



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 4

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 4	11
Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 4	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 4	13
Tabla 6. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios	14
Tabla 7. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 4	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 4	20
Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones.....	21
Tabla 18. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 4	22
Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 4	22
Tabla 20. Costes de reversión Lote 4 al final periodo concesión	22
Tabla 21. Cálculo del ITP Lote 4	22
Tabla 22. Calendario de la Concesión	23
Tabla 23. Ritmo mensual de construcción	23
Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 4.....	23
Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 4	24
Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 4	25
Tabla 27. Ingresos alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 4 (euros constantes)	26
Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI a lo largo concesión Lote 4 (euros constantes)	27
Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria a lo largo concesión Lote 4 (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 4.....	31
Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal.....	31
Tabla 34. Condiciones Deuda Senior.....	32
Tabla 35. Garantía definitiva Lote 4	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 4.....	35
Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 4.....	36
Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 4	40
Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 4.....	40
Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 4.....	41
Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 4.....	42
Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 4	43
Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 4	45
Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 4	46
Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 4.....	47
Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 4.....	48
Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 4	51
Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 4	52
Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 4.....	54
Tabla 52. Importe Inversión Lote 4.....	55
Tabla 53. Coeficientes de Amortización.....	55
Tabla 54. Amortización Anual Lote 4	56
Tabla 55. Capital Circulante Lote 4.....	58
Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 4.....	62
Tabla 57. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 4.....	63
Tabla 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 4	65
Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 4	68
Tabla 60. Balances de Situación Lote 4.....	72
Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 4.....	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 4.....	101
Tabla 75. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas	101

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 4.....	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 4.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 4.....	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 4. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes ...	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 4.....	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 4.....	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 4.....	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 4” 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 4.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 4.

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 4.

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 4.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 4 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 4.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 4.

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 4.

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 4 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 4

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
4	Alcobendas	API 3 "ESPINO DEL CUQUILLO"	4285806VK4848S0001FA	11.907	27.914	398	A	VPPB	2.518,60
	Total			11.907	27.914	398			

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 4

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
4	Alcobendas	398	398	398	29.310	20.936	70
	Total	398	398	398	29.310	20.936	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 4 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 4, 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 4

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
4	Alcobendas	VPPB	A	2.518,60	20.936	398	69.267.796,50	3.809.728,81	3.619.242,37	797,68
	Total				20.936	398	69.267.796,50	3.809.728,81	3.619.242,37	797,68

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 4 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 4 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 4

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
4	Alcobendas	27.914	2	3.809.729	Si	Si*	14,0%	571.459	542.886
	Total	27.914		3.809.729				571.459	542.886

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

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

Tabla 13. Coste Piscina anual

Días Semana	Horas diarias	Días Socorrista al año	Horas anuales Socorrista	Coste Hora	Coste Socorrista 3 meses	Mantenimiento y Limpieza anual	Agua y Energía anual
L-D	8 h	92	736	27	19.872	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 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 4.

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 4:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 4

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		29.310
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		15.920
PEM	EUR		39.921.269
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	7.585.041
PEC	EUR		47.506.310
IVA PEC	EUR		4.750.631
PEC con IVA	EUR		52.256.941
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	1.996.063
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	798.425
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	499.016
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	598.819
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	499.016
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	1.996.063
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	1.996.063
Otros Costes Construcción	EUR		8.383.466
IVA Otros Costes Construcción	EUR		817.388
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		9.200.854
Coste Construcción más IVA	EUR		61.457.795
Tributos	EUR		756.441
ITP	EUR		46.058
AJD	EUR		605.705
IBI	EUR		104.678
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		62.214.237
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		2.532.228
Total Inversión Fase Construcción	EUR		64.884.253
Coste total por vivienda	EUR		163.026

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 4 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 4

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	8.696.300
Reparaciones viviendas	8.318.200
Coste Reversión	1.046.775
Total Reinversiones	18.061.275
IVA Soportado Reinversiones	1.806.128
Reinversiones con IVA Soportado	19.867.403
Número de viviendas en alquiler	398
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	378

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 4:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 4

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
4	Alcobendas	398	19.867.403
	Total	398	19.867.403

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 4:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 4 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	1.046.775
IVA Coste de reversión	104.678
Costes de reversión más IVA	1.151.453

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 4

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	1.151.452,50
Coste ITP	46.058,10

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 4

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 4

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	39.921.269
Gastos Generales y Beneficio Industrial	7.585.041
PEC	47.506.310
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	239.528
Otros Seguros Construcción y ALOP	259.488
Licencias y Tributos	2.647.827
Urbanística y otras tasas	399.213
ICIO	1.596.851
ITP	46.058
IAJD	605.705
Organismo de Control Técnico (OCT)	598.819
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	3.293.505
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.996.063
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	104.678
Costes IVA fase construcción	5.583.255
Total Costes Concesionaria en Construcción	14.845.715
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	62.352.025
Intereses Deuda Senior en construcción	1.750.286
Comisiones Deuda Senior en construcción	464.778
Coste de la Garantía Definitiva	49.500
Total Gastos Financieros	2.532.228
Total Inversión Inicial	64.884.253

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 4 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 4

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	8.696.300	0	0	378.100	0	0	378.100
Reparaciones viviendas	8.318.200	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	1.046.775	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	1.806.128	0	0	37.810	0	0	37.810
Total Reinversiones	19.867.403	0	0	415.910	0	0	415.910
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	378.100	0	0	378.100	0
Reparaciones viviendas	756.200	0	0	0	0	0	756.200
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	75.620	0	37.810	0	0	37.810	75.620
Total Reinversiones	831.820	0	415.910	0	0	415.910	831.820
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	378.100	0	0	378.100	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	756.200	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	37.810	0	0	37.810	75.620	0
Total Reinversiones	0	415.910	0	0	415.910	831.820	0
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	378.100	0	0	378.100	0	0	378.100
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	756.200	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	37.810	0	0	37.810	75.620	0	37.810
Total Reinversiones	415.910	0	0	415.910	831.820	0	415.910
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	378.100	0	0	378.100	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	756.200	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	37.810	75.620	0	37.810	0
Total Reinversiones	0	0	415.910	831.820	0	415.910	0
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	378.100	0	0	378.100	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	756.200	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	37.810	75.620	0	37.810	0	0
Total Reinversiones	0	415.910	831.820	0	415.910	0	0
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	378.100	0	0	378.100	0	0	378.100
Reparaciones viviendas	0	756.200	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	37.810	75.620	0	37.810	0	0	37.810
Total Reinversiones	415.910	831.820	0	415.910	0	0	415.910
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	378.100	0	0	378.100	0
Reparaciones viviendas	756.200	0	0	0	0	0	756.200
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	75.620	0	37.810	0	0	37.810	75.620
Total Reinversiones	831.820	0	415.910	0	0	415.910	831.820
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	378.100	0	0	378.100	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	756.200	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	37.810	0	0	37.810	75.620	0
Total Reinversiones	0	415.910	0	0	415.910	831.820	0

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	378.100	0	0	378.100	0	0	378.100
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	756.200	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	37.810	0	0	37.810	75.620	0	37.810
Total Reinversiones	415.910	0	0	415.910	831.820	0	415.910
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	1.046.775	0			
IVA Reposiciones	0	0	104.678	0			
Total Reinversiones	0	0	1.151.453	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 4 (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	4.698.666	4.463.732	321.388.722
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.809.729	3.619.242	260.585.450
Ingresos Servicios Comunitarios	571.459	542.886	39.087.818
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	317.477	301.604	21.715.454
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 4 (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	317.477	22.447.572
Total Costes Servicios a la Comunidad	666.037	47.543.276

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 4 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.406	333.259
Seguros en Operación	69.139	4.562.109
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	47.506	3.420.378
Pérdida de Beneficio (Anual)	2.772	130.290
Responsabilidad Civil (Anual)	13.861	651.449
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	341.481	16.049.590
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	441.015	22.600.201

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%	6.639.689
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	13.279.377
Deuda Senior	70,00%	46.477.820
Total Fuentes de Financiación	100,00%	66.396.885

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 4

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
Capital					
Desembolsos	6.639.689	1.659.922	1.104.647	3.078.509	796.610
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	13.279.377	3.187.019	9.988.527	0	103.831
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	19.919.066	4.846.941	11.093.174	3.078.509	900.441

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	25
Tiempo de cola	Años	50
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 4 en **825.000** 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 4:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 4

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	825.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	412.500
Interés de la garantía	2,00%

5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades

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

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

Impuesto del Valor Añadido

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

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

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

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

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

Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

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

6. Proyecciones a lo largo de la concesión

6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 4

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
PEM	39.921.269	1.041.945	13.692.995	21.270.052	3.916.276
Gastos Generales y Beneficio Industrial	7.585.041	197.970	2.601.669	4.041.310	744.093
PEC	47.506.310	1.239.915	16.294.664	25.311.362	4.660.369
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	239.528	71.858	0	167.669	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	259.488	0	259.488	0	0
Licencias y Tributos	2.647.827	46.058	2.601.769	0	0
Urbanística y otras tasas	399.213	0	399.213	0	0
ICIO	1.596.851	0	1.596.851	0	0
ITP	46.058	46.058	0	0	0
IAJD	605.705	0	605.705	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	598.819	116.437	199.606	199.606	83.169
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	3.293.505	2.248.344	432.480	432.480	180.200
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.996.063	388.123	665.354	665.354	277.231
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	104.678	34.893	34.893	34.893	0
Costes IVA fase construcción	5.583.255	623.063	1.765.355	2.672.127	522.710
Total Costes Concesionaria en Construcción	14.845.715	3.590.526	5.973.946	4.211.430	1.069.813
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	62.352.025	4.830.441	22.268.610	29.522.792	5.730.182
Intereses Deuda Senior en construcción	1.750.286	0	0	1.039.516	710.770
Comisión de Apertura	464.778	0	464.778	0	0
Comisión de Disponibilidad	227.263	0	28.863	185.886	12.514
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	49.500	16.500	16.500	16.500	0
Total Gastos Financieros	2.532.228	16.500	530.141	1.262.302	723.285
Total Inversión Inicial	64.884.253	4.846.941	22.798.751	30.785.094	6.453.467

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 4

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	39.921.269	199.606	199.606	199.606	159.685	159.685	159.685	79.843	1.197.638	279.449
Gastos Generales y Beneficio Industrial	7.585.041	37.925	37.925	37.925	30.340	30.340	30.340	15.170	227.551	53.095
PEC	47.506.310	213.778	213.778	213.778	171.023	171.023	171.023	85.511	1.282.670	299.290
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	239.528	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	259.488	259.488	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	2.647.827	1.996.063	605.705	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	399.213	399.213	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	1.596.851	1.596.851	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	46.058	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	605.705	0	605.705	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	598.819	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	3.293.505	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040
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	1.996.063	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	104.678	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	5.583.255	139.591	41.253	84.009	84.009	92.560	92.560	96.835	79.733	105.387
Total Costes Concesionaria en Construcción	14.845.715	2.504.513	756.329	193.379	193.379	201.930	201.930	206.205	189.103	214.757
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	62.352.025	2.718.291	970.107	407.157	364.401	372.953	372.953	291.717	1.471.774	514.046
Intereses Deuda Senior en construcción	1.750.286	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	464.778	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	227.263	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	49.500	0	0	0	0	0	0	16.500	0	0
Total Gastos Financieros	2.532.228	0	0	0	0	0	0	16.500	0	0
Total Inversión Inicial	64.884.253	2.718.291	970.107	407.157	364.401	372.953	372.953	308.217	1.471.774	514.046

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	678.662	678.662	758.504	758.504	798.425	638.740	878.268	918.189	1.477.087
Gastos Generales y Beneficio Industrial	128.946	128.946	144.116	144.116	151.701	121.361	166.871	174.456	280.647
PEC	726.847	726.847	812.358	812.358	855.114	684.091	940.625	983.381	1.581.960
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)	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040
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	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	34.893	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	109.662	169.520	670.237	233.659	250.761	272.139	242.210	242.210	242.210
Total Costes Concesionaria en Construcción	253.925	278.890	779.607	343.054	360.156	381.534	351.605	351.605	351.605
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	980.771	1.005.737	1.591.965	1.155.412	1.215.270	1.065.625	1.292.230	1.334.986	1.933.565
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	43.034	44.620	58.212	65.629	76.218	82.028
Comisión de Apertura	0	0	464.778	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	28.863	27.293	22.690	22.752	20.014	18.574	15.934
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	513.641	70.327	67.310	80.965	85.643	94.792	97.962
Total Inversión Inicial	980.771	1.005.737	2.105.606	1.225.739	1.282.580	1.146.590	1.377.873	1.429.778	2.031.527

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	1.716.615	2.075.906	2.235.591	2.435.197	2.155.749	2.155.749	2.155.749	2.155.749	2.075.906
Gastos Generales y Beneficio Industrial	326.157	394.422	424.762	462.688	409.592	409.592	409.592	409.592	394.422
PEC	6.589.125	2.223.295	2.394.318	2.608.096	2.308.807	2.308.807	2.308.807	2.308.807	2.223.295
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	167.669	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)	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634	16.634
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040	36.040
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	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446	55.446
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	34.893	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	242.210	233.659	199.454	186.628	166.014	160.974	126.775	109.673	109.673
Total Costes Concesionaria en Construcción	351.605	343.054	308.849	330.915	467.079	270.369	236.196	219.093	219.093
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	6.940.730	2.566.349	2.703.167	2.939.012	2.775.885	2.579.176	2.545.002	2.527.900	2.442.389
Intereses Deuda Senior en construcción	93.314	101.955	106.674	117.252	120.068	130.510	136.416	131.930	145.109
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	14.335	12.294	10.222	8.882	7.058	5.838	4.687	3.446	2.653
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	16.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	124.149	114.250	116.896	126.134	127.126	156.748	141.103	135.376	147.763
Total Inversión Inicial	7.064.879	2.680.599	2.820.063	3.065.146	2.903.012	2.735.924	2.686.105	2.663.276	2.590.152

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	1.756.536	1.636.772	1.397.244	1.397.244	1.077.874	918.189	918.189	758.504	678.662
Gastos Generales y Beneficio Industrial	333.742	310.987	265.476	265.476	204.796	174.456	174.456	144.116	128.946
PEC	1.881.250	1.752.983	1.496.449	1.496.449	1.154.403	983.381	983.381	812.358	726.847
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)	16.634	16.634	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	36.040	36.040	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	55.446	55.446	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	92.570	84.019	0	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	201.991	193.440	0	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	2.083.241	1.946.423	1.496.449	1.496.449	1.154.403	983.381	983.381	812.358	726.847
Intereses Deuda Senior en construcción	144.483	152.832	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	1.727	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	146.211	152.832	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	2.229.451	2.099.255	1.496.449	1.496.449	1.154.403	983.381	983.381	812.358	726.847

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 4

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	64.884.253
1ª dotación CRSD (mes 36)	1.512.633
Necesidades de Financiación	66.396.885

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 4

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	6.639.689	1.659.922	1.104.647	3.078.509	796.610
Reservas / Prima de Emisión	13.279.377	3.187.019	9.988.527	0	103.831
Deuda Senior	46.477.820	0	12.493.814	27.110.704	6.873.301
Total Fuentes de Financiación	66.396.885	4.846.941	23.586.989	30.189.213	7.773.743

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 4

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	6.639.689	0	1.659.922	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	13.279.377	0	0	0	731.435	711.359	746.251	711.359	286.615	2.569.064
Deuda Senior	46.477.820	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	66.396.885	0	1.659.922	0	731.435	711.359	746.251	711.359	286.615	2.569.064

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	6.594	123.731
Reservas / Prima de Emisión	703.746	613.484	613.484	676.192	676.192	718.546	582.129	770.254	824.870
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	703.746	613.484	613.484	676.192	676.192	718.546	582.129	776.849	948.601

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	186.085	788.237	263.668	282.178	307.060	274.605	275.520	275.837	278.456
Reservas / Prima de Emisión	1.240.567	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	12.493.814	1.848.439	2.558.116	2.788.417	2.438.995	2.480.598	2.482.853	2.508.723
Total Fuentes de Financiación	1.426.652	13.282.052	2.112.107	2.840.295	3.095.476	2.713.601	2.756.119	2.758.691	2.787.179

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	268.060	230.699	221.003	209.065	192.357	153.170	133.785	135.024	116.056
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	2.402.143	2.038.935	1.979.333	1.869.650	1.714.500	1.339.345	1.184.680	1.216.452	1.025.536
Total Fuentes de Financiación	2.670.203	2.269.635	2.200.336	2.078.716	1.906.857	1.492.515	1.318.465	1.351.475	1.141.592

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 4

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	8.696.300	19.532.187	41,4%
Reparaciones viviendas	8.318.200	18.926.162	40,1%
Coste Reversión	1.046.775	4.442.893	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	1.806.128	4.290.124	9,1%
Total Reinversiones	19.867.403	47.191.367	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 4

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	19.532.187	0	0	409.268	0	0	434.318	0	0	460.902	0
Reparaciones viviendas	18.926.162	0	0	0	0	0	0	886.009	0	0	0
Coste Reversión	4.442.893	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	4.290.124	0	0	40.927	0	0	43.432	88.601	0	46.090	0
Total Reinversiones	47.191.367	0	0	450.194	0	0	477.750	974.610	0	506.992	0
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	489.113	0	0	519.050	0	0	550.820	0	0	584.535
Reparaciones viviendas	0	0	997.790	0	0	0	0	0	1.123.673	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	48.911	99.779	0	51.905	0	0	55.082	112.367	0	58.453
Total Reinversiones	0	538.024	1.097.569	0	570.955	0	0	605.902	1.236.041	0	642.988
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	620.313	0	0	658.281	0	0	698.573	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	1.265.439	0	0	0	0	0	1.425.090	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	62.031	126.544	0	65.828	0	0	69.857	142.509	0
Total Reinversiones	0	0	682.344	1.391.983	0	724.109	0	0	768.431	1.567.599	0
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	741.332	0	0	786.707	0	0	834.860	0	0	885.960	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	1.604.882	0	0	0	0	0	1.807.358
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	74.133	0	0	78.671	160.488	0	83.486	0	0	88.596	180.736
Total Reinversiones	815.465	0	0	865.378	1.765.371	0	918.346	0	0	974.556	1.988.094
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	940.188	0	0	997.735	0	0	1.058.804	0	0	1.123.611
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	2.035.379	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	94.019	0	0	99.773	203.538	0	105.880	0	0	112.361
Total Reinversiones	0	1.034.207	0	0	1.097.508	2.238.917	0	1.164.684	0	0	1.235.973
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	1.192.385	0	0	1.265.369	0	0	1.342.820	0	0
Reparaciones viviendas	2.292.167	0	0	0	0	0	2.581.353	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	229.217	0	119.239	0	0	126.537	258.135	0	134.282	0	0
Total Reinversiones	2.521.384	0	1.311.624	0	0	1.391.906	2.839.488	0	1.477.102	0	0

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	1.425.011	0	0	1.512.233	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	2.907.022	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	4.442.893	0
Coste IVA Inversiones Reposición	142.501	290.702	0	151.223	0	0	444.289	0
Total Reinversiones	1.567.512	3.197.724	0	1.663.456	0	0	4.887.183	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 4

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	260.579.653	612.077.140	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	39.086.948	91.811.571	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	21.325.194	50.583.128	6,7%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	320.991.794	754.471.838	100,0%

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 4 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 4

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	612.077.140	2.245.696	3.917.584	3.995.936	4.075.855	4.157.372	4.240.519	4.325.330	4.411.836	4.500.073
Ingresos Servicios Comunitarios	91.811.571	336.854	587.638	599.390	611.378	623.606	636.078	648.799	661.775	675.011
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	50.583.128	93.571	163.233	166.497	339.655	346.448	353.377	360.444	367.653	375.006
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	754.471.838	2.676.120	4.668.455	4.761.824	5.026.888	5.127.425	5.229.974	5.334.573	5.441.265	5.550.090
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.590.074	4.681.876	4.775.513	4.871.024	4.968.444	5.067.813	5.169.169	5.272.553	5.378.004	5.485.564
Ingresos Servicios Comunitarios	688.511	702.281	716.327	730.654	745.267	760.172	775.375	790.883	806.701	822.835
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	382.506	390.156	397.959	405.919	414.037	422.318	430.764	439.379	448.167	457.130
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	5.661.092	5.774.314	5.889.800	6.007.596	6.127.748	6.250.303	6.375.309	6.502.815	6.632.871	6.765.529
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	5.595.275	5.707.181	5.821.324	5.937.751	6.056.506	6.177.636	6.301.189	6.427.212	6.555.757	6.686.872
Ingresos Servicios Comunitarios	839.291	856.077	873.199	890.663	908.476	926.645	945.178	964.082	983.363	1.003.031
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	466.273	475.598	485.110	494.813	504.709	514.803	525.099	535.601	546.313	557.239
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	6.900.839	7.038.856	7.179.633	7.323.226	7.469.690	7.619.084	7.771.466	7.926.895	8.085.433	8.247.142
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	6.820.609	6.957.021	7.096.162	7.238.085	7.382.847	7.530.504	7.681.114	7.834.736	7.991.431	8.151.259
Ingresos Servicios Comunitarios	1.023.091	1.043.553	1.064.424	1.085.713	1.107.427	1.129.576	1.152.167	1.175.210	1.198.715	1.222.689
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	568.384	579.752	591.347	603.174	615.237	627.542	640.093	652.895	665.953	679.272
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	8.412.085	8.580.326	8.751.933	8.926.971	9.105.511	9.287.621	9.473.374	9.662.841	9.856.098	10.053.220
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	8.314.284	8.480.570	8.650.182	8.823.185	8.999.649	9.179.642	9.363.235	9.550.499	9.741.509	9.936.340
Ingresos Servicios Comunitarios	1.247.143	1.272.086	1.297.527	1.323.478	1.349.947	1.376.946	1.404.485	1.432.575	1.461.226	1.490.451
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	692.857	706.714	720.848	735.265	749.971	764.970	780.270	795.875	811.792	828.028
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	10.254.284	10.459.370	10.668.557	10.881.928	11.099.567	11.321.558	11.547.990	11.778.949	12.014.528	12.254.819
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	10.135.066	10.337.768	10.544.523	10.755.414	10.970.522	11.189.932	11.413.731	11.642.006	11.874.846	12.112.343
Ingresos Servicios Comunitarios	1.520.260	1.550.665	1.581.678	1.613.312	1.645.578	1.678.490	1.712.060	1.746.301	1.781.227	1.816.851
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	844.589	861.481	878.710	896.284	914.210	932.494	951.144	970.167	989.570	1.009.362
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	12.499.915	12.749.914	13.004.912	13.265.010	13.530.310	13.800.916	14.076.935	14.358.473	14.645.643	14.938.556
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	12.354.589	12.601.681	12.853.715	13.110.789	13.373.005	13.640.465	13.913.274	14.191.540	14.475.371	14.764.878
Ingresos Servicios Comunitarios	1.853.188	1.890.252	1.928.057	1.966.618	2.005.951	2.046.070	2.086.991	2.128.731	2.171.306	2.214.732
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	1.029.549	1.050.140	1.071.143	1.092.566	1.114.417	1.136.705	1.159.440	1.182.628	1.206.281	1.230.406
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	15.237.327	15.542.073	15.852.915	16.169.973	16.493.373	16.823.240	17.159.705	17.502.899	17.852.957	18.210.016
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	15.060.176	15.361.379	15.668.607	6.611.723						
Ingresos Servicios Comunitarios	2.259.026	2.304.207	2.350.291	991.758						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	1.255.015	1.280.115	1.305.717	550.977						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	18.574.217	18.945.701	19.324.615	8.154.458						

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 4

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	3.411.716	8.624.991	7,7%
Servicio de Limpieza	5.117.574	12.937.487	11,5%
Servicio de Garaje	535.171	1.352.940	1,2%
Servicio de Energía y Agua	4.013.784	10.147.049	9,0%
Servicio de Mantenimiento	4.816.540	12.176.458	10,9%
Servicio de Piscina y Jardín	3.302.809	8.349.668	7,4%
Varios e Imprevistos	2.119.759	5.358.859	4,8%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	20.819.595	53.245.398	47,5%
Total Costes Servicios Comunitarios	44.136.949	112.192.850	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 4 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 4

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	53.245.398	98.495	171.824	175.260	357.531	364.682	371.975	379.415	387.003	394.743
Total Costes Serv. Comunitarios	112.192.850	314.772	549.116	560.098	750.065	765.067	780.368	795.975	811.895	828.133

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	402.638	410.691	418.905	427.283	435.828	444.545	453.436	462.505	471.755	481.190
Total Costes Serv. Comunitarios	844.695	861.589	878.821	896.398	914.326	932.612	951.264	970.290	989.695	1.009.489

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	490.814	500.630	510.642	520.855	531.272	541.898	552.736	563.791	575.066	586.568
Total Costes Serv. Comunitarios	1.029.679	1.050.273	1.071.278	1.092.704	1.114.558	1.136.849	1.159.586	1.182.778	1.206.433	1.230.562

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	598.299	610.265	622.470	634.920	647.618	660.570	673.782	687.258	701.003	715.023
Total Costes Serv. Comunitarios	1.255.173	1.280.276	1.305.882	1.332.000	1.358.640	1.385.812	1.413.529	1.441.799	1.470.635	1.500.048

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	729.323	743.910	758.788	773.964	789.443	805.232	821.336	837.763	854.518	871.609
Total Costes Serv. Comunitarios	1.530.049	1.560.650	1.591.863	1.623.700	1.656.174	1.689.298	1.723.084	1.757.545	1.792.696	1.828.550

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	889.041	906.822	924.958	943.457	962.326	981.573	1.001.204	1.021.229	1.041.653	1.062.486
Total Costes Serv. Comunitarios	1.865.121	1.902.423	1.940.472	1.979.281	2.018.867	2.059.244	2.100.429	2.142.438	2.185.287	2.228.992

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	1.083.736	1.105.411	1.127.519	1.150.069	1.173.071	1.196.532	1.220.463	1.244.872	1.269.769	1.295.165
Total Costes Serv. Comunitarios	2.273.572	2.319.044	2.365.424	2.412.733	2.460.988	2.510.207	2.560.412	2.611.620	2.663.852	2.717.129

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	1.321.068	1.347.489	1.374.439	579.976
Total Costes Serv. Comunitarios	2.771.472	2.826.901	2.883.439	1.216.732

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 4

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	303.777	776.968	1,5%
Seguros en Operación	4.155.711	10.505.849	20,2%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	14.618.138	36.983.914	71,0%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	4,8%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	1,3%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	1,3%
Total Costes Concesionaria	20.585.419	52.078.506	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 4 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 4

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	776.968	0	0	3.032	5.275	5.380	5.488	5.597	5.709	5.824	5.940
Seguros en Operación	10.505.849	38.546	67.242	68.587	69.959	71.358	72.785	74.241	75.726	77.240	78.785
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	36.983.914	131.182	228.846	233.423	246.416	251.344	256.371	261.499	266.729	272.063	277.505
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	52.078.506	183.713	320.485	329.927	347.033	353.973	361.053	368.274	375.639	383.152	390.815

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.059	6.180	6.304	6.430	6.558	6.690	6.823	6.960	7.099	7.241	7.386
Seguros en Operación	80.361	81.968	83.608	85.280	86.985	88.725	90.499	92.309	94.156	96.039	97.960
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	283.055	288.716	294.490	300.380	306.387	312.515	318.765	325.141	331.644	338.276	345.042
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	398.631	406.604	414.736	423.031	431.491	440.121	448.924	457.902	467.060	476.401	485.929

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.533	7.684	7.838	7.995	8.154	8.318	8.484	8.654	8.827	9.003	9.183
Seguros en Operación	99.919	101.917	103.955	106.035	108.155	110.318	112.525	114.775	117.071	119.412	121.800
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	351.943	358.982	366.161	373.485	380.954	388.573	396.345	404.272	412.357	420.604	429.016
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	495.648	505.561	515.672	525.986	536.505	547.235	558.180	569.344	580.731	592.345	604.192

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	9.367	9.554	9.745	9.940	10.139	10.342	10.549	10.760	10.975	11.194	11.418
Seguros en Operación	124.236	126.721	129.255	131.841	134.477	137.167	139.910	142.709	145.563	148.474	151.443
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	437.597	446.349	455.276	464.381	473.669	483.142	492.805	502.661	512.714	522.968	533.428
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	616.276	628.601	641.173	653.997	667.077	680.418	694.027	707.907	722.065	736.507	751.237

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	11.647	11.880	12.117	12.359	12.607	12.859	13.116	13.378	13.646	13.919	14.197
Seguros en Operación	154.472	157.562	160.713	163.927	167.206	170.550	173.961	177.440	180.989	184.609	188.301
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	544.096	554.978	566.078	577.399	588.947	600.726	612.741	624.996	637.496	650.246	663.251
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	766.262	781.587	797.219	813.163	829.426	846.015	862.935	880.194	897.798	915.754	934.069

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	14.481	14.771	15.066	15.367	15.675	15.988	16.308	16.634	16.967	17.306	17.652
Seguros en Operación	192.067	195.908	199.826	203.823	207.899	212.057	216.298	220.624	225.037	229.538	234.128
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	676.516	690.046	703.847	717.924	732.282	746.928	761.866	777.104	792.646	808.499	824.669
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	952.750	971.805	991.241	1.011.066	1.031.287	1.051.913	1.072.951	1.094.410	1.116.298	1.138.624	1.161.397

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	18.005	18.366	18.733	19.107	19.490	19.879	20.277	3.540
Seguros en Operación	238.811	243.587	248.459	253.428	258.497	263.667	268.940	113.485
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	841.162	857.985	875.145	892.648	910.501	928.711	947.285	399.728
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	1.184.625	1.208.317	1.232.484	1.257.133	1.282.276	1.307.922	1.334.080	557.929

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 4

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	64.466.249
Más Comisión Apertura	464.778
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-46.774
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	64.884.253
1ª dotación CRSD	1.512.633
Necesidades de Financiación	66.396.885

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 4

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	64.466.249
Reinversiones de Reposición	47.191.367
Total Inversiones	111.657.615

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 4

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	64.466.249	524.614	894.786	894.786	894.786	897.237	894.786	894.786	894.786	897.237	894.786
Amortización Anual Reinversiones	47.191.367	0	0	90.039	90.039	90.039	185.589	380.511	290.472	391.870	391.870
Total Amortización Anual	111.657.615	524.614	894.786	984.825	984.825	987.276	1.080.375	1.275.297	1.185.258	1.289.108	1.286.656

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	894.786	894.786	897.237	894.786	894.786	894.786	897.237	894.786	894.786	894.786	897.237
Amortización Anual Reinversiones	296.320	209.003	428.517	327.119	441.310	441.310	333.705	235.372	482.580	368.389	496.986
Total Amortización Anual	1.191.106	1.103.789	1.325.754	1.221.904	1.336.095	1.336.095	1.230.942	1.130.157	1.377.365	1.263.174	1.394.224

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	894.786	894.786	894.786	897.237	894.786	894.786	894.786	897.237	894.786	894.786	894.786
Amortización Anual Reinversiones	496.986	375.806	265.067	543.463	414.865	559.687	559.687	423.218	298.508	612.028	467.206
Total Amortización Anual	1.391.772	1.270.592	1.159.852	1.440.700	1.309.651	1.454.473	1.454.473	1.320.456	1.193.294	1.506.813	1.361.992

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	897.237	894.786	894.786	894.786	897.237	894.786	894.786	894.786	897.237	894.786	894.786
Amortización Anual Reinversiones	630.299	630.299	476.613	336.169	689.243	526.150	709.819	709.819	536.743	378.580	776.199
Total Amortización Anual	1.527.536	1.525.085	1.371.398	1.230.954	1.586.480	1.420.935	1.604.605	1.604.605	1.433.980	1.273.366	1.670.985

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	894.786	897.237	894.786	894.786	894.786	897.237	894.786	894.786	894.786	897.237	894.786
Amortización Anual Reinversiones	592.530	799.371	799.371	604.460	426.343	874.126	667.285	900.222	900.222	680.720	480.131
Total Amortización Anual	1.487.316	1.696.608	1.694.157	1.499.246	1.321.129	1.771.364	1.562.071	1.795.008	1.795.008	1.577.957	1.374.917

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	894.786	894.786	897.237	894.786	894.786	894.786	897.237	894.786	894.786	894.786	897.237
Amortización Anual Reinversiones	984.408	751.471	1.013.796	1.013.796	766.602	540.706	1.108.603	846.279	1.141.699	1.141.699	863.318
Total Amortización Anual	1.879.194	1.646.257	1.911.033	1.908.582	1.661.387	1.435.492	2.005.841	1.741.064	2.036.485	2.036.485	1.760.555

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	894.786	894.786	894.786	897.237	894.786	894.786	894.786	370.172
Amortización Anual Reinversiones	608.923	1.248.468	953.047	1.459.616	1.695.127	945.041	3.566.330	1.430.164
Total Amortización Anual	1.503.708	2.143.253	1.847.833	2.356.854	2.589.913	1.839.826	4.461.116	1.800.336

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 4

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	524.614	894.786	984.825	984.825	987.276	1.080.375	1.275.297	1.185.258	1.289.108
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	23.066	140.464	248.065	346.948	435.158	510.727	575.603	629.938
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	223.010	389.038	396.819	418.907	427.285	435.831	444.548	453.439
CRSD	0	0	0	1.512.633	1.392.376	1.534.839	1.595.052	1.468.476	1.305.161	1.628.156	1.557.154
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	788.237	192.357	937.235	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	788.237	716.971	3.590.728	3.006.703	3.264.548	3.448.183	3.511.294	3.627.016	3.933.565	4.029.639
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	74.005	0	0	78.534	160.210	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	223.010	389.038	396.819	418.907	427.285	435.831	444.548	453.439
Deuda Senior cp	0	0	0	1.130.570	933.485	1.259.138	1.427.135	1.234.209	954.338	1.645.571	1.564.840
Total Pasivo Corriente	0	0	0	1.353.580	1.322.523	1.729.961	1.846.042	1.661.495	1.468.703	2.250.329	2.018.279

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.286.656	1.191.106	1.103.789	1.325.754	1.221.904	1.336.095	1.336.095	1.230.942	1.130.157	1.377.365	1.263.174
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	671.255	697.972	708.442	701.898	680.113	642.129	584.763	507.470	407.875	284.285	138.270
Fianzas depositadas en AVS	462.508	471.758	481.193	490.817	500.633	510.646	520.859	531.276	541.901	552.739	563.794
CRSD	1.726.166	1.793.766	1.651.105	1.466.862	1.830.875	1.750.688	1.940.679	2.016.731	1.855.954	1.648.536	2.057.863
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	4.246.584	4.254.602	4.044.529	4.085.331	4.333.526	4.339.558	4.482.396	4.386.419	4.035.887	3.962.926	4.123.101
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	83.113	0	0	88.442	179.929	0	93.856	0	0	99.600	203.185
Fianzas recibidas de Clientes	462.508	471.758	481.193	490.817	500.633	510.646	520.859	531.276	541.901	552.739	563.794
Deuda Senior cp	1.974.157	2.191.122	1.992.138	1.697.634	2.505.478	2.445.568	2.929.085	3.199.967	3.007.870	2.711.431	3.648.960
Total Pasivo Corriente	2.519.777	2.662.879	2.473.331	2.276.893	3.186.040	2.956.214	3.543.799	3.731.242	3.549.771	3.363.770	4.415.939

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.394.224	1.391.772	1.270.592	1.159.852	1.440.700	1.309.651	1.454.473	1.454.473	1.320.456	1.193.294	1.506.813
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	575.070	586.571	598.303	610.269	622.474	634.924	647.622	660.575	673.786	687.262	701.007
CRSD	1.967.448	2.181.507	127.177	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	4.036.742	4.259.850	2.096.071	1.870.121	2.163.175	2.044.575	2.202.095	2.215.048	2.094.242	1.980.556	2.307.821
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	105.408	0	0	112.166	228.194	0	119.032	0	0	126.317
Fianzas recibidas de Clientes	575.070	586.571	598.303	610.269	622.474	634.924	647.622	660.575	673.786	687.262	701.007
Deuda Senior cp	3.614.368	4.195.128	215.627	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	4.189.438	4.887.108	813.929	610.269	734.640	863.118	647.622	779.606	673.786	687.262	827.324

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.361.992	1.527.536	1.525.085	1.371.398	1.230.954	1.586.480	1.420.935	1.604.605	1.604.605	1.433.980	1.273.366
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	715.027	729.328	743.914	758.793	773.968	789.448	805.237	821.341	837.768	854.524	871.614
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	2.177.019	2.356.864	2.368.999	2.230.191	2.104.923	2.475.928	2.326.172	2.525.946	2.542.373	2.388.504	2.244.980
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	257.687	0	133.683	0	0	142.254	289.405	0	150.961	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	715.027	729.328	743.914	758.793	773.968	789.448	805.237	821.341	837.768	854.524	871.614
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	972.715	729.328	877.597	758.793	773.968	931.702	1.094.642	821.341	988.729	854.524	871.614

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.670.985	1.487.316	1.696.608	1.694.157	1.499.246	1.321.129	1.771.364	1.562.071	1.795.008	1.795.008	1.577.957
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	889.046	906.827	924.964	943.463	962.332	981.579	1.001.211	1.021.235	1.041.660	1.062.493	1.083.743
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	2.660.031	2.494.143	2.721.572	2.737.620	2.561.578	2.402.708	2.872.574	2.683.306	2.936.667	2.957.500	2.761.700
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	160.201	326.810	0	169.542	0	0	180.412	367.036	0	191.455	0
Fianzas recibidas de Clientes	889.046	906.827	924.964	943.463	962.332	981.579	1.001.211	1.021.235	1.041.660	1.062.493	1.083.743
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.049.247	1.233.637	924.964	1.113.005	962.332	981.579	1.181.623	1.388.270	1.041.660	1.253.948	1.083.743

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.374.917	1.879.194	1.646.257	1.911.033	1.908.582	1.661.387	1.435.492	2.005.841	1.741.064	2.036.485	2.036.485
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	1.105.418	1.127.526	1.150.076	1.173.078	1.196.539	1.220.470	1.244.880	1.269.777	1.295.173	1.321.076	1.347.498
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	1.874.439	3.940.579	4.603.513	3.724.254	5.431.440	6.193.210
Total Activo Corriente	2.580.335	3.106.720	2.896.333	3.184.111	3.205.121	4.756.296	6.620.950	7.879.131	6.760.492	8.789.001	9.577.192
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	203.174	414.474	0	215.020	0	0	228.806	465.490	0	242.811
Fianzas recibidas de Clientes	1.105.418	1.127.526	1.150.076	1.173.078	1.196.539	1.220.470	1.244.880	1.269.777	1.295.173	1.321.076	1.347.498
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.105.418	1.330.699	1.564.550	1.173.078	1.411.560	1.220.470	1.244.880	1.498.584	1.760.663	1.321.076	1.590.309

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	1.760.555	1.503.708	2.143.253	1.847.833	2.356.854	2.589.913	1.839.826	1.374.269	1.800.336	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	1.374.448	1.401.937	1.429.975	1.458.575	1.487.746	1.517.501	1.547.851	1.578.808	1.610.385	679.538
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	8.201.779	10.416.069	11.051.836	9.949.781	11.755.678	12.526.368	14.887.491	17.611.739	16.012.733	11.857.267
Total Activo Corriente	11.336.782	13.321.714	14.625.064	13.256.189	15.600.278	16.633.783	18.275.168	20.564.816	19.423.453	12.536.806
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	257.673	525.653	0	272.698	0	0	803.372	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.374.448	1.401.937	1.429.975	1.458.575	1.487.746	1.517.501	1.547.851	1.578.808	1.610.385	679.538
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.374.448	1.401.937	1.687.649	1.984.228	1.487.746	1.790.199	1.547.851	1.578.808	2.413.757	679.538

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 4

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	67.627.900	74.888	147.264	151.214	166.021	184.579	191.673	181.714
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	214.517	220.892	244.970	284.844	324.435	316.051	357.690	370.002
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	400.191	448.732	498.519	494.754	545.580	564.043	603.815	661.109
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	700.704	676.095	713.621	710.124	728.715	767.780	806.196	778.896
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	820.743	816.436	837.740	882.148	924.997	893.885	941.379	936.944
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	960.521	1.010.164	1.058.786	1.024.163	1.077.235	1.071.872	1.098.792	1.155.112
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	1.209.454	1.170.096	1.230.231	1.224.606	1.254.508	1.317.565	1.379.131	1.335.222
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	1.402.529	1.395.827	1.429.869	1.501.296	1.570.215	1.520.398	1.596.565	1.589.431
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	1.627.354	1.707.425	1.785.407	1.729.719	1.815.081	1.780.598	1.788.346	1.944.420
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	1.595.659	686.407						

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 4

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-19.919.066	-4.846.941	-11.093.174	-3.078.509	-900.441	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	403.143.831	0	0	0	0	1.458.168	301.329	452.740	663.819	640.209
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	383.224.766	-4.846.941	-11.093.174	-3.078.509	-900.441	1.458.168	301.329	452.740	663.819	640.209
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	89.233	631.107	361.148	542.598	765.658	710.685	90.128	700.944	396.847	601.511
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	89.233	631.107	361.148	542.598	765.658	710.685	90.128	700.944	396.847	601.511
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	853.530	791.302	93.137	750.702	243.826	2.586.551	4.928.426	4.560.329	3.995.950	5.125.310
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	853.530	791.302	93.137	750.702	243.826	2.586.551	4.928.426	4.560.329	3.995.950	5.125.310
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	4.873.431	5.464.824	5.671.207	5.119.622	4.484.330	5.755.179	5.472.227	6.138.597	6.370.237	5.749.478
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	4.873.431	5.464.824	5.671.207	5.119.622	4.484.330	5.755.179	5.472.227	6.138.597	6.370.237	5.749.478
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	5.033.610	6.466.010	6.146.567	6.896.596	7.158.241	6.458.797	5.653.093	7.264.836	6.905.887	7.751.103
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	5.033.610	6.466.010	6.146.567	6.896.596	7.158.241	6.458.797	5.653.093	7.264.836	6.905.887	7.751.103
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	8.044.879	7.257.606	6.349.614	8.166.343	7.761.211	8.712.430	9.044.160	8.157.195	7.135.367	9.179.447
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	8.044.879	7.257.606	6.349.614	8.166.343	7.761.211	8.712.430	9.044.160	8.157.195	7.135.367	9.179.447
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	8.724.114	8.021.713	8.102.590	8.507.343	8.897.885	8.615.590	9.047.201	9.006.776	9.221.672	9.675.406
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	8.724.114	8.021.713	8.102.590	8.507.343	8.897.885	8.615.590	9.047.201	9.006.776	9.221.672	9.675.406
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	10.117.304	9.801.740	10.285.457	10.090.053	10.133.960	11.018.382	9.042.070			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	10.117.304	9.801.740	10.285.457	10.090.053	10.133.960	11.018.382	9.042.070			

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 4

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	46.477.820	0	12.493.814	27.110.704	6.873.301	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-75.627.081	0	-513.641	-1.245.802	-1.849.232	-3.025.265	-2.784.752	-3.069.678	-3.190.104	-2.936.951	-2.610.323
Devolución Principal	-46.477.820	0	0	0	0	-1.130.570	-933.485	-1.259.138	-1.427.135	-1.234.209	-954.338
Pago de Intereses y Comisiones	-29.149.262	0	-513.641	-1.245.802	-1.849.232	-1.894.695	-1.851.267	-1.810.540	-1.762.969	-1.702.742	-1.655.985
Total Flujos Caja Deuda	-29.149.262	0	11.980.173	25.864.902	5.024.070	-3.025.265	-2.784.752	-3.069.678	-3.190.104	-2.936.951	-2.610.323

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	-3.256.313	-3.114.308	-3.452.332	-3.587.532	-3.302.211	-2.933.723	-3.661.751	-3.501.376	-3.881.357	-4.033.461	-3.711.908
Devolución Principal	-1.645.571	-1.564.840	-1.974.157	-2.191.122	-1.992.138	-1.697.634	-2.505.478	-2.445.568	-2.929.085	-3.199.967	-3.007.870
Pago de Intereses y Comisiones	-1.610.741	-1.549.468	-1.478.176	-1.396.410	-1.310.073	-1.236.089	-1.156.272	-1.055.807	-952.273	-833.495	-704.038
Total Flujos Caja Deuda	-3.256.313	-3.114.308	-3.452.332	-3.587.532	-3.302.211	-2.933.723	-3.661.751	-3.501.376	-3.881.357	-4.033.461	-3.711.908

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	-3.297.071	-4.115.726	-3.934.897	-4.363.013	-254.354	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-2.711.431	-3.648.960	-3.614.368	-4.195.128	-215.627	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-585.641	-466.766	-320.529	-167.885	-38.727	0	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-3.297.071	-4.115.726	-3.934.897	-4.363.013	-254.354	0	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 4

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Operativos	754.471.838	2.676.120	4.668.455	4.761.824	5.026.888	5.127.425	5.229.974	5.334.573	5.441.265	5.550.090
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	754.471.838	2.676.120	4.668.455	4.761.824	5.026.888	5.127.425	5.229.974	5.334.573	5.441.265	5.550.090
Gastos Operativos	-164.271.356	-498.486	-869.601	-890.025	-1.097.098	-1.119.040	-1.141.421	-1.164.249	-1.187.534	-1.211.285
Gastos Serv. Com.	-112.192.850	-314.772	-549.116	-560.098	-750.065	-765.067	-780.368	-795.975	-811.895	-828.133
Costes Concesionaria	-52.078.506	-183.713	-320.485	-329.927	-347.033	-353.973	-361.053	-368.274	-375.639	-383.152
EBITDA	590.200.482	2.177.635	3.798.854	3.871.799	3.929.790	4.008.385	4.088.553	4.170.324	4.253.731	4.338.805
Amortizaciones	-111.657.615	-524.614	-894.786	-984.825	-984.825	-987.276	-1.080.375	-1.275.297	-1.185.258	-1.289.108
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	478.542.867	1.653.021	2.904.068	2.886.974	2.944.965	3.021.109	3.008.179	2.895.028	3.068.473	3.049.698
Gastos Financieros	-27.690.201	-1.153.770	-1.922.311	-1.878.883	-1.838.156	-1.790.585	-1.730.358	-1.683.601	-1.638.357	-1.577.084
Resultado Financiero	-27.690.201	-1.153.770	-1.922.311	-1.878.883	-1.838.156	-1.790.585	-1.730.358	-1.683.601	-1.638.357	-1.577.084
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	450.852.666	499.250	981.757	1.008.091	1.106.809	1.230.525	1.277.821	1.211.427	1.430.116	1.472.614
Impuesto de Sociedades	-67.627.900	-74.888	-147.264	-151.214	-166.021	-184.579	-191.673	-181.714	-214.517	-220.892
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	383.224.766	424.363	834.493	856.878	940.788	1.045.946	1.086.148	1.029.713	1.215.598	1.251.722

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Operativos	5.661.092	5.774.314	5.889.800	6.007.596	6.127.748	6.250.303	6.375.309	6.502.815	6.632.871	6.765.529
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.661.092	5.774.314	5.889.800	6.007.596	6.127.748	6.250.303	6.375.309	6.502.815	6.632.871	6.765.529
Gastos Operativos	-1.235.510	-1.260.221	-1.285.425	-1.311.134	-1.337.356	-1.364.103	-1.391.385	-1.419.213	-1.447.597	-1.476.549
Gastos Serv. Com.	-844.695	-861.589	-878.821	-896.398	-914.326	-932.612	-951.264	-970.290	-989.695	-1.009.489
Costes Concesionaria	-390.815	-398.631	-406.604	-414.736	-423.031	-431.491	-440.121	-448.924	-457.902	-467.060
EBITDA	4.425.581	4.514.093	4.604.375	4.696.462	4.790.392	4.886.199	4.983.923	5.083.602	5.185.274	5.288.979
Amortizaciones	-1.286.656	-1.191.106	-1.103.789	-1.325.754	-1.221.904	-1.336.095	-1.336.095	-1.230.942	-1.130.157	-1.377.365
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.138.925	3.322.987	3.500.586	3.370.708	3.568.487	3.550.104	3.647.828	3.852.660	4.055.117	3.911.614
Gastos Financieros	-1.505.791	-1.424.026	-1.337.688	-1.263.705	-1.183.888	-1.083.423	-979.888	-861.111	-731.654	-613.256
Resultado Financiero	-1.505.791	-1.424.026	-1.337.688	-1.263.705	-1.183.888	-1.083.423	-979.888	-861.111	-731.654	-613.256
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.633.134	1.898.961	2.162.897	2.107.003	2.384.599	2.466.681	2.667.940	2.991.549	3.323.463	3.298.358
Impuesto de Sociedades	-244.970	-284.844	-324.435	-316.051	-357.690	-370.002	-400.191	-448.732	-498.519	-494.754
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.388.164	1.614.117	1.838.463	1.790.953	2.026.909	2.096.679	2.267.749	2.542.817	2.824.943	2.803.604

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Operativos	6.900.839	7.038.856	7.179.633	7.323.226	7.469.690	7.619.084	7.771.466	7.926.895	8.085.433	8.247.142
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	6.900.839	7.038.856	7.179.633	7.323.226	7.469.690	7.619.084	7.771.466	7.926.895	8.085.433	8.247.142
Gastos Operativos	-1.506.080	-1.536.202	-1.566.926	-1.598.264	-1.630.230	-1.662.834	-1.696.091	-1.730.013	-1.764.613	-1.799.905
Gastos Serv. Com.	-1.029.679	-1.050.273	-1.071.278	-1.092.704	-1.114.558	-1.136.849	-1.159.586	-1.182.778	-1.206.433	-1.230.562
Costes Concesionaria	-476.401	-485.929	-495.648	-505.561	-515.672	-525.986	-536.505	-547.235	-558.180	-569.344
EBITDA	5.394.759	5.502.654	5.612.707	5.724.961	5.839.461	5.956.250	6.075.375	6.196.882	6.320.820	6.447.236
Amortizaciones	-1.263.174	-1.394.224	-1.391.772	-1.270.592	-1.159.852	-1.440.700	-1.309.651	-1.454.473	-1.454.473	-1.320.456
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	4.131.585	4.108.431	4.220.935	4.454.370	4.679.608	4.515.550	4.765.724	4.742.409	4.866.347	5.126.781
Gastos Financieros	-494.382	-348.144	-195.500	-46.977	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
Resultado Financiero	-494.382	-348.144	-195.500	-46.977	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	3.637.203	3.760.286	4.025.435	4.407.392	4.671.358	4.507.300	4.757.474	4.734.159	4.858.097	5.118.531
Impuesto de Sociedades	-545.580	-564.043	-603.815	-661.109	-700.704	-676.095	-713.621	-710.124	-728.715	-767.780
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.091.623	3.196.243	3.421.620	3.746.284	3.970.655	3.831.205	4.043.853	4.024.035	4.129.382	4.350.751

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Operativos	8.412.085	8.580.326	8.751.933	8.926.971	9.105.511	9.287.621	9.473.374	9.662.841	9.856.098	10.053.220
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	8.412.085	8.580.326	8.751.933	8.926.971	9.105.511	9.287.621	9.473.374	9.662.841	9.856.098	10.053.220
Gastos Operativos	-1.835.904	-1.872.622	-1.910.074	-1.948.276	-1.987.241	-2.026.986	-2.067.526	-2.108.876	-2.151.054	-2.194.075
Gastos Serv. Com.	-1.255.173	-1.280.276	-1.305.882	-1.332.000	-1.358.640	-1.385.812	-1.413.529	-1.441.799	-1.470.635	-1.500.048
Costes Concesionaria	-580.731	-592.345	-604.192	-616.276	-628.601	-641.173	-653.997	-667.077	-680.418	-694.027
EBITDA	6.576.181	6.707.705	6.841.859	6.978.696	7.118.270	7.260.635	7.405.848	7.553.965	7.705.044	7.859.145
Amortizaciones	-1.193.294	-1.506.813	-1.361.992	-1.527.536	-1.525.085	-1.371.398	-1.230.954	-1.586.480	-1.420.935	-1.604.605
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	5.382.887	5.200.891	5.479.867	5.451.160	5.593.185	5.889.237	6.174.894	5.967.485	6.284.109	6.254.541
Gastos Financieros	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
Resultado Financiero	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	5.374.637	5.192.641	5.471.617	5.442.910	5.584.935	5.880.987	6.166.644	5.959.235	6.275.859	6.246.291
Impuesto de Sociedades	-806.196	-778.896	-820.743	-816.436	-837.740	-882.148	-924.997	-893.885	-941.379	-936.944
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	4.568.442	4.413.745	4.650.875	4.626.473	4.747.195	4.998.839	5.241.647	5.065.350	5.334.480	5.309.347

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Operativos	10.254.284	10.459.370	10.668.557	10.881.928	11.099.567	11.321.558	11.547.990	11.778.949	12.014.528	12.254.819
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	10.254.284	10.459.370	10.668.557	10.881.928	11.099.567	11.321.558	11.547.990	11.778.949	12.014.528	12.254.819
Gastos Operativos	-2.237.956	-2.282.715	-2.328.370	-2.374.937	-2.422.436	-2.470.884	-2.520.302	-2.570.708	-2.622.122	-2.674.565
Gastos Serv. Com.	-1.530.049	-1.560.650	-1.591.863	-1.623.700	-1.656.174	-1.689.298	-1.723.084	-1.757.545	-1.792.696	-1.828.550
Costes Concesionaria	-707.907	-722.065	-736.507	-751.237	-766.262	-781.587	-797.219	-813.163	-829.426	-846.015
EBITDA	8.016.328	8.176.655	8.340.188	8.506.991	8.677.131	8.850.674	9.027.687	9.208.241	9.392.406	9.580.254
Amortizaciones	-1.604.605	-1.433.980	-1.273.366	-1.670.985	-1.487.316	-1.696.608	-1.694.157	-1.499.246	-1.321.129	-1.771.364
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	6.411.724	6.742.674	7.066.822	6.836.007	7.189.816	7.154.065	7.333.530	7.708.995	8.071.277	7.808.891
Gastos Financieros	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
Resultado Financiero	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	6.403.474	6.734.424	7.058.572	6.827.757	7.181.566	7.145.815	7.325.280	7.700.745	8.063.027	7.800.641
Impuesto de Sociedades	-960.521	-1.010.164	-1.058.786	-1.024.163	-1.077.235	-1.071.872	-1.098.792	-1.155.112	-1.209.454	-1.170.096
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	5.442.952	5.724.261	5.999.786	5.803.593	6.104.331	6.073.943	6.226.488	6.545.634	6.853.573	6.630.545

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Operativos	12.499.915	12.749.914	13.004.912	13.265.010	13.530.310	13.800.916	14.076.935	14.358.473	14.645.643	14.938.556
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	12.499.915	12.749.914	13.004.912	13.265.010	13.530.310	13.800.916	14.076.935	14.358.473	14.645.643	14.938.556
Gastos Operativos	-2.728.056	-2.782.617	-2.838.270	-2.895.035	-2.952.936	-3.011.994	-3.072.234	-3.133.679	-3.196.352	-3.260.280
Gastos Serv. Com.	-1.865.121	-1.902.423	-1.940.472	-1.979.281	-2.018.867	-2.059.244	-2.100.429	-2.142.438	-2.185.287	-2.228.992
Costes Concesionaria	-862.935	-880.194	-897.798	-915.754	-934.069	-952.750	-971.805	-991.241	-1.011.066	-1.031.287
EBITDA	9.771.859	9.967.296	10.166.642	10.369.975	10.577.375	10.788.922	11.004.701	11.224.795	11.449.290	11.678.276
Amortizaciones	-1.562.071	-1.795.008	-1.795.008	-1.577.957	-1.374.917	-1.879.194	-1.646.257	-1.911.033	-1.908.582	-1.661.387
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	8.209.788	8.172.289	8.371.635	8.792.018	9.202.457	8.909.728	9.358.444	9.313.761	9.540.709	10.016.889
Gastos Financieros	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
Resultado Financiero	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	8.201.538	8.164.039	8.363.385	8.783.768	9.194.207	8.901.478	9.350.194	9.305.511	9.532.459	10.008.639
Impuesto de Sociedades	-1.230.231	-1.224.606	-1.254.508	-1.317.565	-1.379.131	-1.335.222	-1.402.529	-1.395.827	-1.429.869	-1.501.296
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	6.971.308	6.939.433	7.108.877	7.466.203	7.815.076	7.566.256	7.947.665	7.909.685	8.102.590	8.507.343

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Operativos	15.237.327	15.542.073	15.852.915	16.169.973	16.493.373	16.823.240	17.159.705	17.502.899	17.852.957	18.210.016
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	15.237.327	15.542.073	15.852.915	16.169.973	16.493.373	16.823.240	17.159.705	17.502.899	17.852.957	18.210.016
Gastos Operativos	-3.325.485	-3.391.995	-3.459.835	-3.529.031	-3.599.612	-3.671.604	-3.745.036	-3.819.937	-3.896.336	-3.974.263
Gastos Serv. Com.	-2.273.572	-2.319.044	-2.365.424	-2.412.733	-2.460.988	-2.510.207	-2.560.412	-2.611.620	-2.663.852	-2.717.129
Costes Concesionaria	-1.051.913	-1.072.951	-1.094.410	-1.116.298	-1.138.624	-1.161.397	-1.184.625	-1.208.317	-1.232.484	-1.257.133
EBITDA	11.911.842	12.150.079	12.393.080	12.640.942	12.893.761	13.151.636	13.414.669	13.682.962	13.956.621	14.235.754
Amortizaciones	-1.435.492	-2.005.841	-1.741.064	-2.036.485	-2.036.485	-1.760.555	-1.503.708	-2.143.253	-1.847.833	-2.356.854
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	10.476.350	10.144.238	10.652.016	10.604.457	10.857.276	11.391.081	11.910.960	11.539.709	12.108.788	11.878.900
Gastos Financieros	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
Resultado Financiero	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	10.468.100	10.135.988	10.643.766	10.596.207	10.849.026	11.382.831	11.902.710	11.531.459	12.100.538	11.870.650
Impuesto de Sociedades	-1.570.215	-1.520.398	-1.596.565	-1.589.431	-1.627.354	-1.707.425	-1.785.407	-1.729.719	-1.815.081	-1.780.598
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	8.897.885	8.615.590	9.047.201	9.006.776	9.221.672	9.675.406	10.117.304	9.801.740	10.285.457	10.090.053

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
Ingresos Operativos	18.574.217	18.945.701	19.324.615	8.154.458
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	18.574.217	18.945.701	19.324.615	8.154.458
Gastos Operativos	-4.053.748	-4.134.823	-4.217.519	-1.774.661
Gastos Serv. Com.	-2.771.472	-2.826.901	-2.883.439	-1.216.732
Costes Concesionaria	-1.282.276	-1.307.922	-1.334.080	-557.929
EBITDA	14.520.469	14.810.878	15.107.096	6.379.797
Amortizaciones	-2.589.913	-1.839.826	-4.461.116	-1.800.336
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	11.930.556	12.971.052	10.645.980	4.579.462
Gastos Financieros	-8.250	-8.250	-8.250	-3.413
Resultado Financiero	-8.250	-8.250	-8.250	-3.413
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	11.922.306	12.962.802	10.637.730	4.576.049
Impuesto de Sociedades	-1.788.346	-1.944.420	-1.595.659	-686.407
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	10.133.960	11.018.382	9.042.070	3.889.641

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 4

Balance de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	4.846.941	27.200.279	57.480.125	63.046.849	62.062.024	61.527.394	60.540.118	59.459.743	58.662.196	58.451.549	57.162.441
Acuerdo de concesión lp	4.846.941	27.200.279	57.480.125	63.046.849	62.062.024	61.527.394	60.540.118	59.459.743	58.662.196	58.451.549	57.162.441
ACTIVO CORRIENTE	0	788.237	716.971	3.590.728	3.006.703	3.264.548	3.448.183	3.511.294	3.627.016	3.933.565	4.029.639
Acuerdo de concesión cp	0	0	524.614	894.786	984.825	984.825	987.276	1.080.375	1.275.297	1.185.258	1.289.108
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	23.066	140.464	248.065	346.948	435.158	510.727	575.603	629.938
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	223.010	389.038	396.819	418.907	427.285	435.831	444.548	453.439
CRSD	0	0	0	1.512.633	1.392.376	1.534.839	1.595.052	1.468.476	1.305.161	1.628.156	1.557.154
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	788.237	192.357	937.235	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	4.846.941	27.988.517	58.197.096	66.637.577	65.068.727	64.791.941	63.988.301	62.971.037	62.289.213	62.385.113	61.192.080
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	4.846.941	15.940.115	19.018.624	20.343.428	19.719.754	20.275.303	20.763.351	21.145.478	21.591.417	22.531.898	23.116.389
Capital Social	1.659.922	2.764.569	5.843.079	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	42.436	125.886	211.573	305.652	410.247	518.862	621.833
Reservas voluntarias	3.187.019	13.175.546	13.175.546	13.279.377	12.203.136	12.652.851	12.971.301	13.154.191	13.455.334	14.343.635	14.639.269
Resultado del año	0	0	0	424.363	834.493	856.878	940.788	1.045.946	1.086.148	1.029.713	1.215.598
PASIVO NO CORRIENTE	0	12.048.402	39.178.472	44.940.569	44.026.449	42.786.677	41.378.908	40.164.064	39.229.092	37.602.887	36.057.412
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	12.048.402	39.178.472	44.940.569	44.026.449	42.786.677	41.378.908	40.164.064	39.229.092	37.602.887	36.057.412
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	1.353.580	1.322.523	1.729.961	1.846.042	1.661.495	1.468.703	2.250.329	2.018.279
Proveedores	0	0	0	0	0	74.005	0	0	78.534	160.210	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	223.010	389.038	396.819	418.907	427.285	435.831	444.548	453.439
Deuda Senior cp	0	0	0	1.130.570	933.485	1.259.138	1.427.135	1.234.209	954.338	1.645.571	1.564.840
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	4.846.941	27.988.517	58.197.096	66.637.577	65.068.727	64.791.941	63.988.301	62.971.037	62.289.213	62.385.113	61.192.080

Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	56.382.777	55.191.671	54.087.882	53.300.152	53.175.816	51.839.721	51.074.581	49.843.639	48.713.481	47.942.018	47.914.885
Acuerdo de concesión lp	56.382.777	55.191.671	54.087.882	53.300.152	53.175.816	51.839.721	51.074.581	49.843.639	48.713.481	47.942.018	47.914.885
ACTIVO CORRIENTE	4.246.584	4.254.602	4.044.529	4.085.331	4.333.526	4.339.558	4.482.396	4.386.419	4.035.887	3.962.926	4.123.101
Acuerdo de concesión cp	1.286.656	1.191.106	1.103.789	1.325.754	1.221.904	1.336.095	1.336.095	1.230.942	1.130.157	1.377.365	1.263.174
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	671.255	697.972	708.442	701.898	680.113	642.129	584.763	507.470	407.875	284.285	138.270
Fianzas depositadas en AVS	462.508	471.758	481.193	490.817	500.633	510.646	520.859	531.276	541.901	552.739	563.794
CRSD	1.726.166	1.793.766	1.651.105	1.466.862	1.830.875	1.750.688	1.940.679	2.016.731	1.855.954	1.648.536	2.057.863
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	60.629.361	59.446.273	58.132.411	57.385.482	57.509.342	56.179.279	55.556.977	54.230.057	52.749.369	51.904.944	52.037.986
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	24.006.963	24.852.528	25.700.987	26.828.765	28.529.589	29.855.555	31.555.387	33.221.625	34.910.912	36.944.554	39.655.021
Capital Social	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	743.393	868.565	1.007.381	1.168.793	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938
Reservas voluntarias	15.372.159	15.956.111	16.439.801	17.181.821	18.771.010	19.861.020	21.491.082	22.986.250	24.400.469	26.151.984	28.883.791
Resultado del año	1.251.722	1.388.164	1.614.117	1.838.463	1.790.953	2.026.909	2.096.679	2.267.749	2.542.817	2.824.943	2.803.604
PASIVO NO CORRIENTE	34.102.621	31.930.865	29.958.093	28.279.824	25.793.712	23.367.510	20.457.790	17.277.190	14.288.685	11.596.620	7.967.026
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	34.102.621	31.930.865	29.958.093	28.279.824	25.793.712	23.367.510	20.457.790	17.277.190	14.288.685	11.596.620	7.967.026
PASIVO CORRIENTE	2.519.777	2.662.879	2.473.331	2.276.893	3.186.040	2.956.214	3.543.799	3.731.242	3.549.771	3.363.770	4.415.939
Proveedores	83.113	0	0	88.442	179.929	0	93.856	0	0	99.600	203.185
Fianzas recibidas de Clientes	462.508	471.758	481.193	490.817	500.633	510.646	520.859	531.276	541.901	552.739	563.794
Deuda Senior cp	1.974.157	2.191.122	1.992.138	1.697.634	2.505.478	2.445.568	2.929.085	3.199.967	3.007.870	2.711.431	3.648.960
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	60.629.361	59.446.273	58.132.411	57.385.482	57.509.342	56.179.279	55.556.977	54.230.057	52.749.369	51.904.944	52.037.986

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	46.520.661	45.771.878	44.501.286	43.341.434	42.583.078	42.665.409	41.210.936	40.480.573	39.160.117	37.966.823	37.228.441
Acuerdo de concesión lp	46.520.661	45.771.878	44.501.286	43.341.434	42.583.078	42.665.409	41.210.936	40.480.573	39.160.117	37.966.823	37.228.441
ACTIVO CORRIENTE	4.036.742	4.259.850	2.096.071	1.870.121	2.163.175	2.044.575	2.202.095	2.215.048	2.094.242	1.980.556	2.307.821
Acuerdo de concesión cp	1.394.224	1.391.772	1.270.592	1.159.852	1.440.700	1.309.651	1.454.473	1.454.473	1.320.456	1.193.294	1.506.813
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	575.070	586.571	598.303	610.269	622.474	634.924	647.622	660.575	673.786	687.262	701.007
CRSD	1.967.448	2.181.507	127.177	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	50.557.403	50.031.728	46.597.357	45.211.555	44.746.252	44.709.984	43.413.032	42.695.620	41.254.359	39.947.379	39.536.261
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	41.995.941	44.948.359	45.783.428	44.601.286	44.011.612	43.846.867	42.765.409	41.916.014	40.580.573	39.260.117	38.708.937
Capital Social	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938
Reservas voluntarias	30.936.693	33.784.489	34.394.182	32.887.376	32.073.331	32.048.036	30.753.931	29.924.352	28.483.564	26.941.740	26.172.869
Resultado del año	3.091.623	3.196.243	3.421.620	3.746.284	3.970.655	3.831.205	4.043.853	4.024.035	4.129.382	4.350.751	4.568.442
PASIVO NO CORRIENTE	4.372.024	196.261	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	4.372.024	196.261	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	4.189.438	4.887.108	813.929	610.269	734.640	863.118	647.622	779.606	673.786	687.262	827.324
Proveedores	0	105.408	0	0	112.166	228.194	0	119.032	0	0	126.317
Fianzas recibidas de Clientes	575.070	586.571	598.303	610.269	622.474	634.924	647.622	660.575	673.786	687.262	701.007
Deuda Senior cp	3.614.368	4.195.128	215.627	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	50.557.403	50.031.728	46.597.357	45.211.555	44.746.252	44.709.984	43.413.032	42.695.620	41.254.359	39.947.379	39.536.261

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	37.434.047	35.906.511	35.196.892	33.825.493	32.594.539	31.873.437	32.217.872	30.613.268	29.927.009	28.493.028	27.219.662
Acuerdo de concesión lp	37.434.047	35.906.511	35.196.892	33.825.493	32.594.539	31.873.437	32.217.872	30.613.268	29.927.009	28.493.028	27.219.662
ACTIVO CORRIENTE	2.177.019	2.356.864	2.368.999	2.230.191	2.104.923	2.475.928	2.326.172	2.525.946	2.542.373	2.388.504	2.244.980
Acuerdo de concesión cp	1.361.992	1.527.536	1.525.085	1.371.398	1.230.954	1.586.480	1.420.935	1.604.605	1.604.605	1.433.980	1.273.366
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	715.027	729.328	743.914	758.793	773.968	789.448	805.237	821.341	837.768	854.524	871.614
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	39.611.066	38.263.375	37.565.891	36.055.684	34.699.462	34.349.365	34.544.044	33.139.214	32.469.382	30.881.532	29.464.642
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	38.638.352	37.534.047	36.688.293	35.296.892	33.925.493	33.417.663	33.449.402	32.317.872	31.480.652	30.027.009	28.593.028
Capital Social	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938
Reservas voluntarias	26.256.980	24.915.547	24.094.194	22.582.070	20.959.028	20.208.389	20.416.426	19.015.766	18.203.679	16.616.430	14.901.142
Resultado del año	4.413.745	4.650.875	4.626.473	4.747.195	4.998.839	5.241.647	5.065.350	5.334.480	5.309.347	5.442.952	5.724.261
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	972.715	729.328	877.597	758.793	773.968	931.702	1.094.642	821.341	988.729	854.524	871.614
Proveedores	257.687	0	133.683	0	0	142.254	289.405	0	150.961	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	715.027	729.328	743.914	758.793	773.968	789.448	805.237	821.341	837.768	854.524	871.614
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	39.611.066	38.263.375	37.565.891	36.055.684	34.699.462	34.349.365	34.544.044	33.139.214	32.469.382	30.881.532	29.464.642

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	26.523.233	27.024.011	25.327.403	24.667.452	23.168.207	21.847.078	21.173.223	21.850.069	20.055.061	19.424.738	17.846.780
Acuerdo de concesión lp	26.523.233	27.024.011	25.327.403	24.667.452	23.168.207	21.847.078	21.173.223	21.850.069	20.055.061	19.424.738	17.846.780
ACTIVO CORRIENTE	2.660.031	2.494.143	2.721.572	2.737.620	2.561.578	2.402.708	2.872.574	2.683.306	2.936.667	2.957.500	2.761.700
Acuerdo de concesión cp	1.670.985	1.487.316	1.696.608	1.694.157	1.499.246	1.321.129	1.771.364	1.562.071	1.795.008	1.795.008	1.577.957
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	889.046	906.827	924.964	943.463	962.332	981.579	1.001.211	1.021.235	1.041.660	1.062.493	1.083.743
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	29.183.265	29.518.155	28.048.975	27.405.073	25.729.785	24.249.786	24.045.797	24.533.374	22.991.728	22.382.238	20.608.481
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	28.134.017	28.284.517	27.124.011	26.292.067	24.767.452	23.268.207	22.864.174	23.145.104	21.950.069	21.128.291	19.524.738
Capital Social	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938
Reservas voluntarias	14.166.605	14.513.298	13.052.055	12.250.498	10.573.338	8.754.947	8.042.974	8.546.933	7.011.135	6.221.231	4.448.235
Resultado del año	5.999.786	5.803.593	6.104.331	6.073.943	6.226.488	6.545.634	6.853.573	6.630.545	6.971.308	6.939.433	7.108.877
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	1.049.247	1.233.637	924.964	1.113.005	962.332	981.579	1.181.623	1.388.270	1.041.660	1.253.948	1.083.743
Proveedores	160.201	326.810	0	169.542	0	0	180.412	367.036	0	191.455	0
Fianzas recibidas de Clientes	889.046	906.827	924.964	943.463	962.332	981.579	1.001.211	1.021.235	1.041.660	1.062.493	1.083.743
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	29.183.265	29.518.155	28.048.975	27.405.073	25.729.785	24.249.786	24.045.797	24.533.374	22.991.728	22.382.238	20.608.481

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	16.471.863	15.828.642	16.703.769	14.792.735	14.195.778	12.534.390	11.098.899	10.484.964	11.583.387	9.546.902	8.987.519
Acuerdo de concesión lp	16.471.863	15.828.642	16.703.769	14.792.735	14.195.778	12.534.390	11.098.899	10.484.964	11.583.387	9.546.902	8.987.519
ACTIVO CORRIENTE	2.580.335	3.106.720	2.896.333	3.184.111	3.205.121	4.756.296	6.620.950	7.879.131	6.760.492	8.789.001	9.577.192
Acuerdo de concesión cp	1.374.917	1.879.194	1.646.257	1.911.033	1.908.582	1.661.387	1.435.492	2.005.841	1.741.064	2.036.485	2.036.485
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	1.105.418	1.127.526	1.150.076	1.173.078	1.196.539	1.220.470	1.244.880	1.269.777	1.295.173	1.321.076	1.347.498
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	1.874.439	3.940.579	4.603.513	3.724.254	5.431.440	6.193.210
TOTAL ACTIVO	19.052.198	18.935.362	19.600.102	17.976.847	17.400.899	17.290.686	17.719.849	18.364.095	18.343.879	18.335.903	18.564.711
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	17.946.780	17.604.662	18.035.552	16.803.769	15.989.339	16.070.216	16.474.969	16.865.511	16.583.216	17.014.827	16.974.402
Capital Social	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938
Reservas voluntarias	2.512.952	1.821.960	2.501.669	888.478	112.028	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	7.466.203	7.815.076	7.566.256	7.947.665	7.909.685	8.102.590	8.507.343	8.897.885	8.615.590	9.047.201	9.006.776
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	1.105.418	1.330.699	1.564.550	1.173.078	1.411.560	1.220.470	1.244.880	1.498.584	1.760.663	1.321.076	1.590.309
Proveedores	0	203.174	414.474	0	215.020	0	0	228.806	465.490	0	242.811
Fianzas recibidas de Clientes	1.105.418	1.127.526	1.150.076	1.173.078	1.196.539	1.220.470	1.244.880	1.269.777	1.295.173	1.321.076	1.347.498
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	19.052.198	18.935.362	19.600.102	17.976.847	17.400.899	17.290.686	17.719.849	18.364.095	18.343.879	18.335.903	18.564.711

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	7.226.964	5.723.255	5.147.514	6.497.406	4.140.552	3.214.095	1.374.269	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	7.226.964	5.723.255	5.147.514	6.497.406	4.140.552	3.214.095	1.374.269	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	11.336.782	13.321.714	14.625.064	13.256.189	15.600.278	16.633.783	18.275.168	20.564.816	19.423.453	12.536.806
Acuerdo de concesión cp	1.760.555	1.503.708	2.143.253	1.847.833	2.356.854	2.589.913	1.839.826	1.374.269	1.800.336	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	1.374.448	1.401.937	1.429.975	1.458.575	1.487.746	1.517.501	1.547.851	1.578.808	1.610.385	679.538
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	8.201.779	10.416.069	11.051.836	9.949.781	11.755.678	12.526.368	14.887.491	17.611.739	16.012.733	11.857.267
TOTAL ACTIVO	18.563.746	19.044.969	19.772.578	19.753.594	19.740.830	19.847.878	19.649.437	20.564.816	19.423.453	12.536.806
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	17.189.298	17.643.032	18.084.930	17.769.366	18.253.084	18.057.679	18.101.586	18.986.008	17.009.696	11.857.267
Capital Social	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689	6.639.689
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938	1.327.938
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	9.221.672	9.675.406	10.117.304	9.801.740	10.285.457	10.090.053	10.133.960	11.018.382	9.042.070	3.889.641
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	1.374.448	1.401.937	1.687.649	1.984.228	1.487.746	1.790.199	1.547.851	1.578.808	2.413.757	679.538
Proveedores	0	0	257.673	525.653	0	272.698	0	0	803.372	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.374.448	1.401.937	1.429.975	1.458.575	1.487.746	1.517.501	1.547.851	1.578.808	1.610.385	679.538
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	18.563.746	19.044.969	19.772.578	19.753.594	19.740.830	19.847.878	19.649.437	20.564.816	19.423.453	12.536.806

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 4

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ORÍGENES	981.953.085	4.846.941	23.586.989	30.977.451	10.642.220	5.725.946	4.861.824	5.126.888	5.354.002	5.493.288	5.434.573
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	754.471.838	0	0	0	2.676.120	4.668.455	4.761.824	5.026.888	5.127.425	5.229.974	5.334.573
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	6.639.689	1.659.922	1.104.647	3.078.509	796.610	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	13.279.377	3.187.019	9.988.527	0	103.831	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	46.477.820	0	12.493.814	27.110.704	6.873.301	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	3.528.357	0	0	0	0	120.256	0	0	126.576	163.314	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	157.556.004	0	0	788.237	192.357	937.235	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	981.953.085	4.846.941	23.586.988	30.977.451	10.642.220	5.725.946	4.861.824	5.126.888	5.354.002	5.493.288	5.434.573
Gastos Servicios Comunitarios	112.192.850	0	0	0	314.772	549.116	560.098	750.065	765.067	780.368	795.975
Costes de Estructura Concesionario	66.924.221	3.590.526	5.973.946	4.211.430	1.253.526	320.485	329.927	347.033	353.973	361.053	368.274
Inversión Inicial	47.506.310	1.239.915	16.294.664	25.311.362	4.660.369	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	47.191.367	0	0	0	0	0	376.190	74.005	0	399.216	892.934
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	67.627.900	0	0	0	97.953	264.662	258.815	264.904	272.789	267.242	246.590
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	655.163	16.500	16.500	16.500	16.500	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.332.647	0	513.641	206.286	33.322	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	27.816.614	0	0	1.039.516	1.815.910	1.873.471	1.829.618	1.788.459	1.740.446	1.679.768	1.632.552
Amortización de la deuda senior - Tramo I	46.477.820	0	0	0	0	1.130.570	933.485	1.259.138	1.427.135	1.234.209	954.338
Dotación a la CRSD - Tramo I	3.528.357	0	0	0	1.512.633	0	142.463	60.213	0	0	322.995
Dividendos	353.993.631	0	0	0	0	381.927	301.329	452.740	663.819	640.209	89.233
Reparto de las reservas voluntarias	37.292.933	0	0	0	0	1.076.241	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	11.857.267	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	157.556.004	0	788.237	192.357	937.235	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	5.612.267	5.650.090	5.761.092	6.016.974	6.174.044	6.107.596	6.307.935	6.350.303	6.475.309	6.763.592	6.940.290
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.441.265	5.550.090	5.661.092	5.774.314	5.889.800	6.007.596	6.127.748	6.250.303	6.375.309	6.502.815	6.632.871
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	71.002	0	0	142.660	184.244	0	80.187	0	0	160.777	207.419
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	5.612.267	5.650.090	5.761.092	6.016.974	6.174.044	6.107.596	6.307.935	6.350.303	6.475.309	6.763.592	6.940.290
Gastos Servicios Comunitarios	811.895	828.133	844.695	861.589	878.821	896.398	914.326	932.612	951.264	970.290	989.695
Costes de Estructura Concesionario	375.639	383.152	390.815	398.631	406.604	414.736	423.031	431.491	440.121	448.924	457.902
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	160.210	423.879	83.113	0	449.582	1.006.082	179.929	477.100	93.856	0	506.302
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	268.853	262.208	271.688	295.314	317.891	294.265	319.705	312.637	322.898	349.137	374.930
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250
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	1.586.840	1.525.088	1.453.308	1.371.045	1.284.201	1.209.699	1.129.355	1.028.351	924.268	804.930	674.902
Amortización de la deuda senior - Tramo I	1.645.571	1.564.840	1.974.157	2.191.122	1.992.138	1.697.634	2.505.478	2.445.568	2.929.085	3.199.967	3.007.870
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	169.012	67.600	0	0	364.014	0	189.991	76.052	0	0
Dividendos	631.107	361.148	542.598	765.658	710.685	90.128	700.944	396.847	601.511	853.530	791.302
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	6.865.529	7.091.254	7.138.856	9.333.963	7.550.403	7.569.690	7.719.084	7.871.466	8.026.895	8.185.433	8.347.142
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	6.765.529	6.900.839	7.038.856	7.179.633	7.323.226	7.469.690	7.619.084	7.771.466	7.926.895	8.085.433	8.247.142
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	90.414	0	2.054.330	127.177	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	6.865.529	7.091.254	7.138.856	9.333.963	7.550.403	7.569.690	7.719.084	7.871.466	8.026.895	8.185.433	8.347.142
Gastos Servicios Comunitarios	1.009.489	1.029.679	1.050.273	1.071.278	1.092.704	1.114.558	1.136.849	1.159.586	1.182.778	1.206.433	1.230.562
Costes de Estructura Concesionario	467.060	476.401	485.929	495.648	505.561	515.672	525.986	536.505	547.235	558.180	569.344
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	1.132.456	203.185	537.580	105.408	0	570.178	1.275.955	228.194	605.078	119.032	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	348.738	407.311	564.043	603.815	661.109	700.704	676.095	713.621	710.124	728.715	767.780
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	555.922	436.453	289.609	136.347	6.559	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	2.711.431	3.648.960	3.614.368	4.195.128	215.627	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	409.327	0	214.058	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	93.137	750.702	243.826	2.586.551	3.421.620	3.746.284	3.970.655	3.831.205	4.043.853	4.024.035	4.129.382
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	1.506.806	814.045	25.295	1.294.105	829.578	1.440.788	1.541.824
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	8.512.085	8.680.326	8.851.933	9.026.971	9.205.511	9.387.621	9.573.374	9.762.841	9.956.098	10.153.220	10.354.284
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	8.412.085	8.580.326	8.751.933	8.926.971	9.105.511	9.287.621	9.473.374	9.662.841	9.856.098	10.053.220	10.254.284
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	8.512.085	8.680.326	8.851.933	9.026.971	9.205.511	9.387.621	9.573.374	9.762.841	9.956.098	10.153.220	10.354.284
Gastos Servicios Comunitarios	1.255.173	1.280.276	1.305.882	1.332.000	1.358.640	1.385.812	1.413.529	1.441.799	1.470.635	1.500.048	1.530.049
Costes de Estructura Concesionario	580.731	592.345	604.192	616.276	628.601	641.173	653.997	667.077	680.418	694.027	707.907
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	642.113	1.436.228	257.687	681.782	133.683	0	723.124	1.618.219	289.405	767.385	150.961
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	806.196	778.896	820.743	816.436	837.740	882.148	924.997	893.885	941.379	936.944	960.521
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250
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	4.350.751	4.484.330	4.413.745	4.650.875	4.626.473	4.747.195	4.998.839	5.033.610	5.065.350	5.334.480	5.309.347
Reparto de las reservas voluntarias	768.871	0	1.341.434	821.353	1.512.123	1.623.042	750.639	0	1.400.661	812.087	1.587.249
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	10.559.370	10.768.557	10.981.928	11.199.567	11.421.558	11.647.990	11.878.949	12.114.528	12.354.819	12.599.915	12.849.914
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	10.459.370	10.668.557	10.881.928	11.099.567	11.321.558	11.547.990	11.778.949	12.014.528	12.254.819	12.499.915	12.749.914
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	10.559.370	10.768.557	10.981.928	11.199.567	11.421.558	11.647.990	11.878.949	12.114.528	12.354.819	12.599.915	12.849.914
Gastos Servicios Comunitarios	1.560.650	1.591.863	1.623.700	1.656.174	1.689.298	1.723.084	1.757.545	1.792.696	1.828.550	1.865.121	1.902.423
Costes de Estructura Concesionario	722.065	736.507	751.237	766.262	781.587	797.219	813.163	829.426	846.015	862.935	880.194
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	814.355	1.821.485	326.810	864.664	169.542	0	917.096	2.052.294	367.036	973.230
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.010.164	1.058.786	1.024.163	1.077.235	1.071.872	1.098.792	1.155.112	1.209.454	1.170.096	1.230.231	1.224.606
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250
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	5.442.952	5.724.261	5.653.093	5.803.593	6.104.331	6.073.943	6.226.488	6.545.634	6.349.614	6.630.545	6.971.308
Reparto de las reservas voluntarias	1.715.289	734.537	0	1.461.243	801.556	1.677.160	1.818.391	711.972	0	1.535.798	789.903
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	13.104.912	13.365.010	13.630.310	13.900.916	14.176.935	14.458.473	14.745.643	16.812.994	19.177.906	20.145.587	19.577.169
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	13.004.912	13.265.010	13.530.310	13.800.916	14.076.935	14.358.473	14.645.643	14.938.556	15.237.327	15.542.073	15.852.915
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	1.874.439	3.940.579	4.603.513	3.724.254
APLICACIONES	13.104.912	13.365.010	13.630.310	13.900.916	14.176.935	14.458.473	14.745.643	16.812.994	19.177.906	20.145.587	19.577.169
Gastos Servicios Comunitarios	1.940.472	1.979.281	2.018.867	2.059.244	2.100.429	2.142.438	2.185.287	2.228.992	2.273.572	2.319.044	2.365.424
Costes de Estructura Concesionario	897.798	915.754	934.069	952.750	971.805	991.241	1.011.066	1.031.287	1.051.913	1.072.951	1.094.410
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	191.455	0	1.032.799	2.310.083	414.474	1.096.604	215.020	0	1.163.099	2.602.804	465.490
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.254.508	1.317.565	1.379.131	1.335.222	1.402.529	1.395.827	1.429.869	1.501.296	1.570.215	1.520.398	1.596.565
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250
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	6.939.433	7.108.877	7.466.203	7.135.367	7.566.256	7.947.665	7.909.685	8.102.590	8.507.343	8.897.885	8.615.590
Reparto de las reservas voluntarias	1.772.997	1.935.283	690.992	0	1.613.191	776.450	112.028	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	1.874.439	3.940.579	4.603.513	3.724.254	5.431.440

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ORÍGENES	21.601.413	22.686.582	25.025.019	27.575.773	28.554.735	27.802.738	29.965.694	31.100.585	33.833.192	36.936.354	24.167.191
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	16.169.973	16.493.373	16.823.240	17.159.705	17.502.899	17.852.957	18.210.016	18.574.217	18.945.701	19.324.615	8.154.458
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	5.431.440	6.193.210	8.201.779	10.416.069	11.051.836	9.949.781	11.755.678	12.526.368	14.887.491	17.611.739	16.012.733
APLICACIONES	21.601.413	22.686.582	25.025.019	27.575.773	28.554.735	27.802.738	29.965.694	31.100.585	33.833.192	36.936.354	24.167.191
Gastos Servicios Comunitarios	2.412.733	2.460.988	2.510.207	2.560.412	2.611.620	2.663.852	2.717.129	2.771.472	2.826.901	2.883.439	1.216.732
Costes de Estructura Concesionario	1.116.298	1.138.624	1.161.397	1.184.625	1.208.317	1.232.484	1.257.133	1.282.276	1.307.922	1.334.080	557.929
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	1.234.290	242.811	0	1.309.839	2.929.744	525.653	1.390.759	272.698	0	4.083.810	803.372
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.589.431	1.627.354	1.707.425	1.785.407	1.729.719	1.815.081	1.780.598	1.788.346	1.944.420	1.595.659	686.407
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	3.413
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	9.047.201	9.006.776	9.221.672	9.675.406	10.117.304	9.801.740	10.285.457	10.090.053	10.133.960	11.018.382	9.042.070
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	6.193.210	8.201.779	10.416.069	11.051.836	9.949.781	11.755.678	12.526.368	14.887.491	17.611.739	16.012.733	11.857.267

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	754.471.838	0	0	0	2.676.120	4.668.455	4.761.824	5.026.888	5.127.425	5.229.974	5.334.573
Gastos Servicios Comunitarios	-112.192.850	0	0	0	-314.772	-549.116	-560.098	-750.065	-765.067	-780.368	-795.975
Costes de Estructura Concesionario	-66.924.221	-3.590.526	-5.973.946	-4.211.430	-1.253.526	-320.485	-329.927	-347.033	-353.973	-361.053	-368.274
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-655.163	-16.500	-16.500	-16.500	-16.500	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
CF Explotación	574.699.604	-3.607.026	-5.990.446	-4.227.930	1.091.322	3.790.604	3.863.549	3.921.540	4.000.135	4.080.303	4.162.074
Inversión Inicial	-47.506.310	-1.239.915	-16.294.664	-25.311.362	-4.660.369	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-47.191.367	0	0	0	0	0	-376.190	-74.005	0	-399.216	-892.934
CF Inversión	-94.697.677	-1.239.915	-16.294.664	-25.311.362	-4.660.369	0	-376.190	-74.005	0	-399.216	-892.934
CF del Proyecto antes de Impuestos	480.001.928	-4.846.941	-22.285.110	-29.539.292	-3.569.047	3.790.604	3.487.359	3.847.535	4.000.135	3.681.087	3.269.140
Impuesto de sociedades	-67.627.900	0	0	0	-97.953	-264.662	-258.815	-264.904	-272.789	-267.242	-246.590
CF del Proyecto después de Impuestos	412.374.028	-4.846.941	-22.285.110	-29.539.292	-3.667.000	3.525.942	3.228.544	3.582.631	3.727.346	3.413.846	3.022.550
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	6.639.689	1.659.922	1.104.647	3.078.509	796.610	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	13.279.377	3.187.019	9.988.527	0	103.831	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	46.477.820	0	12.493.814	27.110.704	6.873.301	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	66.396.885	4.846.941	23.586.989	30.189.213	7.773.743	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	478.770.913	0	1.301.879	649.921	4.106.742	3.525.942	3.228.544	3.582.631	3.727.346	3.413.846	3.022.550
Comisiones de Deuda Senior	-1.332.647	0	-513.641	-206.286	-33.322	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-27.816.614	0	0	-1.039.516	-1.815.910	-1.873.471	-1.829.618	-1.788.459	-1.740.446	-1.679.768	-1.632.552
Amortización de la deuda senior	-46.477.820	0	0	0	0	-1.130.570	-933.485	-1.259.138	-1.427.135	-1.234.209	-954.338
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-75.627.081	0	-513.641	-1.245.802	-1.849.232	-3.025.265	-2.784.752	-3.069.678	-3.190.104	-2.936.951	-2.610.323
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	403.143.832	0	788.237	-595.881	2.257.511	500.677	443.791	512.953	537.243	476.894	412.228
Dotación a la CRSD	-3.528.357	0	0	0	-1.512.633	0	-142.463	-60.213	0	0	-322.995
Desdotación de la CRSD	3.528.357	0	0	0	0	120.256	0	0	126.576	163.314	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-1.512.633	120.256	-142.463	-60.213	126.576	163.314	-322.995
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	403.143.832	0	788.237	-595.881	744.878	620.933	301.329	452.740	663.819	640.209	89.233
Dividendos	-353.993.631	0	0	0	0	-381.927	-301.329	-452.740	-663.819	-640.209	-89.233
Reparto de las reservas voluntarias	-37.292.933	0	0	0	0	-1.076.241	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-11.857.267	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	-403.143.831	0	0	0	0	-1.458.168	-301.329	-452.740	-663.819	-640.209	-89.233
Flujo de caja del año		0	788.237	-595.881	744.878	-837.235	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	788.237	192.357	937.235	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	788.237	192.357	937.235	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	5.441.265	5.550.090	5.661.092	5.774.314	5.889.800	6.007.596	6.127.748	6.250.303	6.375.309	6.502.815	6.632.871
Gastos Servicios Comunitarios	-811.895	-828.133	-844.695	-861.589	-878.821	-896.398	-914.326	-932.612	-951.264	-970.290	-989.695
Costes de Estructura Concesionario	-375.639	-383.152	-390.815	-398.631	-406.604	-414.736	-423.031	-431.491	-440.121	-448.924	-457.902
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
CF Explotación	4.245.481	4.330.555	4.417.331	4.505.843	4.596.125	4.688.212	4.782.142	4.877.949	4.975.673	5.075.352	5.177.024
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-160.210	-423.879	-83.113	0	-449.582	-1.006.082	-179.929	-477.100	-93.856	0	-506.302
CF Inversión	-160.210	-423.879	-83.113	0	-449.582	-1.006.082	-179.929	-477.100	-93.856	0	-506.302
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.085.271	3.906.677	4.334.218	4.505.843	4.146.543	3.682.131	4.602.212	4.400.850	4.881.818	5.075.352	4.670.722
Impuesto de sociedades	-268.853	-262.208	-271.688	-295.314	-317.891	-294.265	-319.705	-312.637	-322.898	-349.137	-374.930
CF del Proyecto después de Impuestos	3.816.418	3.644.468	4.062.530	4.210.529	3.828.652	3.387.865	4.282.507	4.088.213	4.558.920	4.726.215	4.295.792
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)	3.816.418	3.644.468	4.062.530	4.210.529	3.828.652	3.387.865	4.282.507	4.088.213	4.558.920	4.726.215	4.295.792
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	-1.586.840	-1.525.088	-1.453.308	-1.371.045	-1.284.201	-1.209.699	-1.129.355	-1.028.351	-924.268	-804.930	-674.902
Amortización de la deuda senior	-1.645.571	-1.564.840	-1.974.157	-2.191.122	-1.992.138	-1.697.634	-2.505.478	-2.445.568	-2.929.085	-3.199.967	-3.007.870
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-3.256.313	-3.114.308	-3.452.332	-3.587.532	-3.302.211	-2.933.723	-3.661.751	-3.501.376	-3.881.357	-4.033.461	-3.711.908
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	560.105	530.160	610.198	622.997	526.441	454.142	620.756	586.838	677.563	692.753	583.883
Dotación a la CRSD	0	-169.012	-67.600	0	0	-364.014	0	-189.991	-76.052	0	0
Desdotación de la CRSD	71.002	0	0	142.660	184.244	0	80.187	0	0	160.777	207.419
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	71.002	-169.012	-67.600	142.660	184.244	-364.014	80.187	-189.991	-76.052	160.777	207.419
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	631.107	361.148	542.598	765.658	710.685	90.128	700.944	396.847	601.511	853.530	791.302
Dividendos	-631.107	-361.148	-542.598	-765.658	-710.685	-90.128	-700.944	-396.847	-601.511	-853.530	-791.302
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	-631.107	-361.148	-542.598	-765.658	-710.685	-90.128	-700.944	-396.847	-601.511	-853.530	-791.302
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	6.765.529	6.900.839	7.038.856	7.179.633	7.323.226	7.469.690	7.619.084	7.771.466	7.926.895	8.085.433	8.247.142
Gastos Servicios Comunitarios	-1.009.489	-1.029.679	-1.050.273	-1.071.278	-1.092.704	-1.114.558	-1.136.849	-1.159.586	-1.182.778	-1.206.433	-1.230.562
Costes de Estructura Concesionario	-467.060	-476.401	-485.929	-495.648	-505.561	-515.672	-525.986	-536.505	-547.235	-558.180	-569.344
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
CF Explotación	5.280.729	5.386.509	5.494.404	5.604.457	5.716.711	5.831.211	5.948.000	6.067.125	6.188.632	6.312.570	6.438.986
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-1.132.456	-203.185	-537.580	-105.408	0	-570.178	-1.275.955	-228.194	-605.078	-119.032	0
CF Inversión	-1.132.456	-203.185	-537.580	-105.408	0	-570.178	-1.275.955	-228.194	-605.078	-119.032	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.148.273	5.183.324	4.956.824	5.499.049	5.716.711	5.261.032	4.672.045	5.838.931	5.583.555	6.193.538	6.438.986
Impuesto de sociedades	-348.738	-407.311	-564.043	-603.815	-661.109	-700.704	-676.095	-713.621	-710.124	-728.715	-767.780
CF del Proyecto después de Impuestos	3.799.535	4.776.013	4.392.781	4.895.234	5.055.603	4.560.329	3.995.950	5.125.310	4.873.431	5.464.824	5.671.207
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)	3.799.535	4.776.013	4.392.781	4.895.234	5.055.603	4.560.329	3.995.950	5.125.310	4.873.431	5.464.824	5.671.207
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-555.922	-436.453	-289.609	-136.347	-6.559	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-2.711.431	-3.648.960	-3.614.368	-4.195.128	-215.627	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-3.297.071	-4.115.726	-3.934.897	-4.363.013	-254.354	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	502.464	660.288	457.884	532.221	4.801.249	4.560.329	3.995.950	5.125.310	4.873.431	5.464.824	5.671.207
Dotación a la CRSD	-409.327	0	-214.058	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	90.414	0	2.054.330	127.177	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-409.327	90.414	-214.058	2.054.330	127.177	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	93.137	750.702	243.826	2.586.551	4.928.426	4.560.329	3.995.950	5.125.310	4.873.431	5.464.824	5.671.207
Dividendos	-93.137	-750.702	-243.826	-2.586.551	-3.421.620	-3.746.284	-3.970.655	-3.831.205	-4.043.853	-4.024.035	-4.129.382
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	-1.506.806	-814.045	-25.295	-1.294.105	-829.578	-1.440.788	-1.541.824
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	-93.137	-750.702	-243.826	-2.586.551	-4.928.426	-4.560.329	-3.995.950	-5.125.310	-4.873.431	-5.464.824	-5.671.207
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	8.412.085	8.580.326	8.751.933	8.926.971	9.105.511	9.287.621	9.473.374	9.662.841	9.856.098	10.053.220	10.254.284
Gastos Servicios Comunitarios	-1.255.173	-1.280.276	-1.305.882	-1.332.000	-1.358.640	-1.385.812	-1.413.529	-1.441.799	-1.470.635	-1.500.048	-1.530.049
Costes de Estructura Concesionario	-580.731	-592.345	-604.192	-616.276	-628.601	-641.173	-653.997	-667.077	-680.418	-694.027	-707.907
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
CF Explotación	6.567.931	6.699.455	6.833.609	6.970.446	7.110.020	7.252.385	7.397.598	7.545.715	7.696.794	7.850.895	8.008.078
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-642.113	-1.436.228	-257.687	-681.782	-133.683	0	-723.124	-1.618.219	-289.405	-767.385	-150.961
CF Inversión	-642.113	-1.436.228	-257.687	-681.782	-133.683	0	-723.124	-1.618.219	-289.405	-767.385	-150.961
CF del Proyecto antes de Impuestos	5.925.818	5.263.226	6.575.921	6.288.664	6.976.337	7.252.385	6.674.474	5.927.496	7.407.389	7.083.510	7.857.117
Impuesto de sociedades	-806.196	-778.896	-820.743	-816.436	-837.740	-882.148	-924.997	-893.885	-941.379	-936.944	-960.521
CF del Proyecto después de Impuestos	5.119.622	4.484.330	5.755.179	5.472.227	6.138.597	6.370.237	5.749.478	5.033.610	6.466.010	6.146.567	6.896.596
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	5.119.622	4.484.330	5.755.179	5.472.227	6.138.597	6.370.237	5.749.478	5.033.610	6.466.010	6.146.567	6.896.596
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	5.119.622	4.484.330	5.755.179	5.472.227	6.138.597	6.370.237	5.749.478	5.033.610	6.466.010	6.146.567	6.896.596
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	5.119.622	4.484.330	5.755.179	5.472.227	6.138.597	6.370.237	5.749.478	5.033.610	6.466.010	6.146.567	6.896.596
Dividendos	-4.350.751	-4.484.330	-4.413.745	-4.650.875	-4.626.473	-4.747.195	-4.998.839	-5.033.610	-5.065.350	-5.334.480	-5.309.347
Reparto de las reservas voluntarias	-768.871	0	-1.341.434	-821.353	-1.512.123	-1.623.042	-750.639	0	-1.400.661	-812.087	-1.587.249
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-5.119.622	-4.484.330	-5.755.179	-5.472.227	-6.138.597	-6.370.237	-5.749.478	-5.033.610	-6.466.010	-6.146.567	-6.896.596
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	10.459.370	10.668.557	10.881.928	11.099.567	11.321.558	11.547.990	11.778.949	12.014.528	12.254.819	12.499.915	12.749.914
Gastos Servicios Comunitarios	-1.560.650	-1.591.863	-1.623.700	-1.656.174	-1.689.298	-1.723.084	-1.757.545	-1.792.696	-1.828.550	-1.865.121	-1.902.423
Costes de Estructura Concesionario	-722.065	-736.507	-751.237	-766.262	-781.587	-797.219	-813.163	-829.426	-846.015	-862.935	-880.194
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
CF Explotación	8.168.405	8.331.938	8.498.741	8.668.881	8.842.424	9.019.437	9.199.991	9.384.156	9.572.004	9.763.609	9.959.046
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-814.355	-1.821.485	-326.810	-864.664	-169.542	0	-917.096	-2.052.294	-367.036	-973.230
CF Inversión	0	-814.355	-1.821.485	-326.810	-864.664	-169.542	0	-917.096	-2.052.294	-367.036	-973.230
CF del Proyecto antes de Impuestos	8.168.405	7.517.583	6.677.256	8.342.071	7.977.759	8.849.895	9.199.991	8.467.060	7.519.711	9.396.574	8.985.817
Impuesto de sociedades	-1.010.164	-1.058.786	-1.024.163	-1.077.235	-1.071.872	-1.098.792	-1.155.112	-1.209.454	-1.170.096	-1.230.231	-1.224.606
CF del Proyecto después de Impuestos	7.158.241	6.458.797	5.653.093	7.264.836	6.905.887	7.751.103	8.044.879	7.257.606	6.349.614	8.166.343	7.761.211
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)	7.158.241	6.458.797	5.653.093	7.264.836	6.905.887	7.751.103	8.044.879	7.257.606	6.349.614	8.166.343	7.761.211
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	7.158.241	6.458.797	5.653.093	7.264.836	6.905.887	7.751.103	8.044.879	7.257.606	6.349.614	8.166.343	7.761.211
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)	7.158.241	6.458.797	5.653.093	7.264.836	6.905.887	7.751.103	8.044.879	7.257.606	6.349.614	8.166.343	7.761.211
Dividendos	-5.442.952	-5.724.261	-5.653.093	-5.803.593	-6.104.331	-6.073.943	-6.226.488	-6.545.634	-6.349.614	-6.630.545	-6.971.308
Reparto de las reservas voluntarias	-1.715.289	-734.537	0	-1.461.243	-801.556	-1.677.160	-1.818.391	-711.972	0	-1.535.798	-789.903
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	-7.158.241	-6.458.797	-5.653.093	-7.264.836	-6.905.887	-7.751.103	-8.044.879	-7.257.606	-6.349.614	-8.166.343	-7.761.211
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	13.004.912	13.265.010	13.530.310	13.800.916	14.076.935	14.358.473	14.645.643	14.938.556	15.237.327	15.542.073	15.852.915
Gastos Servicios Comunitarios	-1.940.472	-1.979.281	-2.018.867	-2.059.244	-2.100.429	-2.142.438	-2.185.287	-2.228.992	-2.273.572	-2.319.044	-2.365.424
Costes de Estructura Concesionario	-897.798	-915.754	-934.069	-952.750	-971.805	-991.241	-1.011.066	-1.031.287	-1.051.913	-1.072.951	-1.094.410
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250
CF Explotación	10.158.392	10.361.725	10.569.125	10.780.672	10.996.451	11.216.545	11.441.040	11.670.026	11.903.592	12.141.829	12.384.830
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-191.455	0	-1.032.799	-2.310.083	-414.474	-1.096.604	-215.020	0	-1.163.099	-2.602.804	-465.490
CF Inversión	-191.455	0	-1.032.799	-2.310.083	-414.474	-1.096.604	-215.020	0	-1.163.099	-2.602.804	-465.490
CF del Proyecto antes de Impuestos	9.966.937	10.361.725	9.536.326	8.470.589	10.581.977	10.119.941	11.226.020	11.670.026	10.740.492	9.539.024	11.919.340
Impuesto de sociedades	-1.254.508	-1.317.565	-1.379.131	-1.335.222	-1.402.529	-1.395.827	-1.429.869	-1.501.296	-1.570.215	-1.520.398	-1.596.565
CF del Proyecto después de Impuestos	8.712.430	9.044.160	8.157.195	7.135.367	9.179.447	8.724.114	9.796.151	10.168.730	9.170.277	8.018.626	10.322.776
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)	8.712.430	9.044.160	8.157.195	7.135.367	9.179.447	8.724.114	9.796.151	10.168.730	9.170.277	8.018.626	10.322.776
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	8.712.430	9.044.160	8.157.195	7.135.367	9.179.447	8.724.114	9.796.151	10.168.730	9.170.277	8.018.626	10.322.776
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)	8.712.430	9.044.160	8.157.195	7.135.367	9.179.447	8.724.114	9.796.151	10.168.730	9.170.277	8.018.626	10.322.776
Dividendos	-6.939.433	-7.108.877	-7.466.203	-7.135.367	-7.566.256	-7.947.665	-7.909.685	-8.102.590	-8.507.343	-8.897.885	-8.615.590
Reparto de las reservas voluntarias	-1.772.997	-1.935.283	-690.992	0	-1.613.191	-776.450	-112.028	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	-8.712.430	-9.044.160	-8.157.195	-7.135.367	-9.179.447	-8.724.114	-8.021.713	-8.102.590	-8.507.343	-8.897.885	-8.615.590
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	1.774.439	2.066.141	662.934	-879.259	1.707.186
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.874.439	3.940.579	4.603.513	3.724.254
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.874.439	3.940.579	4.603.513	3.724.254	5.431.440

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	16.169.973	16.493.373	16.823.240	17.159.705	17.502.899	17.852.957	18.210.016	18.574.217	18.945.701	19.324.615	8.154.458
Gastos Servicios Comunitarios	-2.412.733	-2.460.988	-2.510.207	-2.560.412	-2.611.620	-2.663.852	-2.717.129	-2.771.472	-2.826.901	-2.883.439	-1.216.732
Costes de Estructura Concesionario	-1.116.298	-1.138.624	-1.161.397	-1.184.625	-1.208.317	-1.232.484	-1.257.133	-1.282.276	-1.307.922	-1.334.080	-557.929
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-8.250	-3.413
CF Explotación	12.632.692	12.885.511	13.143.386	13.406.419	13.674.712	13.948.371	14.227.504	14.512.219	14.802.628	15.098.846	6.376.384
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-1.234.290	-242.811	0	-1.309.839	-2.929.744	-525.653	-1.390.759	-272.698	0	-4.083.810	-803.372
CF Inversión	-1.234.290	-242.811	0	-1.309.839	-2.929.744	-525.653	-1.390.759	-272.698	0	-4.083.810	-803.372
CF del Proyecto antes de Impuestos	11.398.401	12.642.699	13.143.386	12.096.580	10.744.968	13.422.718	12.836.745	14.239.521	14.802.628	11.015.036	5.573.012
Impuesto de sociedades	-1.589.431	-1.627.354	-1.707.425	-1.785.407	-1.729.719	-1.815.081	-1.780.598	-1.788.346	-1.944.420	-1.595.659	-686.407
CF del Proyecto después de Impuestos	9.808.970	11.015.346	11.435.961	10.311.173	9.015.249	11.607.637	11.056.148	12.451.175	12.858.208	9.419.376	4.886.604
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)	9.808.970	11.015.346	11.435.961	10.311.173	9.015.249	11.607.637	11.056.148	12.451.175	12.858.208	9.419.376	4.886.604
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	9.808.970	11.015.346	11.435.961	10.311.173	9.015.249	11.607.637	11.056.148	12.451.175	12.858.208	9.419.376	4.886.604
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)	9.808.970	11.015.346	11.435.961	10.311.173	9.015.249	11.607.637	11.056.148	12.451.175	12.858.208	9.419.376	4.886.604
Dividendos	-9.047.201	-9.006.776	-9.221.672	-9.675.406	-10.117.304	-9.801.740	-10.285.457	-10.090.053	-10.133.960	-11.018.382	-9.042.070
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	-9.047.201	-9.006.776	-9.221.672	-9.675.406	-10.117.304	-9.801.740	-10.285.457	-10.090.053	-10.133.960	-11.018.382	-9.042.070
Flujo de caja del año	761.770	2.008.570	2.214.289	635.767	-1.102.055	1.805.897	770.690	2.361.123	2.724.248	-1.599.006	-4.155.466
Caja al inicio del año	5.431.440	6.193.210	8.201.779	10.416.069	11.051.836	9.949.781	11.755.678	12.526.368	14.887.491	17.611.739	16.012.733
Caja final acumulada	6.193.210	8.201.779	10.416.069	11.051.836	9.949.781	11.755.678	12.526.368	14.887.491	17.611.739	16.012.733	11.857.267

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)	480.001.928	-4.846.941	-22.285.110	-29.539.292	-3.569.047	3.790.604	3.487.359
FC del Proyecto (después de impuestos)	412.374.028	-4.846.941	-22.285.110	-29.539.292	-3.667.000	3.525.942	3.228.544
FC disponible accionistas	383.224.766	-4.846.941	-10.304.937	-3.674.390	-155.563	620.933	301.329
FC distribuido accionistas	383.224.766	-4.846.941	-11.093.174	-3.078.509	-900.441	1.458.168	301.329
FC de la Deuda Senior	29.149.262	0	-11.980.173	-25.864.902	-5.024.070	3.025.265	2.784.752
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	29.149.262	0	-11.980.173	-25.864.902	-3.511.437	2.905.009	2.927.215

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.847.535	4.000.135	3.681.087	3.269.140	4.085.271	3.906.677	4.334.218
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.582.631	3.727.346	3.413.846	3.022.550	3.816.418	3.644.468	4.062.530
FC disponible accionistas	452.740	663.819	640.209	89.233	631.107	361.148	542.598
FC distribuido accionistas	452.740	663.819	640.209	89.233	631.107	361.148	542.598
FC de la Deuda Senior	3.069.678	3.190.104	2.936.951	2.610.323	3.256.313	3.114.308	3.452.332
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	3.129.891	3.063.527	2.773.637	2.933.318	3.185.310	3.283.320	3.519.932

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.505.843	4.146.543	3.682.131	4.602.212	4.400.850	4.881.818	5.075.352
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.210.529	3.828.652	3.387.865	4.282.507	4.088.213	4.558.920	4.726.215
FC disponible accionistas	765.658	710.685	90.128	700.944	396.847	601.511	853.530
FC distribuido accionistas	765.658	710.685	90.128	700.944	396.847	601.511	853.530
FC de la Deuda Senior	3.587.532	3.302.211	2.933.723	3.661.751	3.501.376	3.881.357	4.033.461
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	3.444.871	3.117.967	3.297.737	3.581.563	3.691.367	3.957.409	3.872.685

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.670.722	4.148.273	5.183.324	4.956.824	5.499.049	5.716.711	5.261.032
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.295.792	3.799.535	4.776.013	4.392.781	4.895.234	5.055.603	4.560.329
FC disponible accionistas	791.302	93.137	750.702	243.826	2.586.551	4.928.426	4.560.329
FC distribuido accionistas	791.302	93.137	750.702	243.826	2.586.551	4.928.426	4.560.329
FC de la Deuda Senior	3.711.908	3.297.071	4.115.726	3.934.897	4.363.013	254.354	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	3.504.490	3.706.398	4.025.311	4.148.955	2.308.684	127.177	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.672.045	5.838.931	5.583.555	6.193.538	6.438.986	5.925.818	5.263.226
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.995.950	5.125.310	4.873.431	5.464.824	5.671.207	5.119.622	4.484.330
FC disponible accionistas	3.995.950	5.125.310	4.873.431	5.464.824	5.671.207	5.119.622	4.484.330
FC distribuido accionistas	3.995.950	5.125.310	4.873.431	5.464.824	5.671.207	5.119.622	4.484.330
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)	6.575.921	6.288.664	6.976.337	7.252.385	6.674.474	5.927.496	7.407.389
FC del Proyecto (después de impuestos)	5.755.179	5.472.227	6.138.597	6.370.237	5.749.478	5.033.610	6.466.010
FC disponible accionistas	5.755.179	5.472.227	6.138.597	6.370.237	5.749.478	5.033.610	6.466.010
FC distribuido accionistas	5.755.179	5.472.227	6.138.597	6.370.237	5.749.478	5.033.610	6.466.010
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)	7.083.510	7.857.117	8.168.405	7.517.583	6.677.256	8.342.071	7.977.759
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.146.567	6.896.596	7.158.241	6.458.797	5.653.093	7.264.836	6.905.887
FC disponible accionistas	6.146.567	6.896.596	7.158.241	6.458.797	5.653.093	7.264.836	6.905.887
FC distribuido accionistas	6.146.567	6.896.596	7.158.241	6.458.797	5.653.093	7.264.836	6.905.887
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)	8.849.895	9.199.991	8.467.060	7.519.711	9.396.574	8.985.817	9.966.937
FC del Proyecto (después de impuestos)	7.751.103	8.044.879	7.257.606	6.349.614	8.166.343	7.761.211	8.712.430
FC disponible accionistas	7.751.103	8.044.879	7.257.606	6.349.614	8.166.343	7.761.211	8.712.430
FC distribuido accionistas	7.751.103	8.044.879	7.257.606	6.349.614	8.166.343	7.761.211	8.712.430
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)	10.361.725	9.536.326	8.470.589	10.581.977	10.119.941	11.226.020	11.670.026
FC del Proyecto (después de impuestos)	9.044.160	8.157.195	7.135.367	9.179.447	8.724.114	9.796.151	10.168.730
FC disponible accionistas	9.044.160	8.157.195	7.135.367	9.179.447	8.724.114	9.796.151	10.168.730
FC distribuido accionistas	9.044.160	8.157.195	7.135.367	9.179.447	8.724.114	8.021.713	8.102.590
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)	10.740.492	9.539.024	11.919.340	11.398.401	12.642.699	13.143.386	12.096.580
FC del Proyecto (después de impuestos)	9.170.277	8.018.626	10.322.776	9.808.970	11.015.346	11.435.961	10.311.173
FC disponible accionistas	9.170.277	8.018.626	10.322.776	9.808.970	11.015.346	11.435.961	10.311.173
FC distribuido accionistas	8.507.343	8.897.885	8.615.590	9.047.201	9.006.776	9.221.672	9.675.406
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)	10.744.968	13.422.718	12.836.745	14.239.521	14.802.628	11.015.036	5.573.012
FC del Proyecto (después de impuestos)	9.015.249	11.607.637	11.056.148	12.451.175	12.858.208	9.419.376	4.886.604
FC disponible accionistas	9.015.249	11.607.637	11.056.148	12.451.175	12.858.208	9.419.376	4.886.604
FC distribuido accionistas	10.117.304	9.801.740	10.285.457	10.090.053	10.133.960	11.018.382	9.042.070
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	7,08%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	85.895.246
Tasa descuento WACC bt	3,33%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	19
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2043

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	6,56%
VAN FC Proyecto después de impuestos	84.270.343
Tasa descuento WACC at	3,00%
Pay-back dinámico (años)	20
Fecha Pay-back dinámico (año)	2044

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	4,60%

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

8.6. Flujos de caja de los accionistas

8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	7,60%
VAN FC Disponible Accionistas	15.116.331
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	27
Fecha Pay-back dinámico (año)	2051

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	7,55%
VAN FC Distribuidos Accionistas	14.771.634
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	754.471.838
EBITDA	590.200.482
Beneficio Neto	383.224.766
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	78,2%
Margen BN (BN/Ingresos)	50,8%

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	1,26 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,89 x	2,01 x	1,89 x	2,14 x	2,29 x	2,18 x	1,99 x	2,56 x	2,55 x
LLCR	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,41 x	1,42 x	1,42 x	1,42 x	1,45 x	1,46 x
PLCR	2,37 x	2,37 x	2,43 x	2,51 x	2,61 x	2,69 x	2,77 x	2,92 x	3,05 x
DN/EBITDA	11,54 x	11,54 x	11,05 x	10,55 x	10,02 x	9,56 x	9,07 x	8,52 x	7,95 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	2,97 x	3,27 x	3,21 x	3,02 x	4,05 x	4,25 x	5,25 x	6,27 x	6,88 x
LLCR	1,48 x	1,51 x	1,52 x	1,52 x	1,58 x	1,62 x	1,70 x	1,80 x	1,89 x
PLCR	3,23 x	3,45 x	3,67 x	3,89 x	4,29 x	4,72 x	5,39 x	6,34 x	7,61 x
DN/EBITDA	7,33 x	6,74 x	6,21 x	5,65 x	5,03 x	4,40 x	3,71 x	3,04 x	2,44 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	25,59 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	7,41 x	11,81 x	17,01 x	40,10 x	866,73 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	2,01 x	2,51 x	3,52 x	51,00 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	9,34 x	13,59 x	24,49 x	496,99 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	1,80 x	1,10 x	,39 x	n.a.	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%	68%	68%	67%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	30%	30%	31%	32%	32%	33%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	2,65 x	2,27 x	1,89 x	1,87 x	2,11 x	2,47 x	1,75 x	2,00 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	31%	30%	31%	32%	34%	35%	36%	38%

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%	63%	62%	60%	58%	56%	52%	48%	43%	38%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	34%	35%	37%	38%	40%	42%	44%	48%	52%	57%	62%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,69 x	1,60 x	1,64 x	1,79 x	1,36 x	1,47 x	1,26 x	1,18 x	1,14 x	1,18 x	,93 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	40%	42%	44%	47%	50%	53%	57%	61%	66%	71%	76%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	30%	19%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	70%	81%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	,96 x	,87 x	2,58 x	3,06 x	2,94 x	2,37 x	3,40 x	2,84 x	3,11 x	2,88 x	2,79 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	83%	90%	98%	99%	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)	2,24 x	3,23 x	2,70 x	2,94 x	2,72 x	2,66 x	2,13 x	3,08 x	2,57 x	2,80 x	2,58 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)	2,54 x	2,02 x	2,94 x	2,46 x	2,66 x	2,45 x	2,43 x	1,93 x	2,82 x	2,36 x	2,55 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	96%	96%	97%	96%	96%	96%	95%	94%	95%	94%	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)	2,33 x	2,33 x	1,85 x	2,71 x	2,27 x	3,90 x	5,32 x	5,26 x	3,84 x	6,65 x	6,02 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	94%	93%	92%	93%	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)	8,25 x	9,50 x	8,67 x	6,68 x	10,49 x	9,29 x	11,81 x	13,03 x	8,05 x	18,45 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 4:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 4

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	8.335.760	7.104.263
Costes IBI fase construcción	104.678	64.925
Costes IVA fase construcción	5.583.255	4.560.282
Licencias y Tributos	2.647.827	2.479.056
Urbanística y otras tasas	399.213	380.384
ICIO	1.596.851	1.521.535
ITP	46.058	0
IAJD	605.705	577.137
Impuestos Fase de Explotación	132.155.341	19.310.840
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	776.968	123.268
IBI Viviendas	53.245.398	8.567.629
Tasa paso vehículos (vado)	1.352.940	225.077
Impuesto de Sociedades	67.627.900	8.927.073
Coste IVA Fase Explotación	9.152.136	1.467.793
IVA Inversiones Reposición	4.290.124	658.941
IVA Costes Servicios Comunitarios	4.200.464	698.796
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
Total Impuestos	140.491.101	26.415.103
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 4

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuestos Fase de Construcción	8.335.760	704.014	4.402.016	2.707.020	522.710	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	104.678	34.893	34.893	34.893	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	5.583.255	623.063	1.765.355	2.672.127	522.710	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	2.647.827	46.058	2.601.769	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	399.213	0	399.213	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	1.596.851	0	1.596.851	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	46.058	46.058	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	605.705	0	605.705	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	132.155.341	0	0	0	196.185	358.866	411.007	570.213	596.854	655.626	699.246
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	776.968	0	0	0	0	0	3.032	5.275	5.380	5.488	5.597
IBI Viviendas	53.245.398	0	0	0	98.495	171.824	175.260	357.531	364.682	371.975	379.415
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	67.627.900	0	0	0	74.888	147.264	151.214	166.021	184.579	191.673	181.714
Coste IVA Fase Explotación	9.152.136	0	0	0	17.839	31.119	72.668	32.376	33.024	77.116	122.959
IVA Inversiones Reposición	4.290.124	0	0	0	0	0	40.927	0	0	43.432	88.601
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	140.491.101	704.014	4.402.016	2.707.020	718.896	358.866	411.007	570.213	596.854	655.626	699.246

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	652.027	713.242	700.155	749.133	846.921	898.876	850.397	924.468	912.803	971.597	1.086.923
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.709	5.824	5.940	6.059	6.180	6.304	6.430	6.558	6.690	6.823	6.960
IBI Viviendas	387.003	394.743	402.638	410.691	418.905	427.283	435.828	444.545	453.436	462.505	471.755
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	214.517	220.892	244.970	284.844	324.435	316.051	357.690	370.002	400.191	448.732	498.519
Coste IVA Fase Explotación	35.045	81.836	36.461	37.190	86.845	138.472	39.467	92.161	41.061	41.882	97.802
IVA Inversiones Reposición	0	46.090	0	0	48.911	99.779	0	51.905	0	0	55.082
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	652.027	713.242	700.155	749.133	846.921	898.876	850.397	924.468	912.803	971.597	1.086.923

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	1.151.109	1.100.449	1.188.462	1.181.100	1.249.939	1.363.342	1.415.258	1.338.493	1.413.321	1.378.831	1.430.899
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.099	7.241	7.386	7.533	7.684	7.838	7.995	8.154	8.318	8.484	8.654
IBI Viviendas	481.190	490.814	500.630	510.642	520.855	531.272	541.898	552.736	563.791	575.066	586.568
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	494.754	545.580	564.043	603.815	661.109	700.704	676.095	713.621	710.124	728.715	767.780
Coste IVA Fase Explotación	155.942	44.446	103.788	46.241	47.166	110.141	175.616	50.053	116.882	52.075	53.117
IVA Inversiones Reposición	112.367	0	58.453	0	0	62.031	126.544	0	65.828	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	1.151.109	1.100.449	1.188.462	1.181.100	1.249.939	1.363.342	1.415.258	1.338.493	1.413.321	1.378.831	1.430.899

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	1.552.434	1.611.314	1.524.450	1.608.351	1.569.877	1.628.928	1.765.382	1.831.323	1.733.867	1.828.768	1.785.026
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	8.827	9.003	9.183	9.367	9.554	9.745	9.940	10.139	10.342	10.549	10.760
IBI Viviendas	598.299	610.265	622.470	634.920	647.618	660.570	673.782	687.258	701.003	715.023	729.323
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	806.196	778.896	820.743	816.436	837.740	882.148	924.997	893.885	941.379	936.944	960.521
Coste IVA Fase Explotación	124.037	197.772	56.368	131.629	58.645	59.818	139.685	222.723	63.480	148.235	66.044
IVA Inversiones Reposición	69.857	142.509	0	74.133	0	0	78.671	160.488	0	83.486	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	1.552.434	1.611.314	1.524.450	1.608.351	1.569.877	1.628.928	1.765.382	1.831.323	1.733.867	1.828.768	1.785.026

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	1.851.159	2.005.197	2.079.871	1.969.706	2.076.211	2.027.319	2.102.209	2.275.267	2.358.994	2.235.298	2.355.655
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	10.975	11.194	11.418	11.647	11.880	12.117	12.359	12.607	12.859	13.116	13.378
IBI Viviendas	743.910	758.788	773.964	789.443	805.232	821.336	837.763	854.518	871.609	889.041	906.822
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	1.010.164	1.058.786	1.024.163	1.077.235	1.071.872	1.098.792	1.155.112	1.209.454	1.170.096	1.230.231	1.224.606
Coste IVA Fase Explotación	67.365	157.308	250.822	71.488	166.937	74.377	75.864	177.155	282.467	80.508	187.998
IVA Inversiones Reposición	0	88.596	180.736	0	94.019	0	0	99.773	203.538	0	105.880
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	1.851.159	2.005.197	2.079.871	1.969.706	2.076.211	2.027.319	2.102.209	2.275.267	2.358.994	2.235.298	2.355.655

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	2.300.179	2.384.150	2.579.409	2.674.114	2.534.398	2.669.571	2.607.465	2.702.444	2.921.923	3.028.208	2.871.233
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	13.646	13.919	14.197	14.481	14.771	15.066	15.367	15.675	15.988	16.308	16.634
IBI Viviendas	924.958	943.457	962.326	981.573	1.001.204	1.021.229	1.041.653	1.062.486	1.083.736	1.105.411	1.127.519
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	1.254.508	1.317.565	1.379.131	1.335.222	1.402.529	1.395.827	1.429.869	1.501.296	1.570.215	1.520.398	1.596.565
Coste IVA Fase Explotación	83.760	85.435	199.505	318.104	90.665	211.716	94.327	96.214	224.675	358.236	102.103
IVA Inversiones Reposición	0	0	112.361	229.217	0	119.239	0	0	126.537	258.135	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	2.300.179	2.384.150	2.579.409	2.674.114	2.534.398	2.669.571	2.607.465	2.702.444	2.921.923	3.028.208	2.871.233

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	3.023.874	2.953.518	3.060.113	3.307.649	3.427.757	3.250.564	3.396.014	3.281.823	3.467.767	3.593.762	1.337.057
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	16.967	17.306	17.652	18.005	18.366	18.733	19.107	19.490	19.879	20.277	3.540
IBI Viviendas	1.150.069	1.173.071	1.196.532	1.220.463	1.244.872	1.269.769	1.295.165	1.321.068	1.347.489	1.374.439	579.976
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	1.589.431	1.627.354	1.707.425	1.785.407	1.729.719	1.815.081	1.780.598	1.788.346	1.944.420	1.595.659	686.407
Coste IVA Fase Explotación	238.427	106.228	108.353	253.021	403.432	114.985	268.508	119.630	122.023	568.752	52.520
IVA Inversiones Reposición	134.282	0	0	142.501	290.702	0	151.223	0	0	444.289	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	3.023.874	2.953.518	3.060.113	3.307.649	3.427.757	3.250.564	3.396.014	3.281.823	3.467.767	3.593.762	1.337.057

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 4

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	62.830.441	52,9%	11.941.110	45,2%
Impuestos CCAA	7.234.456	6,1%	3.629.213	13,7%
Impuestos Ayuntamientos	48.671.460	41,0%	10.844.780	41,1%
Total Impuestos	118.736.357	100,0%	26.415.103	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 4

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	62.830.441	311.531	882.677	1.336.064	345.162	162.823	187.548	182.210	201.091
Impuestos CCAA	7.234.456	357.590	1.528.304	1.336.064	270.274	15.560	36.334	16.188	16.512
Impuestos Ayuntamientos	48.671.460	34.893	1.991.035	34.893	103.459	180.483	187.125	371.815	379.251
Total Impuestos	118.736.357	704.014	4.402.016	2.707.020	718.896	358.866	411.007	570.213	596.854
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	230.231	243.194	232.040	261.810	263.201	303.439	367.857	385.286	377.423
Impuestos CCAA	38.558	61.479	17.523	40.918	18.231	18.595	43.423	69.236	19.733
Impuestos Ayuntamientos	386.836	394.573	402.465	410.514	418.724	427.099	435.641	444.353	453.240
Total Impuestos	655.626	699.246	652.027	713.242	700.155	749.133	846.921	898.876	850.397
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	416.083	420.722	469.674	547.420	572.725	567.803	615.937	626.936	684.692
Impuestos CCAA	46.081	20.531	20.941	48.901	77.971	22.223	51.894	23.121	23.583
Impuestos Ayuntamientos	462.305	471.551	480.982	490.602	500.414	510.422	520.631	531.043	541.664
Total Impuestos	924.468	912.803	971.597	1.086.923	1.151.109	1.100.449	1.188.462	1.181.100	1.249.939
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	755.774	763.903	738.648	768.565	754.752	794.338	868.214	877.782	848.927
Impuestos CCAA	55.070	87.808	25.027	58.441	26.038	26.558	62.018	98.886	28.184
Impuestos Ayuntamientos	552.498	563.548	574.819	586.315	598.041	610.002	622.202	634.646	647.339
Total Impuestos	1.363.342	1.415.258	1.338.493	1.413.321	1.378.831	1.430.899	1.552.434	1.611.314	1.524.450
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	882.251	867.063	912.057	994.839	1.005.247	973.119	1.011.061	993.543	1.043.846
Impuestos CCAA	65.814	29.323	29.909	69.843	111.362	31.740	74.118	33.022	33.683
Impuestos Ayuntamientos	660.286	673.492	686.961	700.701	714.715	729.009	743.589	758.461	773.630
Total Impuestos	1.608.351	1.569.877	1.628.928	1.765.382	1.831.323	1.733.867	1.828.768	1.785.026	1.851.159
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	1.137.440	1.149.575	1.112.979	1.155.341	1.135.980	1.193.044	1.298.031	1.311.330	1.270.485
Impuestos CCAA	78.654	125.411	35.744	83.468	37.188	37.932	88.577	141.233	40.254
Impuestos Ayuntamientos	789.103	804.885	820.982	837.402	854.150	871.233	888.658	906.431	924.560
Total Impuestos	2.005.197	2.079.871	1.969.706	2.076.211	2.027.319	2.102.209	2.275.267	2.358.994	2.235.298

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	1.318.605	1.296.388	1.360.283	1.478.884	1.494.273	1.447.861	1.501.685	1.477.032	1.549.403
Impuestos CCAA	93.999	41.880	42.718	99.753	159.052	45.332	105.858	47.164	48.107
Impuestos Ayuntamientos	943.051	961.912	981.150	1.000.773	1.020.788	1.041.204	1.062.028	1.083.269	1.104.934
Total Impuestos	2.355.655	2.300.179	2.384.150	2.579.409	2.674.114	2.534.398	2.669.571	2.607.465	2.702.444

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	1.682.553	1.699.516	1.647.616	1.708.645	1.680.468	1.761.601	1.911.917	1.931.435	1.872.573
Impuestos CCAA	112.338	179.118	51.051	119.214	53.114	54.176	126.510	201.716	57.492
Impuestos Ayuntamientos	1.127.033	1.149.574	1.172.565	1.196.016	1.219.937	1.244.335	1.269.222	1.294.607	1.320.499
Total Impuestos	2.921.923	3.028.208	2.871.233	3.023.874	2.953.518	3.060.113	3.307.649	3.427.757	3.250.564

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	1.914.851	1.848.161	2.005.432	1.880.036	712.667
Impuestos CCAA	134.254	59.815	61.011	284.376	26.260
Impuestos Ayuntamientos	1.346.909	1.373.847	1.401.324	1.429.350	598.130
Total Impuestos	3.396.014	3.281.823	3.467.767	3.593.762	1.337.057

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	60.636.982	320.991.794
Efectos indirectos	61.849.721	205.434.748
Efectos inducidos	98.838.280	260.003.353
Efectos económicos totales	221.324.984	786.429.896

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)	27.157.877	196.033.072

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	27.157.877	196.033.072
Efectos indirectos	24.254.793	93.087.620
Efectos inducidos	29.712.121	77.038.031
Efectos económicos totales	81.124.791	366.158.723

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	521	1.377
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	174	19

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	521	1.377
Efectos indirectos	424	1.605
Efectos inducidos	424	1.284
Efectos económicos totales	1.370	4.266

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)	16.234.743	38.121.219
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	5.411.581	529.461

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	16.234.743	38.121.219
Efectos indirectos	12.733.766	41.728.933
Efectos inducidos	11.521.027	28.889.261
Efectos económicos totales	40.489.536	108.739.413

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 4 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	8.335.760	132.155.341
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	8.262.383	49.596.670
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	16.234.743	38.121.219
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	2.459.564	5.775.365
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	10.721.947	55.372.034

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	10.721.947	55.372.034
Efectos indirectos	4.700.154	16.257.271
Efectos inducidos	5.645.182	14.569.818
Efectos económicos totales	21.067.283	86.199.123

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

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

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

Tabla 94. Relación del porcentaje de producción en Madrid por ramas de actividad

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

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

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

9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 4 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 4. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 4	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		221.324.984	81.124.791	1.370	40.489.536	21.067.283
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	159.353.988	58.409.850	987	29.152.466	15.168.444
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		61.970.995	22.714.942	384	11.337.070	5.898.839
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		786.429.896	366.158.723	4.266	108.739.413	86.199.123
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	581.958.123	270.957.455	3.156	80.467.166	63.787.351
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		204.471.773	95.201.268	1.109	28.272.247	22.411.772
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		1.007.754.880	447.283.515	5.636	149.228.949	107.266.406
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		741.312.112	329.367.305	4.143	109.619.632	78.955.795
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		266.442.768	117.916.210	1.493	39.609.317	28.310.611

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 4 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 4 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 4 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 4. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 4 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 4

Población beneficiada Lote 4	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 4	398
Población Anual Beneficiada Lote 4	1.015

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 4, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 4.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 4.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 4.

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 4

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 4	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 4 (m2 construidos)	29.310
Ingresos Alquiler Anuales Lote 4	3.809.729
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 4	10,8
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 4	30,57%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 4	1.677.047
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 4	4.214
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	120.747.386

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 4

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	6,56%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,00%	
		VAN	84.270.343	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	7,60%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	15.116.331	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	11.941.110	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	3.629.213	
		VA Ingresos Ayuntamientos	10.844.780	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	1.015	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	1.677.047	El proyecto genera un ahorro considerable en el Alquiler a favor de los Arrendatarios
Rentabilidad Social	Tablas Input-Output INE e IESTADIS	VAB (PIB) generado	447.283.515	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	5.636	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 4 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.