



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 3

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

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 3.....	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 3.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 3.....	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 3. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes ...	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 3.....	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 3.....	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 3.....	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 3” 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 3.

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

El **Capítulo 4 Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio**, incluye de forma agregada (y no a nivel de parcela) las variables básicas que constituyen los inputs del plan de negocio del Lote 3.

El **Capítulo 5 Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras**, incluye los inputs sobre las variables macroeconómicas, las hipótesis contables y fiscales, y la estructuración financiera del Lote 3.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 3 como ingresos, costes, inversión, impuestos o financiación.

El **Capítulo 7 Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria**, muestra la cuenta de Pérdidas y Ganancias, Balance y Estado de Origen y Aplicación de Fondos de la Sociedad Concesionaria del Lote 3.

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

El **Capítulo 9 Impacto socio-económico del proyecto** muestra los flujos de caja generados para la Administración (Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos) y la generación de empleos durante la construcción.

El **Capítulo 10 Conclusiones**, resume las principales conclusiones del estudio de viabilidad económica-financiera relativa al Lote 3.

2. Metodología para la realización del estudio de viabilidad

2.1. Introducción

Para la elaboración del estudio de viabilidad económico-financiera se ha utilizado como base un Modelo económico-financiero (MEF) en base Excel.

La información que integra el modelo está identificada según se trate de hipótesis, cálculos y resultados. Para facilitar su identificación en el modelo se distinguen los siguientes formatos de hojas de Cálculo:

Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo

Hojas de Cálculo	Descripción
Inputs	Estas hojas con etiqueta de color rojo contienen los Inputs del Modelo Financiero. Todos los valores de Inputs están en azul.
Auxiliares	Estas hojas contienen cálculos auxiliares empleados en el modelo. Estas hojas tienen etiqueta azul claro.
Cálculos	Estas hojas contienen los cálculos del modelo financiero. Los cálculos mensuales tienen etiqueta azul verdoso y las hojas con cálculos anuales tienen etiqueta en azul marino.
Resultados	Estas hojas contienen los cálculos del modelo financiero. Tienen etiqueta azul oscuro.

2.2. Estructura del modelo financiero

El modelo financiero está compuesto por varias hojas de cálculo que recogen las hipótesis, realizan los cálculos y exponen los resultados. De forma general, la estructura del modelo es la siguiente:

Figura 1. Estructura del Modelo Financiero



2.3. Objetivos del modelo financiero

El objetivo del modelo financiero es permitir realizar un análisis de la viabilidad económico-financiera del proyecto mediante:

- Estimación de las proyecciones financieras de la concesión (inversión, ingresos, costes, financiación, impuestos).
- Obtención de los Estados Financieros previsionales de la sociedad concesionaria.
- Estimación de los Flujos de Caja del proyecto, de la deuda y de los accionistas, y cálculo de la rentabilidad del proyecto y de los accionistas.
- Obtención de los ratios financieros del proyecto incluyendo los ratios de cobertura de la deuda, y análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto y de los accionistas a las principales variables del proyecto.

En base a los resultados del análisis anterior, se obtienen las conclusiones sobre el nivel de bancabilidad y la viabilidad comercial del proyecto de atraer inversores privados y financiadores, que promuevan y construyan las viviendas en alquiler.

Por último, también se analiza el impacto socio-económico del proyecto mediante su capacidad de generación de tributos para las Administraciones, y de desarrollo de la actividad económica y generación de empleos.

3. Información básica sobre las parcelas objeto de concesión

3.1. Parcelas objeto de la concesión

Las parcelas objeto de concesión del Lote 3 se encuentran todas ellas situadas en la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se indica el Municipio, el ámbito de actuación dentro del municipio, la superficie registral de la parcela en 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 3

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
3	Alcobendas	PI 4 "ARROYO DE LA VEGA"	6779701VK4867N0001TJ	20.483	24.670	352	A	VPPB	2.518,60
	Total			20.483	24.670	352			

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 3

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
3	Alcobendas	352	352	352	25.904	18.503	70
	Total	352	352	352	25.904	18.503	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 3 correspondiente al m2 útil de vivienda, m2 útil de trastero, y m2 útil de la primera plaza de garaje vinculada a la vivienda.

Tabla 4. Precios máximos de viviendas, trasteros y garajes

Precios máximos establecidos por Pliego	Precio m2 útil Vivienda	Precio m2 útil Trastero	Precio m2 útil 1ª Plaza de Garaje
Precio por m2 útil	2.518,60	1.259,30	1.259,30
Cómputo sobre precio máximo vivienda	100%	50%	50%

Precios de los trasteros y garajes

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

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

Ingresos de alquiler de las viviendas, trasteros y garajes

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

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

Los resultados del valor de la promoción al precio máximo del pliego, del importe del alquiler anual de la urbanización, y del alquiler mensual medio por vivienda para el Lote 3, 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 3

Urb.	Municipio	Régim. Protec.	Zona Geogr.	Precio Máximo Pliego	Superficie Útil Viviendas m2	nº Viviend.	Valor Promoción al precio Máximo	Alquiler Anual Urbanización	Ingreso Anual con Factor Ocupación	Alquiler mensual medio vivienda y plazas garaje adicionales
3	Alcobendas	VPPB	A	2.518,60	18.503	352	61.228.425,30	3.367.563,39	3.199.185,22	797,25
	Total				18.503	352	61.228.425,30	3.367.563,39	3.199.185,22	797,25

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 el porcentaje de alquiler de los servicios comunitarios.

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

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

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

En el caso de la Parcela 3 es obligatorio el servicio de piscina conforme al PPT.

El Concesionario tiene la obligación de asumir el coste de los servicios comunitarios de las viviendas desocupadas, que no podrá repercutir entre el resto de los inquilinos de las viviendas arrendadas.

En la siguiente tabla se muestra el desglose para las urbanizaciones del Lote 3 de la superficie de edificación, el alquiler anual máximo de la urbanización, la tipología de tamaño de la urbanización, si la urbanización dispone de 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 3

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
3	Alcobendas	24.670	2	3.367.563	Si	Si*	14,0%	505.135	479.878
	Total	24.670		3.367.563				505.135	479.878

* Obligatorio el servicio de Piscina

3.5. Costes Servicios Comunitarios

Tipos de servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización

El nivel de prestaciones de los servicios comunitarios depende del tamaño de la urbanización.

Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

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

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

Dentro de los gastos del Concesionario, se ha considerado una partida de Varios e Imprevistos del 5% del coste de los servicios comunitarios. En la estimación del coste de los diferentes Servicios Comunitarios se ha incluido ya el IVA soportado de cada coste, ya que el Concesionario al dedicarse al alquiler de viviendas no va a poder deducirse el coste del IVA.

Servicio de Conserjería

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

Tabla 8. Coste del Servicio de Conserjería según el tamaño de la urbanización

Conserjería según tamaño urbaniz.	Días Semana	Horario Conserjería	Días Conserje al año	Horas anuales	Coste Hora Conserjería	Coste Mensual	Coste Anual
1	L-V	8	255	2.040	25,0	4.250	51.000
2	L-V	8	255	2.040	25,0	4.250	51.000
3	L-V	5	255	1.275	25,0	2.656	31.875
4	L-V	5	255	1.275	25,0	2.656	31.875
5	L-V	5	255	1.275	25,0	2.656	31.875
6	n.d.	0	0	0	25,0	0	0
7	n.d.	0	0	0	25,0	0	0
8	n.d.	0	0	0	25,0	0	0

Servicio de Limpieza

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

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

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

Limpieza según tamaño urbanización	Días Semana	Horas de Limpieza diarias	Días Limpieza al año	Horas anuales	Coste Hora Limpieza	Coste Mensual	Coste Anual
1	L-V	21,0	255	5.355	25,0	11.156	133.875
2	L-V	12,0	255	3.060	25,0	6.375	76.500
3	L-V	10,0	255	2.550	25,0	5.313	63.750
4	L-V	7,0	255	1.785	25,0	3.719	44.625
5	L-V	5,2	255	1.333	25,0	2.776	33.317
6	L-X-V	6,9	155	1.063	25,0	2.216	26.587
7	L-X-V	5,1	155	794	25,0	1.655	19.856
8	M-J	5,0	105	525	25,0	1.094	13.125

Servicio de Mantenimiento

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

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

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

Garaje

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

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

Tabla 11. Coste TPV del Garaje según el tamaño de la urbanización

Garaje: Tasa de paso de vehículo (TPV) según tamaño urbanización	Coste Mensual	Coste Anual
1	1.000	12.000
2	667	8.000
3	250	3.000
4	208	2.500
5	125	1.500
6	117	1.400
7	100	1.200
8	83	1.000

Suministros de energía y agua en las zonas comunes

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

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

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

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

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

Servicio de Piscina

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

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

- Mantenimiento de la piscina: puesta a punto de la piscina, revisión de máquina depuradora, y las reparaciones requeridas para su correcto funcionamiento.
- Limpieza de la piscina: limpieza del vaso de la piscina y de todo el recinto, y limpieza diaria del fondo de la piscina y de las hojas de la superficie de la piscina.

- Mediciones diarias de calidad del agua, con utilización de productos necesarios para su mantenimiento.
- Servicio de socorrista: el servicio de socorrista se prestará durante 8 horas diarias en jornada partida de mañana y tarde con un descanso al mediodía no inferior a dos horas de lunes a domingo a lo largo de los tres meses de verano.
- Suministro del agua y energía de la piscina: el Concesionario asumirá el coste de los consumos de energía y agua de la piscina.

En la siguiente tabla, se indica el coste estimado del servicio de piscina:

Tabla 13. Coste Piscina según el tamaño de la urbanización

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	4.000	4.000

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 3.

En el coste de construcción no se han incluido las partidas referentes a los gastos financieros, ni otros gastos inherentes a la sociedad concesionaria que no están relacionados directamente con la construcción (gastos de constitución, gastos de publicidad y auditorías).

En la siguiente tabla se muestra el cálculo de la Inversión Inicial en Construcción del Lote 3:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 3

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		25.904
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		14.080
PEM	EUR		36.124.790
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	6.863.710
PEC	EUR		42.988.500
IVA PEC	EUR		4.298.850
PEC con IVA	EUR		47.287.350
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	1.806.239
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	722.496
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	451.560
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	541.872
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	451.560
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	1.806.239
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	1.806.239
Otros Costes Construcción	EUR		7.586.206
IVA Otros Costes Construcción	EUR		739.655
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		8.325.861
Coste Construcción más IVA	EUR		55.613.211
Tributos	EUR		681.321
ITP	EUR		40.706
AJD	EUR		548.103
IBI	EUR		92.513
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		56.294.532
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		2.295.058
Total Inversión Fase Construcción	EUR		58.727.379
Coste total por vivienda	EUR		166.839

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 3 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 3

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	7.691.200
Reparaciones viviendas	7.356.800
Coste Reversión	925.125
Total Reinversiones	15.973.125
IVA Soportado Reinversiones	1.597.313
Reinversiones con IVA Soportado	17.570.438
Número de viviendas en alquiler	352
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	334

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

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 3

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
3	Alcobendas	352	17.570.438
	Total	352	17.570.438

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 3:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 3 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	925.125
IVA Coste de reversión	92.513
Costes de reversión más IVA	1.017.638

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 3

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	1.017.637,50
Coste ITP	40.705,50

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 3

Otros gastos concesionario fase construcción	Importe
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Coste Auditores fase construcción	45.553
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 3

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	36.124.790
Gastos Generales y Beneficio Industrial	6.863.710
PEC	42.988.500
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	216.749
Otros Seguros Construcción y ALOP	234.811
Licencias y Tributos	2.395.048
Urbanística y otras tasas	361.248
ICIO	1.444.992
ITP	40.706
IAJD	548.103
Organismo de Control Técnico (OCT)	541.872
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.980.295
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.806.239
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	92.513
Costes IVA fase construcción	5.053.741
Total Costes Concesionaria en Construcción	13.443.821
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	56.432.321
Intereses Deuda Senior en construcción	1.584.124
Comisiones Deuda Senior en construcción	420.320
Coste de la Garantía Definitiva	45.000
Total Gastos Financieros	2.295.058
Total Inversión Inicial	58.727.379

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 3 se muestra en la siguiente tabla:

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

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	7.691.200	0	0	334.400	0	0	334.400
Reparaciones viviendas	7.356.800	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	925.125	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	1.597.313	0	0	33.440	0	0	33.440
Total Reinversiones	17.570.438	0	0	367.840	0	0	367.840
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	334.400	0	0	334.400	0
Reparaciones viviendas	668.800	0	0	0	0	0	668.800
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	66.880	0	33.440	0	0	33.440	66.880
Total Reinversiones	735.680	0	367.840	0	0	367.840	735.680
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	334.400	0	0	334.400	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	668.800	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	33.440	0	0	33.440	66.880	0
Total Reinversiones	0	367.840	0	0	367.840	735.680	0
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	334.400	0	0	334.400	0	0	334.400
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	668.800	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	33.440	0	0	33.440	66.880	0	33.440
Total Reinversiones	367.840	0	0	367.840	735.680	0	367.840
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	334.400	0	0	334.400	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	668.800	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	33.440	66.880	0	33.440	0
Total Reinversiones	0	0	367.840	735.680	0	367.840	0
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	334.400	0	0	334.400	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	668.800	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	33.440	66.880	0	33.440	0	0
Total Reinversiones	0	367.840	735.680	0	367.840	0	0
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	334.400	0	0	334.400	0	0	334.400
Reparaciones viviendas	0	668.800	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	33.440	66.880	0	33.440	0	0	33.440
Total Reinversiones	367.840	735.680	0	367.840	0	0	367.840
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	334.400	0	0	334.400	0
Reparaciones viviendas	668.800	0	0	0	0	0	668.800
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	66.880	0	33.440	0	0	33.440	66.880
Total Reinversiones	735.680	0	367.840	0	0	367.840	735.680
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	334.400	0	0	334.400	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	668.800	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	33.440	0	0	33.440	66.880	0
Total Reinversiones	0	367.840	0	0	367.840	735.680	0

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	334.400	0	0	334.400	0	0	334.400
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	668.800	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	33.440	0	0	33.440	66.880	0	33.440
Total Reinversiones	367.840	0	0	367.840	735.680	0	367.840
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	925.125	0			
IVA Reposiciones	0	0	92.513	0			
Total Reinversiones	0	0	1.017.638	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 3 (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	4.153.328	3.945.662	284.087.648
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.367.563	3.199.185	230.341.336
Ingresos Servicios Comunitarios	505.135	479.878	34.551.200
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	280.630	266.599	19.195.111
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 3 (euros constantes)

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	51.000	3.671.918
Servicio de Limpieza	76.500	5.507.877
Servicio de Garaje	8.000	575.987
Servicio de Energía y Agua	60.000	4.319.904
Servicio de Mantenimiento	72.000	5.183.885
Servicio de Piscina y Jardín	49.372	3.554.705
Varios e Imprevistos	31.687	2.281.428
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	280.630	19.842.258
Total Costes Servicios a la Comunidad	629.189	44.937.962

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 3 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.546	294.580
Seguros en Operación	62.691	4.146.104
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	42.989	3.095.103
Pérdida de Beneficio (Anual)	2.450	115.168
Responsabilidad Civil (Anual)	12.252	575.841
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	301.848	14.186.839
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	394.075	20.282.767

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%	6.004.570
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	12.009.140
Deuda Senior	70,00%	42.031.990
Total Fuentes de Financiación	100,00%	60.045.699

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 3

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
Capital					
Desembolsos	6.004.570	1.501.142	1.001.233	2.786.310	715.884
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	12.009.140	2.889.325	9.036.825	0	82.990
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	18.013.710	4.390.468	10.038.058	2.786.310	798.874

5.4. Reserva legal y voluntarias

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

Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal

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

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

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

5.5. Deuda Senior

La Deuda Senior se ha supuesto que sería un préstamo sindicado a largo plazo en forma de Préstamo Hipotecario o bajo la modalidad Project Finance. El ratio de apalancamiento máximo sería el **70%**. La amortización de la deuda sería esculpida con un RCSD de **1,25x** y con un plazo de amortización máximo de **35 años** aunque el plazo efectivo de amortización con el RCSD definido es inferior. El RCSD min será **1,25x** y el LLCR mín de **1,10x**, siendo el primer año de cumplimiento de ratios **2028**, que es el primer año completo de explotación.

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

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

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

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

Tabla 34. Condiciones Deuda Senior

Condiciones Deuda Senior	Unidad	Valor
Covenants		
Ratio Apalancamiento	%	70%
RCSD esculpido	x	1,25x
RCSD min	x	1,25x
LLCR min	x	1,10x
Primer año cumplimiento Ratios	Año	2028
Método Amortización Deuda	Switch	1. Esculpido DSCR
Plazo Máximo Deuda	Años	35
Plazo Efectivo Deuda	Años	26
Tiempo de cola	Años	49
Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD		
% Servicio Deuda Anual (6 meses)	%	50%
Tipo de interés		
Margen Tipo de Interés	%	2,00%
Tipo Fijo SWAP	%	2,00%
Tasa de cobertura (construc. y explotac.)	%	100%
Tipo de interés anual aplicable	%	4,00%
Base intereses D Senior	Días	360
Comisiones		
Comisión de Agencia Construcción	EUR Cte.	20.000
Comisión de Agencia Operación	EUR Cte.	20.000
Comisión de Apertura	%	1,00%
Comisión de Disponibilidad	%	1,00%

5.6. Garantía definitiva

El importe de la Garantía definitiva se ha establecido para el Lote 3 en **750.000** 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 3:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 3

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	750.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	375.000
Interés de la garantía	2,00%

5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

Impuesto de Sociedades

En el caso base del modelo financiero se ha considerado las bonificaciones en el impuesto de sociedades establecidas en El Capítulo III Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda del Título VII Regímenes tributarios especiales de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS), que incluye en el artículo 49.1 un régimen especial de tributación que *“Tendrá una bonificación del 85 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior”*. Desde el año 2022 se ha reducido esa bonificación al 40%, de modo que el tipo nominal del impuesto de sociedades sería del 15%.

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

En base a dicha interpretación, se ha considerado que sería aplicable dicha bonificación del 40%. De modo, que en el Caso Base se ha considerado que la sociedad concesionaria tributaría al tipo reducido del 15%.

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

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades

Impuesto de Sociedades	Valor
Tipo de Gravamen Artículo 29 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades	
Tipo Impuesto de Sociedades	25,00%
Bonificación entidades arrendamiento viviendas	
Aplicación de la Bonificación Entidades Arrendamiento Viviendas	Si
Tipo Efectivo Impuesto de Sociedades	15,00%

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

Impuesto del Valor Añadido

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

Al estar todos los ingresos del Concesionario exentos del IVA, el Concesionario en principio no se puede desgravar el IVA soportado de los costes de construcción y de los gastos de

explotación, y todo el IVA soportado se convierte en un coste más para el Concesionario. Por tanto el IVA sería en principio no recuperable, pero sí minora el resultado de la actividad al sumarse a la base imponible de la factura como un mayor coste.

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

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

Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

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

6. Proyecciones a lo largo de la concesión

6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 3

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
PEM	36.124.790	942.857	12.390.803	19.247.288	3.543.842
Gastos Generales y Beneficio Industrial	6.863.710	179.143	2.354.253	3.656.985	673.330
PEC	42.988.500	1.122.000	14.745.056	22.904.273	4.217.172
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	216.749	65.025	0	151.724	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	234.811	0	234.811	0	0
Licencias y Tributos	2.395.048	40.706	2.354.343	0	0
Urbanística y otras tasas	361.248	0	361.248	0	0
ICIO	1.444.992	0	1.444.992	0	0
ITP	40.706	40.706	0	0	0
IAJD	548.103	0	548.103	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	541.872	105.364	180.624	180.624	75.260
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.980.295	2.034.528	391.352	391.352	163.063
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.806.239	351.213	602.080	602.080	250.867
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	92.513	30.838	30.838	30.838	0
Costes IVA fase construcción	5.053.741	564.045	1.597.770	2.418.795	473.131
Total Costes Concesionaria en Construcción	13.443.821	3.253.468	5.406.818	3.814.712	968.823
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	56.432.321	4.375.468	20.151.873	26.718.985	5.185.995
Intereses Deuda Senior en construcción	1.584.124	0	0	940.808	643.316
Comisión de Apertura	420.320	0	420.320	0	0
Comisión de Disponibilidad	205.214	0	26.094	167.909	11.211
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	45.000	15.000	15.000	15.000	0
Total Gastos Financieros	2.295.058	15.000	481.414	1.144.117	654.527
Total Inversión Inicial	58.727.379	4.390.468	20.633.287	27.863.102	5.840.522

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 3

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
PEM	36.124.790	180.624	180.624	180.624	144.499	144.499	144.499	72.250	1.083.744	252.874
Gastos Generales y Beneficio Industrial	6.863.710	34.319	34.319	34.319	27.455	27.455	27.455	13.727	205.911	48.046
PEC	42.988.500	193.448	193.448	193.448	154.759	154.759	154.759	77.379	1.160.690	270.828
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	216.749	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	234.811	234.811	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	2.395.048	1.806.239	548.103	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	361.248	361.248	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	1.444.992	1.444.992	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	40.706	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	548.103	0	548.103	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	541.872	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.980.295	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613
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	1.806.239	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	92.513	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	5.053.741	126.341	37.355	76.044	76.044	83.782	83.782	87.651	72.176	95.389
Total Costes Concesionaria en Construcción	13.443.821	2.266.480	684.546	175.132	175.132	182.870	182.870	186.739	171.263	194.477
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	56.432.321	2.459.928	877.994	368.581	329.891	337.629	337.629	264.119	1.331.953	465.305
Intereses Deuda Senior en construcción	1.584.124	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	420.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	205.214	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	45.000	0	0	0	0	0	0	15.000	0	0
Total Gastos Financieros	2.295.058	0	0	0	0	0	0	15.000	0	0
Total Inversión Inicial	58.727.379	2.459.928	877.994	368.581	329.891	337.629	337.629	279.119	1.331.953	465.305

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	614.121	614.121	686.371	686.371	722.496	577.997	794.745	830.870	1.336.617
Gastos Generales y Beneficio Industrial	116.683	116.683	130.410	130.410	137.274	109.819	151.002	157.865	253.957
PEC	657.724	657.724	735.103	735.103	773.793	619.034	851.172	889.862	1.431.517
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)	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613
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	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	30.838	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	99.258	153.424	606.523	211.464	226.939	246.284	219.201	219.201	219.201
Total Costes Concesionaria en Construcción	229.184	252.512	705.611	310.576	326.052	345.397	318.314	318.314	318.314
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	886.908	910.236	1.440.714	1.045.680	1.099.845	964.432	1.169.487	1.208.176	1.749.831
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	38.952	40.386	52.687	59.399	68.981	74.239
Comisión de Apertura	0	0	420.320	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	26.094	24.673	20.510	20.564	18.086	16.783	14.395
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	466.414	63.625	60.896	73.251	77.485	85.764	88.633
Total Inversión Inicial	886.908	910.236	1.907.128	1.109.305	1.160.741	1.037.683	1.246.972	1.293.940	1.838.465

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	1.553.366	1.878.489	2.022.988	2.203.612	1.950.739	1.950.739	1.950.739	1.950.739	1.878.489
Gastos Generales y Beneficio Industrial	295.140	356.913	384.368	418.686	370.640	370.640	370.640	370.640	356.913
PEC	5.962.505	2.011.862	2.166.620	2.360.069	2.089.241	2.089.241	2.089.241	2.089.241	2.011.862
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	151.724	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)	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052	15.052
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613	32.613
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	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173	50.173
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	30.838	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	219.201	211.464	180.512	168.905	150.731	145.691	114.745	99.269	99.269
Total Costes Concesionaria en Construcción	318.314	310.576	279.625	298.855	425.568	244.804	213.883	198.407	198.407
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	6.280.819	2.322.438	2.446.245	2.658.924	2.514.809	2.334.045	2.303.124	2.287.648	2.210.269
Intereses Deuda Senior en construcción	84.452	92.273	96.542	106.116	108.661	118.121	123.471	119.410	131.338
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	12.946	11.100	9.225	8.012	6.361	5.254	4.213	3.091	2.372
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	112.399	103.373	105.767	114.128	115.022	143.774	127.683	122.501	133.710
Total Inversión Inicial	6.393.218	2.425.811	2.552.013	2.773.052	2.629.831	2.477.819	2.430.808	2.410.150	2.343.979

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	1.589.491	1.481.116	1.264.368	1.264.368	975.369	830.870	830.870	686.371	614.121
Gastos Generales y Beneficio Industrial	302.003	281.412	240.230	240.230	185.320	157.865	157.865	130.410	116.683
PEC	1.702.345	1.586.276	1.354.138	1.354.138	1.044.621	889.862	889.862	735.103	657.724
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)	15.052	15.052	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	32.613	32.613	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	50.173	50.173	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	83.793	76.055	0	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	182.931	175.194	0	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	1.885.276	1.761.469	1.354.138	1.354.138	1.044.621	889.862	889.862	735.103	657.724
Intereses Deuda Senior en construcción	130.771	138.327	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	1.535	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	132.306	138.327	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	2.017.582	1.899.796	1.354.138	1.354.138	1.044.621	889.862	889.862	735.103	657.724

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 3

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	58.727.379
1ª dotación CRSD (mes 36)	1.318.321
Necesidades de Financiación	60.045.699

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 3

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	6.004.570	1.501.142	1.001.233	2.786.310	715.884
Reservas / Prima de Emisión	12.009.140	2.889.325	9.036.825	0	82.990
Deuda Senior	42.031.990	0	11.308.682	24.537.611	6.185.697
Total Fuentes de Financiación	60.045.699	4.390.468	21.346.740	27.323.921	6.984.571

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 3

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	6.004.570	0	1.501.142	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	12.009.140	0	0	0	667.427	643.853	674.690	643.853	259.502	2.322.433
Deuda Senior	42.031.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	60.045.699	0	1.501.142	0	667.427	643.853	674.690	643.853	259.502	2.322.433

Orígenes de Financiación	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Capital	0	0	0	0	0	0	0	7.473	111.905
Reservas / Prima de Emisión	636.916	555.238	555.238	611.982	611.982	650.355	526.865	697.100	746.030
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	636.916	555.238	555.238	611.982	611.982	650.355	526.865	704.572	857.935

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	168.403	713.453	238.606	255.357	277.872	248.504	249.332	249.619	251.995
Reservas / Prima de Emisión	1.122.686	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	11.308.682	1.672.611	2.314.962	2.523.360	2.207.169	2.244.815	2.246.857	2.270.335
Total Fuentes de Financiación	1.291.089	12.022.135	1.911.217	2.570.319	2.801.232	2.455.673	2.494.147	2.496.476	2.522.331

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	242.581	208.774	199.926	189.473	174.272	138.619	121.077	122.198	105.034
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	2.173.815	1.845.156	1.790.485	1.694.802	1.553.243	1.211.915	1.072.152	1.100.902	928.143
Total Fuentes de Financiación	2.416.396	2.053.929	1.990.411	1.884.274	1.727.515	1.350.534	1.193.229	1.223.100	1.033.177

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 3

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	7.691.200	17.274.698	41,4%
Reparaciones viviendas	7.356.800	16.738.716	40,1%
Coste Reversión	925.125	3.926.566	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	1.597.313	3.793.998	9,1%
Total Reinversiones	17.570.438	41.733.979	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 3

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	17.274.698	0	0	361.965	0	0	384.120	0	0	407.632	0
Reparaciones viviendas	16.738.716	0	0	0	0	0	0	783.606	0	0	0
Coste Reversión	3.926.566	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	3.793.998	0	0	36.197	0	0	38.412	78.361	0	40.763	0
Total Reinversiones	41.733.979	0	0	398.162	0	0	422.533	861.966	0	448.395	0
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	432.582	0	0	459.060	0	0	487.158	0	0	516.976
Reparaciones viviendas	0	0	882.467	0	0	0	0	0	993.802	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	43.258	88.247	0	45.906	0	0	48.716	99.380	0	51.698
Total Reinversiones	0	475.840	970.714	0	504.965	0	0	535.873	1.093.182	0	568.673
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	548.619	0	0	582.198	0	0	617.834	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	1.119.182	0	0	0	0	0	1.260.381	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	54.862	111.918	0	58.220	0	0	61.783	126.038	0
Total Reinversiones	0	0	603.481	1.231.100	0	640.418	0	0	679.617	1.386.419	0
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	655.650	0	0	695.781	0	0	738.368	0	0	783.563	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	1.419.393	0	0	0	0	0	1.598.468
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	65.565	0	0	69.578	141.939	0	73.837	0	0	78.356	159.847
Total Reinversiones	721.215	0	0	765.359	1.561.333	0	812.205	0	0	861.919	1.758.314
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	831.523	0	0	882.419	0	0	936.430	0	0	993.747
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.800.134	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	83.152	0	0	88.242	180.013	0	93.643	0	0	99.375
Total Reinversiones	0	914.675	0	0	970.661	1.980.147	0	1.030.073	0	0	1.093.121
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	1.054.572	0	0	1.119.120	0	0	1.187.619	0	0
Reparaciones viviendas	2.027.243	0	0	0	0	0	2.283.005	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	202.724	0	105.457	0	0	111.912	228.301	0	118.762	0	0
Total Reinversiones	2.229.968	0	1.160.029	0	0	1.231.032	2.511.306	0	1.306.381	0	0

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	1.260.311	0	0	1.337.452	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	2.571.035	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	3.926.566	0
Coste IVA Inversiones Reposición	126.031	257.103	0	133.745	0	0	392.657	0
Total Reinversiones	1.386.342	2.828.138	0	1.471.197	0	0	4.319.223	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 3

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	230.336.211	541.038.135	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	34.550.432	81.155.720	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	18.850.145	44.712.340	6,7%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	283.736.788	666.906.195	100,0%

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 3 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 3

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	541.038.135	1.985.055	3.462.901	3.532.159	3.602.802	3.674.858	3.748.355	3.823.322	3.899.789	3.977.785
Ingresos Servicios Comunitarios	81.155.720	297.758	519.435	529.824	540.420	551.229	562.253	573.498	584.968	596.668
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	44.712.340	82.711	144.288	147.173	300.234	306.238	312.363	318.610	324.982	331.482
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	666.906.195	2.365.524	4.126.624	4.209.156	4.443.456	4.532.325	4.622.972	4.715.431	4.809.740	4.905.934
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.057.340	4.138.487	4.221.257	4.305.682	4.391.796	4.479.632	4.569.224	4.660.609	4.753.821	4.848.897
Ingresos Servicios Comunitarios	608.601	620.773	633.189	645.852	658.769	671.945	685.384	699.091	713.073	727.335
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	338.112	344.874	351.771	358.807	365.983	373.303	380.769	388.384	396.152	404.075
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	5.004.053	5.104.134	5.206.217	5.310.341	5.416.548	5.524.879	5.635.377	5.748.084	5.863.046	5.980.307
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.945.875	5.044.793	5.145.689	5.248.602	5.353.575	5.460.646	5.569.859	5.681.256	5.794.881	5.910.779
Ingresos Servicios Comunitarios	741.881	756.719	771.853	787.290	803.036	819.097	835.479	852.188	869.232	886.617
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	412.156	420.399	428.807	437.384	446.131	455.054	464.155	473.438	482.907	492.565
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	6.099.913	6.221.911	6.346.349	6.473.276	6.602.742	6.734.797	6.869.493	7.006.883	7.147.020	7.289.961
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	6.028.994	6.149.574	6.272.566	6.398.017	6.525.977	6.656.497	6.789.627	6.925.419	7.063.928	7.205.206
Ingresos Servicios Comunitarios	904.349	922.436	940.885	959.703	978.897	998.475	1.018.444	1.038.813	1.059.589	1.080.781
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	502.416	512.465	522.714	533.168	543.831	554.708	565.802	577.118	588.661	600.434
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	7.435.760	7.584.475	7.736.164	7.890.888	8.048.706	8.209.680	8.373.873	8.541.351	8.712.178	8.886.421
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	7.349.311	7.496.297	7.646.223	7.799.147	7.955.130	8.114.233	8.276.517	8.442.048	8.610.889	8.783.106
Ingresos Servicios Comunitarios	1.102.397	1.124.445	1.146.933	1.169.872	1.193.270	1.217.135	1.241.478	1.266.307	1.291.633	1.317.466
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	612.443	624.691	637.185	649.929	662.928	676.186	689.710	703.504	717.574	731.926
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	9.064.150	9.245.433	9.430.341	9.618.948	9.811.327	10.007.554	10.207.705	10.411.859	10.620.096	10.832.498
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	8.958.769	9.137.944	9.320.703	9.507.117	9.697.259	9.891.204	10.089.028	10.290.809	10.496.625	10.706.558
Ingresos Servicios Comunitarios	1.343.815	1.370.692	1.398.105	1.426.068	1.454.589	1.483.681	1.513.354	1.543.621	1.574.494	1.605.984
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	746.564	761.495	776.725	792.260	808.105	824.267	840.752	857.567	874.719	892.213
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	11.049.148	11.270.131	11.495.533	11.725.444	11.959.953	12.199.152	12.443.135	12.691.998	12.945.838	13.204.755
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	10.920.689	11.139.103	11.361.885	11.589.122	11.820.905	12.057.323	12.298.469	12.544.439	12.795.328	13.051.234
Ingresos Servicios Comunitarios	1.638.103	1.670.865	1.704.283	1.738.368	1.773.136	1.808.598	1.844.770	1.881.666	1.919.299	1.957.685
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	910.057	928.259	946.824	965.760	985.075	1.004.777	1.024.872	1.045.370	1.066.277	1.087.603
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	13.468.850	13.738.227	14.012.991	14.293.251	14.579.116	14.870.698	15.168.112	15.471.475	15.780.904	16.096.522
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	13.312.259	13.578.504	13.850.074	5.844.352						
Ingresos Servicios Comunitarios	1.996.839	2.036.776	2.077.511	876.653						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	1.109.355	1.131.542	1.154.173	487.029						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	16.418.453	16.746.822	17.081.758	7.208.034						

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 3

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	3.411.716	8.624.991	8,1%
Servicio de Limpieza	5.117.574	12.937.487	12,2%
Servicio de Garaje	535.171	1.352.940	1,3%
Servicio de Energía y Agua	4.013.784	10.147.049	9,6%
Servicio de Mantenimiento	4.816.540	12.176.458	11,5%
Servicio de Piscina y Jardín	3.302.809	8.349.668	7,9%
Varios e Imprevistos	2.119.759	5.358.859	5,1%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	18.403.228	47.065.621	44,4%
Total Costes Servicios Comunitarios	41.720.581	106.013.074	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 3 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 3

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Servicio de Conserjería	8.624.991	31.645	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950	62.169	63.412
Servicio de Limpieza	12.937.487	47.467	82.806	84.462	86.151	87.874	89.632	91.425	93.253	95.118
Servicio de Garaje	1.352.940	4.964	8.659	8.833	9.009	9.189	9.373	9.561	9.752	9.947
Servicio de Energía y Agua	10.147.049	37.229	64.946	66.245	67.570	68.921	70.300	71.706	73.140	74.602
Servicio de Mantenimiento	12.176.458	44.675	77.935	79.494	81.084	82.705	84.359	86.047	87.768	89.523
Varios e Imprevistos	5.358.859	19.662	34.299	34.985	35.685	36.399	37.127	37.869	38.627	39.399
Servicio de Piscina y Jardín	8.349.668	30.635	53.442	54.511	55.601	56.713	57.847	59.004	60.184	61.388
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	47.065.621	87.064	151.882	154.919	316.035	322.356	328.803	335.379	342.087	348.928
Total Costes Serv. Comunitarios	106.013.074	303.341	529.173	539.757	708.570	722.741	737.196	751.940	766.978	782.318

Gastos Serv. Comun. Nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Servicio de Conserjería	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297	75.783	77.299
Servicio de Limpieza	97.020	98.961	100.940	102.959	105.018	107.118	109.261	111.446	113.675	115.948
Servicio de Garaje	10.146	10.349	10.556	10.767	10.982	11.202	11.426	11.654	11.888	12.125
Servicio de Energía y Agua	76.095	77.616	79.169	80.752	82.367	84.014	85.695	87.409	89.157	90.940
Servicio de Mantenimiento	91.313	93.140	95.002	96.903	98.841	100.817	102.834	104.890	106.988	109.128
Varios e Imprevistos	40.187	40.991	41.811	42.647	43.500	44.370	45.257	46.162	47.086	48.027
Servicio de Piscina y Jardín	62.616	63.868	65.145	66.448	67.777	69.133	70.515	71.926	73.364	74.831
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	355.907	363.025	370.286	377.691	385.245	392.950	400.809	408.825	417.002	425.342
Total Costes Serv. Comunitarios	797.964	813.924	830.202	846.806	863.742	881.017	898.638	916.610	934.942	953.641

Gastos Serv. Comun. Nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Servicio de Conserjería	78.845	80.422	82.030	83.671	85.344	87.051	88.792	90.568	92.379	94.227
Servicio de Limpieza	118.267	120.633	123.045	125.506	128.016	130.577	133.188	135.852	138.569	141.341
Servicio de Garaje	12.368	12.615	12.867	13.125	13.387	13.655	13.928	14.207	14.491	14.781
Servicio de Energía y Agua	92.759	94.614	96.506	98.436	100.405	102.413	104.461	106.551	108.682	110.855
Servicio de Mantenimiento	111.311	113.537	115.807	118.124	120.486	122.896	125.354	127.861	130.418	133.026
Varios e Imprevistos	48.988	49.968	50.967	51.986	53.026	54.086	55.168	56.272	57.397	58.545
Servicio de Piscina y Jardín	76.328	77.855	79.412	81.000	82.620	84.272	85.958	87.677	89.431	91.219
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	433.849	442.526	451.376	460.404	469.612	479.004	488.584	498.356	508.323	518.489
Total Costes Serv. Comunitarios	972.714	992.168	1.012.012	1.032.252	1.052.897	1.073.955	1.095.434	1.117.343	1.139.690	1.162.483

Gastos Serv. Comun. Nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Servicio de Conserjería	96.112	98.034	99.994	101.994	104.034	106.115	108.237	110.402	112.610	114.862
Servicio de Limpieza	144.167	147.051	149.992	152.992	156.051	159.172	162.356	165.603	168.915	172.293
Servicio de Garaje	15.076	15.378	15.685	15.999	16.319	16.645	16.978	17.318	17.664	18.018
Servicio de Energía y Agua	113.072	115.334	117.641	119.993	122.393	124.841	127.338	129.885	132.482	135.132
Servicio de Mantenimiento	135.687	138.401	141.169	143.992	146.872	149.809	152.806	155.862	158.979	162.158
Varios e Imprevistos	59.716	60.910	62.128	63.371	64.638	65.931	67.250	68.595	69.967	71.366
Servicio de Piscina y Jardín	93.044	94.904	96.802	98.739	100.713	102.728	104.782	106.878	109.015	111.196
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	528.859	539.436	550.225	561.230	572.454	583.903	595.581	607.493	619.643	632.036
Total Costes Serv. Comunitarios	1.185.733	1.209.448	1.233.637	1.258.309	1.283.476	1.309.145	1.335.328	1.362.035	1.389.275	1.417.061

Gastos Serv. Comun. Nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Servicio de Conserjería	117.159	119.503	121.893	124.331	126.817	129.354	131.941	134.579	137.271	140.016
Servicio de Limpieza	175.739	179.254	182.839	186.496	190.226	194.030	197.911	201.869	205.906	210.025
Servicio de Garaje	18.378	18.746	19.120	19.503	19.893	20.291	20.697	21.110	21.533	21.963
Servicio de Energía y Agua	137.835	140.591	143.403	146.271	149.197	152.181	155.224	158.329	161.495	164.725
Servicio de Mantenimiento	165.402	168.710	172.084	175.526	179.036	182.617	186.269	189.994	193.794	197.670
Varios e Imprevistos	72.793	74.249	75.734	77.249	78.794	80.370	81.977	83.617	85.289	86.995
Servicio de Piscina y Jardín	113.420	115.688	118.002	120.362	122.769	125.224	127.729	130.283	132.889	135.547
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	644.676	657.570	670.721	684.136	697.818	711.775	726.010	740.530	755.341	770.448
Total Costes Serv. Comunitarios	1.445.402	1.474.310	1.503.796	1.533.872	1.564.550	1.595.841	1.627.757	1.660.313	1.693.519	1.727.389

Gastos Serv. Comun. Nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Servicio de Conserjería	142.817	145.673	148.587	151.558	154.589	157.681	160.835	164.052	167.333	170.679
Servicio de Limpieza	214.225	218.510	222.880	227.337	231.884	236.522	241.252	246.077	250.999	256.019
Servicio de Garaje	22.403	22.851	23.308	23.774	24.249	24.734	25.229	25.734	26.248	26.773
Servicio de Energía y Agua	168.020	171.380	174.808	178.304	181.870	185.507	189.217	193.002	196.862	200.799
Servicio de Mantenimiento	201.624	205.656	209.769	213.965	218.244	222.609	227.061	231.602	236.234	240.959
Varios e Imprevistos	88.735	90.509	92.319	94.166	96.049	97.970	99.930	101.928	103.967	106.046
Servicio de Piscina y Jardín	138.258	141.023	143.843	146.720	149.655	152.648	155.701	158.815	161.991	165.231
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	785.857	801.574	817.606	833.958	850.637	867.650	885.002	902.703	920.757	939.172
Total Costes Serv. Comunitarios	1.761.937	1.797.176	1.833.119	1.869.782	1.907.177	1.945.321	1.984.227	2.023.912	2.064.390	2.105.678

Gastos Serv. Comun. Nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Servicio de Conserjería	174.093	177.575	181.126	184.749	188.444	192.213	196.057	199.978	203.977	208.057
Servicio de Limpieza	261.139	266.362	271.689	277.123	282.665	288.319	294.085	299.967	305.966	312.086
Servicio de Garaje	27.309	27.855	28.412	28.980	29.560	30.151	30.754	31.369	31.996	32.636
Servicio de Energía y Agua	204.815	208.911	213.090	217.351	221.698	226.132	230.655	235.268	239.973	244.773
Servicio de Mantenimiento	245.778	250.694	255.708	260.822	266.038	271.359	276.786	282.322	287.968	293.728
Varios e Imprevistos	108.167	110.330	112.537	114.788	117.083	119.425	121.814	124.250	126.735	129.269
Servicio de Piscina y Jardín	168.535	171.906	175.344	178.851	182.428	186.077	189.798	193.594	197.466	201.416
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	957.955	977.114	996.657	1.016.590	1.036.921	1.057.660	1.078.813	1.100.389	1.122.397	1.144.845
Total Costes Serv. Comunitarios	2.147.791	2.190.747	2.234.562	2.279.253	2.324.839	2.371.335	2.418.762	2.467.137	2.516.480	2.566.810

Gastos Serv. Comun. Nominales	2097	2098	2099	2100
Servicio de Conserjería	212.218	216.463	220.792	93.168
Servicio de Limpieza	318.327	324.694	331.188	139.752
Servicio de Garaje	33.289	33.955	34.634	14.615
Servicio de Energía y Agua	249.668	254.662	259.755	109.610
Servicio de Mantenimiento	299.602	305.594	311.706	131.531
Varios e Imprevistos	131.855	134.492	137.182	57.887
Servicio de Piscina y Jardín	205.444	209.553	213.744	90.194
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	1.167.742	1.191.097	1.214.919	512.662
Total Costes Serv. Comunitarios	2.618.146	2.670.509	2.723.919	1.149.419

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 3

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	268.520	686.791	1,5%
Seguros en Operación	3.776.764	9.547.851	20,4%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	12.921.525	32.691.480	69,9%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	5,3%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	1,4%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	1,4%
Total Costes Concesionaria	18.474.602	46.737.898	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 3 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 3

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	686.791	0	0	2.680	4.662	4.756	4.851	4.948	5.047	5.148	5.251
Seguros en Operación	9.547.851	35.031	61.111	62.333	63.580	64.851	66.148	67.471	68.821	70.197	71.601
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	32.691.480	115.957	202.285	206.331	217.816	222.173	226.616	231.149	235.772	240.487	245.297
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	46.737.898	164.973	287.793	296.229	311.441	317.670	324.024	330.504	337.114	343.856	350.734

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.356	5.463	5.572	5.684	5.797	5.913	6.031	6.152	6.275	6.401	6.529
Seguros en Operación	73.033	74.494	75.984	77.503	79.053	80.634	82.247	83.892	85.570	87.281	89.027
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	250.203	255.207	260.311	265.517	270.827	276.244	281.769	287.404	293.152	299.015	304.996
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	357.748	364.903	372.201	379.645	387.238	394.983	402.883	410.940	419.159	427.542	436.093

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.659	6.792	6.928	7.067	7.208	7.352	7.499	7.649	7.802	7.958	8.117
Seguros en Operación	90.807	92.624	94.476	96.366	98.293	100.259	102.264	104.309	106.395	108.523	110.694
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	311.096	317.317	323.664	330.137	336.740	343.475	350.344	357.351	364.498	371.788	379.224
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	444.815	453.711	462.786	472.041	481.482	491.112	500.934	510.953	521.172	531.595	542.227

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	8.280	8.445	8.614	8.787	8.962	9.142	9.324	9.511	9.701	9.895	10.093
Seguros en Operación	112.908	115.166	117.469	119.818	122.215	124.659	127.152	129.695	132.289	134.935	137.634
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	386.808	394.544	402.435	410.484	418.694	427.068	435.609	444.321	453.207	462.272	471.517
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	553.072	564.133	575.416	586.924	598.662	610.636	622.848	635.305	648.011	660.972	674.191

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	10.295	10.501	10.711	10.925	11.144	11.366	11.594	11.826	12.062	12.303	12.549
Seguros en Operación	140.386	143.194	146.058	148.979	151.959	154.998	158.098	161.260	164.485	167.775	171.130
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	480.947	490.566	500.378	510.385	520.593	531.005	541.625	552.457	563.507	574.777	586.272
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	687.675	701.428	715.457	729.766	744.361	759.249	774.434	789.922	805.721	821.835	838.272

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	12.800	13.056	13.318	13.584	13.856	14.133	14.415	14.704	14.998	15.298	15.604
Seguros en Operación	174.553	178.044	181.605	185.237	188.942	192.720	196.575	200.506	204.516	208.607	212.779
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	597.998	609.958	622.157	634.600	647.292	660.238	673.442	686.911	700.650	714.663	728.956
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	855.037	872.138	889.581	907.373	925.520	944.030	962.911	982.169	1.001.813	1.021.849	1.042.286

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	15.916	16.234	16.559	16.890	17.228	17.572	17.924	3.129
Seguros en Operación	217.035	221.375	225.803	230.319	234.925	239.624	244.416	103.137
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	743.535	758.406	773.574	789.045	804.826	820.923	837.341	353.335
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	1.063.132	1.084.394	1.106.082	1.128.204	1.150.768	1.173.783	1.197.259	500.776

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 3

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	58.347.667
Más Comisión Apertura	420.320
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-40.608
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	58.727.379
1ª dotación CRSD	1.318.321
Necesidades de Financiación	60.045.699

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 3

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	58.347.667
Reinversiones de Reposición	41.733.979
Total Inversiones	100.081.646

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 3

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	58.347.667	474.822	809.860	809.860	809.860	812.079	809.860	809.860	809.860	812.079	809.860
Amortización Anual Reinversiones	41.733.979	0	0	79.632	79.632	79.632	164.139	336.532	256.900	346.579	346.579
Total Amortización Anual	100.081.646	474.822	809.860	889.493	889.493	891.712	973.999	1.146.393	1.066.760	1.158.658	1.156.439

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	809.860	809.860	812.079	809.860	809.860	809.860	812.079	809.860	809.860	809.860	812.079
Amortización Anual Reinversiones	262.072	184.847	378.990	289.311	390.304	390.304	295.136	208.168	426.804	325.811	439.546
Total Amortización Anual	1.071.933	994.707	1.191.069	1.099.171	1.200.164	1.200.164	1.107.215	1.018.028	1.236.665	1.135.671	1.251.625

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	809.860	809.860	809.860	812.079	809.860	809.860	809.860	812.079	809.860	809.860	809.860
Amortización Anual Reinversiones	439.546	332.371	234.431	480.651	366.916	495.000	495.000	374.304	264.007	541.291	413.207
Total Amortización Anual	1.249.406	1.142.231	1.044.291	1.292.730	1.176.777	1.304.860	1.304.860	1.186.383	1.073.867	1.351.151	1.223.068

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	812.079	809.860	809.860	809.860	812.079	809.860	809.860	809.860	812.079	809.860	809.860
Amortización Anual Reinversiones	557.450	557.450	421.527	297.315	609.581	465.338	627.779	627.779	474.708	334.825	686.488
Total Amortización Anual	1.369.529	1.367.311	1.231.387	1.107.175	1.421.661	1.275.199	1.437.640	1.437.640	1.286.787	1.144.685	1.496.348

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	809.860	812.079	809.860	809.860	809.860	812.079	809.860	809.860	809.860	812.079	809.860
Amortización Anual Reinversiones	524.047	706.982	706.982	534.598	377.067	773.097	590.162	796.176	796.176	602.044	424.639
Total Amortización Anual	1.333.907	1.519.061	1.516.842	1.344.458	1.186.928	1.585.176	1.400.022	1.606.037	1.606.037	1.414.123	1.234.499

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	809.860	809.860	812.079	809.860	809.860	809.860	812.079	809.860	809.860	809.860	812.079
Amortización Anual Reinversiones	870.632	664.618	896.624	896.624	677.999	478.212	980.473	748.468	1.009.744	1.009.744	763.537
Total Amortización Anual	1.680.493	1.474.478	1.708.703	1.706.484	1.487.860	1.288.073	1.792.553	1.558.328	1.819.604	1.819.604	1.575.617

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	809.860	809.860	809.860	812.079	809.860	809.860	809.860	335.038
Amortización Anual Reinversiones	538.545	1.104.172	842.896	1.290.917	1.499.208	835.815	3.151.942	1.263.959
Total Amortización Anual	1.348.405	1.914.033	1.652.756	2.102.996	2.309.068	1.645.675	3.961.802	1.598.997

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 3

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	474.822	809.860	889.493	889.493	891.712	973.999	1.146.393	1.066.760	1.158.658
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	6.760	117.886	221.956	318.886	406.994	484.528	553.260	613.358
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	197.127	343.885	350.763	370.288	377.694	385.248	392.953	400.812
CRSD	0	0	0	1.318.321	1.211.588	1.337.207	1.390.073	1.277.727	1.132.885	1.418.137	1.354.924
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	713.453	174.272	798.617	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	713.453	649.094	3.130.685	2.662.852	2.899.419	3.070.958	3.136.415	3.249.053	3.531.110	3.627.751
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	65.451	0	0	69.457	141.693	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	197.127	343.885	350.763	370.288	377.694	385.248	392.953	400.812
Deuda Senior cp	0	0	0	920.116	741.734	1.025.496	1.169.497	994.348	741.971	1.348.245	1.271.377
Total Pasivo Corriente	0	0	0	1.117.243	1.085.619	1.441.711	1.539.785	1.372.042	1.196.676	1.882.890	1.672.189

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.156.439	1.071.933	994.707	1.191.069	1.099.171	1.200.164	1.200.164	1.107.215	1.018.028	1.236.665	1.135.671
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	662.686	699.830	723.391	732.730	729.487	712.787	679.889	630.355	562.176	473.812	366.744
Fianzas depositadas en AVS	408.828	417.004	425.345	433.851	442.528	451.379	460.407	469.615	479.007	488.587	498.359
CRSD	1.503.973	1.563.325	1.436.710	1.273.313	1.594.792	1.523.405	1.690.961	1.757.742	1.615.050	1.431.102	1.792.609
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	3.831.926	3.852.091	3.680.153	3.730.963	3.965.979	3.987.735	4.131.421	4.064.927	3.774.261	3.730.166	3.893.383
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	73.507	0	0	78.220	159.133	0	83.008	0	0	88.089	179.701
Fianzas recibidas de Clientes	408.828	417.004	425.345	433.851	442.528	451.379	460.407	469.615	479.007	488.587	498.359
Deuda Senior cp	1.628.028	1.814.147	1.632.138	1.365.156	2.073.287	2.013.451	2.433.934	2.665.752	2.488.354	2.218.051	3.038.745
Total Pasivo Corriente	2.110.363	2.231.151	2.057.483	1.877.227	2.674.949	2.464.830	2.977.349	3.135.367	2.967.361	2.794.727	3.716.805

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.251.625	1.249.406	1.142.231	1.044.291	1.292.730	1.176.777	1.304.860	1.304.860	1.186.383	1.073.867	1.351.151
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	240.878	92.609	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	508.326	518.493	528.862	539.440	550.228	561.233	572.458	583.907	595.585	607.497	619.647
CRSD	1.712.128	1.900.911	1.975.888	92.362	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	3.812.957	3.861.418	3.746.982	1.776.093	1.942.958	1.838.010	1.977.318	1.988.767	1.881.968	1.781.364	2.070.798
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	93.225	0	0	99.202	201.820	0	105.274	0	0	111.718
Fianzas recibidas de Clientes	508.326	518.493	528.862	539.440	550.228	561.233	572.458	583.907	595.585	607.497	619.647
Deuda Senior cp	2.998.934	3.503.700	3.798.102	147.428	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	3.507.260	4.115.418	4.326.965	686.868	649.431	763.053	572.458	689.181	595.585	607.497	731.365

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.223.068	1.369.529	1.367.311	1.231.387	1.107.175	1.421.661	1.275.199	1.437.640	1.437.640	1.286.787	1.144.685
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	632.040	644.680	657.574	670.725	684.140	697.823	711.779	726.015	740.535	755.346	770.453
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	1.955.107	2.114.210	2.124.885	2.002.113	1.891.315	2.219.483	2.086.978	2.263.655	2.278.175	2.142.133	2.015.138
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	227.904	0	118.232	0	0	125.812	255.956	0	133.513	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	632.040	644.680	657.574	670.725	684.140	697.823	711.779	726.015	740.535	755.346	770.453
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	859.944	644.680	775.806	670.725	684.140	823.635	967.735	726.015	874.048	755.346	770.453

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.496.348	1.333.907	1.519.061	1.516.842	1.344.458	1.186.928	1.585.176	1.400.022	1.606.037	1.606.037	1.414.123
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	785.862	801.579	817.611	833.963	850.642	867.655	885.008	902.708	920.762	939.178	957.961
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	2.382.210	2.235.486	2.436.671	2.450.805	2.295.100	2.154.582	2.570.184	2.402.730	2.626.799	2.645.214	2.472.084
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	141.685	289.038	0	149.947	0	0	159.561	324.614	0	169.327	0
Fianzas recibidas de Clientes	785.862	801.579	817.611	833.963	850.642	867.655	885.008	902.708	920.762	939.178	957.961
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	927.547	1.090.617	817.611	983.910	850.642	867.655	1.044.569	1.227.323	920.762	1.108.505	957.961

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.234.499	1.680.493	1.474.478	1.708.703	1.706.484	1.487.860	1.288.073	1.792.553	1.558.328	1.819.604	1.819.604
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	977.120	996.663	1.016.596	1.036.928	1.057.666	1.078.820	1.100.396	1.122.404	1.144.852	1.167.749	1.191.104
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	1.404.811	3.248.060	3.850.232	3.088.408	4.614.075	5.303.497
Total Activo Corriente	2.311.620	2.777.155	2.591.074	2.845.631	2.864.151	3.971.490	5.636.529	6.765.188	5.791.588	7.601.429	8.314.206
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	179.691	366.570	0	190.169	0	0	202.361	411.689	0	214.748
Fianzas recibidas de Clientes	977.120	996.663	1.016.596	1.036.928	1.057.666	1.078.820	1.100.396	1.122.404	1.144.852	1.167.749	1.191.104
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	977.120	1.176.354	1.383.166	1.036.928	1.247.835	1.078.820	1.100.396	1.324.766	1.556.542	1.167.749	1.405.852

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	1.575.617	1.348.405	1.914.033	1.652.756	2.102.996	2.309.068	1.645.675	1.241.576	1.598.997	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	1.214.926	1.239.225	1.264.009	1.289.290	1.315.075	1.341.377	1.368.204	1.395.568	1.423.480	600.669
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	7.095.561	9.069.519	9.647.373	8.688.158	10.300.739	10.997.705	13.101.258	15.525.860	14.129.083	10.567.862
Total Activo Corriente	9.886.104	11.657.148	12.825.415	11.630.204	13.718.810	14.648.150	16.115.137	18.163.004	17.151.559	11.168.532
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	227.892	464.899	0	241.180	0	0	710.009	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.214.926	1.239.225	1.264.009	1.289.290	1.315.075	1.341.377	1.368.204	1.395.568	1.423.480	600.669
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.214.926	1.239.225	1.491.901	1.754.189	1.315.075	1.582.557	1.368.204	1.395.568	2.133.489	600.669

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 3

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	58.131.713	56.598	113.844	116.688	129.108	144.786	150.350	140.773
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	168.982	173.748	194.203	228.557	262.621	254.172	290.007	299.818
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	325.394	367.100	409.961	405.356	448.980	463.858	497.652	550.064
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	599.696	583.286	616.245	612.910	629.105	663.396	697.123	672.717
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	709.460	705.372	723.943	762.935	800.542	772.724	814.435	810.206
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	830.745	874.324	917.008	886.056	932.654	927.559	951.022	1.000.473
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	1.048.168	1.012.978	1.065.788	1.060.424	1.086.474	1.141.831	1.195.876	1.156.620
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	1.215.719	1.209.345	1.239.014	1.301.730	1.362.218	1.317.677	1.384.565	1.377.762
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	1.410.799	1.481.094	1.549.547	1.499.762	1.574.713	1.543.652	1.549.946	1.687.403
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	1.378.692	593.361						

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 3

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-18.013.710	-4.390.468	-10.038.058	-2.786.310	-798.874	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	347.426.749	0	0	0	0	1.245.895	263.405	397.176	583.719	562.681
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	329.413.040	-4.390.468	-10.038.058	-2.786.310	-798.874	1.245.895	263.405	397.176	583.719	562.681
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	75.230	554.314	315.400	475.704	672.809	624.009	74.998	615.024	345.879	526.685
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	75.230	554.314	315.400	475.704	672.809	624.009	74.998	615.024	345.879	526.685
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	749.379	694.128	76.437	684.605	382.073	506.955	2.361.499	3.883.223	3.469.532	4.467.012
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	749.379	694.128	76.437	684.605	382.073	506.955	2.361.499	3.883.223	3.469.532	4.467.012
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	4.242.874	4.764.517	4.945.628	4.456.333	3.892.983	5.015.436	4.763.652	5.351.422	5.554.684	5.004.033
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	4.242.874	4.764.517	4.945.628	4.456.333	3.892.983	5.015.436	4.763.652	5.351.422	5.554.684	5.004.033
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	4.369.241	5.634.375	5.350.114	6.011.684	6.241.287	5.620.832	4.906.368	6.329.910	6.010.498	6.756.021
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	4.369.241	5.634.375	5.350.114	6.011.684	6.241.287	5.620.832	4.906.368	6.329.910	6.010.498	6.756.021
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	7.013.807	6.315.448	5.510.289	7.114.875	6.754.363	7.593.393	7.884.497	7.097.698	6.191.585	7.996.981
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	7.013.807	6.315.448	5.510.289	7.114.875	6.754.363	7.593.393	7.884.497	7.097.698	6.191.585	7.996.981
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	7.591.799	7.232.582	7.021.077	7.376.467	7.719.237	7.466.838	7.845.867	7.807.319	7.994.526	8.392.867
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	7.591.799	7.232.582	7.021.077	7.376.467	7.719.237	7.466.838	7.845.867	7.807.319	7.994.526	8.392.867
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	8.780.767	8.498.649	8.923.373	8.747.361	8.783.025	9.561.951	7.812.586			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	8.780.767	8.498.649	8.923.373	8.747.361	8.783.025	9.561.951	7.812.586			

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 3

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	42.031.990	0	11.308.682	24.537.611	6.185.697	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-69.880.558	0	-466.414	-1.129.117	-1.674.763	-2.636.641	-2.423.177	-2.674.414	-2.780.146	-2.555.455	-2.265.769
Devolución Principal	-42.031.990	0	0	0	0	-920.116	-741.734	-1.025.496	-1.169.497	-994.348	-741.971
Pago de Intereses y Comisiones	-27.848.569	0	-466.414	-1.129.117	-1.674.763	-1.716.526	-1.681.443	-1.648.918	-1.610.649	-1.561.106	-1.523.798
Total Flujos Caja Deuda	-27.848.569	0	10.842.268	23.408.494	4.510.935	-2.636.641	-2.423.177	-2.674.414	-2.780.146	-2.555.455	-2.265.769

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	-2.836.274	-2.709.848	-3.007.945	-3.126.649	-2.873.420	-2.546.625	-3.189.584	-3.046.810	-3.381.922	-3.515.484	-3.230.101
Devolución Principal	-1.348.245	-1.271.377	-1.628.028	-1.814.147	-1.632.138	-1.365.156	-2.073.287	-2.013.451	-2.433.934	-2.665.752	-2.488.354
Pago de Intereses y Comisiones	-1.488.029	-1.438.471	-1.379.918	-1.312.503	-1.241.281	-1.181.469	-1.116.297	-1.033.359	-947.988	-849.732	-741.747
Total Flujos Caja Deuda	-2.836.274	-2.709.848	-3.007.945	-3.126.649	-2.873.420	-2.546.625	-3.189.584	-3.046.810	-3.381.922	-3.515.484	-3.230.101

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	-2.862.205	-3.585.217	-3.424.256	-3.801.822	-3.951.776	-184.724	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-2.218.051	-3.038.745	-2.998.934	-3.503.700	-3.798.102	-147.428	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-644.154	-546.473	-425.322	-298.122	-153.673	-37.296	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-2.862.205	-3.585.217	-3.424.256	-3.801.822	-3.951.776	-184.724	0	0	0	0	0

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

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

7.1. Introducción

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

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

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

7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales

Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 3

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Operativos	666.906.195	2.365.524	4.126.624	4.209.156	4.443.456	4.532.325	4.622.972	4.715.431	4.809.740	4.905.934
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	666.906.195	2.365.524	4.126.624	4.209.156	4.443.456	4.532.325	4.622.972	4.715.431	4.809.740	4.905.934
Gastos Operativos	-152.750.972	-468.314	-816.967	-835.986	-1.020.011	-1.040.411	-1.061.219	-1.082.444	-1.104.093	-1.126.175
Gastos Serv. Com.	-106.013.074	-303.341	-529.173	-539.757	-708.570	-722.741	-737.196	-751.940	-766.978	-782.318
Costes Concesionaria	-46.737.898	-164.973	-287.793	-296.229	-311.441	-317.670	-324.024	-330.504	-337.114	-343.856
EBITDA	514.155.223	1.897.210	3.309.657	3.373.170	3.423.445	3.491.914	3.561.752	3.632.987	3.705.647	3.779.760
Amortizaciones	-100.081.646	-474.822	-809.860	-889.493	-889.493	-891.712	-973.999	-1.146.393	-1.066.760	-1.158.658
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	414.073.578	1.422.388	2.499.797	2.483.677	2.533.952	2.600.202	2.587.753	2.486.595	2.638.887	2.621.102
Gastos Financieros	-26.528.825	-1.045.066	-1.740.839	-1.705.756	-1.673.230	-1.634.962	-1.585.419	-1.548.111	-1.512.342	-1.462.784
Resultado Financiero	-26.528.825	-1.045.066	-1.740.839	-1.705.756	-1.673.230	-1.634.962	-1.585.419	-1.548.111	-1.512.342	-1.462.784
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	387.544.752	377.322	758.958	777.921	860.722	965.241	1.002.334	938.484	1.126.545	1.158.318
Impuesto de Sociedades	-58.131.713	-56.598	-113.844	-116.688	-129.108	-144.786	-150.350	-140.773	-168.982	-173.748
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	329.413.039	320.724	645.114	661.233	731.614	820.455	851.984	797.711	957.563	984.570

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Operativos	5.004.053	5.104.134	5.206.217	5.310.341	5.416.548	5.524.879	5.635.377	5.748.084	5.863.046	5.980.307
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.004.053	5.104.134	5.206.217	5.310.341	5.416.548	5.524.879	5.635.377	5.748.084	5.863.046	5.980.307
Gastos Operativos	-1.148.698	-1.171.672	-1.195.105	-1.219.008	-1.243.388	-1.268.255	-1.293.621	-1.319.493	-1.345.883	-1.372.800
Gastos Serv. Com.	-797.964	-813.924	-830.202	-846.806	-863.742	-881.017	-898.638	-916.610	-934.942	-953.641
Costes Concesionaria	-350.734	-357.748	-364.903	-372.201	-379.645	-387.238	-394.983	-402.883	-410.940	-419.159
EBITDA	3.855.355	3.932.462	4.011.112	4.091.334	4.173.160	4.256.624	4.341.756	4.428.591	4.517.163	4.607.506
Amortizaciones	-1.156.439	-1.071.933	-994.707	-1.191.069	-1.099.171	-1.200.164	-1.200.164	-1.107.215	-1.018.028	-1.236.665
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.698.916	2.860.530	3.016.404	2.900.265	3.073.989	3.056.459	3.141.592	3.321.376	3.499.135	3.370.842
Gastos Financieros	-1.404.231	-1.336.815	-1.265.594	-1.205.782	-1.140.610	-1.057.672	-972.301	-874.045	-766.060	-668.467
Resultado Financiero	-1.404.231	-1.336.815	-1.265.594	-1.205.782	-1.140.610	-1.057.672	-972.301	-874.045	-766.060	-668.467
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.294.685	1.523.714	1.750.810	1.694.482	1.933.379	1.998.788	2.169.291	2.447.332	2.733.075	2.702.375
Impuesto de Sociedades	-194.203	-228.557	-262.621	-254.172	-290.007	-299.818	-325.394	-367.100	-409.961	-405.356
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.100.483	1.295.157	1.488.188	1.440.310	1.643.372	1.698.970	1.843.897	2.080.232	2.323.114	2.297.019

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Operativos	6.099.913	6.221.911	6.346.349	6.473.276	6.602.742	6.734.797	6.869.493	7.006.883	7.147.020	7.289.961
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	6.099.913	6.221.911	6.346.349	6.473.276	6.602.742	6.734.797	6.869.493	7.006.883	7.147.020	7.289.961
Gastos Operativos	-1.400.256	-1.428.262	-1.456.827	-1.485.963	-1.515.683	-1.545.996	-1.576.916	-1.608.455	-1.640.624	-1.673.436
Gastos Serv. Com.	-972.714	-992.168	-1.012.012	-1.032.252	-1.052.897	-1.073.955	-1.095.434	-1.117.343	-1.139.690	-1.162.483
Costes Concesionaria	-427.542	-436.093	-444.815	-453.711	-462.786	-472.041	-481.482	-491.112	-500.934	-510.953
EBITDA	4.699.656	4.793.650	4.889.523	4.987.313	5.087.059	5.188.800	5.292.576	5.398.428	5.506.397	5.616.524
Amortizaciones	-1.135.671	-1.251.625	-1.249.406	-1.142.231	-1.044.291	-1.292.730	-1.176.777	-1.304.860	-1.304.860	-1.186.383
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.563.985	3.542.025	3.640.117	3.845.082	4.042.768	3.896.071	4.115.800	4.093.568	4.201.536	4.430.142
Gastos Financieros	-570.786	-449.635	-322.435	-177.986	-44.796	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
Resultado Financiero	-570.786	-449.635	-322.435	-177.986	-44.796	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.993.199	3.092.390	3.317.682	3.667.095	3.997.972	3.888.571	4.108.300	4.086.068	4.194.036	4.422.642
Impuesto de Sociedades	-448.980	-463.858	-497.652	-550.064	-599.696	-583.286	-616.245	-612.910	-629.105	-663.396
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.544.219	2.628.531	2.820.029	3.117.031	3.398.276	3.305.285	3.492.055	3.473.158	3.564.931	3.759.245

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Operativos	7.435.760	7.584.475	7.736.164	7.890.888	8.048.706	8.209.680	8.373.873	8.541.351	8.712.178	8.886.421
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	7.435.760	7.584.475	7.736.164	7.890.888	8.048.706	8.209.680	8.373.873	8.541.351	8.712.178	8.886.421
Gastos Operativos	-1.706.905	-1.741.043	-1.775.864	-1.811.381	-1.847.609	-1.884.561	-1.922.252	-1.960.697	-1.999.911	-2.039.909
Gastos Serv. Com.	-1.185.733	-1.209.448	-1.233.637	-1.258.309	-1.283.476	-1.309.145	-1.335.328	-1.362.035	-1.389.275	-1.417.061
Costes Concesionaria	-521.172	-531.595	-542.227	-553.072	-564.133	-575.416	-586.924	-598.662	-610.636	-622.848
EBITDA	5.728.855	5.843.432	5.960.301	6.079.507	6.201.097	6.325.119	6.451.621	6.580.654	6.712.267	6.846.512
Amortizaciones	-1.073.867	-1.351.151	-1.223.068	-1.369.529	-1.367.311	-1.231.387	-1.107.175	-1.421.661	-1.275.199	-1.437.640
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	4.654.988	4.492.281	4.737.233	4.709.977	4.833.786	5.093.732	5.344.446	5.158.993	5.437.068	5.408.872
Gastos Financieros	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
Resultado Financiero	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.647.488	4.484.781	4.729.733	4.702.477	4.826.286	5.086.232	5.336.946	5.151.493	5.429.568	5.401.372
Impuesto de Sociedades	-697.123	-672.717	-709.460	-705.372	-723.943	-762.935	-800.542	-772.724	-814.435	-810.206
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.950.364	3.812.064	4.020.273	3.997.106	4.102.343	4.323.297	4.536.404	4.378.769	4.615.133	4.591.166

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Operativos	9.064.150	9.245.433	9.430.341	9.618.948	9.811.327	10.007.554	10.207.705	10.411.859	10.620.096	10.832.498
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	9.064.150	9.245.433	9.430.341	9.618.948	9.811.327	10.007.554	10.207.705	10.411.859	10.620.096	10.832.498
Gastos Operativos	-2.080.707	-2.122.322	-2.164.768	-2.208.063	-2.252.225	-2.297.269	-2.343.215	-2.390.079	-2.437.880	-2.486.638
Gastos Serv. Com.	-1.445.402	-1.474.310	-1.503.796	-1.533.872	-1.564.550	-1.595.841	-1.627.757	-1.660.313	-1.693.519	-1.727.389
Costes Concesionaria	-635.305	-648.011	-660.972	-674.191	-687.675	-701.428	-715.457	-729.766	-744.361	-759.249
EBITDA	6.983.442	7.123.111	7.265.573	7.410.885	7.559.102	7.710.285	7.864.490	8.021.780	8.182.216	8.345.860
Amortizaciones	-1.437.640	-1.286.787	-1.144.685	-1.496.348	-1.333.907	-1.519.061	-1.516.842	-1.344.458	-1.186.928	-1.585.176
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	5.545.802	5.836.324	6.120.888	5.914.537	6.225.195	6.191.224	6.347.648	6.677.322	6.995.288	6.760.684
Gastos Financieros	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
Resultado Financiero	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	5.538.302	5.828.824	6.113.388	5.907.037	6.217.695	6.183.724	6.340.148	6.669.822	6.987.788	6.753.184
Impuesto de Sociedades	-830.745	-874.324	-917.008	-886.056	-932.654	-927.559	-951.022	-1.000.473	-1.048.168	-1.012.978
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	4.707.557	4.954.501	5.196.380	5.020.981	5.285.041	5.256.165	5.389.126	5.669.349	5.939.620	5.740.207

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Operativos	11.049.148	11.270.131	11.495.533	11.725.444	11.959.953	12.199.152	12.443.135	12.691.998	12.945.838	13.204.755
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	11.049.148	11.270.131	11.495.533	11.725.444	11.959.953	12.199.152	12.443.135	12.691.998	12.945.838	13.204.755
Gastos Operativos	-2.536.371	-2.587.098	-2.638.840	-2.691.617	-2.745.449	-2.800.358	-2.856.365	-2.913.493	-2.971.763	-3.031.198
Gastos Serv. Com.	-1.761.937	-1.797.176	-1.833.119	-1.869.782	-1.907.177	-1.945.321	-1.984.227	-2.023.912	-2.064.390	-2.105.678
Costes Concesionaria	-774.434	-789.922	-805.721	-821.835	-838.272	-855.037	-872.138	-889.581	-907.373	-925.520
EBITDA	8.512.777	8.683.033	8.856.693	9.033.827	9.214.504	9.398.794	9.586.770	9.778.505	9.974.075	10.173.557
Amortizaciones	-1.400.022	-1.606.037	-1.606.037	-1.414.123	-1.234.499	-1.680.493	-1.474.478	-1.708.703	-1.706.484	-1.487.860
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	7.112.755	7.076.996	7.250.657	7.619.704	7.980.005	7.718.301	8.112.292	8.069.802	8.267.591	8.685.697
Gastos Financieros	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
Resultado Financiero	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	7.105.255	7.069.496	7.243.157	7.612.204	7.972.505	7.710.801	8.104.792	8.062.302	8.260.091	8.678.197
Impuesto de Sociedades	-1.065.788	-1.060.424	-1.086.474	-1.141.831	-1.195.876	-1.156.620	-1.215.719	-1.209.345	-1.239.014	-1.301.730
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	6.039.467	6.009.072	6.156.683	6.470.373	6.776.629	6.554.181	6.889.073	6.852.957	7.021.077	7.376.467

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Operativos	13.468.850	13.738.227	14.012.991	14.293.251	14.579.116	14.870.698	15.168.112	15.471.475	15.780.904	16.096.522
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	13.468.850	13.738.227	14.012.991	14.293.251	14.579.116	14.870.698	15.168.112	15.471.475	15.780.904	16.096.522
Gastos Operativos	-3.091.822	-3.153.658	-3.216.731	-3.281.066	-3.346.687	-3.413.621	-3.481.893	-3.551.531	-3.622.562	-3.695.013
Gastos Serv. Com.	-2.147.791	-2.190.747	-2.234.562	-2.279.253	-2.324.839	-2.371.335	-2.418.762	-2.467.137	-2.516.480	-2.566.810
Costes Concesionaria	-944.030	-962.911	-982.169	-1.001.813	-1.021.849	-1.042.286	-1.063.132	-1.084.394	-1.106.082	-1.128.204
EBITDA	10.377.028	10.584.568	10.796.260	11.012.185	11.232.429	11.457.077	11.686.219	11.919.943	12.158.342	12.401.509
Amortizaciones	-1.288.073	-1.792.553	-1.558.328	-1.819.604	-1.819.604	-1.575.617	-1.348.405	-1.914.033	-1.652.756	-2.102.996
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	9.088.955	8.792.016	9.237.932	9.192.581	9.412.824	9.881.461	10.337.814	10.005.910	10.505.586	10.298.513
Gastos Financieros	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
Resultado Financiero	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	9.081.455	8.784.516	9.230.432	9.185.081	9.405.324	9.873.961	10.330.314	9.998.410	10.498.086	10.291.013
Impuesto de Sociedades	-1.362.218	-1.317.677	-1.384.565	-1.377.762	-1.410.799	-1.481.094	-1.549.547	-1.499.762	-1.574.713	-1.543.652
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	7.719.237	7.466.838	7.845.867	7.807.319	7.994.526	8.392.867	8.780.767	8.498.649	8.923.373	8.747.361

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
Ingresos Operativos	16.418.453	16.746.822	17.081.758	7.208.034
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	16.418.453	16.746.822	17.081.758	7.208.034
Gastos Operativos	-3.768.913	-3.844.292	-3.921.178	-1.650.195
Gastos Serv. Com.	-2.618.146	-2.670.509	-2.723.919	-1.149.419
Costes Concesionaria	-1.150.768	-1.173.783	-1.197.259	-500.776
EBITDA	12.649.539	12.902.530	13.160.580	5.557.839
Amortizaciones	-2.309.068	-1.645.675	-3.961.802	-1.598.997
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	10.340.471	11.256.855	9.198.778	3.958.842
Gastos Financieros	-7.500	-7.500	-7.500	-3.103
Resultado Financiero	-7.500	-7.500	-7.500	-3.103
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	10.332.971	11.249.355	9.191.278	3.955.739
Impuesto de Sociedades	-1.549.946	-1.687.403	-1.378.692	-593.361
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	8.783.025	9.561.951	7.812.586	3.362.378

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 3

Balance de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	4.390.468	24.620.247	52.025.340	57.062.984	56.173.491	55.682.161	54.790.449	53.816.450	53.092.590	52.887.796	72.291.647
Acuerdo de concesión lp	4.390.468	24.620.247	52.025.340	57.062.984	56.173.491	55.682.161	54.790.449	53.816.450	53.092.590	52.887.796	72.291.647
ACTIVO CORRIENTE	0	713.453	649.094	3.130.685	2.662.852	2.899.419	3.070.958	3.136.415	3.249.053	3.531.110	5.074.141
Acuerdo de concesión cp	0	0	474.822	809.860	889.493	889.493	891.712	973.999	1.146.393	1.066.760	1.617.366
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	6.760	117.886	221.956	318.886	406.994	484.528	553.260	938.979
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	197.127	343.885	350.763	370.288	377.694	385.248	392.953	557.667
CRSD	0	0	0	1.318.321	1.211.588	1.337.207	1.390.073	1.277.727	1.132.885	1.418.137	1.860.129
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	713.453	174.272	798.617	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	4.390.468	25.333.700	52.674.434	60.193.669	58.836.344	58.581.580	57.861.407	56.952.864	56.341.643	56.418.906	77.365.788
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	4.390.468	14.428.526	17.214.836	18.334.434	17.733.653	18.131.481	18.465.918	18.702.654	18.991.956	19.714.437	27.721.230
Capital Social	1.501.142	2.502.375	5.288.686	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	32.072	96.584	162.707	235.868	317.914	403.112	634.890
Reservas voluntarias	2.889.325	11.926.150	11.926.150	12.009.140	11.051.896	11.369.094	11.567.028	11.641.761	11.817.489	12.509.044	17.432.251
Resultado del año	0	0	0	320.724	645.114	661.233	731.614	820.455	851.984	797.711	1.265.478
PASIVO NO CORRIENTE	0	10.905.175	35.459.598	40.741.993	40.017.072	39.008.388	37.855.704	36.878.168	36.153.010	34.821.578	47.384.230
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	10.905.175	35.459.598	40.741.993	40.017.072	39.008.388	37.855.704	36.878.168	36.153.010	34.821.578	47.384.230
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	1.117.243	1.085.619	1.441.711	1.539.785	1.372.042	1.196.676	1.882.890	2.260.328
Proveedores	0	0	0	0	0	65.451	0	0	69.457	141.693	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	197.127	343.885	350.763	370.288	377.694	385.248	392.953	557.667
Deuda Senior cp	0	0	0	920.116	741.734	1.025.496	1.169.497	994.348	741.971	1.348.245	1.702.661
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	4.390.468	25.333.700	52.674.434	60.193.669	58.836.344	58.581.580	57.861.407	56.952.864	56.341.643	56.418.906	77.365.788

Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	51.021.094	49.949.161	48.954.454	48.239.225	48.110.768	46.910.603	46.215.405	45.108.189	44.090.161	43.389.370	60.574.196
Acuerdo de concesión lp	51.021.094	49.949.161	48.954.454	48.239.225	48.110.768	46.910.603	46.215.405	45.108.189	44.090.161	43.389.370	60.574.196
ACTIVO CORRIENTE	3.831.926	3.852.091	3.680.153	3.730.963	3.965.979	3.987.735	4.131.421	4.064.927	3.774.261	3.730.166	5.522.667
Acuerdo de concesión cp	1.156.439	1.071.933	994.707	1.191.069	1.099.171	1.200.164	1.200.164	1.107.215	1.018.028	1.236.665	1.585.356
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	662.686	699.830	723.391	732.730	729.487	712.787	679.889	630.355	562.176	473.812	680.669
Fianzas depositadas en AVS	408.828	417.004	425.345	433.851	442.528	451.379	460.407	469.615	479.007	488.587	693.388
CRSD	1.503.973	1.563.325	1.436.710	1.273.313	1.594.792	1.523.405	1.690.961	1.757.742	1.615.050	1.431.102	2.463.255
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	54.853.019	53.801.252	52.634.606	51.970.188	52.076.747	50.898.339	50.346.826	49.173.117	47.864.422	47.119.536	66.096.863
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	20.786.857	21.411.636	22.033.984	22.898.164	24.263.475	25.291.824	26.644.914	27.962.126	29.292.979	30.921.965	44.916.790
Capital Social	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	578.640	677.097	787.145	916.661	1.065.480	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.677.722
Reservas voluntarias	13.219.077	13.629.486	13.947.112	14.488.744	15.753.116	16.442.968	17.740.461	18.912.745	20.007.263	21.393.367	31.763.333
Resultado del año	984.570	1.100.483	1.295.157	1.488.188	1.440.310	1.643.372	1.698.970	1.843.897	2.080.232	2.323.114	3.087.124
PASIVO NO CORRIENTE	31.955.799	30.158.465	28.543.140	27.194.797	25.138.323	23.141.684	20.724.563	18.075.624	15.604.082	13.402.844	16.123.146
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	31.955.799	30.158.465	28.543.140	27.194.797	25.138.323	23.141.684	20.724.563	18.075.624	15.604.082	13.402.844	16.123.146
PASIVO CORRIENTE	2.110.363	2.231.151	2.057.483	1.877.227	2.674.949	2.464.830	2.977.349	3.135.367	2.967.361	2.794.727	5.056.927
Proveedores	73.507	0	0	78.220	159.133	0	83.008	0	0	88.089	250.152
Fianzas recibidas de Clientes	408.828	417.004	425.345	433.851	442.528	451.379	460.407	469.615	479.007	488.587	693.388
Deuda Senior cp	1.628.028	1.814.147	1.632.138	1.365.156	2.073.287	2.013.451	2.433.934	2.665.752	2.488.354	2.218.051	4.113.387
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	54.853.019	53.801.252	52.634.606	51.970.188	52.076.747	50.898.338	50.346.826	49.173.117	47.864.422	47.119.536	66.096.863

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	42.095.256	41.414.523	40.272.291	39.228.000	38.538.751	38.593.075	37.288.214	36.623.773	35.437.390	34.363.522	47.085.167
Acuerdo de concesión lp	42.095.256	41.414.523	40.272.291	39.228.000	38.538.751	38.593.075	37.288.214	36.623.773	35.437.390	34.363.522	47.085.167
ACTIVO CORRIENTE	3.812.957	3.861.418	3.746.982	1.776.093	1.942.958	1.838.010	1.977.318	1.988.767	1.881.968	1.781.364	2.847.454
Acuerdo de concesión cp	1.251.625	1.249.406	1.142.231	1.044.291	1.292.730	1.176.777	1.304.860	1.304.860	1.186.383	1.073.867	1.885.313
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	240.878	92.609	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	508.326	518.493	528.862	539.440	550.228	561.233	572.458	583.907	595.585	607.497	862.141
CRSD	1.712.128	1.900.911	1.975.888	92.362	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	45.908.212	45.275.941	44.019.273	41.004.093	40.481.709	40.431.084	39.265.532	38.612.540	37.319.358	36.144.886	49.932.621
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	35.002.161	37.248.619	39.561.693	40.317.226	39.832.279	39.668.031	38.693.075	37.923.358	36.723.773	35.537.390	48.914.964
Capital Social	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.677.722
Reservas voluntarias	25.252.458	27.414.604	29.536.180	29.994.711	29.228.519	29.157.263	27.995.536	27.244.717	25.953.358	24.572.660	33.435.018
Resultado del año	2.544.219	2.628.531	2.820.029	3.117.031	3.398.276	3.305.285	3.492.055	3.473.158	3.564.931	3.759.245	5.413.612
PASIVO NO CORRIENTE	7.398.792	3.911.905	130.615	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	7.398.792	3.911.905	130.615	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	3.507.260	4.115.418	4.326.965	686.868	649.431	763.053	572.458	689.181	595.585	607.497	1.017.658
Proveedores	0	93.225	0	0	99.202	201.820	0	105.274	0	0	155.516
Fianzas recibidas de Clientes	508.326	518.493	528.862	539.440	550.228	561.233	572.458	583.907	595.585	607.497	862.141
Deuda Senior cp	2.998.934	3.503.700	3.798.102	147.428	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	45.908.212	45.275.941	44.019.273	41.004.093	40.481.709	40.431.084	39.265.532	38.612.540	37.319.358	36.144.886	49.932.621

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	33.855.339	32.485.810	31.839.714	30.608.327	29.501.152	28.844.851	29.130.985	27.693.345	27.067.910	25.781.124	34.430.450
Acuerdo de concesión lp	33.855.339	32.485.810	31.839.714	30.608.327	29.501.152	28.844.851	29.130.985	27.693.345	27.067.910	25.781.124	34.430.450
ACTIVO CORRIENTE	1.955.107	2.114.210	2.124.885	2.002.113	1.891.315	2.219.483	2.086.978	2.263.655	2.278.175	2.142.133	2.769.867
Acuerdo de concesión cp	1.223.068	1.369.529	1.367.311	1.231.387	1.107.175	1.421.661	1.275.199	1.437.640	1.437.640	1.286.787	1.597.903
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	632.040	644.680	657.574	670.725	684.140	697.823	711.779	726.015	740.535	755.346	1.071.964
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	35.810.446	34.600.020	33.964.599	32.610.440	31.392.467	31.064.334	31.217.963	29.957.000	29.346.085	27.923.256	37.200.317
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	34.950.502	33.955.339	33.188.793	31.939.714	30.708.327	30.240.699	30.250.227	29.230.985	28.472.037	27.167.910	36.128.353
Capital Social	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.677.722
Reservas voluntarias	23.932.955	22.729.582	21.986.203	20.631.887	19.179.546	18.498.811	18.665.974	17.410.368	16.675.387	15.254.869	19.270.484
Resultado del año	3.812.064	4.020.273	3.997.106	4.102.343	4.323.297	4.536.404	4.378.769	4.615.133	4.591.166	4.707.557	6.791.536
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	859.944	644.680	775.806	670.725	684.140	823.635	967.735	726.015	874.048	755.346	1.071.964
Proveedores	227.904	0	118.232	0	0	125.812	255.956	0	133.513	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	632.040	644.680	657.574	670.725	684.140	697.823	711.779	726.015	740.535	755.346	1.071.964
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	35.810.446	34.600.020	33.964.599	32.610.440	31.392.467	31.064.334	31.217.963	29.956.999	29.346.085	27.923.256	37.200.317

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	24.002.009	24.426.416	22.907.356	22.305.189	20.960.730	19.773.803	19.159.288	19.739.413	18.133.377	17.557.413	22.558.621
Acuerdo de concesión lp	24.002.009	24.426.416	22.907.356	22.305.189	20.960.730	19.773.803	19.159.288	19.739.413	18.133.377	17.557.413	22.558.621
ACTIVO CORRIENTE	2.382.210	2.235.486	2.436.671	2.450.805	2.295.100	2.154.582	2.570.184	2.402.730	2.626.799	2.645.214	3.405.838
Acuerdo de concesión cp	1.496.348	1.333.907	1.519.061	1.516.842	1.344.458	1.186.928	1.585.176	1.400.022	1.606.037	1.606.037	1.972.985
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	785.862	801.579	817.611	833.963	850.642	867.655	885.008	902.708	920.762	939.178	1.332.853
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	26.384.219	26.661.902	25.344.027	24.755.993	23.255.831	21.928.385	21.729.471	22.142.143	20.760.175	20.202.627	25.964.459
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	25.456.672	25.571.285	24.526.416	23.772.084	22.405.189	21.060.730	20.684.903	20.914.821	19.839.413	19.094.122	24.631.606
Capital Social	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.677.722
Reservas voluntarias	13.054.808	13.344.820	12.035.891	11.310.435	9.810.579	8.185.898	7.539.799	7.969.130	6.594.462	5.879.567	6.124.939
Resultado del año	5.196.380	5.020.981	5.285.041	5.256.165	5.389.126	5.669.349	5.939.620	5.740.207	6.039.467	6.009.072	8.440.334
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	927.547	1.090.617	817.611	983.910	850.642	867.655	1.044.569	1.227.323	920.762	1.108.505	1.332.853
Proveedores	141.685	289.038	0	149.947	0	0	159.561	324.614	0	169.327	0
Fianzas recibidas de Clientes	785.862	801.579	817.611	833.963	850.642	867.655	885.008	902.708	920.762	939.178	1.332.853
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	26.384.219	26.661.902	25.344.027	24.755.993	23.255.831	21.928.385	21.729.471	22.142.143	20.760.175	20.202.627	25.964.459

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	14.908.790	14.321.419	15.076.909	13.368.206	12.821.751	11.333.891	10.045.818	9.484.298	10.437.276	8.617.672	11.319.221
Acuerdo de concesión lp	14.908.790	14.321.419	15.076.909	13.368.206	12.821.751	11.333.891	10.045.818	9.484.298	10.437.276	8.617.672	11.319.221
ACTIVO CORRIENTE	2.311.620	2.777.155	2.591.074	2.845.631	2.864.151	3.971.490	5.636.529	6.765.188	5.791.588	7.601.429	11.410.660
Acuerdo de concesión cp	1.234.499	1.680.493	1.474.478	1.708.703	1.706.484	1.487.860	1.288.073	1.792.553	1.558.328	1.819.604	2.537.421
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	977.120	996.663	1.016.596	1.036.928	1.057.666	1.078.820	1.100.396	1.122.404	1.144.852	1.167.749	1.657.235
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	1.404.811	3.248.060	3.850.232	3.088.408	4.614.075	7.216.004
TOTAL ACTIVO	17.220.410	17.098.575	17.667.983	16.213.836	15.685.901	15.305.381	15.682.348	16.249.487	16.228.864	16.219.100	22.729.882
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	16.243.290	15.922.221	16.284.817	15.176.908	14.438.066	14.226.561	14.581.951	14.924.721	14.672.322	15.051.351	20.773.708
Capital Social	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.677.722
Reservas voluntarias	2.567.432	1.940.108	2.525.152	1.082.352	379.625	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	6.470.373	6.776.629	6.554.181	6.889.073	6.852.957	7.021.077	7.376.467	7.719.237	7.466.838	7.845.867	10.707.376
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	977.120	1.176.354	1.383.166	1.036.928	1.247.835	1.078.820	1.100.396	1.324.766	1.556.542	1.167.749	1.956.173
Proveedores	0	179.691	366.570	0	190.169	0	0	202.361	411.689	0	298.938
Fianzas recibidas de Clientes	977.120	996.663	1.016.596	1.036.928	1.057.666	1.078.820	1.100.396	1.122.404	1.144.852	1.167.749	1.657.235
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	17.220.410	17.098.575	17.667.983	16.213.836	15.685.901	15.305.381	15.682.348	16.249.486	16.228.864	16.219.100	22.729.882

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	6.528.832	5.180.427	4.652.737	5.828.118	3.725.122	2.887.251	1.241.576	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	6.528.832	5.180.427	4.652.737	5.828.118	3.725.122	2.887.251	1.241.576	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	9.886.104	11.657.148	12.825.415	11.630.204	13.718.810	14.648.150	16.115.137	18.163.004	17.151.559	11.168.532
Acuerdo de concesión cp	1.575.617	1.348.405	1.914.033	1.652.756	2.102.996	2.309.068	1.645.675	1.241.576	1.598.997	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	1.214.926	1.239.225	1.264.009	1.289.290	1.315.075	1.341.377	1.368.204	1.395.568	1.423.480	600.669
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	7.095.561	9.069.519	9.647.373	8.688.158	10.300.739	10.997.705	13.101.258	15.525.860	14.129.083	10.567.862
TOTAL ACTIVO	16.414.936	16.837.575	17.478.152	17.458.322	17.443.932	17.535.402	17.356.713	18.163.004	17.151.559	11.168.532
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	15.200.010	15.598.350	15.986.251	15.704.133	16.128.857	15.952.845	15.988.509	16.767.435	15.018.070	10.567.862
Capital Social	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570	6.004.570
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914	1.200.914
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	7.994.526	8.392.867	8.780.767	8.498.649	8.923.373	8.747.361	8.783.025	9.561.951	7.812.586	3.362.378
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	1.214.926	1.239.225	1.491.901	1.754.189	1.315.075	1.582.557	1.368.204	1.395.568	2.133.489	600.669
Proveedores	0	0	227.892	464.899	0	241.180	0	0	710.009	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.214.926	1.239.225	1.264.009	1.289.290	1.315.075	1.341.377	1.368.204	1.395.568	1.423.480	600.669
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	16.414.936	16.837.575	17.478.152	17.458.322	17.443.932	17.535.401	17.356.713	18.163.004	17.151.559	11.168.532

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 3

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ORÍGENES	868.041.977	4.390.468	21.346.740	28.037.374	9.524.367	5.031.973	4.309.156	4.543.456	4.744.671	4.867.814	4.815.431
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	666.906.195	0	0	0	2.365.524	4.126.624	4.209.156	4.443.456	4.532.325	4.622.972	4.715.431
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	6.004.570	1.501.142	1.001.233	2.786.310	715.884	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	12.009.140	2.889.325	9.036.825	0	82.990	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	42.031.990	0	11.308.682	24.537.611	6.185.697	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	3.171.541	0	0	0	0	106.732	0	0	112.346	144.843	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	137.918.541	0	0	713.453	174.272	798.617	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	868.041.977	4.390.468	21.346.740	28.037.374	9.524.367	5.031.973	4.309.156	4.543.456	4.744.671	4.867.814	4.815.431
Gastos Servicios Comunitarios	106.013.074	0	0	0	303.341	529.173	539.757	708.570	722.741	737.196	751.940
Costes de Estructura Concesionario	60.181.719	3.253.468	5.406.818	3.814.712	1.133.796	287.793	296.229	311.441	317.670	324.024	330.504
Inversión Inicial	42.988.500	1.122.000	14.745.056	22.904.273	4.217.172	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	41.733.979	0	0	0	0	0	332.711	65.451	0	353.075	789.731
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	58.131.713	0	0	0	63.358	224.969	220.759	226.038	232.894	227.884	209.505
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	595.603	15.000	15.000	15.000	15.000	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.298.952	0	466.414	188.309	32.019	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	26.549.616	0	0	940.808	1.642.743	1.695.302	1.659.795	1.626.836	1.588.126	1.538.133	1.500.365
Amortización de la deuda senior - Tramo I	42.031.990	0	0	0	0	920.116	741.734	1.025.496	1.169.497	994.348	741.971
Dotación a la CRSD - Tramo I	3.171.541	0	0	0	1.318.321	0	125.619	52.866	0	0	285.252
Dividendos	304.378.000	0	0	0	0	288.652	263.405	397.176	583.719	562.681	75.230
Reparto de las reservas voluntarias	32.480.887	0	0	0	0	957.244	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	10.567.862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	137.918.541	0	713.453	174.272	798.617	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	4.972.952	5.005.934	5.104.053	5.330.749	5.469.614	5.410.341	5.587.935	5.624.879	5.735.377	5.990.776	6.146.994
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.809.740	4.905.934	5.004.053	5.104.134	5.206.217	5.310.341	5.416.548	5.524.879	5.635.377	5.748.084	5.863.046
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	63.213	0	0	126.615	163.397	0	71.387	0	0	142.692	183.948
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	4.972.952	5.005.934	5.104.053	5.330.749	5.469.614	5.410.341	5.587.935	5.624.879	5.735.377	5.990.776	6.146.994
Gastos Servicios Comunitarios	766.978	782.318	797.964	813.924	830.202	846.806	863.742	881.017	898.638	916.610	934.942
Costes de Estructura Concesionario	337.114	343.856	350.734	357.748	364.903	372.201	379.645	387.238	394.983	402.883	410.940
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	141.693	374.888	73.507	0	397.620	889.801	159.133	421.957	83.008	0	447.785
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	229.079	223.076	231.346	252.119	271.961	250.930	273.306	266.921	275.860	298.920	321.598
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	23.902	24.380	24.867	25.365	25.872	26.390	26.917	27.456	28.005	28.565	29.136
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	1.464.127	1.414.091	1.355.050	1.287.138	1.215.409	1.155.080	1.089.380	1.005.903	919.983	821.167	712.611
Amortización de la deuda senior - Tramo I	1.348.245	1.271.377	1.628.028	1.814.147	1.632.138	1.365.156	2.073.287	2.013.451	2.433.934	2.665.752	2.488.354
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	149.049	59.352	0	0	321.480	0	167.556	66.781	0	0
Dividendos	554.314	315.400	475.704	672.809	624.009	74.998	615.024	345.879	526.685	749.379	694.128
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
ORÍGENES	6.080.307	6.280.394	6.321.911	6.446.349	8.456.802	6.795.104	6.834.797	6.969.493	7.106.883	7.247.020	7.389.961
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.980.307	6.099.913	6.221.911	6.346.349	6.473.276	6.602.742	6.734.797	6.869.493	7.006.883	7.147.020	7.289.961
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	80.481	0	0	1.883.526	92.362	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	6.080.307	6.280.394	6.321.911	6.446.349	8.456.802	6.795.104	6.834.797	6.969.493	7.106.883	7.247.020	7.389.961
Gastos Servicios Comunitarios	953.641	972.714	992.168	1.012.012	1.032.252	1.052.897	1.073.955	1.095.434	1.117.343	1.139.690	1.162.483
Costes de Estructura Concesionario	419.159	427.542	436.093	444.815	453.711	462.786	472.041	481.482	491.112	500.934	510.953
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	1.001.569	179.701	475.448	93.225	0	504.278	1.128.483	201.820	535.144	105.274	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	298.288	323.113	315.589	405.044	550.064	599.696	583.286	616.245	612.910	629.105	663.396
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	614.435	516.160	394.403	266.584	121.505	4.484	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	2.218.051	3.038.745	2.998.934	3.503.700	3.798.102	147.428	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	361.506	0	188.783	74.977	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	76.437	684.605	382.073	506.955	2.361.499	3.117.031	3.398.276	3.305.285	3.492.055	3.473.158	3.564.931
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	766.192	71.256	1.161.727	750.819	1.291.359	1.380.697
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	7.535.760	7.684.475	7.836.164	7.990.888	8.148.706	8.309.680	8.473.873	8.641.351	8.812.178	8.986.421	9.164.150
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	7.435.760	7.584.475	7.736.164	7.890.888	8.048.706	8.209.680	8.373.873	8.541.351	8.712.178	8.886.421	9.064.150
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	7.535.760	7.684.475	7.836.164	7.990.888	8.148.706	8.309.680	8.473.873	8.641.351	8.812.178	8.986.421	9.164.150
Gastos Servicios Comunitarios	1.185.733	1.209.448	1.233.637	1.258.309	1.283.476	1.309.145	1.335.328	1.362.035	1.389.275	1.417.061	1.445.402
Costes de Estructura Concesionario	521.172	531.595	542.227	553.072	564.133	575.416	586.924	598.662	610.636	622.848	635.305
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	567.899	1.270.232	227.904	602.983	118.232	0	639.547	1.431.189	255.956	678.692	133.513
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	697.123	672.717	709.460	705.372	723.943	762.935	800.542	772.724	814.435	810.206	830.745
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	3.759.245	3.892.983	3.812.064	4.020.273	3.997.106	4.102.343	4.323.297	4.369.241	4.378.769	4.615.133	4.591.166
Reparto de las reservas voluntarias	697.087	0	1.203.373	743.379	1.354.316	1.452.341	680.736	0	1.255.606	734.981	1.420.517
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	9.345.433	9.530.341	9.718.948	9.911.327	10.107.554	10.307.705	10.511.859	10.720.096	10.932.498	11.149.148	11.370.131
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	9.245.433	9.430.341	9.618.948	9.811.327	10.007.554	10.207.705	10.411.859	10.620.096	10.832.498	11.049.148	11.270.131
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	9.345.433	9.530.341	9.718.948	9.911.327	10.107.554	10.307.705	10.511.859	10.720.096	10.932.498	11.149.148	11.370.131
Gastos Servicios Comunitarios	1.474.310	1.503.796	1.533.872	1.564.550	1.595.841	1.627.757	1.660.313	1.693.519	1.727.389	1.761.937	1.797.176
Costes de Estructura Concesionario	648.011	660.972	674.191	687.675	701.428	715.457	729.766	744.361	759.249	774.434	789.922
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	720.233	1.610.962	289.038	764.728	149.947	0	811.100	1.815.094	324.614	860.746
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	874.324	917.008	886.056	932.654	927.559	951.022	1.000.473	1.048.168	1.012.978	1.065.788	1.060.424
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	4.707.557	4.954.501	4.906.368	5.020.981	5.285.041	5.256.165	5.389.126	5.669.349	5.510.289	5.740.207	6.039.467
Reparto de las reservas voluntarias	1.533.730	666.331	0	1.308.929	725.456	1.499.856	1.624.681	646.099	0	1.374.668	714.896
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	11.595.533	11.825.444	12.059.953	12.299.152	12.543.135	12.791.998	13.045.838	14.609.565	16.716.910	17.588.458	17.101.399
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	11.495.533	11.725.444	11.959.953	12.199.152	12.443.135	12.691.998	12.945.838	13.204.755	13.468.850	13.738.227	14.012.991
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	1.404.811	3.248.060	3.850.232	3.088.408
APLICACIONES	11.595.533	11.825.444	12.059.953	12.299.152	12.543.135	12.791.998	13.045.838	14.609.565	16.716.910	17.588.458	17.101.399
Gastos Servicios Comunitarios	1.833.119	1.869.782	1.907.177	1.945.321	1.984.227	2.023.912	2.064.390	2.105.678	2.147.791	2.190.747	2.234.562
Costes de Estructura Concesionario	805.721	821.835	838.272	855.037	872.138	889.581	907.373	925.520	944.030	962.911	982.169
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	169.327	0	913.430	2.043.089	366.570	969.860	190.169	0	1.028.671	2.301.978	411.689
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.086.474	1.141.831	1.195.876	1.156.620	1.215.719	1.209.345	1.239.014	1.301.730	1.362.218	1.317.677	1.384.565
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	6.009.072	6.156.683	6.470.373	6.191.585	6.554.181	6.889.073	6.852.957	7.021.077	7.376.467	7.719.237	7.466.838
Reparto de las reservas voluntarias	1.584.321	1.727.813	627.324	0	1.442.800	702.727	379.625	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	1.404.811	3.248.060	3.850.232	3.088.408	4.614.075

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ORÍGENES	18.907.326	19.882.613	21.966.259	24.237.631	25.118.848	24.469.062	26.397.261	27.416.158	29.848.079	32.607.617	21.337.117
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	14.293.251	14.579.116	14.870.698	15.168.112	15.471.475	15.780.904	16.096.522	16.418.453	16.746.822	17.081.758	7.208.034
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	4.614.075	5.303.497	7.095.561	9.069.519	9.647.373	8.688.158	10.300.739	10.997.705	13.101.258	15.525.860	14.129.083
APLICACIONES	18.907.326	19.882.613	21.966.259	24.237.631	25.118.848	24.469.062	26.397.261	27.416.158	29.848.079	32.607.617	21.337.117
Gastos Servicios Comunitarios	2.279.253	2.324.839	2.371.335	2.418.762	2.467.137	2.516.480	2.566.810	2.618.146	2.670.509	2.723.919	1.149.419
Costes de Estructura Concesionario	1.001.813	1.021.849	1.042.286	1.063.132	1.084.394	1.106.082	1.128.204	1.150.768	1.173.783	1.197.259	500.776
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	1.091.634	214.748	0	1.158.450	2.591.131	464.899	1.230.018	241.180	0	3.609.214	710.009
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.377.762	1.410.799	1.481.094	1.549.547	1.499.762	1.574.713	1.543.652	1.549.946	1.687.403	1.378.692	593.361
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	3.103
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	7.845.867	7.807.319	7.994.526	8.392.867	8.780.767	8.498.649	8.923.373	8.747.361	8.783.025	9.561.951	7.812.586
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	5.303.497	7.095.561	9.069.519	9.647.373	8.688.158	10.300.739	10.997.705	13.101.258	15.525.860	14.129.083	10.567.862

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)	4,39%
WACCbt	3,33%
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	666.906.195	0	0	0	2.365.524	4.126.624	4.209.156	4.443.456	4.532.325	4.622.972	4.715.431
Gastos Servicios Comunitarios	-106.013.074	0	0	0	-303.341	-529.173	-539.757	-708.570	-722.741	-737.196	-751.940
Costes de Estructura Concesionario	-60.181.719	-3.253.468	-5.406.818	-3.814.712	-1.133.796	-287.793	-296.229	-311.441	-317.670	-324.024	-330.504
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-595.603	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
CF Explotación	500.115.800	-3.268.468	-5.421.818	-3.829.712	913.387	3.302.157	3.365.670	3.415.945	3.484.414	3.554.252	3.625.487
Inversión Inicial	-42.988.500	-1.122.000	-14.745.056	-22.904.273	-4.217.172	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-41.733.979	0	0	0	0	0	-332.711	-65.451	0	-353.075	-789.731
CF Inversión	-84.722.479	-1.122.000	-14.745.056	-22.904.273	-4.217.172	0	-332.711	-65.451	0	-353.075	-789.731
CF del Proyecto antes de Impuestos	415.393.321	-4.390.468	-20.166.873	-26.733.985	-3.303.784	3.302.157	3.032.959	3.350.494	3.484.414	3.201.177	2.835.757
Impuesto de sociedades	-58.131.713	0	0	0	-63.358	-224.969	-220.759	-226.038	-232.894	-227.884	-209.505
CF del Proyecto después de Impuestos	357.261.608	-4.390.468	-20.166.873	-26.733.985	-3.367.143	3.077.187	2.812.201	3.124.456	3.251.520	2.973.293	2.626.252
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	6.004.570	1.501.142	1.001.233	2.786.310	715.884	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	12.009.140	2.889.325	9.036.825	0	82.990	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	42.031.990	0	11.308.682	24.537.611	6.185.697	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	60.045.699	4.390.468	21.346.740	27.323.921	6.984.571	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	417.307.307	0	1.179.867	589.936	3.617.429	3.077.187	2.812.201	3.124.456	3.251.520	2.973.293	2.626.252
Comisiones de Deuda Senior	-1.298.952	0	-466.414	-188.309	-32.019	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-26.549.616	0	0	-940.808	-1.642.743	-1.695.302	-1.659.795	-1.626.836	-1.588.126	-1.538.133	-1.500.365
Amortización de la deuda senior	-42.031.990	0	0	0	0	-920.116	-741.734	-1.025.496	-1.169.497	-994.348	-741.971
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-69.880.558	0	-466.414	-1.129.117	-1.674.763	-2.636.641	-2.423.177	-2.674.414	-2.780.146	-2.555.455	-2.265.769
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	347.426.749	0	713.453	-539.181	1.942.666	440.546	389.024	450.042	471.374	417.838	360.483
Dotación a la CRSD	-3.171.541	0	0	0	-1.318.321	0	-125.619	-52.866	0	0	-285.252
Desdotación de la CRSD	3.171.541	0	0	0	0	106.732	0	0	112.346	144.843	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-1.318.321	106.732	-125.619	-52.866	112.346	144.843	-285.252
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	347.426.749	0	713.453	-539.181	624.345	547.278	263.405	397.176	583.719	562.681	75.230
Dividendos	-304.378.000	0	0	0	0	-288.652	-263.405	-397.176	-583.719	-562.681	-75.230
Reparto de las reservas voluntarias	-32.480.887	0	0	0	0	-957.244	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-10.567.862	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	-347.426.749	0	0	0	0	-1.245.895	-263.405	-397.176	-583.719	-562.681	-75.230
Flujo de caja del año		0	713.453	-539.181	624.345	-698.617	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	713.453	174.272	798.617	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	713.453	174.272	798.617	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	4.809.740	4.905.934	5.004.053	5.104.134	5.206.217	5.310.341	5.416.548	5.524.879	5.635.377	5.748.084	5.863.046
Gastos Servicios Comunitarios	-766.978	-782.318	-797.964	-813.924	-830.202	-846.806	-863.742	-881.017	-898.638	-916.610	-934.942
Costes de Estructura Concesionario	-337.114	-343.856	-350.734	-357.748	-364.903	-372.201	-379.645	-387.238	-394.983	-402.883	-410.940
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
CF Explotación	3.698.147	3.772.260	3.847.855	3.924.962	4.003.612	4.083.834	4.165.660	4.249.124	4.334.256	4.421.091	4.509.663
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-141.693	-374.888	-73.507	0	-397.620	-889.801	-159.133	-421.957	-83.008	0	-447.785
CF Inversión	-141.693	-374.888	-73.507	0	-397.620	-889.801	-159.133	-421.957	-83.008	0	-447.785
CF del Proyecto antes de Impuestos	3.556.454	3.397.372	3.774.348	3.924.962	3.605.992	3.194.033	4.006.527	3.827.166	4.251.248	4.421.091	4.061.878
Impuesto de sociedades	-229.079	-223.076	-231.346	-252.119	-271.961	-250.930	-273.306	-266.921	-275.860	-298.920	-321.598
CF del Proyecto después de Impuestos	3.327.375	3.174.296	3.543.001	3.672.844	3.334.031	2.943.103	3.733.221	3.560.245	3.975.388	4.122.171	3.740.281
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)	3.327.375	3.174.296	3.543.001	3.672.844	3.334.031	2.943.103	3.733.221	3.560.245	3.975.388	4.122.171	3.740.281
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	-1.464.127	-1.414.091	-1.355.050	-1.287.138	-1.215.409	-1.155.080	-1.089.380	-1.005.903	-919.983	-821.167	-712.611
Amortización de la deuda senior	-1.348.245	-1.271.377	-1.628.028	-1.814.147	-1.632.138	-1.365.156	-2.073.287	-2.013.451	-2.433.934	-2.665.752	-2.488.354
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-2.836.274	-2.709.848	-3.007.945	-3.126.649	-2.873.420	-2.546.625	-3.189.584	-3.046.810	-3.381.922	-3.515.484	-3.230.101
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	491.101	464.448	535.056	546.194	460.611	396.478	543.637	513.435	593.466	606.687	510.180
Dotación a la CRSD	0	-149.049	-59.352	0	0	-321.480	0	-167.556	-66.781	0	0
Desdotación de la CRSD	63.213	0	0	126.615	163.397	0	71.387	0	0	142.692	183.948
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	63.213	-149.049	-59.352	126.615	163.397	-321.480	71.387	-167.556	-66.781	142.692	183.948
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	554.314	315.400	475.704	672.809	624.009	74.998	615.024	345.879	526.685	749.379	694.128
Dividendos	-554.314	-315.400	-475.704	-672.809	-624.009	-74.998	-615.024	-345.879	-526.685	-749.379	-694.128
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	-554.314	-315.400	-475.704	-672.809	-624.009	-74.998	-615.024	-345.879	-526.685	-749.379	-694.128
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	5.980.307	6.099.913	6.221.911	6.346.349	6.473.276	6.602.742	6.734.797	6.869.493	7.006.883	7.147.020	7.289.961
Gastos Servicios Comunitarios	-953.641	-972.714	-992.168	-1.012.012	-1.032.252	-1.052.897	-1.073.955	-1.095.434	-1.117.343	-1.139.690	-1.162.483
Costes de Estructura Concesionario	-419.159	-427.542	-436.093	-444.815	-453.711	-462.786	-472.041	-481.482	-491.112	-500.934	-510.953
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
CF Explotación	4.600.006	4.692.156	4.786.150	4.882.023	4.979.813	5.079.559	5.181.300	5.285.076	5.390.928	5.498.897	5.609.024
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-1.001.569	-179.701	-475.448	-93.225	0	-504.278	-1.128.483	-201.820	-535.144	-105.274	0
CF Inversión	-1.001.569	-179.701	-475.448	-93.225	0	-504.278	-1.128.483	-201.820	-535.144	-105.274	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	3.598.437	4.512.455	4.310.702	4.788.797	4.979.813	4.575.281	4.052.818	5.083.257	4.855.784	5.393.622	5.609.024
Impuesto de sociedades	-298.288	-323.113	-315.589	-405.044	-550.064	-599.696	-583.286	-616.245	-612.910	-629.105	-663.396
CF del Proyecto después de Impuestos	3.300.148	4.189.342	3.995.112	4.383.754	4.429.749	3.975.585	3.469.532	4.467.012	4.242.874	4.764.517	4.945.628
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)	3.300.148	4.189.342	3.995.112	4.383.754	4.429.749	3.975.585	3.469.532	4.467.012	4.242.874	4.764.517	4.945.628
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-614.435	-516.160	-394.403	-266.584	-121.505	-4.484	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-2.218.051	-3.038.745	-2.998.934	-3.503.700	-3.798.102	-147.428	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-2.862.205	-3.585.217	-3.424.256	-3.801.822	-3.951.776	-184.724	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	437.944	604.125	570.856	581.932	477.973	3.790.861	3.469.532	4.467.012	4.242.874	4.764.517	4.945.628
Dotación a la CRSD	-361.506	0	-188.783	-74.977	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	80.481	0	0	1.883.526	92.362	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-361.506	80.481	-188.783	-74.977	1.883.526	92.362	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	76.437	684.605	382.073	506.955	2.361.499	3.883.223	3.469.532	4.467.012	4.242.874	4.764.517	4.945.628
Dividendos	-76.437	-684.605	-382.073	-506.955	-2.361.499	-3.117.031	-3.398.276	-3.305.285	-3.492.055	-3.473.158	-3.564.931
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	-766.192	-71.256	-1.161.727	-750.819	-1.291.359	-1.380.697
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	-76.437	-684.605	-382.073	-506.955	-2.361.499	-3.883.223	-3.469.532	-4.467.012	-4.242.874	-4.764.517	-4.945.628
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	7.435.760	7.584.475	7.736.164	7.890.888	8.048.706	8.209.680	8.373.873	8.541.351	8.712.178	8.886.421	9.064.150
Gastos Servicios Comunitarios	-1.185.733	-1.209.448	-1.233.637	-1.258.309	-1.283.476	-1.309.145	-1.335.328	-1.362.035	-1.389.275	-1.417.061	-1.445.402
Costes de Estructura Concesionario	-521.172	-531.595	-542.227	-553.072	-564.133	-575.416	-586.924	-598.662	-610.636	-622.848	-635.305
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
CF Explotación	5.721.355	5.835.932	5.952.801	6.072.007	6.193.597	6.317.619	6.444.121	6.573.154	6.704.767	6.839.012	6.975.942
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-567.899	-1.270.232	-227.904	-602.983	-118.232	0	-639.547	-1.431.189	-255.956	-678.692	-133.513
CF Inversión	-567.899	-1.270.232	-227.904	-602.983	-118.232	0	-639.547	-1.431.189	-255.956	-678.692	-133.513
CF del Proyecto antes de Impuestos	5.153.456	4.565.700	5.724.896	5.469.024	6.075.365	6.317.619	5.804.574	5.141.965	6.448.810	6.160.320	6.842.429
Impuesto de sociedades	-697.123	-672.717	-709.460	-705.372	-723.943	-762.935	-800.542	-772.724	-814.435	-810.206	-830.745
CF del Proyecto después de Impuestos	4.456.333	3.892.983	5.015.436	4.763.652	5.351.422	5.554.684	5.004.033	4.369.241	5.634.375	5.350.114	6.011.684
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 (FCSDS)	4.456.333	3.892.983	5.015.436	4.763.652	5.351.422	5.554.684	5.004.033	4.369.241	5.634.375	5.350.114	6.011.684
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	4.456.333	3.892.983	5.015.436	4.763.652	5.351.422	5.554.684	5.004.033	4.369.241	5.634.375	5.350.114	6.011.684
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)	4.456.333	3.892.983	5.015.436	4.763.652	5.351.422	5.554.684	5.004.033	4.369.241	5.634.375	5.350.114	6.011.684
Dividendos	-3.759.245	-3.892.983	-3.812.064	-4.020.273	-3.997.106	-4.102.343	-4.323.297	-4.369.241	-4.378.769	-4.615.133	-4.591.166
Reparto de las reservas voluntarias	-697.087	0	-1.203.373	-743.379	-1.354.316	-1.452.341	-680.736	0	-1.255.606	-734.981	-1.420.517
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-4.456.333	-3.892.983	-5.015.436	-4.763.652	-5.351.422	-5.554.684	-5.004.033	-4.369.241	-5.634.375	-5.350.114	-6.011.684
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	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Ingresos Alquileres y Servicios	9.245.433	9.430.341	9.618.948	9.811.327	10.007.554	10.207.705	10.411.859	10.620.096	10.832.498	11.049.148	11.270.131
Gastos Servicios Comunitarios	-1.474.310	-1.503.796	-1.533.872	-1.564.550	-1.595.841	-1.627.757	-1.660.313	-1.693.519	-1.727.389	-1.761.937	-1.797.176
Costes de Estructura Concesionario	-648.011	-660.972	-674.191	-687.675	-701.428	-715.457	-729.766	-744.361	-759.249	-774.434	-789.922
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
CF Explotación	7.115.611	7.258.073	7.403.385	7.551.602	7.702.785	7.856.990	8.014.280	8.174.716	8.338.360	8.505.277	8.675.533
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-720.233	-1.610.962	-289.038	-764.728	-149.947	0	-811.100	-1.815.094	-324.614	-860.746
CF Inversión	0	-720.233	-1.610.962	-289.038	-764.728	-149.947	0	-811.100	-1.815.094	-324.614	-860.746
CF del Proyecto antes de Impuestos	7.115.611	6.537.840	5.792.423	7.262.565	6.938.056	7.707.043	8.014.280	7.363.616	6.523.266	8.180.663	7.814.787
Impuesto de sociedades	-874.324	-917.008	-886.056	-932.654	-927.559	-951.022	-1.000.473	-1.048.168	-1.012.978	-1.065.788	-1.060.424
CF del Proyecto después de Impuestos	6.241.287	5.620.832	4.906.368	6.329.910	6.010.498	6.756.021	7.013.807	6.315.448	5.510.289	7.114.875	6.754.363
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)	6.241.287	5.620.832	4.906.368	6.329.910	6.010.498	6.756.021	7.013.807	6.315.448	5.510.289	7.114.875	6.754.363
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	6.241.287	5.620.832	4.906.368	6.329.910	6.010.498	6.756.021	7.013.807	6.315.448	5.510.289	7.114.875	6.754.363
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)	6.241.287	5.620.832	4.906.368	6.329.910	6.010.498	6.756.021	7.013.807	6.315.448	5.510.289	7.114.875	6.754.363
Dividendos	-4.707.557	-4.954.501	-4.906.368	-5.020.981	-5.285.041	-5.256.165	-5.389.126	-5.669.349	-5.510.289	-5.740.207	-6.039.467
Reparto de las reservas voluntarias	-1.533.730	-666.331	0	-1.308.929	-725.456	-1.499.856	-1.624.681	-646.099	0	-1.374.668	-714.896
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	-6.241.287	-5.620.832	-4.906.368	-6.329.910	-6.010.498	-6.756.021	-7.013.807	-6.315.448	-5.510.289	-7.114.875	-6.754.363
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	11.495.533	11.725.444	11.959.953	12.199.152	12.443.135	12.691.998	12.945.838	13.204.755	13.468.850	13.738.227	14.012.991
Gastos Servicios Comunitarios	-1.833.119	-1.869.782	-1.907.177	-1.945.321	-1.984.227	-2.023.912	-2.064.390	-2.105.678	-2.147.791	-2.190.747	-2.234.562
Costes de Estructura Concesionario	-805.721	-821.835	-838.272	-855.037	-872.138	-889.581	-907.373	-925.520	-944.030	-962.911	-982.169
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
CF Explotación	8.849.193	9.026.327	9.207.004	9.391.294	9.579.270	9.771.005	9.966.575	10.166.057	10.369.528	10.577.068	10.788.760
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-169.327	0	-913.430	-2.043.089	-366.570	-969.860	-190.169	0	-1.028.671	-2.301.978	-411.689
CF Inversión	-169.327	0	-913.430	-2.043.089	-366.570	-969.860	-190.169	0	-1.028.671	-2.301.978	-411.689
CF del Proyecto antes de Impuestos	8.679.866	9.026.327	8.293.574	7.348.205	9.212.700	8.801.145	9.776.406	10.166.057	9.340.857	8.275.091	10.377.070
Impuesto de sociedades	-1.086.474	-1.141.831	-1.195.876	-1.156.620	-1.215.719	-1.209.345	-1.239.014	-1.301.730	-1.362.218	-1.317.677	-1.384.565
CF del Proyecto después de Impuestos	7.593.393	7.884.497	7.097.698	6.191.585	7.996.981	7.591.799	8.537.393	8.864.327	7.978.639	6.957.413	8.992.506
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)	7.593.393	7.884.497	7.097.698	6.191.585	7.996.981	7.591.799	8.537.393	8.864.327	7.978.639	6.957.413	8.992.506
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	7.593.393	7.884.497	7.097.698	6.191.585	7.996.981	7.591.799	8.537.393	8.864.327	7.978.639	6.957.413	8.992.506
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)	7.593.393	7.884.497	7.097.698	6.191.585	7.996.981	7.591.799	8.537.393	8.864.327	7.978.639	6.957.413	8.992.506
Dividendos	-6.009.072	-6.156.683	-6.470.373	-6.191.585	-6.554.181	-6.889.073	-6.852.957	-7.021.077	-7.376.467	-7.719.237	-7.466.838
Reparto de las reservas voluntarias	-1.584.321	-1.727.813	-627.324	0	-1.442.800	-702.727	-379.625	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	-7.593.393	-7.884.497	-7.097.698	-6.191.585	-7.996.981	-7.591.799	-7.232.582	-7.021.077	-7.376.467	-7.719.237	-7.466.838
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	1.304.811	1.843.250	602.171	-761.824	1.525.667
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.404.811	3.248.060	3.850.232	3.088.408
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.404.811	3.248.060	3.850.232	3.088.408	4.614.075

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	14.293.251	14.579.116	14.870.698	15.168.112	15.471.475	15.780.904	16.096.522	16.418.453	16.746.822	17.081.758	7.208.034
Gastos Servicios Comunitarios	-2.279.253	-2.324.839	-2.371.335	-2.418.762	-2.467.137	-2.516.480	-2.566.810	-2.618.146	-2.670.509	-2.723.919	-1.149.419
Costes de Estructura Concesionario	-1.001.813	-1.021.849	-1.042.286	-1.063.132	-1.084.394	-1.106.082	-1.128.204	-1.150.768	-1.173.783	-1.197.259	-500.776
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-3.103
CF Explotación	11.004.685	11.224.929	11.449.577	11.678.719	11.912.443	12.150.842	12.394.009	12.642.039	12.895.030	13.153.080	5.554.736
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-1.091.634	-214.748	0	-1.158.450	-2.591.131	-464.899	-1.230.018	-241.180	0	-3.609.214	-710.009
CF Inversión	-1.091.634	-214.748	0	-1.158.450	-2.591.131	-464.899	-1.230.018	-241.180	0	-3.609.214	-710.009
CF del Proyecto antes de Impuestos	9.913.051	11.010.181	11.449.577	10.520.268	9.321.312	11.685.943	11.163.991	12.400.859	12.895.030	9.543.867	4.844.727
Impuesto de sociedades	-1.377.762	-1.410.799	-1.481.094	-1.549.547	-1.499.762	-1.574.713	-1.543.652	-1.549.946	-1.687.403	-1.378.692	-593.361
CF del Proyecto después de Impuestos	8.535.289	9.599.382	9.968.483	8.970.721	7.821.551	10.111.230	9.620.339	10.850.914	11.207.627	8.165.175	4.251.366
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)	8.535.289	9.599.382	9.968.483	8.970.721	7.821.551	10.111.230	9.620.339	10.850.914	11.207.627	8.165.175	4.251.366
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	8.535.289	9.599.382	9.968.483	8.970.721	7.821.551	10.111.230	9.620.339	10.850.914	11.207.627	8.165.175	4.251.366
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)	8.535.289	9.599.382	9.968.483	8.970.721	7.821.551	10.111.230	9.620.339	10.850.914	11.207.627	8.165.175	4.251.366
Dividendos	-7.845.867	-7.807.319	-7.994.526	-8.392.867	-8.780.767	-8.498.649	-8.923.373	-8.747.361	-8.783.025	-9.561.951	-7.812.586
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	-7.845.867	-7.807.319	-7.994.526	-8.392.867	-8.780.767	-8.498.649	-8.923.373	-8.747.361	-8.783.025	-9.561.951	-7.812.586
Flujo de caja del año	689.422	1.792.064	1.973.957	577.855	-959.216	1.612.581	696.967	2.103.553	2.424.602	-1.396.777	-3.561.221
Caja al inicio del año	4.614.075	5.303.497	7.095.561	9.069.519	9.647.373	8.688.158	10.300.739	10.997.705	13.101.258	15.525.860	14.129.083
Caja final acumulada	5.303.497	7.095.561	9.069.519	9.647.373	8.688.158	10.300.739	10.997.705	13.101.258	15.525.860	14.129.083	10.567.862

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)	415.393.321	-4.390.468	-20.166.873	-26.733.985	-3.303.784	3.302.157	3.032.959
FC del Proyecto (después de impuestos)	357.261.608	-4.390.468	-20.166.873	-26.733.985	-3.367.143	3.077.187	2.812.201
FC disponible accionistas	329.413.039	-4.390.468	-9.324.605	-3.325.492	-174.529	547.278	263.405
FC distribuido accionistas	329.413.040	-4.390.468	-10.038.058	-2.786.310	-798.874	1.245.895	263.405
FC de la Deuda Senior	27.848.569	0	-10.842.268	-23.408.494	-4.510.935	2.636.641	2.423.177
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	27.848.569	0	-10.842.268	-23.408.494	-3.192.614	2.529.909	2.548.795

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.350.494	3.484.414	3.201.177	2.835.757	3.556.454	3.397.372	3.774.348
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.124.456	3.251.520	2.973.293	2.626.252	3.327.375	3.174.296	3.543.001
FC disponible accionistas	397.176	583.719	562.681	75.230	554.314	315.400	475.704
FC distribuido accionistas	397.176	583.719	562.681	75.230	554.314	315.400	475.704
FC de la Deuda Senior	2.674.414	2.780.146	2.555.455	2.265.769	2.836.274	2.709.848	3.007.945
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.727.280	2.667.800	2.410.612	2.551.021	2.773.061	2.858.897	3.067.297

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.924.962	3.605.992	3.194.033	4.006.527	3.827.166	4.251.248	4.421.091
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.672.844	3.334.031	2.943.103	3.733.221	3.560.245	3.975.388	4.122.171
FC disponible accionistas	672.809	624.009	74.998	615.024	345.879	526.685	749.379
FC distribuido accionistas	672.809	624.009	74.998	615.024	345.879	526.685	749.379
FC de la Deuda Senior	3.126.649	2.873.420	2.546.625	3.189.584	3.046.810	3.381.922	3.515.484
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	3.000.034	2.710.022	2.868.105	3.118.197	3.214.366	3.448.703	3.372.792

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.061.878	3.598.437	4.512.455	4.310.702	4.788.797	4.979.813	4.575.281
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.740.281	3.300.148	4.189.342	3.995.112	4.383.754	4.429.749	3.975.585
FC disponible accionistas	694.128	76.437	684.605	382.073	506.955	2.361.499	3.883.223
FC distribuido accionistas	694.128	76.437	684.605	382.073	506.955	2.361.499	3.883.223
FC de la Deuda Senior	3.230.101	2.862.205	3.585.217	3.424.256	3.801.822	3.951.776	184.724
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	3.046.153	3.223.711	3.504.737	3.613.039	3.876.799	2.068.250	92.362

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.052.818	5.083.257	4.855.784	5.393.622	5.609.024	5.153.456	4.565.700
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.469.532	4.467.012	4.242.874	4.764.517	4.945.628	4.456.333	3.892.983
FC disponible accionistas	3.469.532	4.467.012	4.242.874	4.764.517	4.945.628	4.456.333	3.892.983
FC distribuido accionistas	3.469.532	4.467.012	4.242.874	4.764.517	4.945.628	4.456.333	3.892.983
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	5.724.896	5.469.024	6.075.365	6.317.619	5.804.574	5.141.965	6.448.810
FC del Proyecto (después de impuestos)	5.015.436	4.763.652	5.351.422	5.554.684	5.004.033	4.369.241	5.634.375
FC disponible accionistas	5.015.436	4.763.652	5.351.422	5.554.684	5.004.033	4.369.241	5.634.375
FC distribuido accionistas	5.015.436	4.763.652	5.351.422	5.554.684	5.004.033	4.369.241	5.634.375
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)	6.160.320	6.842.429	7.115.611	6.537.840	5.792.423	7.262.565	6.938.056
FC del Proyecto (después de impuestos)	5.350.114	6.011.684	6.241.287	5.620.832	4.906.368	6.329.910	6.010.498
FC disponible accionistas	5.350.114	6.011.684	6.241.287	5.620.832	4.906.368	6.329.910	6.010.498
FC distribuido accionistas	5.350.114	6.011.684	6.241.287	5.620.832	4.906.368	6.329.910	6.010.498
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)	7.707.043	8.014.280	7.363.616	6.523.266	8.180.663	7.814.787	8.679.866
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.756.021	7.013.807	6.315.448	5.510.289	7.114.875	6.754.363	7.593.393
FC disponible accionistas	6.756.021	7.013.807	6.315.448	5.510.289	7.114.875	6.754.363	7.593.393
FC distribuido accionistas	6.756.021	7.013.807	6.315.448	5.510.289	7.114.875	6.754.363	7.593.393
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)	9.026.327	8.293.574	7.348.205	9.212.700	8.801.145	9.776.406	10.166.057
FC del Proyecto (después de impuestos)	7.884.497	7.097.698	6.191.585	7.996.981	7.591.799	8.537.393	8.864.327
FC disponible accionistas	7.884.497	7.097.698	6.191.585	7.996.981	7.591.799	8.537.393	8.864.327
FC distribuido accionistas	7.884.497	7.097.698	6.191.585	7.996.981	7.591.799	7.232.582	7.021.077
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)	9.340.857	8.275.091	10.377.070	9.913.051	11.010.181	11.449.577	10.520.268
FC del Proyecto (después de impuestos)	7.978.639	6.957.413	8.992.506	8.535.289	9.599.382	9.968.483	8.970.721
FC disponible accionistas	7.978.639	6.957.413	8.992.506	8.535.289	9.599.382	9.968.483	8.970.721
FC distribuido accionistas	7.376.467	7.719.237	7.466.838	7.845.867	7.807.319	7.994.526	8.392.867
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)	9.321.312	11.685.943	11.163.991	12.400.859	12.895.030	9.543.867	4.844.727
FC del Proyecto (después de impuestos)	7.821.551	10.111.230	9.620.339	10.850.914	11.207.627	8.165.175	4.251.366
FC disponible accionistas	7.821.551	10.111.230	9.620.339	10.850.914	11.207.627	8.165.175	4.251.366
FC distribuido accionistas	8.780.767	8.498.649	8.923.373	8.747.361	8.783.025	9.561.951	7.812.586
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	6,87%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	72.648.577
Tasa descuento WACC bt	3,33%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	20
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2044

8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

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

Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	6,38%
VAN FC Proyecto después de impuestos	71.541.770
Tasa descuento WACC at	3,00%
Pay-back dinámico (años)	21
Fecha Pay-back dinámico (año)	2045

8.5. Flujos de caja de la deuda

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

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

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	4,39%
TIR FC Deuda con DSRA	4,59%

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

8.6. Flujos de caja de los accionistas

8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	7,34%
VAN FC Disponible Accionistas	11.629.007
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	28
Fecha Pay-back dinámico (año)	2052

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

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

8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

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

Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	7,29%
VAN FC Distribuidos Accionistas	11.318.829
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	666.906.195
EBITDA	514.155.223
Beneficio Neto	329.413.039
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	77,1%
Margen BN (BN/Ingresos)	49,4%

8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

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

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

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

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

Tabla 72. Ratios de Cobertura de la Deuda

Ratios Cobertura Deuda	Min	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RCSD	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,81 x	1,94 x	1,81 x	2,05 x	2,18 x	2,07 x	1,87 x	2,41 x	2,39 x
LLCR	1,39 x	1,39 x	1,39 x	1,40 x	1,41 x	1,41 x	1,40 x	1,43 x	1,44 x
PLCR	2,27 x	2,27 x	2,32 x	2,40 x	2,48 x	2,55 x	2,61 x	2,74 x	2,85 x
DN/EBITDA	12,03 x	12,03 x	11,54 x	11,06 x	10,54 x	10,09 x	9,61 x	9,08 x	8,52 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	2,77 x	3,03 x	2,95 x	2,74 x	3,65 x	3,78 x	4,59 x	5,35 x	5,66 x
LLCR	1,46 x	1,48 x	1,48 x	1,48 x	1,54 x	1,56 x	1,62 x	1,69 x	1,74 x
PLCR	3,00 x	3,18 x	3,35 x	3,52 x	3,83 x	4,15 x	4,63 x	5,28 x	6,06 x
DN/EBITDA	7,92 x	7,33 x	6,82 x	6,28 x	5,68 x	5,05 x	4,38 x	3,72 x	3,14 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	29,90 x	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	5,81 x	8,68 x	10,85 x	17,85 x	40,72 x	1.012,98 x	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	1,79 x	2,05 x	2,36 x	3,50 x	63,62 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	7,03 x	9,08 x	12,61 x	23,63 x	623,96 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	2,52 x	1,84 x	1,14 x	,38 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	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%	70%	70%	69%	69%	68%	67%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	30%	30%	31%	31%	32%	33%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	2,80 x	2,45 x	2,01 x	1,99 x	2,29 x	2,72 x	1,88 x	2,17 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	36%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	66%	65%	64%	63%	62%	60%	58%	55%	52%	48%	44%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	34%	35%	36%	37%	38%	40%	42%	45%	48%	52%	56%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,82 x	1,73 x	1,79 x	1,99 x	1,48 x	1,62 x	1,39 x	1,30 x	1,27 x	1,33 x	1,05 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	38%	40%	42%	44%	47%	50%	53%	57%	61%	66%	70%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	38%	30%	19%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	62%	70%	81%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,09 x	,94 x	,87 x	2,59 x	2,99 x	2,41 x	3,45 x	2,89 x	3,16 x	2,93 x	2,83 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	76%	82%	90%	98%	98%	98%	99%	98%	98%	98%	98%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,27 x	3,28 x	2,74 x	2,98 x	2,76 x	2,69 x	2,16 x	3,12 x	2,61 x	2,84 x	2,62 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	98%	98%	98%	98%	98%	97%	97%	98%	97%	97%	97%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,57 x	2,05 x	2,98 x	2,49 x	2,70 x	2,48 x	2,46 x	1,96 x	2,85 x	2,39 x	2,58 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	96%	96%	97%	96%	96%	96%	95%	94%	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)	2,37 x	2,36 x	1,87 x	2,74 x	2,30 x	3,68 x	5,12 x	5,11 x	3,72 x	6,51 x	5,91 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	94%	93%	92%	94%	92%	93%	93%	92%	90%	93%	91%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	n.a.
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	n.a.
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	8,14 x	9,41 x	8,60 x	6,63 x	10,43 x	9,26 x	11,78 x	13,01 x	8,04 x	18,59 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	91%	90%	92%	91%	92%	92%	88%	95%	n.a.

8.10. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas

Una parte muy relevante de los flujos de caja generados por el proyecto revierten de forma directa a las Administraciones Públicas. En la siguiente tabla se muestran los impuestos, tasas y tributos pagados de forma directa por la Sociedad Concesionaria del Lote 3:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 3

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	7.541.302	6.428.393
Costes IBI fase construcción	92.513	57.380
Costes IVA fase construcción	5.053.741	4.127.713
Licencias y Tributos	2.395.048	2.243.300
Urbanística y otras tasas	361.248	344.210
ICIO	1.444.992	1.376.838
ITP	40.706	0
IAJD	548.103	522.252
Impuestos Fase de Explotación	115.893.075	16.809.113
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	686.791	108.961
IBI Viviendas	47.065.621	7.573.252
Tasa paso vehículos (vado)	1.352.940	225.077
Impuesto de Sociedades	58.131.713	7.510.197
Coste IVA Fase Explotación	8.656.010	1.391.626
IVA Inversiones Reposición	3.793.998	582.774
IVA Costes Servicios Comunitarios	4.200.464	698.796
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
Total Impuestos	123.434.377	23.237.506
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 3

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuestos Fase de Construcción	7.541.302	635.588	3.982.951	2.449.633	473.131	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	92.513	30.838	30.838	30.838	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	5.053.741	564.045	1.597.770	2.418.795	473.131	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	2.395.048	40.706	2.354.343	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	361.248	0	361.248	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	1.444.992	0	1.444.992	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	40.706	40.706	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	548.103	0	548.103	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	115.893.075	0	0	0	166.465	305.504	351.058	491.192	514.111	565.474	603.379
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	686.791	0	0	0	0	0	2.680	4.662	4.756	4.851	4.948
IBI Viviendas	47.065.621	0	0	0	87.064	151.882	154.919	316.035	322.356	328.803	335.379
Tasa Paso Vehículos (Vado)	1.352.940	0	0	0	4.964	8.659	8.833	9.009	9.189	9.373	9.561
Impuesto de Sociedades	58.131.713	0	0	0	56.598	113.844	116.688	129.108	144.786	150.350	140.773
Coste IVA Fase Explotación	8.656.010	0	0	0	17.839	31.119	67.938	32.376	33.024	72.096	112.719
IVA Inversiones Reposición	3.793.998	0	0	0	0	0	36.197	0	0	38.412	78.361
IVA Costes Servicios Comunitarios	4.200.464	0	0	0	15.411	26.885	27.423	27.971	28.531	29.101	29.683
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	123.434.377	635.588	3.982.951	2.449.633	639.595	305.504	351.058	491.192	514.111	565.474	603.379

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	560.912	614.280	601.968	644.477	730.118	775.142	731.385	795.929	784.603	835.493	936.438
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.047	5.148	5.251	5.356	5.463	5.572	5.684	5.797	5.913	6.031	6.152
IBI Viviendas	342.087	348.928	355.907	363.025	370.286	377.691	385.245	392.950	400.809	408.825	417.002
Tasa Paso Vehículos (Vado)	9.752	9.947	10.146	10.349	10.556	10.767	10.982	11.202	11.426	11.654	11.888
Impuesto de Sociedades	168.982	173.748	194.203	228.557	262.621	254.172	290.007	299.818	325.394	367.100	409.961
Coste IVA Fase Explotación	35.045	76.509	36.461	37.190	81.192	126.940	39.467	86.162	41.061	41.882	91.436
IVA Inversiones Reposición	0	40.763	0	0	43.258	88.247	0	45.906	0	0	48.716
IVA Costes Servicios Comunitarios	30.277	30.882	31.500	32.130	32.773	33.428	34.097	34.779	35.474	36.184	36.907
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	560.912	614.280	601.968	644.477	730.118	775.142	731.385	795.929	784.603	835.493	936.438

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	992.053	946.043	1.022.560	1.014.797	1.077.552	1.192.595	1.244.001	1.176.019	1.242.099	1.211.494	1.257.432
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.275	6.401	6.529	6.659	6.792	6.928	7.067	7.208	7.352	7.499	7.649
IBI Viviendas	425.342	433.849	442.526	451.376	460.404	469.612	479.004	488.584	498.356	508.323	518.489
Tasa Paso Vehículos (Vado)	12.125	12.368	12.615	12.867	13.125	13.387	13.655	13.928	14.207	14.491	14.781
Impuesto de Sociedades	405.356	448.980	463.858	497.652	550.064	599.696	583.286	616.245	612.910	629.105	663.396
Coste IVA Fase Explotación	142.955	44.446	97.032	46.241	47.166	102.971	160.990	50.053	109.274	52.075	53.117
IVA Inversiones Reposición	99.380	0	51.698	0	0	54.862	111.918	0	58.220	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	37.645	38.398	39.166	39.950	40.749	41.564	42.395	43.243	44.108	44.990	45.890
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	992.053	946.043	1.022.560	1.014.797	1.077.552	1.192.595	1.244.001	1.176.019	1.242.099	1.211.494	1.257.432

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	1.364.823	1.416.791	1.339.856	1.413.941	1.379.807	1.431.916	1.552.481	1.610.671	1.524.363	1.608.170	1.569.355
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.802	7.958	8.117	8.280	8.445	8.614	8.787	8.962	9.142	9.324	9.511
IBI Viviendas	528.859	539.436	550.225	561.230	572.454	583.903	595.581	607.493	619.643	632.036	644.676
Tasa Paso Vehículos (Vado)	15.076	15.378	15.685	15.999	16.319	16.645	16.978	17.318	17.664	18.018	18.378
Impuesto de Sociedades	697.123	672.717	709.460	705.372	723.943	762.935	800.542	772.724	814.435	810.206	830.745
Coste IVA Fase Explotación	115.963	181.301	56.368	123.060	58.645	59.818	130.593	204.174	63.480	138.586	66.044
IVA Inversiones Reposición	61.783	126.038	0	65.565	0	0	69.578	141.939	0	73.837	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	46.807	47.744	48.698	49.672	50.666	51.679	52.713	53.767	54.842	55.939	57.058
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	1.364.823	1.416.791	1.339.856	1.413.941	1.379.807	1.431.916	1.552.481	1.610.671	1.524.363	1.608.170	1.569.355

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	1.627.705	1.763.814	1.829.720	1.732.149	1.826.195	1.782.816	1.848.903	2.001.809	2.075.698	1.966.149	2.072.435
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	9.701	9.895	10.093	10.295	10.501	10.711	10.925	11.144	11.366	11.594	11.826
IBI Viviendas	657.570	670.721	684.136	697.818	711.775	726.010	740.530	755.341	770.448	785.857	801.574
Tasa Paso Vehículos (Vado)	18.746	19.120	19.503	19.893	20.291	20.697	21.110	21.533	21.963	22.403	22.851
Impuesto de Sociedades	874.324	917.008	886.056	932.654	927.559	951.022	1.000.473	1.048.168	1.012.978	1.065.788	1.060.424
Coste IVA Fase Explotación	67.365	147.069	229.933	71.488	156.070	74.377	75.864	165.623	258.942	80.508	175.761
IVA Inversiones Reposición	0	78.356	159.847	0	83.152	0	0	88.242	180.013	0	93.643
IVA Costes Servicios Comunitarios	58.199	59.363	60.550	61.761	62.997	64.256	65.542	66.852	68.190	69.553	70.944
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	1.627.705	1.763.814	1.829.720	1.732.149	1.826.195	1.782.816	1.848.903	2.001.809	2.075.698	1.966.149	2.072.435

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	2.023.209	2.097.301	2.269.830	2.353.415	2.229.671	2.349.034	2.293.930	2.377.744	2.571.665	2.665.463	2.526.440
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	12.062	12.303	12.549	12.800	13.056	13.318	13.584	13.856	14.133	14.415	14.704
IBI Viviendas	817.606	833.958	850.637	867.650	885.002	902.703	920.757	939.172	957.955	977.114	996.657
Tasa Paso Vehículos (Vado)	23.308	23.774	24.249	24.734	25.229	25.734	26.248	26.773	27.309	27.855	28.412
Impuesto de Sociedades	1.086.474	1.141.831	1.195.876	1.156.620	1.215.719	1.209.345	1.239.014	1.301.730	1.362.218	1.317.677	1.384.565
Coste IVA Fase Explotación	83.760	85.435	186.519	291.611	90.665	197.935	94.327	96.214	210.050	328.402	102.103
IVA Inversiones Reposición	0	0	99.375	202.724	0	105.457	0	0	111.912	228.301	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	72.363	73.811	75.287	76.792	78.328	79.895	81.493	83.123	84.785	86.481	88.210
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	2.023.209	2.097.301	2.269.830	2.353.415	2.229.671	2.349.034	2.293.930	2.377.744	2.571.665	2.665.463	2.526.440

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	2.661.237	2.598.806	2.692.861	2.911.581	3.017.587	2.860.650	2.989.053	2.887.834	3.052.050	3.163.288	1.176.287
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	14.998	15.298	15.604	15.916	16.234	16.559	16.890	17.228	17.572	17.924	3.129
IBI Viviendas	1.016.590	1.036.921	1.057.660	1.078.813	1.100.389	1.122.397	1.144.845	1.167.742	1.191.097	1.214.919	512.662
Tasa Paso Vehículos (Vado)	28.980	29.560	30.151	30.754	31.369	31.996	32.636	33.289	33.955	34.634	14.615
Impuesto de Sociedades	1.377.762	1.410.799	1.481.094	1.549.547	1.499.762	1.574.713	1.543.652	1.549.946	1.687.403	1.378.692	593.361
Coste IVA Fase Explotación	222.907	106.228	108.353	236.551	369.833	114.985	251.029	119.630	122.023	517.120	52.520
IVA Inversiones Reposición	118.762	0	0	126.031	257.103	0	133.745	0	0	392.657	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	89.975	91.774	93.610	95.482	97.391	99.339	101.326	103.353	105.420	107.528	45.374
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	2.661.237	2.598.806	2.692.861	2.911.581	3.017.587	2.860.650	2.989.053	2.887.834	3.052.050	3.163.288	1.176.287

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 3

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	54.385.491	52,1%	10.269.867	44,2%
Impuestos CCAA	6.706.239	6,4%	3.316.342	14,3%
Impuestos Ayuntamientos	43.195.898	41,4%	9.651.297	41,5%
Total Impuestos	104.287.628	100,0%	23.237.506	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 3

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	54.385.491	282.022	798.885	1.209.398	302.083	129.403	150.657	145.296	161.298
Impuestos CCAA	6.706.239	322.728	1.383.113	1.209.398	245.485	15.560	33.969	16.188	16.512
Impuestos Ayuntamientos	43.195.898	30.838	1.800.952	30.838	92.028	160.541	166.432	329.707	336.301
Total Impuestos	104.287.628	635.588	3.982.951	2.449.633	639.595	305.504	351.058	491.192	514.111
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	186.398	197.132	186.504	212.002	212.433	247.152	303.218	317.642	309.740
Impuestos CCAA	36.048	56.359	17.523	38.255	18.231	18.595	40.596	63.470	19.733
Impuestos Ayuntamientos	343.027	349.888	356.885	364.023	371.304	378.730	386.304	394.030	401.911
Total Impuestos	565.474	603.379	560.912	614.280	601.968	644.477	730.118	775.142	731.385
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	342.899	345.924	388.041	455.679	476.834	471.203	512.375	520.773	573.647
Impuestos CCAA	43.081	20.531	20.941	45.718	71.477	22.223	48.516	23.121	23.583
Impuestos Ayuntamientos	409.949	418.148	426.511	435.041	443.742	452.617	461.669	470.903	480.321
Total Impuestos	795.929	784.603	835.493	936.438	992.053	946.043	1.022.560	1.014.797	1.077.552
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	651.182	663.781	641.272	667.547	655.143	689.955	755.104	763.368	737.644
Impuestos CCAA	51.486	80.495	25.027	54.637	26.038	26.558	57.981	90.650	28.184
Impuestos Ayuntamientos	489.927	499.726	509.720	519.915	530.313	540.919	551.738	562.772	574.028
Total Impuestos	1.192.595	1.244.001	1.176.019	1.242.099	1.211.494	1.257.432	1.364.823	1.416.791	1.339.856
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	766.902	753.266	792.844	865.838	874.811	846.175	879.499	863.767	908.006
Impuestos CCAA	61.530	29.323	29.909	65.296	102.087	31.740	69.293	33.022	33.683
Impuestos Ayuntamientos	585.508	597.219	609.163	621.346	633.773	646.449	659.378	672.565	686.016
Total Impuestos	1.413.941	1.379.807	1.431.916	1.552.481	1.610.671	1.524.363	1.608.170	1.569.355	1.627.705
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	990.543	1.001.022	968.399	1.005.594	988.210	1.038.405	1.130.980	1.142.449	1.106.042
Impuestos CCAA	73.534	114.967	35.744	78.035	37.188	37.932	82.812	129.471	40.254
Impuestos Ayuntamientos	699.737	713.732	728.006	742.566	757.418	772.566	788.017	803.778	819.853
Total Impuestos	1.763.814	1.829.720	1.732.149	1.826.195	1.782.816	1.848.903	2.001.809	2.075.698	1.966.149

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	1.148.305	1.128.354	1.184.548	1.289.135	1.302.426	1.261.051	1.308.313	1.286.177	1.349.837
Impuestos CCAA	87.880	41.880	42.718	93.259	145.806	45.332	98.968	47.164	48.107
Impuestos Ayuntamientos	836.250	852.975	870.035	887.435	905.184	923.288	941.754	960.589	979.800
Total Impuestos	2.072.435	2.023.209	2.097.301	2.269.830	2.353.415	2.229.671	2.349.034	2.293.930	2.377.744

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	1.467.243	1.481.878	1.435.616	1.489.216	1.463.913	1.535.270	1.667.822	1.684.678	1.632.205
Impuestos CCAA	105.025	164.201	51.051	111.453	53.114	54.176	118.275	184.917	57.492
Impuestos Ayuntamientos	999.396	1.019.384	1.039.772	1.060.568	1.081.779	1.103.414	1.125.483	1.147.992	1.170.952
Total Impuestos	2.571.665	2.665.463	2.526.440	2.661.237	2.598.806	2.692.861	2.911.581	3.017.587	2.860.650

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	1.669.167	1.609.761	1.748.414	1.637.252	619.621
Impuestos CCAA	125.515	59.815	61.011	258.560	26.260
Impuestos Ayuntamientos	1.194.371	1.218.259	1.242.624	1.267.476	530.406
Total Impuestos	2.989.053	2.887.834	3.052.050	3.163.288	1.176.287

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	54.830.910	283.736.788
Efectos indirectos	55.927.528	181.591.544
Efectos inducidos	89.374.383	229.826.798
Efectos económicos totales	200.132.821	695.155.131

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)	24.557.474	173.281.047

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	24.557.474	173.281.047
Efectos indirectos	21.932.364	82.283.669
Efectos inducidos	26.867.146	68.096.829
Efectos económicos totales	73.356.984	323.661.545

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	471	1.217
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	157	17

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	471	1.217
Efectos indirectos	384	1.419
Efectos inducidos	384	1.135
Efectos económicos totales	1.239	3.770

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)	14.680.245	33.696.787
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	4.893.415	468.011

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	14.680.245	33.696.787
Efectos indirectos	11.514.491	36.885.782
Efectos inducidos	10.417.873	25.536.311
Efectos económicos totales	36.612.609	96.118.880

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

Tabla 92. Rentas Fiscales Directas

Impuestos Directos	Fase Construcción	Fase Explotación
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Corrientes	7.541.302	115.893.075
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	7.474.898	43.350.982
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	14.680.245	33.696.787
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	2.224.057	5.105.063
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	9.698.955	48.456.045

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	9.698.955	48.456.045
Efectos indirectos	4.250.108	14.370.417
Efectos inducidos	5.104.648	12.878.813
Efectos económicos totales	19.053.711	75.705.275

9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid

9.8.1. Tablas Input/Output Comunidad de Madrid

Para analizar los efectos económicos de la Concesión del Lote 3 en la Economía de la Comunidad de Madrid, se ha partido de los efectos económicos producidos para España, y sobre esos valores se ha aplicado la diferencia entre el porcentaje de importaciones de las diferentes 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 3 en la Comunidad de Madrid.

La diferencia entre el efecto económico producido en España y el efecto económico producido en la Comunidad de Madrid, son los efectos económicos producidos en el resto de CCAA que se ven favorecidas en su desarrollo económico por la iniciativa del Plan 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 3. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 3	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		200.132.821	73.356.984	1.239	36.612.609	19.053.711
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	144.095.631	52.817.029	892	26.361.078	13.718.672
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		56.037.190	20.539.956	347	10.251.530	5.335.039
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		695.155.131	323.661.545	3.770	96.118.880	75.705.275
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	514.414.797	239.509.543	2.790	71.127.971	56.021.904
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		180.740.334	84.152.002	980	24.990.909	19.683.372
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		895.287.952	397.018.529	5.009	132.731.489	94.758.987
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		658.510.428	292.326.572	3.682	97.489.050	69.740.576
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		236.777.524	104.691.957	1.327	35.242.439	25.018.411

9.9. Población beneficiada y ahorro en rentas de alquiler

Para finalizar el estudio de impacto económico-social, las dos variables últimas estimadas son la población beneficiada anualmente por el proyecto y el ahorro anual en rentas de alquiler de la puesta en explotación del Lote 3 del Plan 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 3 se han utilizado los datos del INE para 2019 de la población total de la Comunidad de Madrid, del total de viviendas de la Comunidad de Madrid y de las viviendas alquiladas en la Comunidad de Madrid. Con estos datos se ha sacado el promedio de personas que viven por vivienda en la Comunidad de Madrid, y con el número de viviendas del Lote 3 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 3. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 3 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 3

Población beneficiada Lote 3	Valores
Población Comunidad de Madrid. INE 2019	6.663.394
Total de Viviendas Comunidad de Madrid. INE 2019 (Miles)	2.613
Viviendas Alquiladas Comunidad de Madrid. INE 2019 (Miles)	582
% Viviendas en Alquiler sobre el total	22,28%
Personas por vivienda	2,55
N.º Viviendas en Alquiler Lote 3	352
Población Anual Beneficiada Lote 3	898

Fuente: INE 2019 y elaboración propia

Ahorro anual en rentas de alquiler

Para calcular el ahorro en alquiler de las viviendas de la Fase 1 se ha utilizado la información publicada por el Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda para el año 2020 para la Comunidad de Madrid. A partir de esa información se ha comparado la Renta Media de alquiler en la Comunidad de Madrid con la Renta Media del Lote 3, y se han calculado los siguientes índices:

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

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 3

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 3	Valores
Valor promedio vivienda. IESTADIS IV T 2019	339.050
Renta Media C. Madrid (€/m2 superficie construida). Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda 2020	15,6
Superficie edificada alquilada Lote 3 (m2 construidos)	25.904
Ingresos Alquiler Anuales Lote 3	3.367.563
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 3	10,8
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 3	30,55%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 3	1.481.572
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 3	4.209
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	106.673.170

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 3

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	6,38%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,00%	
		VAN	71.541.770	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	7,34%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	11.629.007	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	4,39%	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	10.269.867	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	3.316.342	
		VA Ingresos Ayuntamientos	9.651.297	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	898	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	1.481.572	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	397.018.529	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	5.009	El proyecto genera un alto volumen de empleos en la sociedad

En conclusión, el estudio de viabilidad económico-financiera muestra que la licitación de la Concesión del Lote 3 del Plan 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.