de Clientes	779.377	794.965	810.864	827.081	843.623	860.495	877.705	895.259	913.165	931.428	950.056
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	13.947.276	13.838.736	14.280.050	13.111.719	12.680.115	12.211.891	12.510.681	12.960.724	12.943.181	12.934.307	13.091.886

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	5.279.924	4.195.661	3.764.239	4.687.534	3.002.996	2.324.840	1.004.112	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	5.279.924	4.195.661	3.764.239	4.687.534	3.002.996	2.324.840	1.004.112	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	7.807.824	9.227.046	10.166.817	9.226.496	10.898.309	11.647.895	12.825.183	14.469.307	13.657.980	8.947.679
Acuerdo de concesión cp	1.265.031	1.084.263	1.534.194	1.326.361	1.684.538	1.848.427	1.320.728	1.004.112	1.280.364	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	969.058	988.439	1.008.208	1.028.372	1.048.939	1.069.918	1.091.316	1.113.143	1.135.405	479.110
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	5.573.735	7.154.345	7.624.415	6.871.763	8.164.833	8.729.550	10.413.139	12.352.052	11.242.211	8.468.569
TOTAL ACTIVO	13.087.748	13.422.707	13.931.056	13.914.030	13.901.306	13.972.735	13.829.295	14.469.307	13.657.980	8.947.679
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	12.118.690	12.434.268	12.741.571	12.515.851	12.852.366	12.710.970	12.737.979	13.356.164	11.955.768	8.468.569
Capital Social	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156	4.860.156
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031	972.031
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	6.286.503	6.602.081	6.909.384	6.683.664	7.020.179	6.878.782	6.905.791	7.523.977	6.123.581	2.636.382
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	969.058	988.439	1.189.485	1.398.178	1.048.939	1.261.766	1.091.316	1.113.143	1.702.212	479.110
Proveedores	0	0	181.278	369.806	0	191.848	0	0	566.806	0
Fianzas recibidas de Clientes	969.058	988.439	1.008.208	1.028.372	1.048.939	1.069.918	1.091.316	1.113.143	1.135.405	479.110
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	13.087.748	13.422.707	13.931.056	13.914.030	13.901.306	13.972.735	13.829.295	14.469.307	13.657.980	8.947.679

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 5

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ORÍGENES	693.052.597	3.564.533	17.283.206	22.703.907	7.655.992	3.992.187	3.457.335	3.644.219	3.804.632	3.902.786	3.861.153
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	531.942.149	0	0	0	1.886.805	3.291.505	3.357.335	3.544.219	3.615.103	3.687.405	3.761.153
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	4.860.156	1.215.039	811.954	2.256.245	576.919	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	9.720.312	2.349.494	7.311.702	0	59.116	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	34.021.091	0	9.159.550	19.869.849	4.991.692	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	2.512.752	0	0	0	0	85.056	0	0	89.529	115.381	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	109.996.137	0	0	577.813	141.461	615.626	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	693.052.597	3.564.533	17.283.206	22.703.907	7.655.992	3.992.187	3.457.335	3.644.219	3.804.632	3.902.786	3.861.153
Gastos Servicios Comunitarios	88.036.437	0	0	0	254.712	444.341	453.228	588.331	600.098	612.100	624.342
Costes de Estructura Concesionario	49.206.696	2.644.497	4.378.869	3.095.983	920.909	236.095	242.955	255.222	260.327	265.533	270.844
Inversión Inicial	34.790.665	908.036	11.933.198	18.536.466	3.412.964	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	33.209.810	0	0	0	0	0	264.656	52.064	0	280.855	628.195
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	45.402.795	0	0	0	39.376	143.279	141.290	147.217	155.049	153.500	141.360
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	476.482	12.000	12.000	12.000	12.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.179.603	0	381.326	156.235	29.832	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	22.357.157	0	0	761.763	1.329.908	1.372.775	1.346.362	1.322.067	1.293.376	1.255.647	1.227.826
Amortización de la deuda senior - Tramo I	34.021.091	0	0	0	0	687.331	543.209	766.577	878.616	736.837	533.437
Dotación a la CRSD - Tramo I	2.512.752	0	0	0	1.040.665	0	99.753	41.895	0	0	226.738
Dividendos	237.598.064	0	0	0	0	200.816	238.234	342.765	472.533	469.340	78.979
Reparto de las reservas voluntarias	25.796.339	0	0	0	0	780.325	0	0	16.110	0	0
Liquidación de la sociedad	8.468.569	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	109.996.137	0	577.813	141.461	615.626	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	3.986.829	4.013.104	4.091.366	4.272.090	4.382.774	4.335.670	4.477.358	4.506.791	4.594.927	4.798.532	4.923.047
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.836.377	3.913.104	3.991.366	4.071.193	4.152.617	4.235.670	4.320.383	4.406.791	4.494.927	4.584.825	4.676.522
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	50.452	0	0	100.896	130.157	0	56.975	0	0	113.707	146.526
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	3.986.829	4.013.104	4.091.366	4.272.090	4.382.774	4.335.670	4.477.358	4.506.791	4.594.927	4.798.532	4.923.047
Gastos Servicios Comunitarios	636.829	649.565	662.557	675.808	689.324	703.110	717.173	731.516	746.146	761.069	776.291
Costes de Estructura Concesionario	276.261	281.786	287.422	293.170	299.033	305.014	311.114	317.337	323.683	330.157	336.760
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	112.710	298.206	58.472	0	316.289	707.796	126.583	335.648	66.029	0	356.192
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	159.459	157.259	166.474	185.681	204.202	190.261	210.913	207.632	214.684	232.962	250.945
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
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	1.201.331	1.164.081	1.119.574	1.068.238	1.013.995	969.093	919.787	856.620	791.662	716.781	633.974
Amortización de la deuda senior - Tramo I	1.012.939	948.806	1.229.598	1.374.507	1.226.449	1.010.521	1.570.368	1.519.046	1.849.635	2.029.810	1.884.631
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	118.386	47.035	0	0	255.534	0	133.090	52.927	0	0
Dividendos	457.398	264.634	389.368	543.321	501.609	61.951	488.503	272.446	416.155	593.188	549.117
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
ORÍGENES	4.870.052	5.029.680	5.062.762	5.162.017	5.576.624	6.613.004	5.471.853	5.579.290	5.688.876	5.800.654	5.914.667
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.770.052	4.865.453	4.962.762	5.062.017	5.163.258	5.266.523	5.371.853	5.479.290	5.588.876	5.700.654	5.814.667
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	64.227	0	0	313.366	1.246.481	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	4.870.052	5.029.680	5.062.762	5.162.017	5.576.624	6.613.004	5.471.853	5.579.290	5.688.876	5.800.654	5.914.667
Gastos Servicios Comunitarios	791.817	807.653	823.806	840.282	857.088	874.229	891.714	909.548	927.739	946.294	965.220
Costes de Estructura Concesionario	343.495	350.365	357.373	364.520	371.810	379.247	386.832	394.568	402.460	410.509	418.719
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	796.703	142.944	378.197	74.156	0	401.130	897.657	160.538	425.683	83.741	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	232.341	252.024	245.970	356.115	416.582	458.889	457.095	483.215	480.458	493.234	520.397
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	559.767	485.661	393.286	295.854	185.109	72.621	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	1.665.204	2.313.425	2.276.741	2.673.457	2.902.416	2.387.529	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	287.355	0	149.951	59.423	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	57.651	541.294	300.519	360.673	705.450	1.900.546	2.600.371	2.590.205	2.738.219	2.722.595	2.794.992
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	132.185	935.215	608.318	1.038.282	1.109.339
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	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
ORÍGENES	6.030.960	6.149.579	6.270.571	6.393.982	6.519.862	6.648.259	6.779.224	6.912.809	7.049.065	7.188.046	7.329.807
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.930.960	6.049.579	6.170.571	6.293.982	6.419.862	6.548.259	6.679.224	6.812.809	6.949.065	7.088.046	7.229.807
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	6.030.960	6.149.579	6.270.571	6.393.982	6.519.862	6.648.259	6.779.224	6.912.809	7.049.065	7.188.046	7.329.807
Gastos Servicios Comunitarios	984.524	1.004.215	1.024.299	1.044.785	1.065.681	1.086.994	1.108.734	1.130.909	1.153.527	1.176.598	1.200.130
Costes de Estructura Concesionario	427.093	435.635	444.348	453.235	462.299	471.545	480.976	490.596	500.408	510.416	520.624
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	451.738	1.010.412	181.288	479.646	94.048	0	508.730	1.138.446	203.602	539.869	106.204
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	547.119	527.592	556.704	553.330	567.987	598.881	628.671	606.411	639.465	635.968	652.171
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
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	2.948.917	3.065.725	2.989.690	3.154.657	3.135.535	3.218.593	3.393.658	3.440.447	3.436.327	3.623.635	3.603.819
Reparto de las reservas voluntarias	565.568	0	968.242	602.330	1.088.312	1.166.245	552.455	0	1.009.737	595.561	1.140.859
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	7.474.403	7.621.891	7.772.329	7.925.776	8.082.291	8.241.937	8.404.776	8.570.872	8.740.289	8.913.095	9.089.357
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	7.374.403	7.521.891	7.672.329	7.825.776	7.982.291	8.141.937	8.304.776	8.470.872	8.640.289	8.813.095	8.989.357
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	7.474.403	7.621.891	7.772.329	7.925.776	8.082.291	8.241.937	8.404.776	8.570.872	8.740.289	8.913.095	9.089.357
Gastos Servicios Comunitarios	1.224.132	1.248.615	1.273.587	1.299.059	1.325.040	1.351.541	1.378.572	1.406.143	1.434.266	1.462.951	1.492.210
Costes de Estructura Concesionario	531.037	541.658	552.491	563.540	574.811	586.307	598.034	609.994	622.194	634.638	647.331
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	572.913	1.281.447	229.917	608.307	119.276	0	645.193	1.443.825	258.216	684.684
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	686.693	720.511	695.746	732.667	728.459	746.976	786.157	823.938	795.779	837.628	833.193
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
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	3.695.637	3.891.261	3.863.059	3.942.561	4.151.779	4.127.937	4.232.866	4.454.890	4.338.225	4.509.414	4.746.556
Reparto de las reservas voluntarias	1.230.904	540.934	0	1.052.032	587.895	1.203.900	1.303.148	524.713	0	1.104.247	579.383
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	9.269.144	9.452.527	9.639.577	9.830.369	10.024.976	10.223.476	10.425.945	11.516.465	13.203.888	13.908.280	13.531.955
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	9.169.144	9.352.527	9.539.577	9.730.369	9.924.976	10.123.476	10.325.945	10.532.464	10.743.113	10.957.976	11.177.135
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	984.001	2.460.775	2.950.305	2.354.820
APLICACIONES	9.269.144	9.452.527	9.639.577	9.830.369	10.024.976	10.223.476	10.425.945	11.516.465	13.203.888	13.908.280	13.531.955
Gastos Servicios Comunitarios	1.522.055	1.552.496	1.583.546	1.615.217	1.647.521	1.680.471	1.714.081	1.748.362	1.783.330	1.818.996	1.855.376
Costes de Estructura Concesionario	660.277	673.483	686.953	700.692	714.706	729.000	743.580	758.451	773.620	789.093	804.875
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	134.692	0	726.592	1.625.184	291.590	771.480	151.271	0	818.261	1.831.119	327.480
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	853.742	897.597	940.413	909.006	955.830	950.566	973.978	1.023.669	1.071.584	1.035.944	1.088.946
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
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	4.721.426	4.837.872	5.086.381	4.874.271	5.151.031	5.416.371	5.386.543	5.519.208	5.800.789	6.072.308	5.870.349
Reparto de las reservas voluntarias	1.270.952	1.385.079	509.693	0	1.158.298	569.587	466.492	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	984.001	2.460.775	2.950.305	2.354.820	3.578.930

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ORÍGENES	14.979.608	15.766.485	17.435.000	19.252.835	19.964.876	19.459.033	21.003.847	21.825.346	23.770.850	25.976.917	16.991.531
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	11.400.678	11.628.691	11.861.265	12.098.490	12.340.460	12.587.269	12.839.015	13.095.795	13.357.711	13.624.865	5.749.320
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	3.578.930	4.137.794	5.573.735	7.154.345	7.624.415	6.871.763	8.164.833	8.729.550	10.413.139	12.352.052	11.242.211
APLICACIONES	14.979.608	15.766.485	17.435.000	19.252.835	19.964.876	19.459.033	21.003.847	21.825.346	23.770.850	25.976.917	16.991.531
Gastos Servicios Comunitarios	1.892.484	1.930.333	1.968.940	2.008.319	2.048.485	2.089.455	2.131.244	2.173.869	2.217.346	2.261.693	954.373
Costes de Estructura Concesionario	820.972	837.391	854.139	871.222	888.647	906.419	924.548	943.039	961.900	981.138	410.476
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	868.345	170.822	0	921.495	2.061.127	369.806	978.423	191.848	0	2.881.266	566.806
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.083.321	1.109.383	1.165.073	1.219.303	1.179.470	1.238.855	1.213.903	1.218.669	1.327.761	1.080.632	465.244
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	2.482
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	6.170.692	6.138.820	6.286.503	6.602.081	6.909.384	6.683.664	7.020.179	6.878.782	6.905.791	7.523.977	6.123.581
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	4.137.794	5.573.735	7.154.345	7.624.415	6.871.763	8.164.833	8.729.550	10.413.139	12.352.052	11.242.211	8.468.569

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)	4,40%
WACCbt	3,34%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	3,01%

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	531.942.149	0	0	0	1.886.805	3.291.505	3.357.335	3.544.219	3.615.103	3.687.405	3.761.153
Gastos Servicios Comunitarios	-88.036.437	0	0	0	-254.712	-444.341	-453.228	-588.331	-600.098	-612.100	-624.342
Costes de Estructura Concesionario	-49.206.696	-2.644.497	-4.378.869	-3.095.983	-920.909	-236.095	-242.955	-255.222	-260.327	-265.533	-270.844
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-476.482	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
CF Explotación	394.222.534	-2.656.497	-4.390.869	-3.107.983	699.185	2.605.069	2.655.152	2.694.665	2.748.679	2.803.772	2.859.968
Inversión Inicial	-34.790.665	-908.036	-11.933.198	-18.536.466	-3.412.964	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-33.209.810	0	0	0	0	0	-264.656	-52.064	0	-280.855	-628.195
CF Inversión	-68.000.475	-908.036	-11.933.198	-18.536.466	-3.412.964	0	-264.656	-52.064	0	-280.855	-628.195
CF del Proyecto antes de Impuestos	326.222.058	-3.564.533	-16.324.067	-21.644.449	-2.713.779	2.605.069	2.390.496	2.642.602	2.748.679	2.522.917	2.231.773
Impuesto de sociedades	-45.402.795	0	0	0	-39.376	-143.279	-141.290	-147.217	-155.049	-153.500	-141.360
CF del Proyecto después de Impuestos	280.819.264	-3.564.533	-16.324.067	-21.644.449	-2.753.155	2.461.790	2.249.206	2.495.385	2.593.629	2.369.417	2.090.413
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	4.860.156	1.215.039	811.954	2.256.245	576.919	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	9.720.312	2.349.494	7.311.702	0	59.116	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	34.021.091	0	9.159.550	19.869.849	4.991.692	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	48.601.559	3.564.533	17.283.206	22.126.094	5.627.726	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	329.420.823	0	959.139	481.645	2.874.571	2.461.790	2.249.206	2.495.385	2.593.629	2.369.417	2.090.413
Comisiones de Deuda Senior	-1.179.603	0	-381.326	-156.235	-29.832	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-22.357.157	0	0	-761.763	-1.329.908	-1.372.775	-1.346.362	-1.322.067	-1.293.376	-1.255.647	-1.227.826
Amortización de la deuda senior	-34.021.091	0	0	0	0	-687.331	-543.209	-766.577	-878.616	-736.837	-533.437
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-57.557.852	0	-381.326	-917.997	-1.359.740	-2.081.331	-1.911.219	-2.110.726	-2.194.515	-2.015.458	-1.784.697
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	271.862.971	0	577.813	-436.352	1.514.830	380.459	337.987	384.659	399.114	353.960	305.717
Dotación a la CRSD	-2.512.752	0	0	0	-1.040.665	0	-99.753	-41.895	0	0	-226.738
Desdotación de la CRSD	2.512.752	0	0	0	0	85.056	0	0	89.529	115.381	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-1.040.665	85.056	-99.753	-41.895	89.529	115.381	-226.738
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	271.862.971	0	577.813	-436.352	474.165	465.515	238.234	342.765	488.643	469.340	78.979
Dividendos	-237.598.064	0	0	0	0	-200.816	-238.234	-342.765	-472.533	-469.340	-78.979
Reparto de las reservas voluntarias	-25.796.339	0	0	0	0	-780.325	0	0	-16.110	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-8.468.569	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	-271.862.971	0	0	0	0	-981.140	-238.234	-342.765	-488.643	-469.340	-78.979
Flujo de caja del año		0	577.813	-436.352	474.165	-515.626	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	577.813	141.461	615.626	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	577.813	141.461	615.626	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	3.836.377	3.913.104	3.991.366	4.071.193	4.152.617	4.235.670	4.320.383	4.406.791	4.494.927	4.584.825	4.676.522
Gastos Servicios Comunitarios	-636.829	-649.565	-662.557	-675.808	-689.324	-703.110	-717.173	-731.516	-746.146	-761.069	-776.291
Costes de Estructura Concesionario	-276.261	-281.786	-287.422	-293.170	-299.033	-305.014	-311.114	-317.337	-323.683	-330.157	-336.760
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
CF Explotación	2.917.287	2.975.753	3.035.388	3.096.216	3.158.260	3.221.545	3.286.096	3.351.938	3.419.097	3.487.599	3.557.471
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-112.710	-298.206	-58.472	0	-316.289	-707.796	-126.583	-335.648	-66.029	0	-356.192
CF Inversión	-112.710	-298.206	-58.472	0	-316.289	-707.796	-126.583	-335.648	-66.029	0	-356.192
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.804.577	2.677.547	2.976.916	3.096.216	2.841.971	2.513.749	3.159.513	3.016.290	3.353.068	3.487.599	3.201.278
Impuesto de sociedades	-159.459	-157.259	-166.474	-185.681	-204.202	-190.261	-210.913	-207.632	-214.684	-232.962	-250.945
CF del Proyecto después de Impuestos	2.645.118	2.520.288	2.810.442	2.910.535	2.637.769	2.323.488	2.948.600	2.808.658	3.138.384	3.254.637	2.950.333
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)	2.645.118	2.520.288	2.810.442	2.910.535	2.637.769	2.323.488	2.948.600	2.808.658	3.138.384	3.254.637	2.950.333
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	-1.201.331	-1.164.081	-1.119.574	-1.068.238	-1.013.995	-969.093	-919.787	-856.620	-791.662	-716.781	-633.974
Amortización de la deuda senior	-1.012.939	-948.806	-1.229.598	-1.374.507	-1.226.449	-1.010.521	-1.570.368	-1.519.046	-1.849.635	-2.029.810	-1.884.631
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-2.238.172	-2.137.267	-2.374.040	-2.468.110	-2.266.317	-2.006.003	-2.517.072	-2.403.122	-2.669.302	-2.775.156	-2.547.742
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	406.946	383.021	436.403	442.425	371.453	317.485	431.528	405.536	469.082	479.481	402.592
Dotación a la CRSD	0	-118.386	-47.035	0	0	-255.534	0	-133.090	-52.927	0	0
Desdotación de la CRSD	50.452	0	0	100.896	130.157	0	56.975	0	0	113.707	146.526
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	50.452	-118.386	-47.035	100.896	130.157	-255.534	56.975	-133.090	-52.927	113.707	146.526
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	457.398	264.634	389.368	543.321	501.609	61.951	488.503	272.446	416.155	593.188	549.117
Dividendos	-457.398	-264.634	-389.368	-543.321	-501.609	-61.951	-488.503	-272.446	-416.155	-593.188	-549.117
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	-457.398	-264.634	-389.368	-543.321	-501.609	-61.951	-488.503	-272.446	-416.155	-593.188	-549.117
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	4.770.052	4.865.453	4.962.762	5.062.017	5.163.258	5.266.523	5.371.853	5.479.290	5.588.876	5.700.654	5.814.667
Gastos Servicios Comunitarios	-791.817	-807.653	-823.806	-840.282	-857.088	-874.229	-891.714	-909.548	-927.739	-946.294	-965.220
Costes de Estructura Concesionario	-343.495	-350.365	-357.373	-364.520	-371.810	-379.247	-386.832	-394.568	-402.460	-410.509	-418.719
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
CF Explotación	3.628.740	3.701.435	3.775.584	3.851.215	3.928.360	4.007.047	4.087.308	4.169.174	4.252.677	4.337.851	4.424.728
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-796.703	-142.944	-378.197	-74.156	0	-401.130	-897.657	-160.538	-425.683	-83.741	0
CF Inversión	-796.703	-142.944	-378.197	-74.156	0	-401.130	-897.657	-160.538	-425.683	-83.741	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.832.037	3.558.491	3.397.386	3.777.059	3.928.360	3.605.916	3.189.651	4.008.635	3.826.995	4.254.110	4.424.728
Impuesto de sociedades	-232.341	-252.024	-245.970	-356.115	-416.582	-458.889	-457.095	-483.215	-480.458	-493.234	-520.397
CF del Proyecto después de Impuestos	2.599.696	3.306.467	3.151.417	3.420.944	3.511.778	3.147.027	2.732.556	3.525.420	3.346.537	3.760.876	3.904.331
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)	2.599.696	3.306.467	3.151.417	3.420.944	3.511.778	3.147.027	2.732.556	3.525.420	3.346.537	3.760.876	3.904.331
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-559.767	-485.661	-393.286	-295.854	-185.109	-72.621	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-1.665.204	-2.313.425	-2.276.741	-2.673.457	-2.902.416	-2.387.529	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-2.254.690	-2.829.400	-2.700.946	-3.000.849	-3.119.694	-2.492.962	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	345.006	477.067	450.471	420.095	392.084	654.065	2.732.556	3.525.420	3.346.537	3.760.876	3.904.331
Dotación a la CRSD	-287.355	0	-149.951	-59.423	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	64.227	0	0	313.366	1.246.481	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-287.355	64.227	-149.951	-59.423	313.366	1.246.481	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	57.651	541.294	300.519	360.673	705.450	1.900.546	2.732.556	3.525.420	3.346.537	3.760.876	3.904.331
Dividendos	-57.651	-541.294	-300.519	-360.673	-705.450	-1.900.546	-2.600.371	-2.590.205	-2.738.219	-2.722.595	-2.794.992
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	-132.185	-935.215	-608.318	-1.038.282	-1.109.339
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	-57.651	-541.294	-300.519	-360.673	-705.450	-1.900.546	-2.732.556	-3.525.420	-3.346.537	-3.760.876	-3.904.331
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	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Alquileres y Servicios	5.930.960	6.049.579	6.170.571	6.293.982	6.419.862	6.548.259	6.679.224	6.812.809	6.949.065	7.088.046	7.229.807
Gastos Servicios Comunitarios	-984.524	-1.004.215	-1.024.299	-1.044.785	-1.065.681	-1.086.994	-1.108.734	-1.130.909	-1.153.527	-1.176.598	-1.200.130
Costes de Estructura Concesionario	-427.093	-435.635	-444.348	-453.235	-462.299	-471.545	-480.976	-490.596	-500.408	-510.416	-520.624
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
CF Explotación	4.513.342	4.603.729	4.695.924	4.789.962	4.885.882	4.983.719	5.083.514	5.185.304	5.289.130	5.395.033	5.503.053
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-451.738	-1.010.412	-181.288	-479.646	-94.048	0	-508.730	-1.138.446	-203.602	-539.869	-106.204
CF Inversión	-451.738	-1.010.412	-181.288	-479.646	-94.048	0	-508.730	-1.138.446	-203.602	-539.869	-106.204
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.061.604	3.593.317	4.514.636	4.310.317	4.791.833	4.983.719	4.574.783	4.046.858	5.085.528	4.855.164	5.396.850
Impuesto de sociedades	-547.119	-527.592	-556.704	-553.330	-567.987	-598.881	-628.671	-606.411	-639.465	-635.968	-652.171
CF del Proyecto después de Impuestos	3.514.485	3.065.725	3.957.932	3.756.987	4.223.846	4.384.838	3.946.113	3.440.447	4.446.064	4.219.196	4.744.678
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)	3.514.485	3.065.725	3.957.932	3.756.987	4.223.846	4.384.838	3.946.113	3.440.447	4.446.064	4.219.196	4.744.678
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	3.514.485	3.065.725	3.957.932	3.756.987	4.223.846	4.384.838	3.946.113	3.440.447	4.446.064	4.219.196	4.744.678
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)	3.514.485	3.065.725	3.957.932	3.756.987	4.223.846	4.384.838	3.946.113	3.440.447	4.446.064	4.219.196	4.744.678
Dividendos	-2.948.917	-3.065.725	-2.989.690	-3.154.657	-3.135.535	-3.218.593	-3.393.658	-3.440.447	-3.436.327	-3.623.635	-3.603.819
Reparto de las reservas voluntarias	-565.568	0	-968.242	-602.330	-1.088.312	-1.166.245	-552.455	0	-1.009.737	-595.561	-1.140.859
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-3.514.485	-3.065.725	-3.957.932	-3.756.987	-4.223.846	-4.384.838	-3.946.113	-3.440.447	-4.446.064	-4.219.196	-4.744.678
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	7.374.403	7.521.891	7.672.329	7.825.776	7.982.291	8.141.937	8.304.776	8.470.872	8.640.289	8.813.095	8.989.357
Gastos Servicios Comunitarios	-1.224.132	-1.248.615	-1.273.587	-1.299.059	-1.325.040	-1.351.541	-1.378.572	-1.406.143	-1.434.266	-1.462.951	-1.492.210
Costes de Estructura Concesionario	-531.037	-541.658	-552.491	-563.540	-574.811	-586.307	-598.034	-609.994	-622.194	-634.638	-647.331
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
CF Explotación	5.613.234	5.725.619	5.840.251	5.957.176	6.076.440	6.198.089	6.322.171	6.448.734	6.577.829	6.709.505	6.843.815
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-572.913	-1.281.447	-229.917	-608.307	-119.276	0	-645.193	-1.443.825	-258.216	-684.684
CF Inversión	0	-572.913	-1.281.447	-229.917	-608.307	-119.276	0	-645.193	-1.443.825	-258.216	-684.684
CF del Proyecto antes de Impuestos	5.613.234	5.152.706	4.558.805	5.727.260	5.468.133	6.078.813	6.322.171	5.803.541	5.134.004	6.451.289	6.159.131
Impuesto de sociedades	-686.693	-720.511	-695.746	-732.667	-728.459	-746.976	-786.157	-823.938	-795.779	-837.628	-833.193
CF del Proyecto después de Impuestos	4.926.541	4.432.195	3.863.059	4.994.593	4.739.674	5.331.837	5.536.013	4.979.603	4.338.225	5.613.662	5.325.938
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)	4.926.541	4.432.195	3.863.059	4.994.593	4.739.674	5.331.837	5.536.013	4.979.603	4.338.225	5.613.662	5.325.938
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	4.926.541	4.432.195	3.863.059	4.994.593	4.739.674	5.331.837	5.536.013	4.979.603	4.338.225	5.613.662	5.325.938
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)	4.926.541	4.432.195	3.863.059	4.994.593	4.739.674	5.331.837	5.536.013	4.979.603	4.338.225	5.613.662	5.325.938
Dividendos	-3.695.637	-3.891.261	-3.863.059	-3.942.561	-4.151.779	-4.127.937	-4.232.866	-4.454.890	-4.338.225	-4.509.414	-4.746.556
Reparto de las reservas voluntarias	-1.230.904	-540.934	0	-1.052.032	-587.895	-1.203.900	-1.303.148	-524.713	0	-1.104.247	-579.383
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	-4.926.541	-4.432.195	-3.863.059	-4.994.593	-4.739.674	-5.331.837	-5.536.013	-4.979.603	-4.338.225	-5.613.662	-5.325.938
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	9.169.144	9.352.527	9.539.577	9.730.369	9.924.976	10.123.476	10.325.945	10.532.464	10.743.113	10.957.976	11.177.135
Gastos Servicios Comunitarios	-1.522.055	-1.552.496	-1.583.546	-1.615.217	-1.647.521	-1.680.471	-1.714.081	-1.748.362	-1.783.330	-1.818.996	-1.855.376
Costes de Estructura Concesionario	-660.277	-673.483	-686.953	-700.692	-714.706	-729.000	-743.580	-758.451	-773.620	-789.093	-804.875
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
CF Explotación	6.980.812	7.120.548	7.263.079	7.408.460	7.556.750	7.708.005	7.862.285	8.019.650	8.180.163	8.343.887	8.510.884
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-134.692	0	-726.592	-1.625.184	-291.590	-771.480	-151.271	0	-818.261	-1.831.119	-327.480
CF Inversión	-134.692	0	-726.592	-1.625.184	-291.590	-771.480	-151.271	0	-818.261	-1.831.119	-327.480
CF del Proyecto antes de Impuestos	6.846.120	7.120.548	6.536.487	5.783.276	7.265.160	6.936.525	7.711.014	8.019.650	7.361.902	6.512.768	8.183.404
Impuesto de sociedades	-853.742	-897.597	-940.413	-909.006	-955.830	-950.566	-973.978	-1.023.669	-1.071.584	-1.035.944	-1.088.946
CF del Proyecto después de Impuestos	5.992.377	6.222.951	5.596.073	4.874.271	6.309.330	5.985.958	6.737.036	6.995.982	6.290.319	5.476.824	7.094.458
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)	5.992.377	6.222.951	5.596.073	4.874.271	6.309.330	5.985.958	6.737.036	6.995.982	6.290.319	5.476.824	7.094.458
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	5.992.377	6.222.951	5.596.073	4.874.271	6.309.330	5.985.958	6.737.036	6.995.982	6.290.319	5.476.824	7.094.458
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)	5.992.377	6.222.951	5.596.073	4.874.271	6.309.330	5.985.958	6.737.036	6.995.982	6.290.319	5.476.824	7.094.458
Dividendos	-4.721.426	-4.837.872	-5.086.381	-4.874.271	-5.151.031	-5.416.371	-5.386.543	-5.519.208	-5.800.789	-6.072.308	-5.870.349
Reparto de las reservas voluntarias	-1.270.952	-1.385.079	-509.693	0	-1.158.298	-569.587	-466.492	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	-5.992.377	-6.222.951	-5.596.073	-4.874.271	-6.309.330	-5.985.958	-5.853.035	-5.519.208	-5.800.789	-6.072.308	-5.870.349
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	884.001	1.476.773	489.530	-595.484	1.224.110
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	984.001	2.460.775	2.950.305	2.354.820
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	984.001	2.460.775	2.950.305	2.354.820	3.578.930

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	11.400.678	11.628.691	11.861.265	12.098.490	12.340.460	12.587.269	12.839.015	13.095.795	13.357.711	13.624.865	5.749.320
Gastos Servicios Comunitarios	-1.892.484	-1.930.333	-1.968.940	-2.008.319	-2.048.485	-2.089.455	-2.131.244	-2.173.869	-2.217.346	-2.261.693	-954.373
Costes de Estructura Concesionario	-820.972	-837.391	-854.139	-871.222	-888.647	-906.419	-924.548	-943.039	-961.900	-981.138	-410.476
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-2.482
CF Explotación	8.681.222	8.854.966	9.032.186	9.212.950	9.397.329	9.585.395	9.777.223	9.972.887	10.172.465	10.376.034	4.381.989
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-868.345	-170.822	0	-921.495	-2.061.127	-369.806	-978.423	-191.848	0	-2.881.266	-566.806
CF Inversión	-868.345	-170.822	0	-921.495	-2.061.127	-369.806	-978.423	-191.848	0	-2.881.266	-566.806
CF del Proyecto antes de Impuestos	7.812.877	8.684.145	9.032.186	8.291.455	7.336.202	9.215.589	8.798.800	9.781.040	10.172.465	7.494.768	3.815.182
Impuesto de sociedades	-1.083.321	-1.109.383	-1.165.073	-1.219.303	-1.179.470	-1.238.855	-1.213.903	-1.218.669	-1.327.761	-1.080.632	-465.244
CF del Proyecto después de Impuestos	6.729.556	7.574.762	7.867.113	7.072.152	6.156.732	7.976.734	7.584.897	8.562.371	8.844.705	6.414.136	3.349.939
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)	6.729.556	7.574.762	7.867.113	7.072.152	6.156.732	7.976.734	7.584.897	8.562.371	8.844.705	6.414.136	3.349.939
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	6.729.556	7.574.762	7.867.113	7.072.152	6.156.732	7.976.734	7.584.897	8.562.371	8.844.705	6.414.136	3.349.939
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)	6.729.556	7.574.762	7.867.113	7.072.152	6.156.732	7.976.734	7.584.897	8.562.371	8.844.705	6.414.136	3.349.939
Dividendos	-6.170.692	-6.138.820	-6.286.503	-6.602.081	-6.909.384	-6.683.664	-7.020.179	-6.878.782	-6.905.791	-7.523.977	-6.123.581
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	-6.170.692	-6.138.820	-6.286.503	-6.602.081	-6.909.384	-6.683.664	-7.020.179	-6.878.782	-6.905.791	-7.523.977	-6.123.581
Flujo de caja del año	558.864	1.435.941	1.580.610	470.071	-752.652	1.293.069	564.718	1.683.588	1.938.913	-1.109.840	-2.773.643
Caja al inicio del año	3.578.930	4.137.794	5.573.735	7.154.345	7.624.415	6.871.763	8.164.833	8.729.550	10.413.139	12.352.052	11.242.211
Caja final acumulada	4.137.794	5.573.735	7.154.345	7.624.415	6.871.763	8.164.833	8.729.550	10.413.139	12.352.052	11.242.211	8.468.569

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)	326.222.058	-3.564.533	-16.324.067	-21.644.449	-2.713.779	2.605.069	2.390.496
FC del Proyecto (después de impuestos)	280.819.264	-3.564.533	-16.324.067	-21.644.449	-2.753.155	2.461.790	2.249.206
FC disponible accionistas	257.282.504	-3.564.533	-7.545.843	-2.692.597	-161.869	465.515	238.234
FC distribuido accionistas	257.282.504	-3.564.533	-8.123.656	-2.256.245	-636.034	981.140	238.234
FC de la Deuda Senior	23.536.760	0	-8.778.224	-18.951.852	-3.631.951	2.081.331	1.911.219
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	23.536.760	0	-8.778.224	-18.951.852	-2.591.286	1.996.275	2.010.972

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.642.602	2.748.679	2.522.917	2.231.773	2.804.577	2.677.547	2.976.916
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.495.385	2.593.629	2.369.417	2.090.413	2.645.118	2.520.288	2.810.442
FC disponible accionistas	342.765	488.643	469.340	78.979	457.398	264.634	389.368
FC distribuido accionistas	342.765	488.643	469.340	78.979	457.398	264.634	389.368
FC de la Deuda Senior	2.110.726	2.194.515	2.015.458	1.784.697	2.238.172	2.137.267	2.374.040
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.152.620	2.104.986	1.900.077	2.011.434	2.187.719	2.255.653	2.421.075

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.096.216	2.841.971	2.513.749	3.159.513	3.016.290	3.353.068	3.487.599
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.910.535	2.637.769	2.323.488	2.948.600	2.808.658	3.138.384	3.254.637
FC disponible accionistas	543.321	501.609	61.951	488.503	272.446	416.155	593.188
FC distribuido accionistas	543.321	501.609	61.951	488.503	272.446	416.155	593.188
FC de la Deuda Senior	2.468.110	2.266.317	2.006.003	2.517.072	2.403.122	2.669.302	2.775.156
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.367.213	2.136.160	2.261.538	2.460.097	2.536.212	2.722.229	2.661.449

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.201.278	2.832.037	3.558.491	3.397.386	3.777.059	3.928.360	3.605.916
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.950.333	2.599.696	3.306.467	3.151.417	3.420.944	3.511.778	3.147.027
FC disponible accionistas	549.117	57.651	541.294	300.519	360.673	705.450	1.900.546
FC distribuido accionistas	549.117	57.651	541.294	300.519	360.673	705.450	1.900.546
FC de la Deuda Senior	2.547.742	2.254.690	2.829.400	2.700.946	3.000.849	3.119.694	2.492.962
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.401.216	2.542.045	2.765.173	2.850.897	3.060.272	2.806.328	1.246.481

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.189.651	4.008.635	3.826.995	4.254.110	4.424.728	4.061.604	3.593.317
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.732.556	3.525.420	3.346.537	3.760.876	3.904.331	3.514.485	3.065.725
FC disponible accionistas	2.732.556	3.525.420	3.346.537	3.760.876	3.904.331	3.514.485	3.065.725
FC distribuido accionistas	2.732.556	3.525.420	3.346.537	3.760.876	3.904.331	3.514.485	3.065.725
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	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.514.636	4.310.317	4.791.833	4.983.719	4.574.783	4.046.858	5.085.528
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.957.932	3.756.987	4.223.846	4.384.838	3.946.113	3.440.447	4.446.064
FC disponible accionistas	3.957.932	3.756.987	4.223.846	4.384.838	3.946.113	3.440.447	4.446.064
FC distribuido accionistas	3.957.932	3.756.987	4.223.846	4.384.838	3.946.113	3.440.447	4.446.064
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)	4.855.164	5.396.850	5.613.234	5.152.706	4.558.805	5.727.260	5.468.133
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.219.196	4.744.678	4.926.541	4.432.195	3.863.059	4.994.593	4.739.674
FC disponible accionistas	4.219.196	4.744.678	4.926.541	4.432.195	3.863.059	4.994.593	4.739.674
FC distribuido accionistas	4.219.196	4.744.678	4.926.541	4.432.195	3.863.059	4.994.593	4.739.674
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)	6.078.813	6.322.171	5.803.541	5.134.004	6.451.289	6.159.131	6.846.120
FC del Proyecto (después de impuestos)	5.331.837	5.536.013	4.979.603	4.338.225	5.613.662	5.325.938	5.992.377
FC disponible accionistas	5.331.837	5.536.013	4.979.603	4.338.225	5.613.662	5.325.938	5.992.377
FC distribuido accionistas	5.331.837	5.536.013	4.979.603	4.338.225	5.613.662	5.325.938	5.992.377
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)	7.120.548	6.536.487	5.783.276	7.265.160	6.936.525	7.711.014	8.019.650
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.222.951	5.596.073	4.874.271	6.309.330	5.985.958	6.737.036	6.995.982
FC disponible accionistas	6.222.951	5.596.073	4.874.271	6.309.330	5.985.958	6.737.036	6.995.982
FC distribuido accionistas	6.222.951	5.596.073	4.874.271	6.309.330	5.985.958	5.853.035	5.519.208
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)	7.361.902	6.512.768	8.183.404	7.812.877	8.684.145	9.032.186	8.291.455
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.290.319	5.476.824	7.094.458	6.729.556	7.574.762	7.867.113	7.072.152
FC disponible accionistas	6.290.319	5.476.824	7.094.458	6.729.556	7.574.762	7.867.113	7.072.152
FC distribuido accionistas	5.800.789	6.072.308	5.870.349	6.170.692	6.138.820	6.286.503	6.602.081
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)	7.336.202	9.215.589	8.798.800	9.781.040	10.172.465	7.494.768	3.815.182
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.156.732	7.976.734	7.584.897	8.562.371	8.844.705	6.414.136	3.349.939
FC disponible accionistas	6.156.732	7.976.734	7.584.897	8.562.371	8.844.705	6.414.136	3.349.939
FC distribuido accionistas	6.909.384	6.683.664	7.020.179	6.878.782	6.905.791	7.523.977	6.123.581
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	6,73%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	55.909.823
Tasa descuento WACC bt	3,34%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	20
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2044

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	6,26%
VAN FC Proyecto después de impuestos	55.317.033
Tasa descuento WACC at	3,01%
Pay-back dinámico (años)	21
Fecha Pay-back dinámico (año)	2045

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	4,40%
TIR FC Deuda con DSRA	4,60%

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	7,18%
VAN FC Disponible Accionistas	8.390.401
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	29
Fecha Pay-back dinámico (año)	2053

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

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

8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

En la siguiente 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	7,13%
VAN FC Distribuidos Accionistas	8.129.650
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	531.942.149
EBITDA	405.603.934
Beneficio Neto	257.282.504
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	76,2%
Margen BN (BN/Ingresos)	48,4%

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
RCS	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,76 x	1,88 x	1,76 x	1,98 x	2,11 x	1,99 x	1,80 x	2,32 x	2,28 x
LLCR	1,35 x	1,35 x	1,35 x	1,36 x	1,36 x	1,36 x	1,35 x	1,37 x	1,37 x
PLCR	2,21 x	2,21 x	2,25 x	2,32 x	2,40 x	2,46 x	2,51 x	2,63 x	2,72 x
DN/EBITDA	12,36 x	12,36 x	11,89 x	11,41 x	10,90 x	10,47 x	10,00 x	9,47 x	8,93 x

Ratios Cobertura Deuda	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RCS	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	2,64 x	2,88 x	2,78 x	2,57 x	3,41 x	3,49 x	4,20 x	4,83 x	5,00 x
LLCR	1,39 x	1,40 x	1,40 x	1,39 x	1,43 x	1,43 x	1,47 x	1,50 x	1,52 x
PLCR	2,85 x	3,01 x	3,15 x	3,29 x	3,55 x	3,81 x	4,20 x	4,70 x	5,28 x
DN/EBITDA	8,33 x	7,76 x	7,26 x	6,73 x	6,14 x	5,52 x	4,86 x	4,22 x	3,65 x

Ratios Cobertura Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
RCS	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,45 x	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	5,01 x	7,27 x	8,56 x	12,66 x	21,05 x	49,20 x	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	1,52 x	1,65 x	1,74 x	2,06 x	3,10 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	5,95 x	7,30 x	9,30 x	13,90 x	30,37 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	3,04 x	2,37 x	1,68 x	,94 x	,26 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Ratios Cobertura Deuda	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
RCS	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Ratios Cobertura Deuda	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
RCS	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%	70%	70%	69%	69%	68%	68%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	30%	30%	31%	31%	32%	32%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	2,92 x	2,58 x	2,07 x	2,03 x	2,33 x	2,78 x	1,88 x	2,18 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	30%	31%	31%	32%	33%	34%	35%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	67%	66%	65%	64%	63%	61%	59%	57%	54%	51%	48%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	33%	34%	35%	36%	37%	39%	41%	43%	46%	49%	52%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,81 x	1,72 x	1,79 x	2,00 x	1,48 x	1,63 x	1,39 x	1,30 x	1,29 x	1,36 x	1,06 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	36%	38%	40%	42%	44%	47%	50%	54%	58%	62%	66%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	43%	37%	28%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	57%	63%	72%	85%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,11 x	,96 x	,90 x	,93 x	3,05 x	2,46 x	3,52 x	2,94 x	3,22 x	2,99 x	2,88 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	71%	77%	84%	92%	98%	98%	99%	98%	98%	98%	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)	2,32 x	3,34 x	2,79 x	3,04 x	2,82 x	2,74 x	2,20 x	3,17 x	2,65 x	2,88 x	2,66 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	98%	98%	98%	98%	98%	97%	97%	98%	97%	97%	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)	2,61 x	2,08 x	3,02 x	2,53 x	2,74 x	2,53 x	2,50 x	1,99 x	2,89 x	2,42 x	2,62 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	97%	96%	97%	96%	96%	96%	95%	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)	2,40 x	2,39 x	1,90 x	2,78 x	2,32 x	3,53 x	4,98 x	5,00 x	3,64 x	6,41 x	5,84 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	94%	93%	92%	94%	92%	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)	8,06 x	9,33 x	8,55 x	6,60 x	10,39 x	9,23 x	11,75 x	13,00 x	8,02 x	18,68 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	91%	90%	92%	91%	92%	92%	88%	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 5:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 5

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	6.104.629	5.204.105
Costes IBI fase construcción	73.854	45.807
Costes IVA fase construcción	4.092.907	3.342.792
Licencias y Tributos	1.937.869	1.815.506
Urbanística y otras tasas	292.359	278.569
ICIO	1.169.434	1.114.277
ITP	32.496	0
IAJD	443.581	422.659
Impuestos Fase de Explotación	90.951.790	13.095.423
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	547.803	86.910
IBI Viviendas	37.540.793	6.040.627
Tasa paso vehículos (vado)	761.029	126.606
Impuesto de Sociedades	45.402.795	5.765.418
Coste IVA Fase Explotación	6.699.370	1.075.862
IVA Inversiones Reposición	3.019.074	463.602
IVA Costes Servicios Comunitarios	3.018.749	502.204
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
Total Impuestos	97.056.419	18.299.528
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 5

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuestos Fase de Construcción	6.104.629	514.066	3.223.671	1.983.727	383.166	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	73.854	24.618	24.618	24.618	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	4.092.907	456.953	1.293.679	1.959.109	383.166	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.937.869	32.496	1.905.374	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	292.359	0	292.359	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	1.169.434	0	1.169.434	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	32.496	32.496	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	443.581	0	443.581	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	90.951.790	0	0	0	125.115	230.809	266.640	378.026	395.803	436.222	465.901
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	547.803	0	0	0	0	0	2.138	3.719	3.793	3.869	3.947
IBI Viviendas	37.540.793	0	0	0	69.444	121.145	123.568	252.078	257.120	262.262	267.507
Tasa Paso Vehículos (Vado)	761.029	0	0	0	2.792	4.871	4.968	5.068	5.169	5.272	5.378
Impuesto de Sociedades	45.402.795	0	0	0	39.376	81.238	83.147	92.653	104.723	108.766	100.729
Coste IVA Fase Explotación	6.699.370	0	0	0	13.503	23.556	52.819	24.507	24.997	56.052	88.340
IVA Inversiones Reposición	3.019.074	0	0	0	0	0	28.793	0	0	30.555	62.332
IVA Costes Servicios Comunitarios	3.018.749	0	0	0	11.076	19.321	19.708	20.102	20.504	20.914	21.332
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	97.056.419	514.066	3.223.671	1.983.727	508.281	230.809	266.640	378.026	395.803	436.222	465.901

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	431.629	473.548	463.242	496.502	564.050	599.239	563.833	614.527	604.842	644.590	724.187
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.025	4.106	4.188	4.272	4.357	4.444	4.533	4.624	4.716	4.811	4.907
IBI Viviendas	272.858	278.315	283.881	289.559	295.350	301.257	307.282	313.428	319.696	326.090	332.612
Tasa Paso Vehículos (Vado)	5.485	5.595	5.707	5.821	5.938	6.056	6.178	6.301	6.427	6.556	6.687
Impuesto de Sociedades	122.733	126.049	141.866	168.699	195.281	187.997	215.966	223.186	242.922	275.431	308.893
Coste IVA Fase Explotación	26.527	59.483	27.599	28.151	63.124	99.485	29.874	66.988	31.081	31.703	71.088
IVA Inversiones Reposición	0	32.425	0	0	34.410	70.196	0	36.516	0	0	38.751
IVA Costes Servicios Comunitarios	21.759	22.194	22.638	23.091	23.553	24.024	24.504	24.994	25.494	26.004	26.524
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	431.629	473.548	463.242	496.502	564.050	599.239	563.833	614.527	604.842	644.590	724.187

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	767.666	730.276	790.282	783.287	832.315	926.577	978.650	924.394	976.772	952.237	988.580
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.005	5.105	5.207	5.311	5.418	5.526	5.637	5.749	5.864	5.982	6.101
IBI Viviendas	339.264	346.049	352.970	360.030	367.230	374.575	382.066	389.708	397.502	405.452	413.561
Tasa Paso Vehículos (Vado)	6.820	6.957	7.096	7.238	7.383	7.530	7.681	7.835	7.991	8.151	8.314
Impuesto de Sociedades	304.540	338.521	349.569	375.705	416.582	458.889	457.095	483.215	480.458	493.234	520.397
Coste IVA Fase Explotación	112.036	33.643	75.439	35.002	35.702	80.057	126.171	37.888	84.957	39.418	40.207
IVA Inversiones Reposición	79.052	0	41.123	0	0	43.640	89.026	0	46.311	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	27.055	27.596	28.148	28.711	29.285	29.871	30.468	31.077	31.699	32.333	32.979
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	767.666	730.276	790.282	783.287	832.315	926.577	978.650	924.394	976.772	952.237	988.580

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	1.073.812	1.114.948	1.053.544	1.112.260	1.084.899	1.126.131	1.221.812	1.267.868	1.198.987	1.265.415	1.234.298
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.223	6.348	6.475	6.604	6.736	6.871	7.008	7.149	7.292	7.437	7.586
IBI Viviendas	421.832	430.269	438.874	447.652	456.605	465.737	475.052	484.553	494.244	504.128	514.211
Tasa Paso Vehículos (Vado)	8.480	8.650	8.823	9.000	9.179	9.363	9.550	9.741	9.936	10.135	10.338
Impuesto de Sociedades	547.119	527.592	556.704	553.330	567.987	598.881	628.671	606.411	639.465	635.968	652.171
Coste IVA Fase Explotación	90.157	142.089	42.668	95.675	44.392	45.279	101.531	160.015	48.051	107.746	49.992
IVA Inversiones Reposición	49.146	100.258	0	52.154	0	0	55.346	112.906	0	58.734	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	33.639	34.312	34.998	35.698	36.412	37.140	37.883	38.641	39.414	40.202	41.006
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	1.073.812	1.114.948	1.053.544	1.112.260	1.084.899	1.126.131	1.221.812	1.267.868	1.198.987	1.265.415	1.234.298

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	1.280.463	1.388.485	1.440.655	1.362.780	1.437.318	1.402.546	1.454.838	1.576.185	1.634.667	1.547.237	1.631.483
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.738	7.893	8.050	8.211	8.376	8.543	8.714	8.888	9.066	9.247	9.432
IBI Viviendas	524.495	534.985	545.685	556.599	567.731	579.085	590.667	602.480	614.530	626.820	639.357
Tasa Paso Vehículos (Vado)	10.544	10.755	10.970	11.190	11.414	11.642	11.875	12.112	12.354	12.601	12.854
Impuesto de Sociedades	686.693	720.511	695.746	732.667	728.459	746.976	786.157	823.938	795.779	837.628	833.193
Coste IVA Fase Explotación	50.992	114.341	180.203	54.113	121.339	56.299	57.425	128.766	202.938	60.940	136.648
IVA Inversiones Reposición	0	62.329	127.151	0	66.144	0	0	70.192	143.192	0	74.489
IVA Costes Servicios Comunitarios	41.826	42.662	43.516	44.386	45.274	46.179	47.103	48.045	49.006	49.986	50.986
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	1.280.463	1.388.485	1.440.655	1.362.780	1.437.318	1.402.546	1.454.838	1.576.185	1.634.667	1.547.237	1.631.483

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	1.592.020	1.650.640	1.787.566	1.853.730	1.754.966	1.849.571	1.805.398	1.871.718	2.025.615	2.099.857	1.988.902
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	9.621	9.813	10.010	10.210	10.414	10.622	10.835	11.052	11.273	11.498	11.728
IBI Viviendas	652.144	665.187	678.491	692.060	705.902	720.020	734.420	749.108	764.091	779.372	794.960
Tasa Paso Vehículos (Vado)	13.111	13.373	13.640	13.913	14.191	14.475	14.765	15.060	15.361	15.668	15.982
Impuesto de Sociedades	853.742	897.597	940.413	909.006	955.830	950.566	973.978	1.023.669	1.071.584	1.035.944	1.088.946
Coste IVA Fase Explotación	63.402	64.670	145.012	228.541	68.628	153.887	71.401	72.829	163.307	257.374	77.287
IVA Inversiones Reposición	0	0	79.048	161.258	0	83.886	0	0	89.021	181.603	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	52.005	53.045	54.106	55.188	56.292	57.418	58.566	59.738	60.933	62.151	63.394
IVA Costes Estructura Concesionario	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
Total Impuestos	1.592.020	1.650.640	1.787.566	1.853.730	1.754.966	1.849.571	1.805.398	1.871.718	2.025.615	2.099.857	1.988.902

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	2.095.746	2.045.697	2.120.114	2.293.697	2.377.609	2.252.352	2.354.058	2.273.111	2.403.292	2.491.135	924.628
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	11.963	12.202	12.446	12.695	12.949	13.208	13.472	13.741	14.016	14.296	2.496
IBI Viviendas	810.859	827.076	843.618	860.490	877.700	895.254	913.159	931.422	950.051	969.052	408.913
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	16.301	16.627	16.960	17.299	17.645	17.998	18.358	18.725	19.100	19.482	8.221
Impuesto de Sociedades	1.083.321	1.109.383	1.165.073	1.219.303	1.179.470	1.238.855	1.213.903	1.218.669	1.327.761	1.080.632	465.244
Coste IVA Fase Explotación	173.302	80.409	82.017	183.910	289.845	87.037	195.166	90.554	92.365	407.673	39.755
IVA Inversiones Reposición	94.470	0	0	100.252	204.514	0	106.388	0	0	313.461	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	64.662	65.955	67.274	68.620	69.992	71.392	72.820	74.276	75.762	77.277	32.609
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	2.095.746	2.045.697	2.120.114	2.293.697	2.377.609	2.252.352	2.354.058	2.273.111	2.403.292	2.491.135	924.628

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 5

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	42.473.202	51,8%	7.974.745	43,6%
Impuestos CCAA	5.300.253	6,5%	2.659.843	14,5%
Impuestos Ayuntamientos	34.206.779	41,7%	7.664.940	41,9%
Total Impuestos	81.980.234	100,0%	18.299.528	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 5

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	42.473.202	228.476	646.840	979.554	237.710	93.016	109.557	104.907	117.222
Impuestos CCAA	5.300.253	260.972	1.119.656	979.554	198.334	11.778	26.410	12.254	12.499
Impuestos Ayuntamientos	34.206.779	24.618	1.457.175	24.618	72.237	126.016	130.674	260.865	266.082
Total Impuestos	81.980.234	514.066	3.223.671	1.983.727	508.281	230.809	266.640	378.026	395.803
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	136.792	144.899	135.997	155.790	155.666	182.775	226.843	237.739	230.903
Impuestos CCAA	28.026	44.170	13.264	29.742	13.800	14.076	31.562	49.742	14.937
Impuestos Ayuntamientos	271.404	276.832	282.368	288.016	293.776	299.652	305.645	311.758	317.993
Total Impuestos	436.222	465.901	431.629	473.548	463.242	496.502	564.050	599.239	563.833
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	256.680	258.462	291.282	344.437	360.558	355.343	387.289	393.206	434.433
Impuestos CCAA	33.494	15.541	15.851	35.544	56.018	16.822	37.720	17.501	17.851
Impuestos Ayuntamientos	324.353	330.840	337.456	344.206	351.090	358.111	365.274	372.579	380.031
Total Impuestos	614.527	604.842	644.590	724.187	767.666	730.276	790.282	783.287	832.315
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	498.917	520.180	502.159	522.936	512.943	540.501	592.198	598.637	578.038
Impuestos CCAA	40.028	63.085	18.944	42.478	19.709	20.103	45.078	71.044	21.334
Impuestos Ayuntamientos	387.631	395.384	403.292	411.357	419.585	427.976	436.536	445.267	454.172
Total Impuestos	926.577	978.650	924.394	976.772	952.237	988.580	1.073.812	1.114.948	1.053.544
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	601.167	590.183	621.521	679.436	686.418	663.490	689.841	677.167	712.189
Impuestos CCAA	47.838	22.196	22.640	50.766	80.007	24.025	53.873	24.996	25.496
Impuestos Ayuntamientos	463.255	472.520	481.971	491.610	501.442	511.471	521.701	532.135	542.777
Total Impuestos	1.112.260	1.084.899	1.126.131	1.221.812	1.267.868	1.198.987	1.265.415	1.234.298	1.280.463
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	777.681	785.847	759.723	789.129	775.126	814.870	888.321	897.248	868.098
Impuestos CCAA	57.170	90.101	27.057	60.670	28.150	28.713	64.383	101.469	30.470
Impuestos Ayuntamientos	553.633	564.706	576.000	587.520	599.270	611.256	623.481	635.950	648.669
Total Impuestos	1.388.485	1.440.655	1.362.780	1.437.318	1.402.546	1.454.838	1.576.185	1.634.667	1.547.237

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	901.517	885.443	929.932	1.012.919	1.023.276	990.144	1.027.510	1.009.678	1.060.083
Impuestos CCAA	68.324	31.701	32.335	72.506	114.270	34.314	76.944	35.701	36.415
Impuestos Ayuntamientos	661.643	674.876	688.373	702.141	716.183	730.507	745.117	760.019	775.220
Total Impuestos	1.631.483	1.592.020	1.650.640	1.787.566	1.853.730	1.754.966	1.849.571	1.805.398	1.871.718

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	1.153.237	1.164.631	1.127.589	1.169.972	1.149.588	1.206.082	1.311.258	1.324.393	1.282.374
Impuestos CCAA	81.653	128.687	38.643	86.651	40.205	41.009	91.955	144.922	43.519
Impuestos Ayuntamientos	790.724	806.539	822.670	839.123	855.905	873.023	890.484	908.294	926.460
Total Impuestos	2.025.615	2.099.857	1.988.902	2.095.746	2.045.697	2.120.114	2.293.697	2.377.609	2.252.352

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	1.311.486	1.263.946	1.373.943	1.284.469	485.121
Impuestos CCAA	97.583	45.277	46.182	203.837	19.877
Impuestos Ayuntamientos	944.989	963.888	983.166	1.002.830	419.630
Total Impuestos	2.354.058	2.273.111	2.403.292	2.491.135	924.628

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	44.370.601	226.316.022
Efectos indirectos	45.258.013	144.842.254
Efectos inducidos	72.324.079	183.315.978
Efectos económicos totales	161.952.692	554.474.254

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)	19.872.548	138.213.580

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	19.872.548	138.213.580
Efectos indirectos	17.748.240	65.631.646
Efectos inducidos	21.741.594	54.315.845
Efectos económicos totales	59.362.383	258.161.072

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	381	971
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	127	13

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	381	971
Efectos indirectos	311	1.132
Efectos inducidos	311	905
Efectos económicos totales	1.003	3.007

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)	11.879.637	26.877.455
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	3.959.879	373.298

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	11.879.637	26.877.455
Efectos indirectos	9.317.826	29.421.083
Efectos inducidos	8.430.414	20.368.442
Efectos económicos totales	29.627.877	76.666.980

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 5 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	6.104.629	90.951.790
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	6.050.854	33.914.076
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	11.879.637	26.877.455
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	1.799.765	4.071.934
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	7.850.619	37.986.010

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	7.850.619	37.986.010
Efectos indirectos	3.439.298	11.462.228
Efectos inducidos	4.130.814	10.272.484
Efectos económicos totales	15.420.731	59.720.722

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 5 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 5 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 5. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 5	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		161.952.692	59.362.383	1.003	29.627.877	15.420.731
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	116.605.939	42.740.915	722	21.332.071	11.102.927
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		45.346.754	16.621.467	281	8.295.806	4.317.805
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		554.474.254	258.161.072	3.007	76.666.980	59.720.722
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	410.310.948	191.039.193	2.225	56.733.565	44.193.334
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		144.163.306	67.121.879	782	19.933.415	15.527.388
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		716.426.946	317.523.454	4.010	106.294.857	75.141.454
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		526.916.886	233.780.108	2.947	78.065.636	55.296.261
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		189.510.060	83.743.346	1.063	28.229.220	19.845.193

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 5 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 5 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 5 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 5. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 5 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 5

Población beneficiada Lote 5	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 5	280
Población Anual Beneficiada Lote 5	714

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 5, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 5.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 5.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 5.

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 5

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 5	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 5 (m2 construidos)	20.679
Ingresos Alquiler Anuales Lote 5	2.686.058
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 5	10,8
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 5	30,61%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 5	1.185.047
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 5	4.232
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	85.323.415

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 5

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	6,26%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,01%	
		VAN	55.317.033	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	7,18%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	8.390.401	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	4,40%	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	7.974.745	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	2.659.843	
		VA Ingresos Ayuntamientos	7.664.940	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	714	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	1.185.047	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	317.523.454	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	4.010	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 5 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.