



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 6

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

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 6.....	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 6.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 6.....	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 6. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes ...	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 6.....	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 6.....	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 6.....	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 6” 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 6.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 6.

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 6.

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 6.

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

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 6.

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 6.

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 6 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 6

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
10	Móstoles	PAU 4-Móstoles Sur	6725730VK2662N0001DD	17.244	13.239	189	B	VPPL	2.333,56
11	Móstoles	PAU 4-Móstoles Sur	7323204VK2672S0001DW	5.408	4.151	59	B	VPPL	2.333,56
12	Móstoles	PAU 4-Móstoles Sur	6725717VK2662N0001LD	5.384	4.133	59	B	VPPL	2.333,56
	Total			28.036	21.522	307			

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 6

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
10	Móstoles	189	189	189	13.901	9.929	70
11	Móstoles	59	59	59	4.358	3.113	70
12	Móstoles	59	59	59	4.339	3.099	70
	Total	307	307	307	22.599	16.142	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 6 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	2.333,56	1.166,78	1.166,78
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 6

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
10	Móstoles	VPPL	B	2.333,56	9.929	189	30.447.689,99	1.674.622,95	1.590.891,80	738,37
11	Móstoles	VPPL	B	2.333,56	3.113	59	9.536.588,82	524.512,39	498.286,77	740,84
12	Móstoles	VPPL	B	2.333,56	3.099	59	9.504.350,69	522.739,29	496.602,32	738,33
	Total				16.142	307	49.488.629,50	2.721.874,62	2.585.780,89	738,84

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 10, 11 y 12 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 10 y las Parcelas 11 y 12 no tienen 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 6 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 6

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
10	Móstoles	13.239	3	1.674.623	Si	Si*	14,0%	251.193	238.634
11	Móstoles	4.151	7	524.512	No	No	14,0%	78.677	74.743
12	Móstoles	4.133	7	522.739	No	No	14,0%	78.411	74.490
	Total	21.522		2.721.875				408.281	387.867

* 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 de lunes a domingo a lo largo de los tres meses de verano.
- Suministro del agua y energía de la piscina: el Concesionario asumirá el coste de los consumos de energía y agua de la piscina.

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

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 6.

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 6:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 6

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		22.599
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		12.280
PEM	EUR		32.367.993
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	6.149.919
PEC	EUR		38.517.912
IVA PEC	EUR		3.851.791
PEC con IVA	EUR		42.369.703
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	1.618.400
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	647.360
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	404.600
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	485.520
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	404.600
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	1.618.400
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	1.618.400
Otros Costes Construcción	EUR		6.797.279
IVA Otros Costes Construcción	EUR		662.735
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		7.460.013
Coste Construcción más IVA	EUR		49.829.717
Tributos	EUR		591.183
ITP	EUR		35.512
AJD	EUR		491.103
IBI	EUR		64.567
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		50.420.900
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		2.058.634
Total Inversión Fase Construcción	EUR		52.617.322
Coste total por vivienda	EUR		171.392

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 6 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 6

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	6.707.950
Reparaciones viviendas	6.416.300
Coste Reversión	807.093
Total Reinversiones	13.931.343
IVA Soportado Reinversiones	1.393.134
Reinversiones con IVA Soportado	15.324.477
Número de viviendas en alquiler	307
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	292

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 6:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 6

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
10	Móstoles	189	9.434.287
11	Móstoles	59	2.945.095
12	Móstoles	59	2.945.095
	Total	307	15.324.477

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 6:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 6 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	807.093
IVA Coste de reversión	80.709
Costes de reversión más IVA	887.802

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 6

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	887.801,89
Coste ITP	35.512,08

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 6

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 6

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	32.367.993
Gastos Generales y Beneficio Industrial	6.149.919
PEC	38.517.912
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	194.208
Otros Seguros Construcción y ALOP	210.392
Licencias y Tributos	2.145.015
Urbanística y otras tasas	323.680
ICIO	1.294.720
ITP	35.512
IAJD	491.103
Organismo de Control Técnico (OCT)	485.520
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.670.359
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.618.400
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	64.567
Costes IVA fase construcción	4.529.762
Total Costes Concesionaria en Construcción	12.040.776
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	50.558.688
Intereses Deuda Senior en construcción	1.419.383
Comisiones Deuda Senior en construcción	375.727
Coste de la Garantía Definitiva	40.500
Total Gastos Financieros	2.058.634
Total Inversión Inicial	52.617.322

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 6 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 6

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	6.707.950	0	0	291.650	0	0	291.650
Reparaciones viviendas	6.416.300	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	807.093	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	1.393.134	0	0	29.165	0	0	29.165
Total Reinversiones	15.324.477	0	0	320.815	0	0	320.815
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	291.650	0	0	291.650	0
Reparaciones viviendas	583.300	0	0	0	0	0	583.300
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	58.330	0	29.165	0	0	29.165	58.330
Total Reinversiones	641.630	0	320.815	0	0	320.815	641.630
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	291.650	0	0	291.650	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	583.300	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	29.165	0	0	29.165	58.330	0
Total Reinversiones	0	320.815	0	0	320.815	641.630	0
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	291.650	0	0	291.650	0	0	291.650
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	583.300	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	29.165	0	0	29.165	58.330	0	29.165
Total Reinversiones	320.815	0	0	320.815	641.630	0	320.815
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	291.650	0	0	291.650	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	583.300	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	29.165	58.330	0	29.165	0
Total Reinversiones	0	0	320.815	641.630	0	320.815	0
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	291.650	0	0	291.650	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	583.300	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	29.165	58.330	0	29.165	0	0
Total Reinversiones	0	320.815	641.630	0	320.815	0	0
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	291.650	0	0	291.650	0	0	291.650
Reparaciones viviendas	0	583.300	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	29.165	58.330	0	29.165	0	0	29.165
Total Reinversiones	320.815	641.630	0	320.815	0	0	320.815
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	291.650	0	0	291.650	0
Reparaciones viviendas	583.300	0	0	0	0	0	583.300
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	58.330	0	29.165	0	0	29.165	58.330
Total Reinversiones	641.630	0	320.815	0	0	320.815	641.630
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	291.650	0	0	291.650	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	583.300	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	29.165	0	0	29.165	58.330	0
Total Reinversiones	0	320.815	0	0	320.815	641.630	0

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	291.650	0	0	291.650	0	0	291.650
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	583.300	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	29.165	0	0	29.165	58.330	0	29.165
Total Reinversiones	320.815	0	0	320.815	641.630	0	320.815
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	807.093	0			
IVA Reposiciones	0	0	80.709	0			
Total Reinversiones	0	0	887.802	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 6 (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	3.356.979	3.189.130	229.617.343
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.721.875	2.585.781	186.176.224
Ingresos Servicios Comunitarios	408.281	387.867	27.926.434
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	226.823	215.482	15.514.685
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 6 (euros constantes)

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	31.875	2.294.949
Servicio de Limpieza	103.462	7.449.065
Servicio de Garaje	5.400	388.791
Servicio de Energía y Agua	48.000	3.455.923
Servicio de Mantenimiento	48.000	3.455.923
Servicio de Piscina y Jardín	29.322	2.111.137
Varios e Imprevistos	26.606	1.915.579
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	226.823	16.037.750
Total Costes Servicios a la Comunidad	519.487	37.109.117

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 6 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.291	238.098
Seguros en Operación	55.401	3.691.736
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	38.518	2.773.228
Pérdida de Beneficio (Anual)	1.981	93.086
Responsabilidad Civil (Anual)	9.903	465.430
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	243.972	11.466.688
Auditorías anuales financieras	15.000	1.079.976
Auditorías anuales energéticas	4.000	287.994
Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria	3.990	287.274
Total Costes Estructura Concesionaria	327.654	17.051.765

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%	5.367.523
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	10.735.047
Deuda Senior	70,00%	37.572.664
Total Fuentes de Financiación	100,00%	53.675.235

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 6

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
Capital					
Desembolsos	5.367.523	1.341.881	899.923	2.496.561	629.158
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	10.735.047	2.591.670	8.091.122	0	52.255
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	16.102.570	3.933.551	8.991.045	2.496.561	681.413

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	29
Tiempo de cola	Años	46
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 6 en **675.000** 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 6:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 6

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	675.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	337.500
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 6

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
PEM	32.367.993	844.805	11.102.222	17.245.667	3.175.300
Gastos Generales y Beneficio Industrial	6.149.919	160.513	2.109.422	3.276.677	603.307
PEC	38.517.912	1.005.318	13.211.644	20.522.344	3.778.607
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	194.208	58.262	0	135.946	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	210.392	0	210.392	0	0
Licencias y Tributos	2.145.015	35.512	2.109.503	0	0
Urbanística y otras tasas	323.680	0	323.680	0	0
ICIO	1.294.720	0	1.294.720	0	0
ITP	35.512	35.512	0	0	0
IAJD	491.103	0	491.103	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	485.520	94.407	161.840	161.840	67.433
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.670.359	1.822.947	350.653	350.653	146.106
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.618.400	314.689	539.467	539.467	224.778
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	64.567	21.522	21.522	21.522	0
Costes IVA fase construcción	4.529.762	505.644	1.431.938	2.168.111	424.069
Total Costes Concesionaria en Construcción	12.040.776	2.914.733	4.840.315	3.416.839	868.888
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	50.558.688	3.920.051	18.051.959	23.939.182	4.647.496
Intereses Deuda Senior en construcción	1.419.383	0	0	842.962	576.421
Comisión de Apertura	375.727	0	375.727	0	0
Comisión de Disponibilidad	182.624	0	23.305	149.567	9.752
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	40.500	13.500	13.500	13.500	0
Total Gastos Financieros	2.058.634	13.500	432.532	1.026.429	586.174
Total Inversión Inicial	52.617.322	3.933.551	18.484.491	24.965.611	5.233.669

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 6

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	32.367.993	161.840	161.840	161.840	129.472	129.472	129.472	64.736	971.040	226.576
Gastos Generales y Beneficio Industrial	6.149.919	30.750	30.750	30.750	24.600	24.600	24.600	12.300	184.498	43.049
PEC	38.517.912	173.331	173.331	173.331	138.664	138.664	138.664	69.332	1.039.984	242.663
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	194.208	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	210.392	210.392	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	2.145.015	1.618.400	491.103	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	323.680	323.680	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	1.294.720	1.294.720	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	35.512	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	491.103	0	491.103	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	485.520	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.670.359	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221
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	1.618.400	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	64.567	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	4.529.762	113.229	33.497	68.164	68.164	75.097	75.097	78.563	64.697	85.497
Total Costes Concesionaria en Construcción	12.040.776	2.030.934	613.514	157.077	157.077	164.010	164.010	167.477	153.610	174.410
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	50.558.688	2.204.265	786.845	330.407	295.741	302.675	302.675	236.809	1.193.594	417.073
Intereses Deuda Senior en construcción	1.419.383	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	375.727	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	182.624	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	40.500	0	0	0	0	0	0	13.500	0	0
Total Gastos Financieros	2.058.634	0	0	0	0	0	0	13.500	0	0
Total Inversión Inicial	52.617.322	2.204.265	786.845	330.407	295.741	302.675	302.675	250.309	1.193.594	417.073

Inversión inicial fase de construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	550.256	550.256	614.992	614.992	647.360	517.888	712.096	744.464	1.197.616
Gastos Generales y Beneficio Industrial	104.549	104.549	116.848	116.848	122.998	98.399	135.298	141.448	227.547
PEC	589.324	589.324	658.656	658.656	693.322	554.658	762.655	797.321	1.282.646
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)	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221
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	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	21.522	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	88.963	137.496	543.475	189.500	203.367	220.700	196.433	196.433	196.433
Total Costes Concesionaria en Construcción	199.399	226.409	632.388	278.439	292.305	309.638	285.372	285.372	285.372
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	788.723	815.733	1.291.044	937.095	985.627	864.296	1.048.026	1.082.693	1.568.018
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	34.902	36.187	47.209	53.223	61.809	66.520
Comisión de Apertura	0	0	375.727	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	23.305	22.032	18.309	18.350	16.133	14.962	12.825
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	419.032	56.934	54.496	65.559	69.355	76.771	79.345
Total Inversión Inicial	788.723	815.733	1.710.076	994.029	1.040.123	929.855	1.117.382	1.159.463	1.647.363

Inversión inicial fase de construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	1.391.824	1.683.136	1.812.608	1.974.448	1.747.872	1.747.872	1.747.872	1.747.872	1.683.136
Gastos Generales y Beneficio Industrial	264.447	319.796	344.395	375.145	332.096	332.096	332.096	332.096	319.796
PEC	5.342.434	1.802.638	1.941.303	2.114.633	1.871.971	1.871.971	1.871.971	1.871.971	1.802.638
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	135.946	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)	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487	13.487
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221	29.221
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	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956	44.956
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	21.522	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	196.433	189.500	161.767	151.367	135.608	130.568	102.840	88.974	88.974
Total Costes Concesionaria en Construcción	285.372	278.439	250.706	261.828	384.492	219.506	191.804	177.938	177.938
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	5.627.806	2.081.077	2.192.008	2.376.462	2.256.462	2.091.477	2.063.775	2.049.908	1.980.576
Intereses Deuda Senior en construcción	75.672	82.679	86.505	95.083	97.343	105.831	110.632	106.993	117.681
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	11.524	9.870	8.193	7.108	5.628	4.632	3.700	2.700	2.050
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	13.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	100.696	92.549	94.697	102.192	102.971	130.863	114.331	109.692	119.731
Total Inversión Inicial	5.728.502	2.173.626	2.286.706	2.478.653	2.359.434	2.222.340	2.178.106	2.159.601	2.100.307

Inversión inicial fase de construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	1.424.192	1.327.088	1.132.880	1.132.880	873.936	744.464	744.464	614.992	550.256
Gastos Generales y Beneficio Industrial	270.596	252.147	215.247	215.247	166.048	141.448	141.448	116.848	104.549
PEC	1.525.309	1.421.311	1.213.314	1.213.314	935.985	797.321	797.321	658.656	589.324
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)	13.487	13.487	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	29.221	29.221	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	44.956	44.956	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	75.107	68.174	0	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	164.071	157.138	0	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	1.689.381	1.578.449	1.213.314	1.213.314	935.985	797.321	797.321	658.656	589.324
Intereses Deuda Senior en construcción	117.173	123.943	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	1.303	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	118.475	123.943	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	1.807.856	1.702.392	1.213.314	1.213.314	935.985	797.321	797.321	658.656	589.324

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 6

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	52.617.322
1ª dotación CRSD (mes 36)	1.057.913
Necesidades de Financiación	53.675.235

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 6

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	5.367.523	1.341.881	899.923	2.496.561	629.158
Reservas / Prima de Emisión	10.735.047	2.591.670	8.091.122	0	52.255
Deuda Senior	37.572.664	0	10.132.831	21.986.033	5.453.800
Total Fuentes de Financiación	53.675.235	3.933.551	19.123.876	24.482.594	6.135.214

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 6

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	5.367.523	0	1.341.881	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	10.735.047	0	0	0	606.317	577.053	598.575	577.053	232.672	2.077.976
Deuda Senior	37.572.664	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	53.675.235	0	1.341.881	0	606.317	577.053	598.575	577.053	232.672	2.077.976

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	9.960	99.672
Reservas / Prima de Emisión	570.785	497.601	497.601	548.444	548.444	582.866	472.179	624.710	664.480
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	570.785	497.601	497.601	548.444	548.444	582.866	472.179	634.670	764.152

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	150.906	639.385	213.801	228.810	248.983	222.670	223.411	223.669	225.804
Reservas / Prima de Emisión	1.006.037	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	10.132.831	1.498.626	2.074.302	2.261.020	1.977.715	2.011.443	2.013.276	2.034.370
Total Fuentes de Financiación	1.156.943	10.772.217	1.712.427	2.303.113	2.510.003	2.200.384	2.234.855	2.236.944	2.260.174

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	217.363	187.071	178.533	170.078	156.368	124.212	108.495	109.499	94.120
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	1.947.822	1.653.350	1.598.259	1.522.244	1.393.606	1.085.752	960.739	986.494	831.704
Total Fuentes de Financiación	2.165.185	1.840.421	1.776.793	1.692.322	1.549.974	1.209.964	1.069.234	1.095.993	925.824

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 6

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	6.707.950	15.066.285	41,4%
Reparaciones viviendas	6.416.300	14.598.823	40,1%
Coste Reversión	807.093	3.425.594	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	1.393.134	3.309.070	9,1%
Total Reinversiones	15.324.477	36.399.773	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 6

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	15.066.285	0	0	315.691	0	0	335.014	0	0	355.520	0
Reparaciones viviendas	14.598.823	0	0	0	0	0	0	683.429	0	0	0
Coste Reversión	3.425.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	3.309.070	0	0	31.569	0	0	33.501	68.343	0	35.552	0
Total Reinversiones	36.399.773	0	0	347.260	0	0	368.516	751.772	0	391.072	0
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	377.280	0	0	400.373	0	0	424.879	0	0	450.885
Reparaciones viviendas	0	0	769.652	0	0	0	0	0	866.753	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	37.728	76.965	0	40.037	0	0	42.488	86.675	0	45.088
Total Reinversiones	0	415.008	846.617	0	440.410	0	0	467.367	953.428	0	495.973
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	478.483	0	0	507.770	0	0	538.849	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	976.105	0	0	0	0	0	1.099.253	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	47.848	97.610	0	50.777	0	0	53.885	109.925	0
Total Reinversiones	0	0	526.331	1.073.715	0	558.547	0	0	592.734	1.209.178	0
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	571.831	0	0	606.832	0	0	643.975	0	0	683.391	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	1.237.937	0	0	0	0	0	1.394.118
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	57.183	0	0	60.683	123.794	0	64.397	0	0	68.339	139.412
Total Reinversiones	629.014	0	0	667.515	1.361.731	0	708.372	0	0	751.730	1.533.530
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	725.220	0	0	769.609	0	0	816.716	0	0	866.705
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.570.003	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	72.522	0	0	76.961	157.000	0	81.672	0	0	86.671
Total Reinversiones	0	797.742	0	0	846.570	1.727.004	0	898.387	0	0	953.376
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	919.755	0	0	976.051	0	0	1.035.793	0	0
Reparaciones viviendas	1.768.079	0	0	0	0	0	1.991.144	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	176.808	0	91.975	0	0	97.605	199.114	0	103.579	0	0
Total Reinversiones	1.944.887	0	1.011.730	0	0	1.073.656	2.190.258	0	1.139.372	0	0

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	1.099.192	0	0	1.166.471	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	2.242.351	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	3.425.594	0
Coste IVA Inversiones Reposición	109.919	224.235	0	116.647	0	0	342.559	0
Total Reinversiones	1.209.111	2.466.586	0	1.283.118	0	0	3.768.154	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 6

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	494.835.245	1.022.120.152	79,3%
Ingresos Servicios Comunitarios	88.580.979	182.970.807	14,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	40.238.619	84.096.648	6,5%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	623.654.843	1.289.187.607	100,0%

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 6 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 6

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	437.300.742	1.604.445	2.798.932	2.854.911	2.912.009	2.970.249	3.029.654	3.090.248	3.152.052	3.215.094
Ingresos Servicios Comunitarios	65.595.111	240.667	419.840	428.237	436.801	445.537	454.448	463.537	472.808	482.264
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	36.139.300	66.852	116.622	118.955	242.667	247.521	252.471	257.521	262.671	267.924
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	539.035.153	1.911.964	3.335.394	3.402.102	3.591.478	3.663.308	3.736.574	3.811.305	3.887.531	3.965.282
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.279.395	3.344.983	3.411.883	3.480.121	3.549.723	3.620.718	3.693.132	3.766.994	3.842.334	3.919.181
Ingresos Servicios Comunitarios	491.909	501.747	511.782	522.018	532.458	543.108	553.970	565.049	576.350	587.877
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	273.283	278.749	284.324	290.010	295.810	301.726	307.761	313.916	320.195	326.598
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.044.588	4.125.479	4.207.989	4.292.149	4.377.992	4.465.552	4.554.863	4.645.960	4.738.879	4.833.657
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.997.565	4.077.516	4.159.066	4.242.248	4.327.093	4.413.634	4.501.907	4.591.945	4.683.784	4.777.460
Ingresos Servicios Comunitarios	599.635	611.627	623.860	636.337	649.064	662.045	675.286	688.792	702.568	716.619
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	333.130	339.793	346.589	353.521	360.591	367.803	375.159	382.662	390.315	398.122
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.930.330	5.028.936	5.129.515	5.232.105	5.336.748	5.443.482	5.552.352	5.663.399	5.776.667	5.892.200
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.873.009	4.970.469	5.069.879	5.171.276	5.274.702	5.380.196	5.487.800	5.597.556	5.709.507	5.823.697
Ingresos Servicios Comunitarios	730.951	745.570	760.482	775.691	791.205	807.029	823.170	839.633	856.426	873.555
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	406.084	414.206	422.490	430.940	439.558	448.350	457.317	466.463	475.792	485.308
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	6.010.044	6.130.245	6.252.850	6.377.907	6.505.465	6.635.575	6.768.286	6.903.652	7.041.725	7.182.560
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	5.940.171	6.058.974	6.180.154	6.303.757	6.429.832	6.558.429	6.689.597	6.823.389	6.959.857	7.099.054
Ingresos Servicios Comunitarios	891.026	908.846	927.023	945.564	964.475	983.764	1.003.440	1.023.508	1.043.979	1.064.858
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	495.014	504.915	515.013	525.313	535.819	546.536	557.466	568.616	579.988	591.588
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	7.326.211	7.472.735	7.622.190	7.774.633	7.930.126	8.088.729	8.250.503	8.415.513	8.583.824	8.755.500
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	7.241.035	7.385.856	7.533.573	7.684.244	7.837.929	7.994.688	8.154.582	8.317.673	8.484.027	8.653.707
Ingresos Servicios Comunitarios	1.086.155	1.107.878	1.130.036	1.152.637	1.175.689	1.199.203	1.223.187	1.247.651	1.272.604	1.298.056
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	603.420	615.488	627.798	640.354	653.161	666.224	679.548	693.139	707.002	721.142
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	8.930.610	9.109.222	9.291.407	9.477.235	9.666.779	9.860.115	10.057.317	10.258.464	10.463.633	10.672.906
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	8.826.781	9.003.317	9.183.383	9.367.051	9.554.392	9.745.480	9.940.389	10.139.197	10.341.981	10.548.821
Ingresos Servicios Comunitarios	1.324.017	1.350.498	1.377.508	1.405.058	1.433.159	1.461.822	1.491.058	1.520.880	1.551.297	1.582.323
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	735.565	750.276	765.282	780.588	796.199	812.123	828.366	844.933	861.832	879.068
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	10.886.364	11.104.091	11.326.173	11.552.696	11.783.750	12.019.425	12.259.814	12.505.010	12.755.110	13.010.212
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	10.759.797	10.974.993	11.194.493	4.723.769						
Ingresos Servicios Comunitarios	1.613.970	1.646.249	1.679.174	708.565						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	896.650	914.583	932.874	393.647						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	13.270.417	13.535.825	13.806.541	5.825.982						

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 6

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	2.132.323	5.390.620	6,2%
Servicio de Limpieza	6.921.204	17.497.154	20,0%
Servicio de Garaje	361.241	913.234	1,0%
Servicio de Energía y Agua	3.211.027	8.117.639	9,3%
Servicio de Mantenimiento	3.211.027	8.117.639	9,3%
Servicio de Piscina y Jardín	1.961.536	4.958.863	5,7%
Varios e Imprevistos	1.779.836	4.499.515	5,1%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	14.874.636	38.041.368	43,5%
Total Costes Servicios Comunitarios	34.452.828	87.536.032	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 6 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 6

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Servicio de Conserjería	5.390.620	19.778	34.503	35.193	35.896	36.614	37.347	38.094	38.855	39.633
Servicio de Limpieza	17.497.154	64.197	111.990	114.230	116.514	118.845	121.222	123.646	126.119	128.641
Servicio de Garaje	913.234	3.351	5.845	5.962	6.081	6.203	6.327	6.453	6.583	6.714
Servicio de Energía y Agua	8.117.639	29.783	51.957	52.996	54.056	55.137	56.240	57.364	58.512	59.682
Servicio de Mantenimiento	8.117.639	29.783	51.957	52.996	54.056	55.137	56.240	57.364	58.512	59.682
Varios e Imprevistos	4.499.515	16.509	28.799	29.375	29.963	30.562	31.173	31.796	32.432	33.081
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	38.041.368	70.370	122.760	125.215	255.439	260.548	265.759	271.074	276.496	282.026
Total Costes Serv. Comunitarios	87.536.032	251.965	439.550	448.341	585.027	596.728	608.662	620.835	633.252	645.917

Gastos Serv. Comun. Nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Servicio de Conserjería	40.425	41.234	42.058	42.900	43.758	44.633	45.525	46.436	47.365	48.312
Servicio de Limpieza	131.214	133.839	136.515	139.246	142.031	144.871	147.769	150.724	153.738	156.813
Servicio de Garaje	6.849	6.985	7.125	7.268	7.413	7.561	7.713	7.867	8.024	8.185
Servicio de Energía y Agua	60.876	62.093	63.335	64.602	65.894	67.212	68.556	69.927	71.325	72.752
Servicio de Mantenimiento	60.876	62.093	63.335	64.602	65.894	67.212	68.556	69.927	71.325	72.752
Varios e Imprevistos	33.743	34.418	35.106	35.808	36.524	37.255	38.000	38.760	39.535	40.326
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	287.666	293.420	299.288	305.274	311.379	317.607	323.959	330.438	337.047	343.788
Total Costes Serv. Comunitarios	658.835	672.012	685.452	699.161	713.145	727.408	741.956	756.795	771.931	787.369

Gastos Serv. Comun. Nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Servicio de Conserjería	49.278	50.264	51.269	52.294	53.340	54.407	55.495	56.605	57.737	58.892
Servicio de Limpieza	159.949	163.148	166.411	169.740	173.134	176.597	180.129	183.732	187.406	191.154
Servicio de Garaje	8.348	8.515	8.686	8.859	9.036	9.217	9.402	9.590	9.781	9.977
Servicio de Energía y Agua	74.207	75.691	77.205	78.749	80.324	81.931	83.569	85.241	86.945	88.684
Servicio de Mantenimiento	74.207	75.691	77.205	78.749	80.324	81.931	83.569	85.241	86.945	88.684
Varios e Imprevistos	41.132	41.955	42.794	43.650	44.523	45.413	46.321	47.248	48.193	49.157
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	350.664	357.677	364.830	372.127	379.570	387.161	394.904	402.802	410.858	419.075
Total Costes Serv. Comunitarios	803.117	819.179	835.563	852.274	869.319	886.706	904.440	922.529	940.979	959.799

Gastos Serv. Comun. Nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Servicio de Conserjería	60.070	61.271	62.497	63.746	65.021	66.322	67.648	69.001	70.381	71.789
Servicio de Limpieza	194.977	198.877	202.855	206.912	211.050	215.271	219.576	223.968	228.447	233.016
Servicio de Garaje	10.177	10.380	10.588	10.799	11.015	11.236	11.460	11.690	11.923	12.162
Servicio de Energía y Agua	90.458	92.267	94.112	95.995	97.915	99.873	101.870	103.908	105.986	108.106
Servicio de Mantenimiento	90.458	92.267	94.112	95.995	97.915	99.873	101.870	103.908	105.986	108.106
Varios e Imprevistos	50.140	51.143	52.165	53.209	54.273	55.358	56.466	57.595	58.747	59.922
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	427.457	436.006	444.726	453.621	462.693	471.947	481.386	491.014	500.834	510.851
Total Costes Serv. Comunitarios	978.995	998.575	1.018.546	1.038.917	1.059.696	1.080.889	1.102.507	1.124.557	1.147.049	1.169.989

Gastos Serv. Comun. Nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Servicio de Conserjería	73.225	74.689	76.183	77.707	79.261	80.846	82.463	84.112	85.794	87.510
Servicio de Limpieza	237.676	242.430	247.279	252.224	257.269	262.414	267.662	273.016	278.476	284.045
Servicio de Garaje	12.405	12.653	12.906	13.164	13.428	13.696	13.970	14.250	14.535	14.825
Servicio de Energía y Agua	110.268	112.473	114.723	117.017	119.357	121.744	124.179	126.663	129.196	131.780
Servicio de Mantenimiento	110.268	112.473	114.723	117.017	119.357	121.744	124.179	126.663	129.196	131.780
Varios e Imprevistos	61.120	62.343	63.589	64.861	66.158	67.482	68.831	70.208	71.612	73.044
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	521.068	531.489	542.119	552.961	564.020	575.301	586.807	598.543	610.514	622.724
Total Costes Serv. Comunitarios	1.193.389	1.217.257	1.241.602	1.266.434	1.291.763	1.317.598	1.343.950	1.370.829	1.398.246	1.426.211

Gastos Serv. Comun. Nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Servicio de Conserjería	89.260	91.046	92.867	94.724	96.618	98.551	100.522	102.532	104.583	106.675
Servicio de Limpieza	289.726	295.521	301.431	307.460	313.609	319.881	326.279	332.804	339.460	346.250
Servicio de Garaje	15.122	15.424	15.733	16.047	16.368	16.696	17.030	17.370	17.718	18.072
Servicio de Energía y Agua	134.416	137.104	139.846	142.643	145.496	148.406	151.374	154.401	157.489	160.639
Servicio de Mantenimiento	134.416	137.104	139.846	142.643	145.496	148.406	151.374	154.401	157.489	160.639
Varios e Imprevistos	74.505	75.995	77.515	79.065	80.647	82.260	83.905	85.583	87.295	89.041
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	635.179	647.882	660.840	674.057	687.538	701.288	715.314	729.620	744.213	759.097
Total Costes Serv. Comunitarios	1.454.735	1.483.830	1.513.506	1.543.776	1.574.652	1.606.145	1.638.268	1.671.033	1.704.454	1.738.543

Gastos Serv. Comun. Nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Servicio de Conserjería	108.808	110.984	113.204	115.468	117.777	120.133	122.535	124.986	127.486	130.036
Servicio de Limpieza	353.175	360.238	367.443	374.792	382.288	389.933	397.732	405.687	413.800	422.076
Servicio de Garaje	18.433	18.802	19.178	19.562	19.953	20.352	20.759	21.174	21.598	22.030
Servicio de Energía y Agua	163.852	167.129	170.472	173.881	177.359	180.906	184.524	188.215	191.979	195.818
Servicio de Mantenimiento	163.852	167.129	170.472	173.881	177.359	180.906	184.524	188.215	191.979	195.818
Varios e Imprevistos	90.821	92.638	94.491	96.380	98.308	100.274	102.280	104.325	106.412	108.540
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	774.279	789.765	805.560	821.671	838.105	854.867	871.964	889.403	907.191	925.335
Total Costes Serv. Comunitarios	1.773.314	1.808.780	1.844.956	1.881.855	1.919.492	1.957.882	1.997.039	2.036.980	2.077.720	2.119.274

Gastos Serv. Comun. Nominales	2097	2098	2099	2100
Servicio de Conserjería	132.636	135.289	137.995	58.230
Servicio de Limpieza	430.518	439.128	447.911	189.006
Servicio de Garaje	22.470	22.920	23.378	9.865
Servicio de Energía y Agua	199.735	203.729	207.804	87.688
Servicio de Mantenimiento	199.735	203.729	207.804	87.688
Varios e Imprevistos	110.711	112.925	115.183	48.604
Servicio de Piscina y Jardín	122.013	124.453	126.942	53.566
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	943.842	962.719	981.973	414.366
Total Costes Serv. Comunitarios	2.161.659	2.204.893	2.248.991	949.012

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 6

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	217.035	555.108	1,4%
Seguros en Operación	3.362.872	8.501.512	21,6%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	10.443.982	26.423.292	67,2%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	6,3%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	1,7%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	1,7%
Total Costes Concesionaria	15.531.681	39.291.686	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 6 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 6

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	555.108	0	0	2.166	3.768	3.844	3.921	3.999	4.079	4.161	4.244
Seguros en Operación	8.501.512	31.192	54.414	55.502	56.612	57.744	58.899	60.077	61.279	62.504	63.754
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	26.423.292	93.724	163.500	166.770	176.053	179.574	183.165	186.829	190.565	194.377	198.264
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	39.291.686	138.901	242.311	249.323	261.816	267.052	272.394	277.841	283.398	289.066	294.848

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.329	4.415	4.504	4.594	4.686	4.779	4.875	4.972	5.072	5.173	5.277
Seguros en Operación	65.029	66.330	67.657	69.010	70.390	71.798	73.234	74.698	76.192	77.716	79.271
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	202.229	206.274	210.399	214.607	218.900	223.278	227.743	232.298	236.944	241.683	246.516
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	300.744	306.759	312.895	319.152	325.536	332.046	338.687	345.461	352.370	359.417	366.606

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.382	5.490	5.600	5.712	5.826	5.943	6.061	6.183	6.306	6.432	6.561
Seguros en Operación	80.856	82.473	84.122	85.805	87.521	89.271	91.057	92.878	94.736	96.630	98.563
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	251.447	256.476	261.605	266.837	272.174	277.618	283.170	288.833	294.610	300.502	306.512
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	373.938	381.417	389.045	396.826	404.762	412.858	421.115	429.537	438.128	446.890	455.828

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.692	6.826	6.963	7.102	7.244	7.389	7.537	7.687	7.841	7.998	8.158
Seguros en Operación	100.534	102.545	104.596	106.688	108.821	110.998	113.218	115.482	117.792	120.148	122.551
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	312.643	318.895	325.273	331.779	338.414	345.183	352.086	359.128	366.311	373.637	381.109
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	464.945	474.244	483.729	493.403	503.271	513.337	523.603	534.075	544.757	555.652	566.765

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	8.321	8.487	8.657	8.830	9.007	9.187	9.371	9.558	9.749	9.944	10.143
Seguros en Operación	125.002	127.502	130.052	132.653	135.306	138.012	140.772	143.588	146.459	149.388	152.376
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	388.732	396.506	404.436	412.525	420.776	429.191	437.775	446.530	455.461	464.570	473.862
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	578.100	589.663	601.456	613.485	625.755	638.270	651.035	664.056	677.337	690.884	704.701

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	10.346	10.553	10.764	10.979	11.199	11.423	11.651	11.884	12.122	12.365	12.612
Seguros en Operación	155.424	158.532	161.703	164.937	168.236	171.600	175.032	178.533	182.104	185.746	189.461
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	483.339	493.006	502.866	512.923	523.182	533.645	544.318	555.205	566.309	577.635	589.188
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	718.795	733.171	747.835	762.791	778.047	793.608	809.480	825.670	842.183	859.027	876.207

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	12.864	13.121	13.384	13.651	13.924	14.203	14.487	2.529
Seguros en Operación	193.250	197.115	201.057	205.078	209.180	213.364	217.631	91.834
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	600.971	612.991	625.250	637.756	650.511	663.521	676.791	285.587
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	893.732	911.606	929.838	948.435	967.404	986.752	1.006.487	421.126

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 6

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	52.274.006
Más Comisión Apertura	375.727
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-32.410
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	52.617.322
1ª dotación CRSD	1.057.913
Necesidades de Financiación	53.675.235

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 6

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	52.274.006
Reinversiones de Reposición	36.399.773
Total Inversiones	88.673.779

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 6

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	52.274.006	425.396	725.559	725.559	725.559	727.546	725.559	725.559	725.559	727.546	725.559
Amortización Anual Reinversiones	36.399.773	0	0	69.452	69.452	69.452	143.155	293.510	224.057	302.272	302.272
Total Amortización Anual	88.673.779	425.396	725.559	795.011	795.011	796.998	868.714	1.019.068	949.616	1.029.818	1.027.830

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	725.559	725.559	727.546	725.559	725.559	725.559	727.546	725.559	725.559	725.559	727.546
Amortización Anual Reinversiones	228.569	161.216	330.539	252.325	340.407	340.407	257.405	181.555	372.241	284.159	383.354
Total Amortización Anual	954.127	886.775	1.058.086	977.884	1.065.966	1.065.966	984.952	907.114	1.097.800	1.009.718	1.110.900

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	725.559	725.559	725.559	727.546	725.559	725.559	725.559	727.546	725.559	725.559	725.559
Amortización Anual Reinversiones	383.354	289.880	204.461	419.204	320.009	431.719	431.719	326.452	230.256	472.092	360.382
Total Amortización Anual	1.108.912	1.015.439	930.019	1.146.750	1.045.568	1.157.277	1.157.277	1.053.999	955.815	1.197.650	1.085.941

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	727.546	725.559	725.559	725.559	727.546	725.559	725.559	725.559	727.546	725.559	725.559
Amortización Anual Reinversiones	486.185	486.185	367.638	259.306	531.652	405.849	547.524	547.524	414.021	292.021	598.726
Total Amortización Anual	1.213.732	1.211.744	1.093.197	984.864	1.259.198	1.131.408	1.273.082	1.273.082	1.141.567	1.017.579	1.324.285

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	725.559	727.546	725.559	725.559	725.559	727.546	725.559	725.559	725.559	727.546	725.559
Amortización Anual Reinversiones	457.052	616.600	616.600	466.254	328.863	674.263	514.715	694.392	694.392	525.078	370.353
Total Amortización Anual	1.182.611	1.344.147	1.342.159	1.191.813	1.054.421	1.401.810	1.240.273	1.419.951	1.419.951	1.252.625	1.095.911

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	725.559	725.559	727.546	725.559	725.559	725.559	727.546	725.559	725.559	725.559	727.546
Amortización Anual Reinversiones	759.330	579.652	781.998	781.998	591.323	417.077	855.129	652.783	880.657	880.657	665.926
Total Amortización Anual	1.484.888	1.305.211	1.509.545	1.507.557	1.316.882	1.142.636	1.582.675	1.378.341	1.606.216	1.606.216	1.393.472

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	725.559	725.559	725.559	727.546	725.559	725.559	725.559	300.163
Amortización Anual Reinversiones	469.697	963.014	735.139	1.125.885	1.307.548	728.963	2.749.776	1.102.696
Total Amortización Anual	1.195.255	1.688.572	1.460.698	1.853.431	2.033.106	1.454.522	3.475.334	1.402.859

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 6

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	425.396	725.559	795.011	795.011	796.998	868.714	1.019.068	949.616	1.029.818
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	83.899	164.610	242.544	317.059	386.711	453.218	516.877
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	159.330	277.950	283.509	299.290	305.276	311.381	317.609	323.961
CRSD	0	0	0	1.057.913	963.100	1.071.268	1.115.528	1.015.653	887.404	1.134.230	1.077.108
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	639.385	156.368	569.373	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	639.385	581.764	2.512.174	2.219.959	2.414.397	2.554.361	2.606.702	2.704.564	2.954.672	3.047.763
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	57.084	0	0	60.578	123.579	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	159.330	277.950	283.509	299.290	305.276	311.381	317.609	323.961
Deuda Senior cp	0	0	0	576.668	408.298	643.141	754.458	587.131	351.597	864.237	780.022
Total Pasivo Corriente	0	0	0	735.998	686.247	983.733	1.053.748	892.407	723.556	1.305.425	1.103.983

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.027.830	954.127	886.775	1.058.086	977.884	1.065.966	1.065.966	984.952	907.114	1.097.800	1.009.718
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	576.031	629.513	676.319	716.065	750.434	778.151	794.637	799.647	791.680	769.346	734.195
Fianzas depositadas en AVS	330.440	337.049	343.790	350.666	357.679	364.833	372.129	379.572	387.163	394.907	402.805
CRSD	1.205.061	1.254.753	1.142.213	997.561	1.275.742	1.211.248	1.355.108	1.411.044	1.284.223	1.121.386	1.434.227
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	3.239.363	3.275.442	3.149.097	3.222.377	3.461.739	3.520.197	3.687.839	3.675.215	3.470.180	3.483.438	3.680.944
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	64.110	0	0	68.221	138.790	0	72.396	0	0	76.827	156.728
Fianzas recibidas de Clientes	330.440	337.049	343.790	350.666	357.679	364.833	372.129	379.572	387.163	394.907	402.805
Deuda Senior cp	1.073.742	1.217.633	1.039.622	786.162	1.383.164	1.308.980	1.652.723	1.830.230	1.651.058	1.389.104	2.077.508
Total Pasivo Corriente	1.468.292	1.554.682	1.383.412	1.205.048	1.879.633	1.673.813	2.097.249	2.209.802	2.038.221	1.860.839	2.637.040

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.110.900	1.108.912	1.015.439	930.019	1.146.750	1.045.568	1.157.277	1.157.277	1.053.999	955.815	1.197.650
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	686.312	622.866	542.902	444.413	326.575	190.676	36.424	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	410.861	419.078	427.460	436.009	444.729	453.624	462.696	471.950	481.389	491.017	500.837
CRSD	1.361.552	1.523.646	1.586.448	1.443.492	1.259.769	1.612.356	1.275.540	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	3.669.624	3.774.501	3.672.249	3.353.934	3.277.823	3.402.223	3.031.937	1.729.227	1.635.388	1.546.831	1.798.487
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	81.307	0	0	86.520	176.019	0	91.816	0	0	97.436
Fianzas recibidas de Clientes	410.861	419.078	427.460	436.009	444.729	453.624	462.696	471.950	481.389	491.017	500.837
Deuda Senior cp	2.013.300	2.424.545	2.650.135	2.469.224	2.197.720	3.000.281	2.441.982	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	2.424.161	2.924.930	3.077.594	2.905.232	2.728.969	3.629.923	2.904.678	563.766	481.389	491.017	598.273

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.085.941	1.213.732	1.211.744	1.093.197	984.864	1.259.198	1.131.408	1.273.082	1.273.082	1.141.567	1.017.579
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	510.854	521.071	531.492	542.122	552.965	564.024	575.304	586.810	598.547	610.518	622.728
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	1.696.795	1.834.802	1.843.236	1.735.319	1.637.829	1.923.222	1.806.712	1.959.892	1.971.629	1.852.084	1.740.307
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	198.769	0	103.117	0	0	109.728	223.235	0	116.445	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	510.854	521.071	531.492	542.122	552.965	564.024	575.304	586.810	598.547	610.518	622.728
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	709.623	521.071	634.609	542.122	552.965	673.752	798.539	586.810	714.991	610.518	622.728

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.324.285	1.182.611	1.344.147	1.342.159	1.191.813	1.054.421	1.401.810	1.240.273	1.419.951	1.419.951	1.252.625
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	635.182	647.886	660.844	674.061	687.542	701.293	715.319	729.625	744.217	759.102	774.284
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	2.059.467	1.930.497	2.104.991	2.116.220	1.979.355	1.855.714	2.217.128	2.069.898	2.264.168	2.279.053	2.126.908
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	123.572	252.087	0	130.777	0	0	139.162	283.115	0	147.680	0
Fianzas recibidas de Clientes	635.182	647.886	660.844	674.061	687.542	701.293	715.319	729.625	744.217	759.102	774.284
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	758.755	899.973	660.844	804.838	687.542	701.293	854.481	1.012.740	744.217	906.782	774.284

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.095.911	1.484.888	1.305.211	1.509.545	1.507.557	1.316.882	1.142.636	1.582.675	1.378.341	1.606.216	1.606.216
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	789.770	805.565	821.676	838.110	854.872	871.969	889.409	907.197	925.341	943.848	962.725
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	490.836	2.105.731	2.637.968	1.980.350	3.317.575	3.925.164
Total Activo Corriente	1.985.681	2.390.453	2.226.887	2.447.655	2.462.429	2.679.688	4.137.775	5.127.841	4.284.032	5.867.639	6.494.104
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	156.719	319.707	0	165.857	0	0	176.491	359.059	0	187.294
Fianzas recibidas de Clientes	789.770	805.565	821.676	838.110	854.872	871.969	889.409	907.197	925.341	943.848	962.725
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	789.770	962.284	1.141.384	838.110	1.020.729	871.969	889.409	1.083.688	1.284.400	943.848	1.150.019

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	1.393.472	1.195.255	1.688.572	1.460.698	1.853.431	2.033.106	1.454.522	1.110.039	1.402.859	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	981.979	1.001.619	1.021.651	1.042.084	1.062.926	1.084.184	1.105.868	1.127.985	1.150.545	485.499
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	5.494.173	7.221.566	7.731.103	6.899.752	8.311.136	8.923.681	10.762.739	12.881.461	11.666.225	9.033.692
Total Activo Corriente	7.869.624	9.418.440	10.441.327	9.402.534	11.227.493	12.040.972	13.323.129	15.119.486	14.219.629	9.519.191
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	198.758	405.466	0	210.347	0	0	619.423	0
Fianzas recibidas de Clientes	981.979	1.001.619	1.021.651	1.042.084	1.062.926	1.084.184	1.105.868	1.127.985	1.150.545	485.499
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	981.979	1.001.619	1.220.409	1.447.550	1.062.926	1.294.532	1.105.868	1.127.985	1.769.968	485.499

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 6

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	44.279.718	24.023	55.297	55.704	64.509	75.864	78.369	67.527
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	89.531	90.918	105.979	132.983	159.605	148.932	176.898	181.944
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	200.585	233.025	266.523	258.342	292.045	300.342	325.228	366.007
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	406.565	400.682	442.947	458.233	487.582	516.317	544.554	522.057
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	552.868	548.035	562.955	595.651	627.114	601.481	636.477	631.370
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	647.837	684.361	720.091	691.560	730.635	724.586	743.428	784.895
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	824.798	792.369	836.673	830.195	851.079	897.480	942.715	906.530
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	956.088	948.495	972.312	1.024.903	1.075.508	1.034.461	1.090.568	1.082.354
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	1.108.840	1.167.767	1.225.056	1.179.165	1.242.016	1.212.348	1.215.225	1.332.436
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	1.060.347	457.529						

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 6

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-16.102.570	-3.933.551	-8.991.045	-2.496.561	-681.413	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	267.020.972	0	0	0	0	955.948	236.730	351.561	511.217	489.753
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	250.918.402	-3.933.551	-8.991.045	-2.496.561	-681.413	955.948	236.730	351.561	511.217	489.753
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	61.440	476.025	264.346	400.769	569.218	523.116	40.691	508.550	273.060	429.967
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	61.440	476.025	264.346	400.769	569.218	523.116	40.691	508.550	273.060	429.967
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	623.404	574.400	34.836	564.378	299.642	476.599	694.206	639.834	32.077	883.789
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	623.404	574.400	34.836	564.378	299.642	476.599	694.206	639.834	32.077	883.789
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	2.157.183	3.828.425	3.979.797	3.546.320	3.048.129	4.020.089	3.793.364	4.298.704	4.468.555	3.980.725
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.157.183	3.828.425	3.979.797	3.546.320	3.048.129	4.020.089	3.793.364	4.298.704	4.468.555	3.980.725
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	3.419.368	4.514.878	4.258.919	4.827.714	5.019.610	4.469.936	3.838.109	5.070.790	4.783.167	5.424.142
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	3.419.368	4.514.878	4.258.919	4.827.714	5.019.610	4.469.936	3.838.109	5.070.790	4.783.167	5.424.142
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	5.639.554	5.020.867	4.308.850	5.698.302	5.373.684	6.095.054	6.338.345	5.641.305	4.839.996	6.403.333
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	5.639.554	5.020.867	4.308.850	5.698.302	5.373.684	6.095.054	6.338.345	5.641.305	4.839.996	6.403.333
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	6.038.478	6.460.632	5.509.769	5.807.781	6.094.548	5.861.945	6.179.888	6.133.339	6.283.426	6.617.347
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	6.038.478	6.460.632	5.509.769	5.807.781	6.094.548	5.861.945	6.179.888	6.133.339	6.283.426	6.617.347
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	6.941.982	6.681.936	7.038.089	6.869.974	6.886.272	7.550.472	6.008.633			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	6.941.982	6.681.936	7.038.089	6.869.974	6.886.272	7.550.472	6.008.633			

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 6

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	37.572.664	0	10.132.831	21.986.033	5.453.800	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-67.087.476	0	-419.032	-1.012.929	-1.500.376	-2.115.825	-1.926.200	-2.142.536	-2.231.056	-2.031.306	-1.774.808
Devolución Principal	-37.572.664	0	0	0	0	-576.668	-408.298	-643.141	-754.458	-587.131	-351.597
Pago de Intereses y Comisiones	-29.514.812	0	-419.032	-1.012.929	-1.500.376	-1.539.158	-1.517.902	-1.499.395	-1.476.598	-1.444.175	-1.423.211
Total Flujos Caja Deuda	-29.514.812	0	9.713.799	20.973.104	3.953.424	-2.115.825	-1.926.200	-2.142.536	-2.231.056	-2.031.306	-1.774.808

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	-2.268.460	-2.154.215	-2.410.123	-2.509.506	-2.284.425	-1.995.121	-2.551.484	-2.422.495	-2.710.216	-2.822.088	-2.568.446
Devolución Principal	-864.237	-780.022	-1.073.742	-1.217.633	-1.039.622	-786.162	-1.383.164	-1.308.980	-1.652.723	-1.830.230	-1.651.058
Pago de Intereses y Comisiones	-1.404.223	-1.374.193	-1.336.380	-1.291.873	-1.244.803	-1.208.959	-1.168.319	-1.113.515	-1.057.493	-991.858	-917.388
Total Flujos Caja Deuda	-2.268.460	-2.154.215	-2.410.123	-2.509.506	-2.284.425	-1.995.121	-2.551.484	-2.422.495	-2.710.216	-2.822.088	-2.568.446

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	-2.242.771	-2.868.453	-2.723.103	-3.047.291	-3.172.896	-2.886.985	-2.519.538	-3.224.713	-2.551.079	0	0
Devolución Principal	-1.389.104	-2.077.508	-2.013.300	-2.424.545	-2.650.135	-2.469.224	-2.197.720	-3.000.281	-2.441.982	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-853.667	-790.946	-709.803	-622.747	-522.761	-417.761	-321.817	-224.432	-109.097	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-2.242.771	-2.868.453	-2.723.103	-3.047.291	-3.172.896	-2.886.985	-2.519.538	-3.224.713	-2.551.079	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 6

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Operativos	539.035.153	1.911.964	3.335.394	3.402.102	3.591.478	3.663.308	3.736.574	3.811.305	3.887.531	3.965.282
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	539.035.153	1.911.964	3.335.394	3.402.102	3.591.478	3.663.308	3.736.574	3.811.305	3.887.531	3.965.282
Gastos Operativos	-	-390.866	-681.860	-697.663	-846.843	-863.780	-881.056	-898.677	-916.650	-934.983
	126.827.718									
Gastos Serv. Com.	-87.536.032	-251.965	-439.550	-448.341	-585.027	-596.728	-608.662	-620.835	-633.252	-645.917
Costes Concesionaria	-39.291.686	-138.901	-242.311	-249.323	-261.816	-267.052	-272.394	-277.841	-283.398	-289.066
EBITDA	412.207.435	1.521.098	2.653.534	2.704.439	2.744.635	2.799.528	2.855.518	2.912.628	2.970.881	3.030.299
Amortizaciones	-88.673.779	-425.396	-725.559	-795.011	-795.011	-796.998	-868.714	-1.019.068	-949.616	-1.029.818
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	323.533.656	1.095.702	1.927.976	1.909.428	1.949.624	2.002.529	1.986.804	1.893.560	2.021.265	2.000.481
Gastos Financieros	-28.335.536	-935.548	-1.559.326	-1.538.071	-1.519.564	-1.496.767	-1.464.344	-1.443.380	-1.424.392	-1.394.362
Resultado Financiero	-28.335.536	-935.548	-1.559.326	-1.538.071	-1.519.564	-1.496.767	-1.464.344	-1.443.380	-1.424.392	-1.394.362
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	295.198.120	160.154	368.649	371.357	430.060	505.762	522.461	450.181	596.873	606.119
Impuesto de Sociedades	-44.279.718	-24.023	-55.297	-55.704	-64.509	-75.864	-78.369	-67.527	-89.531	-90.918
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	250.918.402	136.131	313.352	315.654	365.551	429.898	444.092	382.654	507.342	515.201

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Operativos	4.044.588	4.125.479	4.207.989	4.292.149	4.377.992	4.465.552	4.554.863	4.645.960	4.738.879	4.833.657
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.044.588	4.125.479	4.207.989	4.292.149	4.377.992	4.465.552	4.554.863	4.645.960	4.738.879	4.833.657
Gastos Operativos	-953.683	-972.757	-992.212	-1.012.056	-1.032.297	-1.052.943	-1.074.002	-1.095.482	-1.117.392	-1.139.739
Gastos Serv. Com.	-658.835	-672.012	-685.452	-699.161	-713.145	-727.408	-741.956	-756.795	-771.931	-787.369
Costes Concesionaria	-294.848	-300.744	-306.759	-312.895	-319.152	-325.536	-332.046	-338.687	-345.461	-352.370
EBITDA	3.090.905	3.152.723	3.215.777	3.280.093	3.345.695	3.412.608	3.480.861	3.550.478	3.621.487	3.693.917
Amortizaciones	-1.027.830	-954.127	-886.775	-1.058.086	-977.884	-1.065.966	-1.065.966	-984.952	-907.114	-1.097.800
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.063.074	2.198.596	2.329.003	2.222.007	2.367.811	2.346.643	2.414.895	2.565.526	2.714.373	2.596.118
Gastos Financieros	-1.356.549	-1.312.042	-1.264.972	-1.229.128	-1.188.488	-1.133.684	-1.077.661	-1.012.027	-937.556	-873.836
Resultado Financiero	-1.356.549	-1.312.042	-1.264.972	-1.229.128	-1.188.488	-1.133.684	-1.077.661	-1.012.027	-937.556	-873.836
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	706.525	886.554	1.064.031	992.879	1.179.323	1.212.959	1.337.234	1.553.500	1.776.817	1.722.282
Impuesto de Sociedades	-105.979	-132.983	-159.605	-148.932	-176.898	-181.944	-200.585	-233.025	-266.523	-258.342
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	600.546	753.571	904.426	843.947	1.002.424	1.031.015	1.136.649	1.320.475	1.510.294	1.463.940

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Operativos	4.930.330	5.028.936	5.129.515	5.232.105	5.336.748	5.443.482	5.552.352	5.663.399	5.776.667	5.892.200
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.930.330	5.028.936	5.129.515	5.232.105	5.336.748	5.443.482	5.552.352	5.663.399	5.776.667	5.892.200
Gastos Operativos	-1.162.534	-1.185.785	-1.209.501	-1.233.691	-1.258.364	-1.283.532	-1.309.202	-1.335.386	-1.362.094	-1.389.336
Gastos Serv. Com.	-803.117	-819.179	-835.563	-852.274	-869.319	-886.706	-904.440	-922.529	-940.979	-959.799
Costes Concesionaria	-359.417	-366.606	-373.938	-381.417	-389.045	-396.826	-404.762	-412.858	-421.115	-429.537
EBITDA	3.767.796	3.843.151	3.920.014	3.998.415	4.078.383	4.159.951	4.243.150	4.328.013	4.414.573	4.502.864
Amortizaciones	-1.009.718	-1.110.900	-1.108.912	-1.015.439	-930.019	-1.146.750	-1.045.568	-1.157.277	-1.157.277	-1.053.999
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.758.078	2.732.251	2.811.102	2.982.976	3.148.364	3.013.200	3.197.582	3.170.736	3.257.296	3.448.866
Gastos Financieros	-811.114	-729.972	-642.915	-542.930	-437.930	-341.986	-244.601	-115.847	-6.750	-6.750
Resultado Financiero	-811.114	-729.972	-642.915	-542.930	-437.930	-341.986	-244.601	-115.847	-6.750	-6.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.946.964	2.002.279	2.168.187	2.440.046	2.710.433	2.671.214	2.952.981	3.054.888	3.250.546	3.442.116
Impuesto de Sociedades	-292.045	-300.342	-325.228	-366.007	-406.565	-400.682	-442.947	-458.233	-487.582	-516.317
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.654.919	1.701.937	1.842.959	2.074.039	2.303.868	2.270.532	2.510.034	2.596.655	2.762.964	2.925.798

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Operativos	6.010.044	6.130.245	6.252.850	6.377.907	6.505.465	6.635.575	6.768.286	6.903.652	7.041.725	7.182.560
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	6.010.044	6.130.245	6.252.850	6.377.907	6.505.465	6.635.575	6.768.286	6.903.652	7.041.725	7.182.560
Gastos Operativos	-1.417.123	-1.445.465	-1.474.375	-1.503.862	-1.533.939	-1.564.618	-1.595.910	-1.627.829	-1.660.385	-1.693.593
Gastos Serv. Com.	-978.995	-998.575	-1.018.546	-1.038.917	-1.059.696	-1.080.889	-1.102.507	-1.124.557	-1.147.049	-1.169.989
Costes Concesionaria	-438.128	-446.890	-455.828	-464.945	-474.244	-483.729	-493.403	-503.271	-513.337	-523.603
EBITDA	4.592.922	4.684.780	4.778.476	4.874.045	4.971.526	5.070.957	5.172.376	5.275.823	5.381.340	5.488.967
Amortizaciones	-955.815	-1.197.650	-1.085.941	-1.213.732	-1.211.744	-1.093.197	-984.864	-1.259.198	-1.131.408	-1.273.082
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.637.107	3.487.130	3.692.535	3.660.314	3.759.782	3.977.760	4.187.511	4.016.625	4.249.932	4.215.885
Gastos Financieros	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
Resultado Financiero	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	3.630.357	3.480.380	3.685.785	3.653.564	3.753.032	3.971.010	4.180.761	4.009.875	4.243.182	4.209.135
Impuesto de Sociedades	-544.554	-522.057	-552.868	-548.035	-562.955	-595.651	-627.114	-601.481	-636.477	-631.370
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.085.803	2.958.323	3.132.917	3.105.529	3.190.078	3.375.358	3.553.647	3.408.394	3.606.705	3.577.764

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Operativos	7.326.211	7.472.735	7.622.190	7.774.633	7.930.126	8.088.729	8.250.503	8.415.513	8.583.824	8.755.500
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	7.326.211	7.472.735	7.622.190	7.774.633	7.930.126	8.088.729	8.250.503	8.415.513	8.583.824	8.755.500
Gastos Operativos	-1.727.465	-1.762.014	-1.797.254	-1.833.199	-1.869.863	-1.907.261	-1.945.406	-1.984.314	-2.024.000	-2.064.480
Gastos Serv. Com.	-1.193.389	-1.217.257	-1.241.602	-1.266.434	-1.291.763	-1.317.598	-1.343.950	-1.370.829	-1.398.246	-1.426.211
Costes Concesionaria	-534.075	-544.757	-555.652	-566.765	-578.100	-589.663	-601.456	-613.485	-625.755	-638.270
EBITDA	5.598.746	5.710.721	5.824.935	5.941.434	6.060.263	6.181.468	6.305.097	6.431.199	6.559.823	6.691.020
Amortizaciones	-1.273.082	-1.141.567	-1.017.579	-1.324.285	-1.182.611	-1.344.147	-1.342.159	-1.191.813	-1.054.421	-1.401.810
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	4.325.664	4.569.154	4.807.356	4.617.149	4.877.652	4.837.321	4.962.938	5.239.386	5.505.402	5.289.210
Gastos Financieros	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
Resultado Financiero	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.318.914	4.562.404	4.800.606	4.610.399	4.870.902	4.830.571	4.956.188	5.232.636	5.498.652	5.282.460
Impuesto de Sociedades	-647.837	-684.361	-720.091	-691.560	-730.635	-724.586	-743.428	-784.895	-824.798	-792.369
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.671.077	3.878.043	4.080.515	3.918.839	4.140.267	4.105.985	4.212.760	4.447.741	4.673.854	4.490.091

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Operativos	8.930.610	9.109.222	9.291.407	9.477.235	9.666.779	9.860.115	10.057.317	10.258.464	10.463.633	10.672.906
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	8.930.610	9.109.222	9.291.407	9.477.235	9.666.779	9.860.115	10.057.317	10.258.464	10.463.633	10.672.906
Gastos Operativos	-2.105.770	-2.147.885	-2.190.843	-2.234.660	-2.279.353	-2.324.940	-2.371.439	-2.418.868	-2.467.245	-2.516.590
Gastos Serv. Com.	-1.454.735	-1.483.830	-1.513.506	-1.543.776	-1.574.652	-1.606.145	-1.638.268	-1.671.033	-1.704.454	-1.738.543
Costes Concesionaria	-651.035	-664.056	-677.337	-690.884	-704.701	-718.795	-733.171	-747.835	-762.791	-778.047
EBITDA	6.824.840	6.961.337	7.100.564	7.242.575	7.387.426	7.535.175	7.685.878	7.839.596	7.996.388	8.156.316
Amortizaciones	-1.240.273	-1.419.951	-1.419.951	-1.252.625	-1.095.911	-1.484.888	-1.305.211	-1.509.545	-1.507.557	-1.316.882
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	5.584.567	5.541.386	5.680.613	5.989.950	6.291.515	6.050.286	6.380.667	6.330.051	6.488.831	6.839.434
Gastos Financieros	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
Resultado Financiero	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	5.577.817	5.534.636	5.673.863	5.983.200	6.284.765	6.043.536	6.373.917	6.323.301	6.482.081	6.832.684
Impuesto de Sociedades	-836.673	-830.195	-851.079	-897.480	-942.715	-906.530	-956.088	-948.495	-972.312	-1.024.903
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	4.741.144	4.704.441	4.822.783	5.085.720	5.342.050	5.137.006	5.417.830	5.374.806	5.509.769	5.807.781

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Operativos	10.886.364	11.104.091	11.326.173	11.552.696	11.783.750	12.019.425	12.259.814	12.505.010	12.755.110	13.010.212
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	10.886.364	11.104.091	11.326.173	11.552.696	11.783.750	12.019.425	12.259.814	12.505.010	12.755.110	13.010.212
Gastos Operativos	-2.566.922	-2.618.260	-2.670.625	-2.724.038	-2.778.519	-2.834.089	-2.890.771	-2.948.586	-3.007.558	-3.067.709
Gastos Serv. Com.	-1.773.314	-1.808.780	-1.844.956	-1.881.855	-1.919.492	-1.957.882	-1.997.039	-2.036.980	-2.077.720	-2.119.274
Costes Concesionaria	-793.608	-809.480	-825.670	-842.183	-859.027	-876.207	-893.732	-911.606	-929.838	-948.435
EBITDA	8.319.442	8.485.831	8.655.547	8.828.658	9.005.232	9.185.336	9.369.043	9.556.424	9.747.552	9.942.503
Amortizaciones	-1.142.636	-1.582.675	-1.378.341	-1.606.216	-1.606.216	-1.393.472	-1.195.255	-1.688.572	-1.460.698	-1.853.431
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	7.176.806	6.903.156	7.277.206	7.222.443	7.399.016	7.791.864	8.173.788	7.867.851	8.286.854	8.089.072
Gastos Financieros	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
Resultado Financiero	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	7.170.056	6.896.406	7.270.456	7.215.693	7.392.266	7.785.114	8.167.038	7.861.101	8.280.104	8.082.322
Impuesto de Sociedades	-1.075.508	-1.034.461	-1.090.568	-1.082.354	-1.108.840	-1.167.767	-1.225.056	-1.179.165	-1.242.016	-1.212.348
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	6.094.548	5.861.945	6.179.888	6.133.339	6.283.426	6.617.347	6.941.982	6.681.936	7.038.089	6.869.974

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
Ingresos Operativos	13.270.417	13.535.825	13.806.541	5.825.982
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	13.270.417	13.535.825	13.806.541	5.825.982
Gastos Operativos	-3.129.063	-3.191.645	-3.255.477	-1.370.138
Gastos Serv. Com.	-2.161.659	-2.204.893	-2.248.991	-949.012
Costes Concesionaria	-967.404	-986.752	-1.006.487	-421.126
EBITDA	10.141.353	10.344.180	10.551.064	4.455.844
Amortizaciones	-2.033.106	-1.454.522	-3.475.334	-1.402.859
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	8.108.247	8.889.658	7.075.730	3.052.985
Gastos Financieros	-6.750	-6.750	-6.750	-2.792
Resultado Financiero	-6.750	-6.750	-6.750	-2.792
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	8.101.497	8.882.908	7.068.980	3.050.193
Impuesto de Sociedades	-1.215.225	-1.332.436	-1.060.347	-457.529
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	6.886.272	7.550.472	6.008.633	2.592.664

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 6

Balances de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	3.933.551	22.055.734	46.609.368	51.123.051	50.328.041	49.880.291	49.083.292	48.214.579	47.564.026	47.366.182	46.336.364
Acuerdo de concesión lp	3.933.551	22.055.734	46.609.368	51.123.051	50.328.041	49.880.291	49.083.292	48.214.579	47.564.026	47.366.182	46.336.364
ACTIVO CORRIENTE	0	639.385	581.764	2.512.174	2.219.959	2.414.397	2.554.361	2.606.702	2.704.564	2.954.672	3.047.763
Acuerdo de concesión cp	0	0	425.396	725.559	795.011	795.011	796.998	868.714	1.019.068	949.616	1.029.818
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	83.899	164.610	242.544	317.059	386.711	453.218	516.877
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	159.330	277.950	283.509	299.290	305.276	311.381	317.609	323.961
CRSD	0	0	0	1.057.913	963.100	1.071.268	1.115.528	1.015.653	887.404	1.134.230	1.077.108
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	639.385	156.368	569.373	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	3.933.551	22.695.119	47.191.132	53.635.226	52.548.000	52.294.688	51.637.653	50.821.280	50.268.590	50.320.854	49.384.127
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	3.933.551	12.924.596	15.421.157	16.238.701	15.596.105	15.675.029	15.689.019	15.607.700	15.562.039	15.883.253	15.914.570
Capital Social	1.341.881	2.241.804	4.738.365	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	13.613	44.948	76.514	113.069	156.059	200.468	238.733
Reservas voluntarias	2.591.670	10.682.792	10.682.792	10.735.047	9.901.617	9.946.903	9.879.431	9.697.210	9.594.365	9.932.608	9.800.971
Resultado del año	0	0	0	136.131	313.352	315.654	365.551	429.898	444.092	382.654	507.342
PASIVO NO CORRIENTE	0	9.770.523	31.769.975	36.660.526	36.265.647	35.635.925	34.894.886	34.321.173	33.982.995	33.132.177	32.365.574
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	9.770.523	31.769.975	36.660.526	36.265.647	35.635.925	34.894.886	34.321.173	33.982.995	33.132.177	32.365.574
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	735.998	686.247	983.733	1.053.748	892.407	723.556	1.305.425	1.103.983
Proveedores	0	0	0	0	0	57.084	0	0	60.578	123.579	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	159.330	277.950	283.509	299.290	305.276	311.381	317.609	323.961
Deuda Senior cp	0	0	0	576.668	408.298	643.141	754.458	587.131	351.597	864.237	780.022
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	3.933.551	22.695.119	47.191.132	53.635.226	52.548.000	52.294.688	51.637.653	50.821.280	50.268.590	50.320.854	49.384.127

Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	45.699.605	44.745.478	43.858.703	43.215.626	43.084.360	42.018.394	41.392.838	40.407.887	39.500.773	38.870.340	38.814.051
Acuerdo de concesión lp	45.699.605	44.745.478	43.858.703	43.215.626	43.084.360	42.018.394	41.392.838	40.407.887	39.500.773	38.870.340	38.814.051
ACTIVO CORRIENTE	3.239.363	3.275.442	3.149.097	3.222.377	3.461.739	3.520.197	3.687.839	3.675.215	3.470.180	3.483.438	3.680.944
Acuerdo de concesión cp	1.027.830	954.127	886.775	1.058.086	977.884	1.065.966	1.065.966	984.952	907.114	1.097.800	1.009.718
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	576.031	629.513	676.319	716.065	750.434	778.151	794.637	799.647	791.680	769.346	734.195
Fianzas depositadas en AVS	330.440	337.049	343.790	350.666	357.679	364.833	372.129	379.572	387.163	394.907	402.805
CRSD	1.205.061	1.254.753	1.142.213	997.561	1.275.742	1.211.248	1.355.108	1.411.044	1.284.223	1.121.386	1.434.227
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	48.938.968	48.020.920	47.007.800	46.438.003	46.546.098	45.538.591	45.080.678	44.083.101	42.970.952	42.353.778	42.494.995
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	16.165.425	16.365.202	16.549.555	16.930.865	17.734.121	18.227.995	18.985.951	19.692.632	20.389.703	21.325.597	22.754.701
Capital Social	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	289.467	340.987	401.042	476.399	566.842	651.236	751.479	854.580	968.245	1.073.505	1.073.505
Reservas voluntarias	9.993.233	10.056.145	10.027.419	10.182.517	10.955.809	11.206.811	11.835.933	12.333.880	12.733.460	13.374.274	14.849.733
Resultado del año	515.201	600.546	753.571	904.426	843.947	1.002.424	1.031.015	1.136.649	1.320.475	1.510.294	1.463.940
PASIVO NO CORRIENTE	31.305.251	30.101.036	29.074.833	28.302.090	26.932.344	25.636.783	23.997.479	22.180.667	20.543.028	19.167.342	17.103.254
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	31.305.251	30.101.036	29.074.833	28.302.090	26.932.344	25.636.783	23.997.479	22.180.667	20.543.028	19.167.342	17.103.254
PASIVO CORRIENTE	1.468.292	1.554.682	1.383.412	1.205.048	1.879.633	1.673.813	2.097.249	2.209.802	2.038.221	1.860.839	2.637.040
Proveedores	64.110	0	0	68.221	138.790	0	72.396	0	0	76.827	156.728
Fianzas recibidas de Clientes	330.440	337.049	343.790	350.666	357.679	364.833	372.129	379.572	387.163	394.907	402.805
Deuda Senior cp	1.073.742	1.217.633	1.039.622	786.162	1.383.164	1.308.980	1.652.723	1.830.230	1.651.058	1.389.104	2.077.508
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	48.938.968	48.020.920	47.007.800	46.438.003	46.546.098	45.538.591	45.080.678	44.083.101	42.970.952	42.353.778	42.494.995

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	37.703.151	37.090.212	36.074.773	35.144.754	34.524.334	34.552.482	33.395.205	32.796.474	31.742.476	30.786.661	30.181.745
Acuerdo de concesión lp	37.703.151	37.090.212	36.074.773	35.144.754	34.524.334	34.552.482	33.395.205	32.796.474	31.742.476	30.786.661	30.181.745
ACTIVO CORRIENTE	3.669.624	3.774.501	3.672.249	3.353.934	3.277.823	3.402.223	3.031.937	1.729.227	1.635.388	1.546.831	1.798.487
Acuerdo de concesión cp	1.110.900	1.108.912	1.015.439	930.019	1.146.750	1.045.568	1.157.277	1.157.277	1.053.999	955.815	1.197.650
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	686.312	622.866	542.902	444.413	326.575	190.676	36.424	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	410.861	419.078	427.460	436.009	444.729	453.624	462.696	471.950	481.389	491.017	500.837
CRSD	1.361.552	1.523.646	1.586.448	1.443.492	1.259.769	1.612.356	1.275.540	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	41.372.775	40.864.713	39.747.022	38.498.687	37.802.158	37.954.705	36.427.141	34.525.701	33.377.863	32.333.492	31.980.232
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	23.845.242	25.247.537	26.613.897	27.993.729	29.657.764	31.896.219	33.522.464	33.961.935	32.896.474	31.842.476	31.381.959
Capital Social	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505
Reservas voluntarias	15.749.294	17.104.572	18.329.910	19.478.662	20.912.867	23.184.659	24.571.402	24.924.252	23.692.482	22.475.649	21.855.128
Resultado del año	1.654.919	1.701.937	1.842.959	2.074.039	2.303.868	2.270.532	2.510.034	2.596.655	2.762.964	2.925.798	3.085.803
PASIVO NO CORRIENTE	15.103.372	12.692.246	10.055.531	7.599.726	5.415.425	2.428.563	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	15.103.372	12.692.246	10.055.531	7.599.726	5.415.425	2.428.563	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	2.424.161	2.924.930	3.077.594	2.905.232	2.728.969	3.629.923	2.904.678	563.766	481.389	491.017	598.273
Proveedores	0	81.307	0	0	86.520	176.019	0	91.816	0	0	97.436
Fianzas recibidas de Clientes	410.861	419.078	427.460	436.009	444.729	453.624	462.696	471.950	481.389	491.017	500.837
Deuda Senior cp	2.013.300	2.424.545	2.650.135	2.469.224	2.197.720	3.000.281	2.441.982	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	41.372.775	40.864.713	39.747.022	38.498.687	37.802.158	37.954.705	36.427.141	34.525.701	33.377.863	32.333.492	31.980.232

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	30.304.982	29.091.250	28.508.521	27.415.324	26.430.459	25.838.776	26.069.099	24.796.017	24.231.307	23.089.740	22.072.161
Acuerdo de concesión lp	30.304.982	29.091.250	28.508.521	27.415.324	26.430.459	25.838.776	26.069.099	24.796.017	24.231.307	23.089.740	22.072.161
ACTIVO CORRIENTE	1.696.795	1.834.802	1.843.236	1.735.319	1.637.829	1.923.222	1.806.712	1.959.892	1.971.629	1.852.084	1.740.307
Acuerdo de concesión cp	1.085.941	1.213.732	1.211.744	1.093.197	984.864	1.259.198	1.131.408	1.273.082	1.273.082	1.141.567	1.017.579
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	510.854	521.071	531.492	542.122	552.965	564.024	575.304	586.810	598.547	610.518	622.728
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	32.001.776	30.926.053	30.351.757	29.150.643	28.068.288	27.761.998	27.875.811	26.755.909	26.202.936	24.941.825	23.812.468
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	31.292.154	30.404.982	29.717.147	28.608.521	27.515.324	27.088.246	27.077.272	26.169.099	25.487.944	24.331.307	23.189.740
Capital Social	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505
Reservas voluntarias	21.892.803	20.831.036	20.170.590	18.977.415	17.698.937	17.093.570	17.227.850	16.121.366	15.469.152	14.219.202	12.870.669
Resultado del año	2.958.323	3.132.917	3.105.529	3.190.078	3.375.358	3.553.647	3.408.394	3.606.705	3.577.764	3.671.077	3.878.043
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	709.623	521.071	634.609	542.122	552.965	673.752	798.539	586.810	714.991	610.518	622.728
Proveedores	198.769	0	103.117	0	0	109.728	223.235	0	116.445	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	510.854	521.071	531.492	542.122	552.965	564.024	575.304	586.810	598.547	610.518	622.728
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	32.001.776	30.926.053	30.351.757	29.150.643	28.068.288	27.761.998	27.875.811	26.755.909	26.202.936	24.941.825	23.812.468

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	21.499.606	21.850.526	20.506.379	19.961.962	18.770.149	17.715.728	17.160.489	17.647.219	16.227.269	15.705.705	14.453.081
Acuerdo de concesión lp	21.499.606	21.850.526	20.506.379	19.961.962	18.770.149	17.715.728	17.160.489	17.647.219	16.227.269	15.705.705	14.453.081
ACTIVO CORRIENTE	2.059.467	1.930.497	2.104.991	2.116.220	1.979.355	1.855.714	2.217.128	2.069.898	2.264.168	2.279.053	2.126.908
Acuerdo de concesión cp	1.324.285	1.182.611	1.344.147	1.342.159	1.191.813	1.054.421	1.401.810	1.240.273	1.419.951	1.419.951	1.252.625
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	635.182	647.886	660.844	674.061	687.542	701.293	715.319	729.625	744.217	759.102	774.284
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	23.559.074	23.781.022	22.611.370	22.078.182	20.749.504	19.571.442	19.377.617	19.717.118	18.491.437	17.984.758	16.579.989
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	22.800.319	22.881.049	21.950.526	21.273.344	20.061.962	18.870.149	18.523.136	18.704.377	17.747.219	17.077.976	15.805.705
Capital Social	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505
Reservas voluntarias	12.278.776	12.521.182	11.369.231	10.726.330	9.408.174	7.981.380	7.408.254	7.773.258	6.565.047	5.932.507	4.541.893
Resultado del año	4.080.515	3.918.839	4.140.267	4.105.985	4.212.760	4.447.741	4.673.854	4.490.091	4.741.144	4.704.441	4.822.783
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	758.755	899.973	660.844	804.838	687.542	701.293	854.481	1.012.740	744.217	906.782	774.284
Proveedores	123.572	252.087	0	130.777	0	0	139.162	283.115	0	147.680	0
Fianzas recibidas de Clientes	635.182	647.886	660.844	674.061	687.542	701.293	715.319	729.625	744.217	759.102	774.284
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	23.559.074	23.781.022	22.611.370	22.078.182	20.749.504	19.571.442	19.377.617	19.717.118	18.491.437	17.984.758	16.579.989

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	13.357.169	12.825.657	13.465.332	11.955.788	11.459.961	10.143.079	9.000.443	8.491.424	9.303.341	7.697.125	7.230.281
Acuerdo de concesión lp	13.357.169	12.825.657	13.465.332	11.955.788	11.459.961	10.143.079	9.000.443	8.491.424	9.303.341	7.697.125	7.230.281
ACTIVO CORRIENTE	1.985.681	2.390.453	2.226.887	2.447.655	2.462.429	2.679.688	4.137.775	5.127.841	4.284.032	5.867.639	6.494.104
Acuerdo de concesión cp	1.095.911	1.484.888	1.305.211	1.509.545	1.507.557	1.316.882	1.142.636	1.582.675	1.378.341	1.606.216	1.606.216
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	789.770	805.565	821.676	838.110	854.872	871.969	889.409	907.197	925.341	943.848	962.725
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	490.836	2.105.731	2.637.968	1.980.350	3.317.575	3.925.164
TOTAL ACTIVO	15.342.850	15.216.110	15.692.220	14.403.442	13.922.389	12.822.766	13.138.218	13.619.264	13.587.373	13.564.764	13.724.386
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	14.553.080	14.253.826	14.550.836	13.565.332	12.901.660	11.950.797	12.248.809	12.535.576	12.302.973	12.620.916	12.574.367
Capital Social	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505
Reservas voluntarias	3.026.332	2.470.747	2.972.802	1.706.474	1.085.826	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	5.085.720	5.342.050	5.137.006	5.417.830	5.374.806	5.509.769	5.807.781	6.094.548	5.861.945	6.179.888	6.133.339
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	789.770	962.284	1.141.384	838.110	1.020.729	871.969	889.409	1.083.688	1.284.400	943.848	1.150.019
Proveedores	0	156.719	319.707	0	165.857	0	0	176.491	359.059	0	187.294
Fianzas recibidas de Clientes	789.770	805.565	821.676	838.110	854.872	871.969	889.409	907.197	925.341	943.848	962.725
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	15.342.850	15.216.110	15.692.220	14.403.442	13.922.389	12.822.766	13.138.218	13.619.264	13.587.373	13.564.764	13.724.386

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	5.836.809	4.641.554	4.162.092	5.167.981	3.314.549	2.564.561	1.110.039	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	5.836.809	4.641.554	4.162.092	5.167.981	3.314.549	2.564.561	1.110.039	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	7.869.624	9.418.440	10.441.327	9.402.534	11.227.493	12.040.972	13.323.129	15.119.486	14.219.629	9.519.191
Acuerdo de concesión cp	1.393.472	1.195.255	1.688.572	1.460.698	1.853.431	2.033.106	1.454.522	1.110.039	1.402.859	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	981.979	1.001.619	1.021.651	1.042.084	1.062.926	1.084.184	1.105.868	1.127.985	1.150.545	485.499
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	5.494.173	7.221.566	7.731.103	6.899.752	8.311.136	8.923.681	10.762.739	12.881.461	11.666.225	9.033.692
TOTAL ACTIVO	13.706.433	14.059.994	14.603.419	14.570.515	14.542.042	14.605.533	14.433.168	15.119.486	14.219.629	9.519.191
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	12.724.454	13.058.375	13.383.010	13.122.964	13.479.117	13.311.002	13.327.301	13.991.500	12.449.661	9.033.692
Capital Social	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523	5.367.523
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505	1.073.505
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	6.283.426	6.617.347	6.941.982	6.681.936	7.038.089	6.869.974	6.886.272	7.550.472	6.008.633	2.592.664
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	981.979	1.001.619	1.220.409	1.447.550	1.062.926	1.294.532	1.105.868	1.127.985	1.769.968	485.499
Proveedores	0	0	198.758	405.466	0	210.347	0	0	619.423	0
Fianzas recibidas de Clientes	981.979	1.001.619	1.021.651	1.042.084	1.062.926	1.084.184	1.105.868	1.127.985	1.150.545	485.499
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	13.706.433	14.059.994	14.603.419	14.570.515	14.542.043	14.605.533	14.433.169	15.119.486	14.219.629	9.519.191

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 6

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ORÍGENES	706.061.781	3.933.551	19.123.876	25.121.979	8.203.546	3.999.580	3.502.102	3.691.478	3.863.183	3.964.823	3.911.305
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	539.035.153	0	0	0	1.911.964	3.335.394	3.402.102	3.591.478	3.663.308	3.736.574	3.811.305
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	5.367.523	1.341.881	899.923	2.496.561	629.158	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	10.735.047	2.591.670	8.091.122	0	52.255	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	37.572.664	0	10.132.831	21.986.033	5.453.800	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	3.003.115	0	0	0	0	94.813	0	0	99.875	128.249	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	110.348.279	0	0	639.385	156.368	569.373	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	706.061.781	3.933.551	19.123.876	25.121.980	8.203.546	3.999.580	3.502.102	3.691.478	3.863.183	3.964.823	3.911.305
Gastos Servicios Comunitarios	87.536.032	0	0	0	251.965	439.550	448.341	585.027	596.728	608.662	620.835
Costes de Estructura Concesionario	51.332.462	2.914.733	4.840.315	3.416.839	1.007.789	242.311	249.323	261.816	267.052	272.394	277.841
Inversión Inicial	38.517.912	1.005.318	13.211.644	20.522.344	3.778.607	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	36.399.773	0	0	0	0	0	290.177	57.084	0	307.938	688.771
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	44.279.718	0	0	0	24.023	139.196	136.414	142.444	150.379	148.021	134.034
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	536.042	13.500	13.500	13.500	13.500	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.334.196	0	419.032	169.967	30.560	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	28.180.616	0	0	842.962	1.469.816	1.517.934	1.496.254	1.477.314	1.454.075	1.421.201	1.399.778
Amortización de la deuda senior - Tramo I	37.572.664	0	0	0	0	576.668	408.298	643.141	754.458	587.131	351.597
Dotación a la CRSD - Tramo I	3.003.115	0	0	0	1.057.913	0	108.168	44.260	0	0	246.826
Dividendos	230.435.277	0	0	0	0	122.518	236.730	284.088	328.996	386.908	61.440
Reparto de las reservas voluntarias	27.552.003	0	0	0	0	833.430	0	67.473	182.221	102.845	0
Liquidación de la sociedad	9.033.692	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	110.348.279	0	639.385	156.368	569.373	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	4.044.654	4.065.282	4.144.588	4.338.020	4.452.641	4.392.149	4.542.486	4.565.552	4.654.863	4.872.781	5.001.716
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.887.531	3.965.282	4.044.588	4.125.479	4.207.989	4.292.149	4.377.992	4.465.552	4.554.863	4.645.960	4.738.879
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	57.122	0	0	112.540	144.652	0	64.494	0	0	126.821	162.837
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	4.044.654	4.065.282	4.144.588	4.338.020	4.452.641	4.392.149	4.542.486	4.565.552	4.654.863	4.872.781	5.001.716
Gastos Servicios Comunitarios	633.252	645.917	658.835	672.012	685.452	699.161	713.145	727.408	741.956	756.795	771.931
Costes de Estructura Concesionario	283.398	289.066	294.848	300.744	306.759	312.895	319.152	325.536	332.046	338.687	345.461
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	123.579	326.962	64.110	0	346.788	776.048	138.790	368.014	72.396	0	390.539
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	153.190	150.072	159.461	179.789	199.350	183.301	204.615	198.429	205.596	225.057	244.189
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
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	1.380.321	1.349.813	1.311.513	1.266.508	1.218.931	1.182.569	1.141.402	1.086.059	1.029.488	963.293	888.251
Amortización de la deuda senior - Tramo I	864.237	780.022	1.073.742	1.217.633	1.039.622	786.162	1.383.164	1.308.980	1.652.723	1.830.230	1.651.058
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	127.954	49.692	0	0	278.181	0	143.860	55.936	0	0
Dividendos	344.388	264.346	400.769	540.492	523.116	40.691	508.550	273.060	429.967	623.404	574.400
Reparto de las reservas voluntarias	131.637	0	0	28.726	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	4.933.657	5.103.005	5.128.936	5.229.515	5.475.061	5.620.471	5.543.482	5.989.169	7.038.939	5.876.667	5.992.200
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.833.657	4.930.330	5.028.936	5.129.515	5.232.105	5.336.748	5.443.482	5.552.352	5.663.399	5.776.667	5.892.200
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	72.675	0	0	142.956	183.724	0	336.817	1.275.540	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	4.933.657	5.103.005	5.128.936	5.229.515	5.475.061	5.620.471	5.543.482	5.989.169	7.038.939	5.876.667	5.992.200
Gastos Servicios Comunitarios	787.369	803.117	819.179	835.563	852.274	869.319	886.706	904.440	922.529	940.979	959.799
Costes de Estructura Concesionario	352.370	359.417	366.606	373.938	381.417	389.045	396.826	404.762	412.858	421.115	429.537
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	873.528	156.728	414.666	81.307	0	439.811	984.217	176.019	466.731	91.816	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	223.191	244.161	236.896	245.265	267.518	288.727	264.782	288.696	421.809	487.582	516.317
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	34.820	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	823.948	760.632	678.884	591.209	490.593	384.949	288.349	190.294	74.277	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	1.389.104	2.077.508	2.013.300	2.424.545	2.650.135	2.469.224	2.197.720	3.000.281	2.441.982	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	312.841	0	162.094	62.802	0	0	352.588	0	0	0	0
Dividendos	34.836	564.378	299.642	476.599	694.206	639.834	32.077	883.789	2.157.183	2.596.655	2.762.964
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.231.770	1.216.833
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	6.110.044	6.230.245	6.352.850	6.477.907	6.605.465	6.735.575	6.868.286	7.003.652	7.141.725	7.282.560	7.426.211
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	6.010.044	6.130.245	6.252.850	6.377.907	6.505.465	6.635.575	6.768.286	6.903.652	7.041.725	7.182.560	7.326.211
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	6.110.044	6.230.245	6.352.850	6.477.907	6.605.465	6.735.575	6.868.286	7.003.652	7.141.725	7.282.560	7.426.211
Gastos Servicios Comunitarios	978.995	998.575	1.018.546	1.038.917	1.059.696	1.080.889	1.102.507	1.124.557	1.147.049	1.169.989	1.193.389
Costes de Estructura Concesionario	438.128	446.890	455.828	464.945	474.244	483.729	493.403	503.271	513.337	523.603	534.075
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	495.298	1.107.845	198.769	525.897	103.117	0	557.786	1.248.225	223.235	591.927	116.445
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	544.554	522.057	552.868	548.035	562.955	595.651	627.114	601.481	636.477	631.370	647.837
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
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	2.925.798	3.048.129	2.958.323	3.132.917	3.105.529	3.190.078	3.375.358	3.419.368	3.408.394	3.606.705	3.577.764
Reparto de las reservas voluntarias	620.521	0	1.061.766	660.446	1.193.175	1.278.478	605.367	0	1.106.484	652.214	1.249.950
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	7.572.735	7.722.190	7.874.633	8.030.126	8.188.729	8.350.503	8.515.513	8.683.824	8.855.500	9.030.610	9.209.222
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	7.472.735	7.622.190	7.774.633	7.930.126	8.088.729	8.250.503	8.415.513	8.583.824	8.755.500	8.930.610	9.109.222
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	7.572.735	7.722.190	7.874.633	8.030.126	8.188.729	8.350.503	8.515.513	8.683.824	8.855.500	9.030.610	9.209.222
Gastos Servicios Comunitarios	1.217.257	1.241.602	1.266.434	1.291.763	1.317.598	1.343.950	1.370.829	1.398.246	1.426.211	1.454.735	1.483.830
Costes de Estructura Concesionario	544.757	555.652	566.765	578.100	589.663	601.456	613.485	625.755	638.270	651.035	664.056
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	628.158	1.405.015	252.087	666.965	130.777	0	707.408	1.583.051	283.115	750.707
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	684.361	720.091	691.560	730.635	724.586	743.428	784.895	824.798	792.369	836.673	830.195
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
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	3.671.077	3.878.043	3.838.109	3.918.839	4.140.267	4.105.985	4.212.760	4.447.741	4.308.850	4.490.091	4.741.144
Reparto de las reservas voluntarias	1.348.533	591.893	0	1.151.951	642.901	1.318.156	1.426.794	573.126	0	1.208.211	632.540
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	9.391.407	9.577.235	9.766.779	9.960.115	10.157.317	10.358.464	10.563.633	11.163.742	12.992.094	13.742.059	13.306.523
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	9.291.407	9.477.235	9.666.779	9.860.115	10.057.317	10.258.464	10.463.633	10.672.906	10.886.364	11.104.091	11.326.173
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	490.836	2.105.731	2.637.968	1.980.350
APLICACIONES	9.391.407	9.577.235	9.766.779	9.960.115	10.157.317	10.358.464	10.563.633	11.163.742	12.992.094	13.742.059	13.306.523
Gastos Servicios Comunitarios	1.513.506	1.543.776	1.574.652	1.606.145	1.638.268	1.671.033	1.704.454	1.738.543	1.773.314	1.808.780	1.844.956
Costes de Estructura Concesionario	677.337	690.884	704.701	718.795	733.171	747.835	762.791	778.047	793.608	809.480	825.670
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	147.680	0	796.656	1.781.899	319.707	845.873	165.857	0	897.165	2.007.691	359.059
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	851.079	897.480	942.715	906.530	956.088	948.495	972.312	1.024.903	1.075.508	1.034.461	1.090.568
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
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	4.704.441	4.822.783	5.085.720	4.839.996	5.137.006	5.417.830	5.374.806	5.509.769	5.807.781	6.094.548	5.861.945
Reparto de las reservas voluntarias	1.390.613	1.515.561	555.585	0	1.266.327	620.648	1.085.826	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	490.836	2.105.731	2.637.968	1.980.350	3.317.575

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ORÍGENES	14.870.271	15.708.914	17.513.598	19.481.380	20.236.113	19.654.862	21.321.348	22.194.098	24.298.564	26.688.002	17.492.207
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	11.552.696	11.783.750	12.019.425	12.259.814	12.505.010	12.755.110	13.010.212	13.270.417	13.535.825	13.806.541	5.825.982
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	3.317.575	3.925.164	5.494.173	7.221.566	7.731.103	6.899.752	8.311.136	8.923.681	10.762.739	12.881.461	11.666.225
APLICACIONES	14.870.271	15.708.914	17.513.598	19.481.380	20.236.113	19.654.862	21.321.348	22.194.098	24.298.564	26.688.002	17.492.207
Gastos Servicios Comunitarios	1.881.855	1.919.492	1.957.882	1.997.039	2.036.980	2.077.720	2.119.274	2.161.659	2.204.893	2.248.991	949.012
Costes de Estructura Concesionario	842.183	859.027	876.207	893.732	911.606	929.838	948.435	967.404	986.752	1.006.487	421.126
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	952.078	187.294	0	1.010.353	2.259.878	405.466	1.072.771	210.347	0	3.148.731	619.423
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.082.354	1.108.840	1.167.767	1.225.056	1.179.165	1.242.016	1.212.348	1.215.225	1.332.436	1.060.347	457.529
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	2.792
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	6.179.888	6.133.339	6.283.426	6.617.347	6.941.982	6.681.936	7.038.089	6.869.974	6.886.272	7.550.472	6.008.633
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	3.925.164	5.494.173	7.221.566	7.731.103	6.899.752	8.311.136	8.923.681	10.762.739	12.881.461	11.666.225	9.033.692

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)	4,37%
WACCbt	3,32%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	3,00%

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	539.035.153	0	0	0	1.911.964	3.335.394	3.402.102	3.591.478	3.663.308	3.736.574	3.811.305
Gastos Servicios Comunitarios	-87.536.032	0	0	0	-251.965	-439.550	-448.341	-585.027	-596.728	-608.662	-620.835
Costes de Estructura Concesionario	-51.332.462	-2.914.733	-4.840.315	-3.416.839	-1.007.789	-242.311	-249.323	-261.816	-267.052	-272.394	-277.841
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-536.042	-13.500	-13.500	-13.500	-13.500	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	399.630.616	-2.928.233	-4.853.815	-3.430.339	638.710	2.646.784	2.697.689	2.737.885	2.792.778	2.848.768	2.905.878
Inversión Inicial	-38.517.912	-1.005.318	-13.211.644	-20.522.344	-3.778.607	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-36.399.773	0	0	0	0	0	-290.177	-57.084	0	-307.938	-688.771
CF Inversión	-74.917.685	-1.005.318	-13.211.644	-20.522.344	-3.778.607	0	-290.177	-57.084	0	-307.938	-688.771
CF del Proyecto antes de Impuestos	324.712.931	-3.933.551	-18.065.459	-23.952.682	-3.139.898	2.646.784	2.407.512	2.680.801	2.792.778	2.540.830	2.217.108
Impuesto de sociedades	-44.279.718	0	0	0	-24.023	-139.196	-136.414	-142.444	-150.379	-148.021	-134.034
CF del Proyecto después de Impuestos	280.433.213	-3.933.551	-18.065.459	-23.952.682	-3.163.921	2.507.588	2.271.098	2.538.357	2.642.398	2.392.810	2.083.074
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	5.367.523	1.341.881	899.923	2.496.561	629.158	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	10.735.047	2.591.670	8.091.122	0	52.255	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	37.572.664	0	10.132.831	21.986.033	5.453.800	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	53.675.235	3.933.551	19.123.876	24.482.594	6.135.214	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	334.108.448	0	1.058.417	529.912	2.971.293	2.507.588	2.271.098	2.538.357	2.642.398	2.392.810	2.083.074
Comisiones de Deuda Senior	-1.334.196	0	-419.032	-169.967	-30.560	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-28.180.616	0	0	-842.962	-1.469.816	-1.517.934	-1.496.254	-1.477.314	-1.454.075	-1.421.201	-1.399.778
Amortización de la deuda senior	-37.572.664	0	0	0	0	-576.668	-408.298	-643.141	-754.458	-587.131	-351.597
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-67.087.476	0	-419.032	-1.012.929	-1.500.376	-2.115.825	-1.926.200	-2.142.536	-2.231.056	-2.031.306	-1.774.808
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	267.020.972	0	639.385	-483.017	1.470.917	391.762	344.898	395.821	411.342	361.504	308.266
Dotación a la CRSD	-3.003.115	0	0	0	-1.057.913	0	-108.168	-44.260	0	0	-246.826
Desdotación de la CRSD	3.003.115	0	0	0	0	94.813	0	0	99.875	128.249	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-1.057.913	94.813	-108.168	-44.260	99.875	128.249	-246.826
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	267.020.972	0	639.385	-483.017	413.004	486.575	236.730	351.561	511.217	489.753	61.440
Dividendos	-230.435.277	0	0	0	0	-122.518	-236.730	-284.088	-328.996	-386.908	-61.440
Reparto de las reservas voluntarias	-27.552.003	0	0	0	0	-833.430	0	-67.473	-182.221	-102.845	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-9.033.692	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	-267.020.972	0	0	0	0	-955.948	-236.730	-351.561	-511.217	-489.753	-61.440
Flujo de caja del año		0	639.385	-483.017	413.004	-469.373	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	639.385	156.368	569.373	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	639.385	156.368	569.373	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	3.887.531	3.965.282	4.044.588	4.125.479	4.207.989	4.292.149	4.377.992	4.465.552	4.554.863	4.645.960	4.738.879
Gastos Servicios Comunitarios	-633.252	-645.917	-658.835	-672.012	-685.452	-699.161	-713.145	-727.408	-741.956	-756.795	-771.931
Costes de Estructura Concesionario	-283.398	-289.066	-294.848	-300.744	-306.759	-312.895	-319.152	-325.536	-332.046	-338.687	-345.461
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	2.964.131	3.023.549	3.084.155	3.145.973	3.209.027	3.273.343	3.338.945	3.405.858	3.474.111	3.543.728	3.614.737
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-123.579	-326.962	-64.110	0	-346.788	-776.048	-138.790	-368.014	-72.396	0	-390.539
CF Inversión	-123.579	-326.962	-64.110	0	-346.788	-776.048	-138.790	-368.014	-72.396	0	-390.539
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.840.552	2.696.587	3.020.045	3.145.973	2.862.239	2.497.295	3.200.155	3.037.844	3.401.714	3.543.728	3.224.198
Impuesto de sociedades	-153.190	-150.072	-159.461	-179.789	-199.350	-183.301	-204.615	-198.429	-205.596	-225.057	-244.189
CF del Proyecto después de Impuestos	2.687.362	2.546.515	2.860.583	2.966.183	2.662.889	2.313.994	2.995.540	2.839.415	3.196.119	3.318.670	2.980.009
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)	2.687.362	2.546.515	2.860.583	2.966.183	2.662.889	2.313.994	2.995.540	2.839.415	3.196.119	3.318.670	2.980.009
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	-1.380.321	-1.349.813	-1.311.513	-1.266.508	-1.218.931	-1.182.569	-1.141.402	-1.086.059	-1.029.488	-963.293	-888.251
Amortización de la deuda senior	-864.237	-780.022	-1.073.742	-1.217.633	-1.039.622	-786.162	-1.383.164	-1.308.980	-1.652.723	-1.830.230	-1.651.058
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-2.268.460	-2.154.215	-2.410.123	-2.509.506	-2.284.425	-1.995.121	-2.551.484	-2.422.495	-2.710.216	-2.822.088	-2.568.446
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	418.903	392.300	450.461	456.678	378.464	318.873	444.056	416.920	485.903	496.583	411.563
Dotación a la CRSD	0	-127.954	-49.692	0	0	-278.181	0	-143.860	-55.936	0	0
Desdotación de la CRSD	57.122	0	0	112.540	144.652	0	64.494	0	0	126.821	162.837
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	57.122	-127.954	-49.692	112.540	144.652	-278.181	64.494	-143.860	-55.936	126.821	162.837
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	476.025	264.346	400.769	569.218	523.116	40.691	508.550	273.060	429.967	623.404	574.400
Dividendos	-344.388	-264.346	-400.769	-540.492	-523.116	-40.691	-508.550	-273.060	-429.967	-623.404	-574.400
Reparto de las reservas voluntarias	-131.637	0	0	-28.726	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	-476.025	-264.346	-400.769	-569.218	-523.116	-40.691	-508.550	-273.060	-429.967	-623.404	-574.400
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	4.833.657	4.930.330	5.028.936	5.129.515	5.232.105	5.336.748	5.443.482	5.552.352	5.663.399	5.776.667	5.892.200
Gastos Servicios Comunitarios	-787.369	-803.117	-819.179	-835.563	-852.274	-869.319	-886.706	-904.440	-922.529	-940.979	-959.799
Costes de Estructura Concesionario	-352.370	-359.417	-366.606	-373.938	-381.417	-389.045	-396.826	-404.762	-412.858	-421.115	-429.537
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	3.687.167	3.761.046	3.836.401	3.913.264	3.991.665	4.071.633	4.153.201	4.236.400	4.321.263	4.407.823	4.496.114
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-873.528	-156.728	-414.666	-81.307	0	-439.811	-984.217	-176.019	-466.731	-91.816	0
CF Inversión	-873.528	-156.728	-414.666	-81.307	0	-439.811	-984.217	-176.019	-466.731	-91.816	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.813.639	3.604.318	3.421.735	3.831.957	3.991.665	3.631.822	3.168.984	4.060.381	3.854.532	4.316.007	4.496.114
Impuesto de sociedades	-223.191	-244.161	-236.896	-245.265	-267.518	-288.727	-264.782	-288.696	-421.809	-487.582	-516.317
CF del Proyecto después de Impuestos	2.590.448	3.360.157	3.184.839	3.586.693	3.724.147	3.343.095	2.904.202	3.771.685	3.432.723	3.828.425	3.979.797
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)	2.590.448	3.360.157	3.184.839	3.586.693	3.724.147	3.343.095	2.904.202	3.771.685	3.432.723	3.828.425	3.979.797
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	-33.468	-34.138	-34.820	0	0
Intereses de Deuda Senior	-823.948	-760.632	-678.884	-591.209	-490.593	-384.949	-288.349	-190.294	-74.277	0	0
Amortización de la deuda senior	-1.389.104	-2.077.508	-2.013.300	-2.424.545	-2.650.135	-2.469.224	-2.197.720	-3.000.281	-2.441.982	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-2.242.771	-2.868.453	-2.723.103	-3.047.291	-3.172.896	-2.886.985	-2.519.538	-3.224.713	-2.551.079	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	347.677	491.704	461.736	539.401	551.251	456.110	384.664	546.973	881.644	3.828.425	3.979.797
Dotación a la CRSD	-312.841	0	-162.094	-62.802	0	0	-352.588	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	72.675	0	0	142.956	183.724	0	336.817	1.275.540	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-312.841	72.675	-162.094	-62.802	142.956	183.724	-352.588	336.817	1.275.540	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	34.836	564.378	299.642	476.599	694.206	639.834	32.077	883.789	2.157.183	3.828.425	3.979.797
Dividendos	-34.836	-564.378	-299.642	-476.599	-694.206	-639.834	-32.077	-883.789	-2.157.183	-2.596.655	-2.762.964
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.231.770	-1.216.833
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	-34.836	-564.378	-299.642	-476.599	-694.206	-639.834	-32.077	-883.789	-2.157.183	-3.828.425	-3.979.797
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	6.010.044	6.130.245	6.252.850	6.377.907	6.505.465	6.635.575	6.768.286	6.903.652	7.041.725	7.182.560	7.326.211
Gastos Servicios Comunitarios	-978.995	-998.575	-1.018.546	-1.038.917	-1.059.696	-1.080.889	-1.102.507	-1.124.557	-1.147.049	-1.169.989	-1.193.389
Costes de Estructura Concesionario	-438.128	-446.890	-455.828	-464.945	-474.244	-483.729	-493.403	-503.271	-513.337	-523.603	-534.075
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	4.586.172	4.678.030	4.771.726	4.867.295	4.964.776	5.064.207	5.165.626	5.269.073	5.374.590	5.482.217	5.591.996
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-495.298	-1.107.845	-198.769	-525.897	-103.117	0	-557.786	-1.248.225	-223.235	-591.927	-116.445
CF Inversión	-495.298	-1.107.845	-198.769	-525.897	-103.117	0	-557.786	-1.248.225	-223.235	-591.927	-116.445
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.090.873	3.570.186	4.572.957	4.341.398	4.861.659	5.064.207	4.607.839	4.020.849	5.151.355	4.890.289	5.475.551
Impuesto de sociedades	-544.554	-522.057	-552.868	-548.035	-562.955	-595.651	-627.114	-601.481	-636.477	-631.370	-647.837
CF del Proyecto después de Impuestos	3.546.320	3.048.129	4.020.089	3.793.364	4.298.704	4.468.555	3.980.725	3.419.368	4.514.878	4.258.919	4.827.714
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)	3.546.320	3.048.129	4.020.089	3.793.364	4.298.704	4.468.555	3.980.725	3.419.368	4.514.878	4.258.919	4.827.714
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	3.546.320	3.048.129	4.020.089	3.793.364	4.298.704	4.468.555	3.980.725	3.419.368	4.514.878	4.258.919	4.827.714
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)	3.546.320	3.048.129	4.020.089	3.793.364	4.298.704	4.468.555	3.980.725	3.419.368	4.514.878	4.258.919	4.827.714
Dividendos	-2.925.798	-3.048.129	-2.958.323	-3.132.917	-3.105.529	-3.190.078	-3.375.358	-3.419.368	-3.408.394	-3.606.705	-3.577.764
Reparto de las reservas voluntarias	-620.521	0	-1.061.766	-660.446	-1.193.175	-1.278.478	-605.367	0	-1.106.484	-652.214	-1.249.950
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	-3.546.320	-3.048.129	-4.020.089	-3.793.364	-4.298.704	-4.468.555	-3.980.725	-3.419.368	-4.514.878	-4.258.919	-4.827.714
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	7.472.735	7.622.190	7.774.633	7.930.126	8.088.729	8.250.503	8.415.513	8.583.824	8.755.500	8.930.610	9.109.222
Gastos Servicios Comunitarios	-1.217.257	-1.241.602	-1.266.434	-1.291.763	-1.317.598	-1.343.950	-1.370.829	-1.398.246	-1.426.211	-1.454.735	-1.483.830
Costes de Estructura Concesionario	-544.757	-555.652	-566.765	-578.100	-589.663	-601.456	-613.485	-625.755	-638.270	-651.035	-664.056
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	5.703.971	5.818.185	5.934.684	6.053.513	6.174.718	6.298.347	6.424.449	6.553.073	6.684.270	6.818.090	6.954.587
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-628.158	-1.405.015	-252.087	-666.965	-130.777	0	-707.408	-1.583.051	-283.115	-750.707
CF Inversión	0	-628.158	-1.405.015	-252.087	-666.965	-130.777	0	-707.408	-1.583.051	-283.115	-750.707
CF del Proyecto antes de Impuestos	5.703.971	5.190.027	4.529.669	5.801.426	5.507.753	6.167.570	6.424.449	5.845.665	5.101.219	6.534.975	6.203.880
Impuesto de sociedades	-684.361	-720.091	-691.560	-730.635	-724.586	-743.428	-784.895	-824.798	-792.369	-836.673	-830.195
CF del Proyecto después de Impuestos	5.019.610	4.469.936	3.838.109	5.070.790	4.783.167	5.424.142	5.639.554	5.020.867	4.308.850	5.698.302	5.373.684
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)	5.019.610	4.469.936	3.838.109	5.070.790	4.783.167	5.424.142	5.639.554	5.020.867	4.308.850	5.698.302	5.373.684
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	5.019.610	4.469.936	3.838.109	5.070.790	4.783.167	5.424.142	5.639.554	5.020.867	4.308.850	5.698.302	5.373.684
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)	5.019.610	4.469.936	3.838.109	5.070.790	4.783.167	5.424.142	5.639.554	5.020.867	4.308.850	5.698.302	5.373.684
Dividendos	-3.671.077	-3.878.043	-3.838.109	-3.918.839	-4.140.267	-4.105.985	-4.212.760	-4.447.741	-4.308.850	-4.490.091	-4.741.144
Reparto de las reservas voluntarias	-1.348.533	-591.893	0	-1.151.951	-642.901	-1.318.156	-1.426.794	-573.126	0	-1.208.211	-632.540
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	-5.019.610	-4.469.936	-3.838.109	-5.070.790	-4.783.167	-5.424.142	-5.639.554	-5.020.867	-4.308.850	-5.698.302	-5.373.684
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	9.291.407	9.477.235	9.666.779	9.860.115	10.057.317	10.258.464	10.463.633	10.672.906	10.886.364	11.104.091	11.326.173
Gastos Servicios Comunitarios	-1.513.506	-1.543.776	-1.574.652	-1.606.145	-1.638.268	-1.671.033	-1.704.454	-1.738.543	-1.773.314	-1.808.780	-1.844.956
Costes de Estructura Concesionario	-677.337	-690.884	-704.701	-718.795	-733.171	-747.835	-762.791	-778.047	-793.608	-809.480	-825.670
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	7.093.814	7.235.825	7.380.676	7.528.425	7.679.128	7.832.846	7.989.638	8.149.566	8.312.692	8.479.081	8.648.797
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-147.680	0	-796.656	-1.781.899	-319.707	-845.873	-165.857	0	-897.165	-2.007.691	-359.059
CF Inversión	-147.680	0	-796.656	-1.781.899	-319.707	-845.873	-165.857	0	-897.165	-2.007.691	-359.059
CF del Proyecto antes de Impuestos	6.946.133	7.235.825	6.584.020	5.746.526	7.359.421	6.986.973	7.823.780	8.149.566	7.415.527	6.471.390	8.289.739
Impuesto de sociedades	-851.079	-897.480	-942.715	-906.530	-956.088	-948.495	-972.312	-1.024.903	-1.075.508	-1.034.461	-1.090.568
CF del Proyecto después de Impuestos	6.095.054	6.338.345	5.641.305	4.839.996	6.403.333	6.038.478	6.851.468	7.124.663	6.340.019	5.436.929	7.199.170
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)	6.095.054	6.338.345	5.641.305	4.839.996	6.403.333	6.038.478	6.851.468	7.124.663	6.340.019	5.436.929	7.199.170
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	6.095.054	6.338.345	5.641.305	4.839.996	6.403.333	6.038.478	6.851.468	7.124.663	6.340.019	5.436.929	7.199.170
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)	6.095.054	6.338.345	5.641.305	4.839.996	6.403.333	6.038.478	6.851.468	7.124.663	6.340.019	5.436.929	7.199.170
Dividendos	-4.704.441	-4.822.783	-5.085.720	-4.839.996	-5.137.006	-5.417.830	-5.374.806	-5.509.769	-5.807.781	-6.094.548	-5.861.945
Reparto de las reservas voluntarias	-1.390.613	-1.515.561	-555.585	0	-1.266.327	-620.648	-1.085.826	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	-6.095.054	-6.338.345	-5.641.305	-4.839.996	-6.403.333	-6.038.478	-6.460.632	-5.509.769	-5.807.781	-6.094.548	-5.861.945
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	390.836	1.614.894	532.238	-657.619	1.337.226
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	490.836	2.105.731	2.637.968	1.980.350
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	490.836	2.105.731	2.637.968	1.980.350	3.317.575

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	11.552.696	11.783.750	12.019.425	12.259.814	12.505.010	12.755.110	13.010.212	13.270.417	13.535.825	13.806.541	5.825.982
Gastos Servicios Comunitarios	-1.881.855	-1.919.492	-1.957.882	-1.997.039	-2.036.980	-2.077.720	-2.119.274	-2.161.659	-2.204.893	-2.248.991	-949.012
Costes de Estructura Concesionario	-842.183	-859.027	-876.207	-893.732	-911.606	-929.838	-948.435	-967.404	-986.752	-1.006.487	-421.126
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-2.792
CF Explotación	8.821.908	8.998.482	9.178.586	9.362.293	9.549.674	9.740.802	9.935.753	10.134.603	10.337.430	10.544.314	4.453.052
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-952.078	-187.294	0	-1.010.353	-2.259.878	-405.466	-1.072.771	-210.347	0	-3.148.731	-619.423
CF Inversión	-952.078	-187.294	0	-1.010.353	-2.259.878	-405.466	-1.072.771	-210.347	0	-3.148.731	-619.423
CF del Proyecto antes de Impuestos	7.869.830	8.811.187	9.178.586	8.351.940	7.289.796	9.335.336	8.862.982	9.924.256	10.337.430	7.395.583	3.833.629
Impuesto de sociedades	-1.082.354	-1.108.840	-1.167.767	-1.225.056	-1.179.165	-1.242.016	-1.212.348	-1.215.225	-1.332.436	-1.060.347	-457.529
CF del Proyecto después de Impuestos	6.787.476	7.702.348	8.010.819	7.126.884	6.110.630	8.093.320	7.650.634	8.709.032	9.004.994	6.335.236	3.376.100
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)	6.787.476	7.702.348	8.010.819	7.126.884	6.110.630	8.093.320	7.650.634	8.709.032	9.004.994	6.335.236	3.376.100
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	6.787.476	7.702.348	8.010.819	7.126.884	6.110.630	8.093.320	7.650.634	8.709.032	9.004.994	6.335.236	3.376.100
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)	6.787.476	7.702.348	8.010.819	7.126.884	6.110.630	8.093.320	7.650.634	8.709.032	9.004.994	6.335.236	3.376.100
Dividendos	-6.179.888	-6.133.339	-6.283.426	-6.617.347	-6.941.982	-6.681.936	-7.038.089	-6.869.974	-6.886.272	-7.550.472	-6.008.633
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	-6.179.888	-6.133.339	-6.283.426	-6.617.347	-6.941.982	-6.681.936	-7.038.089	-6.869.974	-6.886.272	-7.550.472	-6.008.633
Flujo de caja del año	607.589	1.569.009	1.727.393	509.538	-831.352	1.411.384	612.545	1.839.058	2.118.722	-1.215.236	-2.632.533
Caja al inicio del año	3.317.575	3.925.164	5.494.173	7.221.566	7.731.103	6.899.752	8.311.136	8.923.681	10.762.739	12.881.461	11.666.225
Caja final acumulada	3.925.164	5.494.173	7.221.566	7.731.103	6.899.752	8.311.136	8.923.681	10.762.739	12.881.461	11.666.225	9.033.692

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)	324.712.931	-3.933.551	-18.065.459	-23.952.682	-3.139.898	2.646.784	2.407.512
FC del Proyecto (después de impuestos)	280.433.213	-3.933.551	-18.065.459	-23.952.682	-3.163.921	2.507.588	2.271.098
FC disponible accionistas	250.918.402	-3.933.551	-8.351.660	-2.979.578	-268.409	486.575	236.730
FC distribuido accionistas	250.918.402	-3.933.551	-8.991.045	-2.496.561	-681.413	955.948	236.730
FC de la Deuda Senior	29.514.812	0	-9.713.799	-20.973.104	-3.953.424	2.115.825	1.926.200
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	29.514.812	0	-9.713.799	-20.973.104	-2.895.511	2.021.013	2.034.368

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.680.801	2.792.778	2.540.830	2.217.108	2.840.552	2.696.587	3.020.045
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.538.357	2.642.398	2.392.810	2.083.074	2.687.362	2.546.515	2.860.583
FC disponible accionistas	351.561	511.217	489.753	61.440	476.025	264.346	400.769
FC distribuido accionistas	351.561	511.217	489.753	61.440	476.025	264.346	400.769
FC de la Deuda Senior	2.142.536	2.231.056	2.031.306	1.774.808	2.268.460	2.154.215	2.410.123
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.186.796	2.131.181	1.903.057	2.021.634	2.211.338	2.282.169	2.459.814

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.145.973	2.862.239	2.497.295	3.200.155	3.037.844	3.401.714	3.543.728
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.966.183	2.662.889	2.313.994	2.995.540	2.839.415	3.196.119	3.318.670
FC disponible accionistas	569.218	523.116	40.691	508.550	273.060	429.967	623.404
FC distribuido accionistas	569.218	523.116	40.691	508.550	273.060	429.967	623.404
FC de la Deuda Senior	2.509.506	2.284.425	1.995.121	2.551.484	2.422.495	2.710.216	2.822.088
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.396.966	2.139.773	2.273.302	2.486.989	2.566.355	2.766.152	2.695.267

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.224.198	2.813.639	3.604.318	3.421.735	3.831.957	3.991.665	3.631.822
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.980.009	2.590.448	3.360.157	3.184.839	3.586.693	3.724.147	3.343.095
FC disponible accionistas	574.400	34.836	564.378	299.642	476.599	694.206	639.834
FC distribuido accionistas	574.400	34.836	564.378	299.642	476.599	694.206	639.834
FC de la Deuda Senior	2.568.446	2.242.771	2.868.453	2.723.103	3.047.291	3.172.896	2.886.985
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.405.608	2.555.612	2.795.778	2.885.197	3.110.094	3.029.941	2.703.261

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.168.984	4.060.381	3.854.532	4.316.007	4.496.114	4.090.873	3.570.186
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.904.202	3.771.685	3.432.723	3.828.425	3.979.797	3.546.320	3.048.129
FC disponible accionistas	32.077	883.789	2.157.183	3.828.425	3.979.797	3.546.320	3.048.129
FC distribuido accionistas	32.077	883.789	2.157.183	3.828.425	3.979.797	3.546.320	3.048.129
FC de la Deuda Senior	2.519.538	3.224.713	2.551.079	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.872.125	2.887.896	1.275.540	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.572.957	4.341.398	4.861.659	5.064.207	4.607.839	4.020.849	5.151.355
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.020.089	3.793.364	4.298.704	4.468.555	3.980.725	3.419.368	4.514.878
FC disponible accionistas	4.020.089	3.793.364	4.298.704	4.468.555	3.980.725	3.419.368	4.514.878
FC distribuido accionistas	4.020.089	3.793.364	4.298.704	4.468.555	3.980.725	3.419.368	4.514.878
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)	4.890.289	5.475.551	5.703.971	5.190.027	4.529.669	5.801.426	5.507.753
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.258.919	4.827.714	5.019.610	4.469.936	3.838.109	5.070.790	4.783.167
FC disponible accionistas	4.258.919	4.827.714	5.019.610	4.469.936	3.838.109	5.070.790	4.783.167
FC distribuido accionistas	4.258.919	4.827.714	5.019.610	4.469.936	3.838.109	5.070.790	4.783.167
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)	6.167.570	6.424.449	5.845.665	5.101.219	6.534.975	6.203.880	6.946.133
FC del Proyecto (después de impuestos)	5.424.142	5.639.554	5.020.867	4.308.850	5.698.302	5.373.684	6.095.054
FC disponible accionistas	5.424.142	5.639.554	5.020.867	4.308.850	5.698.302	5.373.684	6.095.054
FC distribuido accionistas	5.424.142	5.639.554	5.020.867	4.308.850	5.698.302	5.373.684	6.095.054
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)	7.235.825	6.584.020	5.746.526	7.359.421	6.986.973	7.823.780	8.149.566
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.338.345	5.641.305	4.839.996	6.403.333	6.038.478	6.851.468	7.124.663
FC disponible accionistas	6.338.345	5.641.305	4.839.996	6.403.333	6.038.478	6.851.468	7.124.663
FC distribuido accionistas	6.338.345	5.641.305	4.839.996	6.403.333	6.038.478	6.460.632	5.509.769
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)	7.415.527	6.471.390	8.289.739	7.869.830	8.811.187	9.178.586	8.351.940
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.340.019	5.436.929	7.199.170	6.787.476	7.702.348	8.010.819	7.126.884
FC disponible accionistas	6.340.019	5.436.929	7.199.170	6.787.476	7.702.348	8.010.819	7.126.884
FC distribuido accionistas	5.807.781	6.094.548	5.861.945	6.179.888	6.133.339	6.283.426	6.617.347
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)	7.289.796	9.335.336	8.862.982	9.924.256	10.337.430	7.395.583	3.833.629
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.110.630	8.093.320	7.650.634	8.709.032	9.004.994	6.335.236	3.376.100
FC disponible accionistas	6.110.630	8.093.320	7.650.634	8.709.032	9.004.994	6.335.236	3.376.100
FC distribuido accionistas	6.941.982	6.681.936	7.038.089	6.869.974	6.886.272	7.550.472	6.008.633
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	6,27%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	52.675.458
Tasa descuento WACC bt	3,32%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	22
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2046

8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

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

Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	5,85%
VAN FC Proyecto después de impuestos	52.633.132
Tasa descuento WACC at	3,00%
Pay-back dinámico (años)	23
Fecha Pay-back dinámico (año)	2047

8.5. Flujos de caja de la deuda

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

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

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	4,37%
TIR FC Deuda con DSRA	4,55%

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

8.6. Flujos de caja de los accionistas

8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	6,61%
VAN FC Disponible Accionistas	5.508.293
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	31
Fecha Pay-back dinámico (año)	2055

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

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

8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

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

Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	6,57%
VAN FC Distribuidos Accionistas	5.247.069
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	539.035.153
EBITDA	412.207.435
Beneficio Neto	250.918.402
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	76,5%
Margen BN (BN/Ingresos)	46,5%

8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

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

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

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

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

Tabla 72. Ratios de Cobertura de la Deuda

Ratios Cobertura Deuda	Min	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RCSD	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,57 x	1,73 x	1,60 x	1,80 x	1,91 x	1,77 x	1,57 x	2,04 x	1,98 x
LLCR	1,34 x	1,35 x	1,34 x	1,35 x	1,36 x	1,35 x	1,34 x	1,36 x	1,36 x
PLCR	2,01 x	2,01 x	2,04 x	2,09 x	2,14 x	2,18 x	2,21 x	2,29 x	2,35 x
DN/EBITDA	13,54 x	13,54 x	13,10 x	12,65 x	12,17 x	11,77 x	11,34 x	10,84 x	10,33 x

Ratios Cobertura Deuda	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,28 x	2,46 x	2,33 x	2,09 x	2,78 x	2,77 x	3,28 x	3,65 x	3,60 x
LLCR	1,37 x	1,38 x	1,38 x	1,37 x	1,40 x	1,40 x	1,42 x	1,44 x	1,44 x
PLCR	2,44 x	2,53 x	2,62 x	2,69 x	2,85 x	2,98 x	3,18 x	3,42 x	3,67 x
DN/EBITDA	9,76 x	9,22 x	8,76 x	8,27 x	7,71 x	7,13 x	6,50 x	5,90 x	5,37 x

Ratios Cobertura Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,52 x
RCI	3,38 x	4,70 x	5,00 x	6,43 x	8,07 x	9,35 x	10,87 x	21,16 x	51,43 x
LLCR	1,43 x	1,50 x	1,52 x	1,61 x	1,71 x	1,81 x	1,95 x	3,18 x	n.a.
PLCR	3,91 x	4,39 x	4,93 x	5,82 x	7,24 x	9,42 x	13,06 x	28,92 x	n.a.
DN/EBITDA	4,80 x	4,18 x	3,53 x	2,82 x	2,14 x	1,54 x	,90 x	,25 x	n.a.

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

Ratios Cobertura Deuda	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
RCSD	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	44%	68%	70%	71%	71%	70%	70%	70%	70%	69%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	29%	30%	30%	30%	30%	31%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	3,41 x	3,23 x	2,45 x	2,42 x	2,92 x	3,74 x	2,26 x	2,76 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	30%	30%	30%	31%	31%	32%	32%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	69%	68%	67%	66%	66%	65%	64%	62%	60%	58%	57%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	31%	32%	33%	34%	34%	35%	36%	38%	40%	42%	43%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,21 x	2,11 x	2,28 x	2,67 x	1,84 x	2,10 x	1,76 x	1,66 x	1,70 x	1,87 x	1,40 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	33%	34%	35%	36%	38%	40%	42%	45%	47%	50%	54%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	54%	51%	46%	41%	34%	27%	14%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	46%	49%	54%	59%	66%	73%	86%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,51 x	1,29 x	1,19 x	1,15 x	1,20 x	,94 x	1,04 x	3,07 x	3,40 x	3,15 x	3,01 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	58%	62%	67%	73%	78%	84%	92%	98%	99%	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)	2,39 x	3,52 x	2,90 x	3,20 x	2,96 x	2,85 x	2,26 x	3,34 x	2,76 x	3,03 x	2,79 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	98%	98%	98%	98%	98%	98%	97%	98%	97%	98%	97%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,71 x	2,15 x	3,19 x	2,63 x	2,88 x	2,65 x	2,59 x	2,04 x	3,04 x	2,51 x	2,75 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	97%	96%	97%	96%	97%	96%	96%	95%	96%	95%	95%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,51 x	2,48 x	1,95 x	2,92 x	2,41 x	3,07 x	4,65 x	4,73 x	3,34 x	6,22 x	5,65 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	95%	94%	93%	94%	93%	93%	93%	92%	91%	93%	92%

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)	8,01 x	9,40 x	8,56 x	6,50 x	10,56 x	9,30 x	12,05 x	13,40 x	8,03 x	19,61 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	92%	90%	93%	91%	92%	93%	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 6:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 6

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	6.739.344	5.749.721
Costes IBI fase construcción	64.567	40.047
Costes IVA fase construcción	4.529.762	3.699.666
Licencias y Tributos	2.145.015	2.010.008
Urbanística y otras tasas	323.680	308.413
ICIO	1.294.720	1.233.654
ITP	35.512	0
IAJD	491.103	467.940
Impuestos Fase de Explotación	91.082.690	12.814.616
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	555.108	88.069
IBI Viviendas	38.041.368	6.121.174
Tasa paso vehículos (vado)	913.234	151.927
Impuesto de Sociedades	44.279.718	5.282.355
Coste IVA Fase Explotación	7.293.262	1.171.091
IVA Inversiones Reposición	3.309.070	508.275
IVA Costes Servicios Comunitarios	3.322.644	552.760
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
Total Impuestos	97.822.035	18.564.337
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 6

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuestos Fase de Construcción	6.739.344	562.678	3.562.963	2.189.633	424.069	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	64.567	21.522	21.522	21.522	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	4.529.762	505.644	1.431.938	2.168.111	424.069	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	2.145.015	35.512	2.109.503	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	323.680	0	323.680	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	1.294.720	0	1.294.720	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	35.512	35.512	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	491.103	0	491.103	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	91.082.690	0	0	0	112.362	209.403	246.627	356.329	373.521	415.480	445.552
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	555.108	0	0	0	0	0	2.166	3.768	3.844	3.921	3.999
IBI Viviendas	38.041.368	0	0	0	70.370	122.760	125.215	255.439	260.548	265.759	271.074
Tasa Paso Vehículos (Vado)	913.234	0	0	0	3.351	5.845	5.962	6.081	6.203	6.327	6.453
Impuesto de Sociedades	44.279.718	0	0	0	24.023	55.297	55.704	64.509	75.864	78.369	67.527
Coste IVA Fase Explotación	7.293.262	0	0	0	14.618	25.501	57.580	26.531	27.062	61.104	96.498
IVA Inversiones Reposición	3.309.070	0	0	0	0	0	31.569	0	0	33.501	68.343
IVA Costes Servicios Comunitarios	3.322.644	0	0	0	12.191	21.267	21.692	22.126	22.568	23.020	23.480
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	97.822.035	562.678	3.562.963	2.189.633	536.431	209.403	246.627	356.329	373.521	415.480	445.552

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	405.406	448.663	434.616	468.193	539.246	574.649	532.625	584.823	570.684	610.525	694.061
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.079	4.161	4.244	4.329	4.415	4.504	4.594	4.686	4.779	4.875	4.972
IBI Viviendas	276.496	282.026	287.666	293.420	299.288	305.274	311.379	317.607	323.959	330.438	337.047
Tasa Paso Vehículos (Vado)	6.583	6.714	6.849	6.985	7.125	7.268	7.413	7.561	7.713	7.867	8.024
Impuesto de Sociedades	89.531	90.918	105.979	132.983	159.605	148.932	176.898	181.944	200.585	233.025	266.523
Coste IVA Fase Explotación	28.718	64.844	29.878	30.476	68.813	108.672	32.341	73.025	33.648	34.321	77.495
IVA Inversiones Reposición	0	35.552	0	0	37.728	76.965	0	40.037	0	0	42.488
IVA Costes Servicios Comunitarios	23.950	24.429	24.917	25.415	25.924	26.442	26.971	27.510	28.061	28.622	29.194
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	405.406	448.663	434.616	468.193	539.246	574.649	532.625	584.823	570.684	610.525	694.061

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	737.769	692.651	754.049	742.019	791.134	888.043	940.595	894.095	969.181	956.956	995.079
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.072	5.173	5.277	5.382	5.490	5.600	5.712	5.826	5.943	6.061	6.183
IBI Viviendas	343.788	350.664	357.677	364.830	372.127	379.570	387.161	394.904	402.802	410.858	419.075
Tasa Paso Vehículos (Vado)	8.185	8.348	8.515	8.686	8.859	9.036	9.217	9.402	9.590	9.781	9.977
Impuesto de Sociedades	258.342	292.045	300.342	325.228	366.007	406.565	400.682	442.947	458.233	487.582	516.317
Coste IVA Fase Explotación	122.382	36.421	82.238	37.893	38.651	87.272	137.823	41.016	92.614	42.673	43.527
IVA Inversiones Reposición	86.675	0	45.088	0	0	47.848	97.610	0	50.777	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	29.778	30.374	30.981	31.601	32.233	32.878	33.535	34.206	34.890	35.588	36.300
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	737.769	692.651	754.049	742.019	791.134	888.043	940.595	894.095	969.181	956.956	995.079

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	1.086.776	1.130.086	1.060.934	1.123.445	1.091.547	1.134.815	1.237.744	1.286.221	1.208.642	1.279.376	1.243.117
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.306	6.432	6.561	6.692	6.826	6.963	7.102	7.244	7.389	7.537	7.687
IBI Viviendas	427.457	436.006	444.726	453.621	462.693	471.947	481.386	491.014	500.834	510.851	521.068
Tasa Paso Vehículos (Vado)	10.177	10.380	10.588	10.799	11.015	11.236	11.460	11.690	11.923	12.162	12.405
Impuesto de Sociedades	544.554	522.057	552.868	548.035	562.955	595.651	627.114	601.481	636.477	631.370	647.837
Coste IVA Fase Explotación	98.282	155.211	46.191	104.298	48.057	49.018	110.682	174.792	52.019	117.456	54.120
IVA Inversiones Reposición	53.885	109.925	0	57.183	0	0	60.683	123.794	0	64.397	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	37.025	37.766	38.521	39.292	40.078	40.879	41.697	42.531	43.381	44.249	45.134
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	1.086.776	1.130.086	1.060.934	1.123.445	1.091.547	1.134.815	1.237.744	1.286.221	1.208.642	1.279.376	1.243.117

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	1.291.546	1.407.760	1.462.688	1.374.986	1.454.345	1.413.810	1.468.685	1.599.224	1.660.784	1.562.316	1.652.023
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.841	7.998	8.158	8.321	8.487	8.657	8.830	9.007	9.187	9.371	9.558
IBI Viviendas	531.489	542.119	552.961	564.020	575.301	586.807	598.543	610.514	622.724	635.179	647.882
Tasa Paso Vehículos (Vado)	12.653	12.906	13.164	13.428	13.696	13.970	14.250	14.535	14.825	15.122	15.424
Impuesto de Sociedades	684.361	720.091	691.560	730.635	724.586	743.428	784.895	824.798	792.369	836.673	830.195
Coste IVA Fase Explotación	55.203	124.646	196.845	58.581	132.275	60.948	62.167	140.371	221.679	65.972	148.963
IVA Inversiones Reposición	0	68.339	139.412	0	72.522	0	0	76.961	157.000	0	81.672
IVA Costes Servicios Comunitarios	46.037	46.957	47.896	48.854	49.831	50.828	51.845	52.882	53.939	55.018	56.118
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	1.291.546	1.407.760	1.462.688	1.374.986	1.454.345	1.413.810	1.468.685	1.599.224	1.660.784	1.562.316	1.652.023

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	1.606.039	1.667.538	1.814.845	1.884.507	1.773.280	1.874.007	1.822.519	1.892.113	2.057.669	2.135.821	2.010.859
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	9.749	9.944	10.143	10.346	10.553	10.764	10.979	11.199	11.423	11.651	11.884
IBI Viviendas	660.840	674.057	687.538	701.288	715.314	729.620	744.213	759.097	774.279	789.765	805.560
Tasa Paso Vehículos (Vado)	15.733	16.047	16.368	16.696	17.030	17.370	17.718	18.072	18.433	18.802	19.178
Impuesto de Sociedades	851.079	897.480	942.715	906.530	956.088	948.495	972.312	1.024.903	1.075.508	1.034.461	1.090.568
Coste IVA Fase Explotación	68.637	70.010	158.081	249.646	74.295	167.757	77.297	78.843	178.025	281.142	83.669
IVA Inversiones Reposición	0	0	86.671	176.808	0	91.975	0	0	97.605	199.114	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	57.241	58.385	59.553	60.744	61.959	63.198	64.462	65.752	67.067	68.408	69.776
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	1.606.039	1.667.538	1.814.845	1.884.507	1.773.280	1.874.007	1.822.519	1.892.113	2.057.669	2.135.821	2.010.859

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	2.124.630	2.066.311	2.144.387	2.331.127	2.419.476	2.278.413	2.386.121	2.293.492	2.432.269	2.524.736	927.326
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	12.122	12.365	12.612	12.864	13.121	13.384	13.651	13.924	14.203	14.487	2.529
IBI Viviendas	821.671	838.105	854.867	871.964	889.403	907.191	925.335	943.842	962.719	981.973	414.366
Tasa Paso Vehículos (Vado)	19.562	19.953	20.352	20.759	21.174	21.598	22.030	22.470	22.920	23.378	9.865
Impuesto de Sociedades	1.082.354	1.108.840	1.167.767	1.225.056	1.179.165	1.242.016	1.212.348	1.215.225	1.332.436	1.060.347	457.529
Coste IVA Fase Explotación	188.921	87.049	88.790	200.485	316.612	94.224	212.756	98.031	99.992	444.551	43.038
IVA Inversiones Reposición	103.579	0	0	109.919	224.235	0	116.647	0	0	342.559	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	71.172	72.595	74.047	75.528	77.038	78.579	80.151	81.754	83.389	85.057	35.892
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	2.124.630	2.066.311	2.144.387	2.331.127	2.419.476	2.278.413	2.386.121	2.293.492	2.432.269	2.524.736	927.326

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 6

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	41.837.562	50,7%	7.717.733	41,6%
Impuestos CCAA	5.815.893	7,0%	2.934.160	15,8%
Impuestos Ayuntamientos	34.906.746	42,3%	7.912.444	42,6%
Total Impuestos	82.560.202	100,0%	18.564.337	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 6

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	41.837.562	252.822	715.969	1.084.055	243.367	68.048	84.494	77.774	89.395
Impuestos CCAA	5.815.893	288.334	1.239.440	1.084.055	219.344	12.750	28.790	13.265	13.531
Impuestos Ayuntamientos	34.906.746	21.522	1.607.554	21.522	73.721	128.605	133.344	265.289	270.595
Total Impuestos	82.560.202	562.678	3.562.963	2.189.633	536.431	209.403	246.627	356.329	373.521
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	108.921	115.776	103.890	123.340	120.918	148.221	194.011	203.268	193.069
Impuestos CCAA	30.552	48.249	14.359	32.422	14.939	15.238	34.407	54.336	16.171
Impuestos Ayuntamientos	276.007	281.527	287.158	292.901	298.759	304.734	310.829	317.045	323.386
Total Impuestos	415.480	445.552	405.406	448.663	434.616	468.193	539.246	574.649	532.625
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	218.456	217.409	250.185	305.270	319.534	310.255	341.461	344.174	385.332
Impuestos CCAA	36.513	16.824	17.160	38.747	61.191	18.211	41.119	18.946	19.325
Impuestos Ayuntamientos	329.854	336.451	343.180	350.043	357.044	364.185	371.469	378.898	386.476
Total Impuestos	584.823	570.684	610.525	694.061	737.769	692.651	754.049	742.019	791.134
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	450.201	469.593	463.455	504.540	508.919	538.081	593.695	599.662	575.963
Impuestos CCAA	43.636	68.911	20.508	46.307	21.337	21.763	49.141	77.605	23.096
Impuestos Ayuntamientos	394.206	402.090	410.132	418.334	426.701	435.235	443.940	452.818	461.875
Total Impuestos	888.043	940.595	894.095	969.181	956.956	995.079	1.086.776	1.130.086	1.060.934
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	600.184	586.983	620.161	682.455	688.877	662.487	690.098	674.897	711.962
Impuestos CCAA	52.149	24.029	24.509	55.341	87.396	26.009	58.728	27.060	27.601
Impuestos Ayuntamientos	471.112	480.535	490.145	499.948	509.947	520.146	530.549	541.160	551.983
Total Impuestos	1.123.445	1.091.547	1.134.815	1.237.744	1.286.221	1.208.642	1.279.376	1.243.117	1.291.546
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	782.414	789.982	759.926	790.723	773.902	815.979	894.983	903.208	869.659
Impuestos CCAA	62.323	98.422	29.291	66.138	30.474	31.084	70.186	110.839	32.986
Impuestos Ayuntamientos	563.023	574.283	585.769	597.484	609.434	621.623	634.055	646.736	659.671
Total Impuestos	1.407.760	1.462.688	1.374.986	1.454.345	1.413.810	1.468.685	1.599.224	1.660.784	1.562.316

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	904.677	885.398	932.485	1.021.755	1.031.354	993.235	1.032.374	1.010.961	1.064.324
Impuestos CCAA	74.482	34.319	35.005	79.040	124.823	37.148	83.878	38.648	39.421
Impuestos Ayuntamientos	672.864	686.322	700.048	714.049	728.330	742.897	757.755	772.910	788.368
Total Impuestos	1.652.023	1.606.039	1.667.538	1.814.845	1.884.507	1.773.280	1.874.007	1.822.519	1.892.113

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	1.164.521	1.175.032	1.132.403	1.176.815	1.152.364	1.212.162	1.325.298	1.337.471	1.289.128
Impuestos CCAA	89.012	140.571	41.834	94.461	43.524	44.395	100.242	158.306	47.112
Impuestos Ayuntamientos	804.135	820.218	836.622	853.355	870.422	887.830	905.587	923.699	942.173
Total Impuestos	2.057.669	2.135.821	2.010.859	2.124.630	2.066.311	2.144.387	2.331.127	2.419.476	2.278.413

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	1.318.726	1.264.240	1.382.432	1.282.622	479.048
Impuestos CCAA	106.378	49.016	49.996	222.276	21.519
Impuestos Ayuntamientos	961.016	980.236	999.841	1.019.838	426.760
Total Impuestos	2.386.121	2.293.492	2.432.269	2.524.736	927.326

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	49.007.852	229.333.757
Efectos indirectos	49.988.009	146.773.604
Efectos inducidos	79.882.799	185.760.343
Efectos económicos totales	178.878.661	561.867.704

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)	21.949.464	140.056.543

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	21.949.464	140.056.543
Efectos indirectos	19.603.141	66.506.789
Efectos inducidos	24.013.848	55.040.102
Efectos económicos totales	65.566.453	261.603.434

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	421	984
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	140	14

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	421	984
Efectos indirectos	343	1.147
Efectos inducidos	343	917
Efectos económicos totales	1.107	3.048

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)	13.121.199	27.235.843
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	4.373.733	378.276

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	13.121.199	27.235.843
Efectos indirectos	10.291.649	29.813.388
Efectos inducidos	9.311.492	20.640.038
Efectos económicos totales	32.724.340	77.689.270

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 6 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	6.739.344	91.082.690
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	6.679.943	33.617.144
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	13.121.199	27.235.843
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	1.987.862	4.126.230
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	8.667.805	37.743.374

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	8.667.805	37.743.374
Efectos indirectos	3.798.746	11.615.067
Efectos inducidos	4.562.533	10.409.459
Efectos económicos totales	17.029.084	59.767.900

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 6 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 6 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 6. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 6	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		178.878.661	65.566.453	1.107	32.724.340	17.029.084
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	128.792.636	47.207.846	797	23.561.525	12.260.940
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		50.086.025	18.358.607	310	9.162.815	4.768.143
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		561.867.704	261.603.434	3.048	77.689.270	59.767.900
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	415.782.101	193.586.541	2.255	57.490.060	44.228.246
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		146.085.603	68.016.893	792	20.199.210	15.539.654
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		740.746.365	327.169.886	4.155	110.413.610	76.796.984
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		544.574.737	240.794.387	3.052	81.051.584	56.489.186
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		196.171.628	86.375.499	1.102	29.362.025	20.307.797

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 6 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 6 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 6 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 6. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 6 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 6

Población beneficiada Lote 6	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 6	307
Población Anual Beneficiada Lote 6	783

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 6, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 6.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 6.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 6.

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 6

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 6	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 6 (m2 construidos)	22.599
Ingresos Alquiler Anuales Lote 6	2.721.875
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 6	10,0
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 6	35,66%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 6	1.508.582
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 6	4.914
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	108.617.910

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 6

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	5,85%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,00%	
		VAN	52.633.132	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	6,61%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	5.508.293	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	4,37%	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	7.717.733	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	2.934.160	
		VA Ingresos Ayuntamientos	7.912.444	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	783	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	1.508.582	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	327.169.886	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	4.155	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 6 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.