



## **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 9**

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

<b>1. Introducción .....</b>	<b>7</b>
1.1. Antecedentes .....	7
1.2. Contenido del Documento .....	8
<b>2. Metodología para la realización del estudio de viabilidad .....</b>	<b>9</b>
2.1. Introducción .....	9
2.2. Estructura del modelo financiero .....	9
2.3. Objetivos del modelo financiero .....	10
<b>3. Información básica sobre las parcelas objeto de concesión .....</b>	<b>11</b>
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
<b>4. Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio .....</b>	<b>23</b>
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
<b>5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras .....</b>	<b>29</b>
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
<b>6. Proyecciones a lo largo de la concesión .....</b>	<b>35</b>
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
<b>7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria .....</b>	<b>67</b>
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
<b>8. Resultados del análisis económico .....</b>	<b>86</b>
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
<b>9. Impacto socio-económico del proyecto .....</b>	<b>109</b>
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
<b>10. Conclusiones .....</b>	<b>122</b>

## Índice de Tablas

Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo .....	9
Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 9 .....	11
Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 9 .....	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 9 .....	13
Tabla 6. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios .....	14
Tabla 7. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 9 .....	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 9 .....	20
Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones.....	21
Tabla 18. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 9.....	22
Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 9.....	22
Tabla 20. Costes de reversión Lote 9 al final periodo concesión .....	22
Tabla 21. Cálculo del ITP Lote 9 .....	22
Tabla 22. Calendario de la Concesión .....	23
Tabla 23. Ritmo mensual de construcción .....	23
Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 9.....	23
Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 9 .....	24
Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 9 .....	25
Tabla 27. Ingresos alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 9 (euros constantes) .....	26
Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI a lo largo concesión Lote 9 (euros constantes) .....	27
Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria a lo largo concesión Lote 9 (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 9.....	31
Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal.....	31
Tabla 34. Condiciones Deuda Senior.....	32
Tabla 35. Garantía definitiva Lote 9 .....	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 9.....	35
Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 9.....	36
Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 9 .....	40
Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 9.....	40
Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 9.....	41
Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 9.....	42
Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 9 .....	43
Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 9 .....	45
Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 9 .....	46
Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 9.....	47
Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 9.....	48
Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 9 .....	51
Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 9 .....	52
Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 9.....	54
Tabla 52. Importe Inversión Lote 9.....	55
Tabla 53. Coeficientes de Amortización.....	55
Tabla 54. Amortización Anual Lote 9 .....	56
Tabla 55. Capital Circulante Lote 9.....	58
Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 9.....	62
Tabla 57. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 9.....	63
Tabla 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 9 .....	65
Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 9 .....	68
Tabla 60. Balances de Situación Lote 9.....	72
Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 9.....	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 9.....	101
Tabla 75. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas .....	101

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 9.....	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 9.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 9.....	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 9. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes ...	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 9.....	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 9.....	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 9.....	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 9” 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 9.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 9.

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 9.

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 9.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 9 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 9.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 9.

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 9.



## 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 9 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 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima de la parcela en m<sup>2</sup>, 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 9

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
15	Colmenar Viejo	SUP 4 ADELFIILLAS	5631404VL3053S0001LI	14.212	10.659	152	B	VPPL	2.333,56
	<b>Total</b>			<b>14.212</b>	<b>10.659</b>	<b>152</b>			

### 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 m<sup>2</sup> construidos tendría 75 m<sup>2</sup> 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 9

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	nº Plazas Garaje	nº Trasteros	Superficie construida sobre rasante m <sup>2</sup>	Superficie Útil Viviendas m <sup>2</sup>	Tamaño Medio Vivienda m <sup>2</sup> construido
15	Colmenar Viejo	152	152	152	11.192	7.994	70
	<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>152</b>	<b>152</b>	<b>11.192</b>	<b>7.994</b>	<b>70</b>

### 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 9 correspondiente al m2 útil de vivienda, m2 útil de trastero, y m2 útil de la primera plaza de garaje vinculada a la vivienda.

Tabla 4. Precios máximos de viviendas, trasteros y garajes

Precios máximos establecidos por Pliego	Precio m2 útil Vivienda	Precio m2 útil Trastero	Precio m2 útil 1ª Plaza de Garaje
Precio por m2 útil	2.333,56	1.166,78	1.166,78
Cómputo sobre precio máximo vivienda	100%	50%	50%

#### Precios de los trasteros y garajes

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

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

#### Ingresos de alquiler de las viviendas, trasteros y garajes

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

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

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

Tabla 5. Valor promoción al precio máximo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 9

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
15	Colmenar Viejo	VPPL	B	2.333,56	7.994	152	24.507.630,51	1.347.919,68	1.280.523,69	738,99
	<b>Total</b>				<b>7.994</b>	<b>152</b>	<b>24.507.630,51</b>	<b>1.347.919,68</b>	<b>1.280.523,69</b>	<b>738,99</b>

### 3.4. Ingresos Servicios Comunitarios

El Concesionario será responsable de la gestión de la explotación de las urbanizaciones. Entre las responsabilidades de la gestión está la prestación de los servicios comunitarios a los inquilinos de las viviendas arrendadas.

El tipo de servicios incluidos en los Servicios Comunitarios que ha de prestar el Concesionario depende del tamaño de la urbanización. Se han agrupado las diferentes parcelas en ocho tipos de tamaño de urbanización según los m2 construidos.

Para sufragar el coste de estos servicios, el Concesionario podrá repercutir como gastos comunitarios un máximo de un 14% del importe mensual de alquiler de la vivienda y sus anejos.

En la siguiente tabla se indican los diferentes tamaños de urbanización según los m2 de edificación construidos, la presencia o no de los servicios de Conserjería y Piscina, y el porcentaje de alquiler de los servicios comunitarios.

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

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

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

En el caso de la Parcela 15 no es obligatorio el servicio de piscina conforme al PPT. Aunque se ha considerado que el Concesionario construye de forma opcional (para que sea más atractiva la urbanización) una piscina en la Parcela 15.

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 9 de la superficie de edificación, el alquiler anual máximo de la urbanización, la tipología de tamaño de la urbanización, si la urbanización dispone 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 9

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
15	Colmenar Viejo	10.659	3	1.347.920	Si	Si*	14,0%	202.188	192.079
	<b>Total</b>	<b>10.659</b>		<b>1.347.920</b>				<b>202.188</b>	<b>192.079</b>

\* Opcional el servicio de Piscina

### 3.5. Costes Servicios Comunitarios

#### Tipos de servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización

El nivel de prestaciones de los servicios comunitarios depende del tamaño de la urbanización. Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

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

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

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

#### Servicio de Conserjería

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

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

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

## Servicio de Limpieza

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

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

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

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

## Servicio de Mantenimiento

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

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

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

## Garaje

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

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



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

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

### Suministros de energía y agua en las zonas comunes

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

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

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

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

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

### Servicio de Piscina

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

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

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

- Mediciones diarias de calidad del agua, con utilización de productos necesarios para su mantenimiento.
- Servicio de socorrista: el servicio de socorrista se prestará durante 8 horas diarias de lunes a domingo a lo largo de los tres meses de verano.
- Suministro del agua y energía de la piscina: el Concesionario asumirá el coste de los consumos de energía y agua de la piscina.

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

*Tabla 13. Coste Piscina anual*

Días Semana	Horas diarias	Días Socorrista al año	Horas anuales Socorrista	Coste Hora	Coste Socorrista 3 meses	Mantenimiento y Limpieza anual	Agua y Energía anual
L-D	8 h	92	736	27	19.872	1.800	1.800

### Servicio de Jardinería

El servicio de jardinería deberá contar con el personal suficiente y la formación adecuada para las tareas de reparaciones del sistema de riego, y el mantenimiento y limpieza de las zonas verdes. En las urbanizaciones con jardines, el Concesionario prestará los siguientes servicios:

- Mantenimiento y reparaciones de averías del sistema de riego automático.
- Mantenimiento de todas las zonas verdes y de los elementos vegetales existentes, incluyendo:
  - Riego de las zonas verdes, mediante el sistema de riego automático.
  - Corte del césped y realización de dos escarificados anuales en primavera y en otoño, así como un aireado con rodillo de púas en primavera.
  - Poda de árboles y arbustos, que se realizará durante el invierno.
  - Fertilización de plantas con al menos dos abonados minerales anuales.
  - Fumigado de plantas con la aplicación de al menos cuatro tratamientos fitosanitarios al año.
  - Colocación de plantas y resiembra de zonas verdes.
- Limpieza de las zonas verdes y retirada de hojas y residuos.
- Suministros de agua y energía de las actividades de jardinería.

En la siguiente tabla, se incluye el coste mensual y anual de los servicios de jardinería:

*Tabla 14. Coste Servicios Jardinería según el tamaño de la urbanización*

Servicios de Jardinería según tamaño urbanización	Coste Mensual	Coste Anual
1	3.000	36.000
2	1.792	21.500
3	488	5.850
4	417	5.000
5	0	0
6	0	0
7	0	0
8	0	0

## Varios e Imprevistos

Se ha considerado una partida de Varios e Imprevistos de los servicios comunitarios equivalente al 5% de la suma de los otros gastos de servicios comunitarios.

Tabla 15. Coste Varios e Imprevistos según el tamaño de la urbanización

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

## 3.6. Inversiones

### Coste construcción

Se ha determinado un coste de construcción de ejecución material. El coste de construcción de cada parcela se ha estimado sumando al coste de ejecución (PEM), los gastos generales y porcentaje de beneficios de contrata (ambos suman 19% PEM) para estimar el PEC. El PEC resultante sin IVA es de **1.200,00** euros/mcc sobre rasante, de **700,00** euros/mcc bajo rasante, y de **200,00** euros/mcc de urbanización. Estos costes de construcción son acordes a los costes de construcción en España de edificios de vivienda en altura de tipología similar.

Al estar destinado el uso de las viviendas a alquiler, el Concesionario conforme a la Ley del IVA no tiene derecho a deducirse el 10% del IVA del presupuesto de contrata, siendo el IVA un coste más de la promoción. Por eso se ha sumado el IVA para obtener el PEC con IVA.

Tras el PEC con IVA se han sumado otros costes de construcción calculados como porcentaje del PEM. Estas partidas son redacción del proyecto, dirección de obra, Project Management (que incluye Seguridad y Salud), Organismo de Control Técnico (OCT), seguros de la fase de construcción, licencias urbanísticas e ICIO, y gastos de gestión de la Concesionaria relativos a la Construcción. Estas partidas de costes de construcción algunas están gravadas con un IVA del 21% como el Proyecto y otras partidas como los Seguros están exentas de IVA. Se ha calculado el IVA individual de cada partida y se ha estimado la suma del IVA de los Otros Costes Construcción, que para el Concesionario son un coste más de construcción.

Tras la obtención del Coste de Construcción más IVA, se ha sumado el importe de los tributos que son Impuesto de Transmisiones Patrimoniales<sup>1</sup>, el Impuesto de Actos Jurídicos

<sup>1</sup> 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.

Documentados<sup>2</sup>, y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción<sup>3</sup>. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 9.

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 9:

*Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 9*

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
<b>Superficie construida sobre rasante</b>	m2 const.		<b>11.192</b>
<b>Superficie construida bajo rasante</b>	m2 const.		<b>6.080</b>
<b>PEM</b>	<b>EUR</b>		<b>15.817.899</b>
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	3.005.401
<b>PEC</b>	<b>EUR</b>		<b>18.823.300</b>
IVA PEC	EUR		1.882.330
<b>PEC con IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>20.705.630</b>
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	790.895
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	316.358
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	197.724
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	237.268
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	197.724
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	790.895
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	790.895
<b>Otros Costes Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>3.321.759</b>
IVA Otros Costes Construcción	EUR		323.871
<b>Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)</b>	<b>EUR</b>		<b>3.645.630</b>
<b>Coste Construcción más IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>24.351.260</b>
<b>Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>289.561</b>
ITP	EUR		17.587
AJD	EUR		239.997
IBI	EUR		31.977
<b>Coste Construcción más IVA y Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>24.640.822</b>
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		1.029.167
<b>Total Inversión Fase Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>25.807.777</b>
<b>Coste total por vivienda</b>	<b>EUR</b>		<b>169.788</b>

<sup>2</sup> 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%.

<sup>3</sup> 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 ocupada<sup>4</sup>. 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 Concesionaria<sup>5</sup>.

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 9 se muestran en la siguiente tabla:

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 9

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	3.321.200
Reparaciones viviendas	3.176.800
Coste Reversión	399.713
<b>Total Reinversiones</b>	<b>6.897.713</b>
<b>IVA Soportado Reinversiones</b>	<b>689.771</b>
<b>Reinversiones con IVA Soportado</b>	<b>7.587.484</b>
<b>Número de viviendas en alquiler</b>	<b>152</b>
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
<b>Número de viviendas ocupadas</b>	<b>144</b>

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 9:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 9

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
15	Colmenar Viejo	152	7.587.484
	<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>7.587.484</b>

### 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 m<sup>2</sup> útil de vivienda. En la siguiente se muestra el coste de reversión estimado para el Lote 9:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 9 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	399.713
IVA Coste de reversión	39.971
<b>Costes de reversión más IVA</b>	<b>439.684</b>

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 9

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	439.683,75
<b>Coste ITP</b>	<b>17.587,35</b>

## 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 9

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 9*

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
<b>PEM</b>	<b>15.817.899</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.005.401
<b>PEC</b>	<b>18.823.300</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	94.907
Otros Seguros Construcción y ALOP	102.816
Licencias y Tributos	1.048.479
Urbanística y otras tasas	158.179
ICIO	632.716
ITP	17.587
IAJD	239.997
Organismo de Control Técnico (OCT)	237.268
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.304.977
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	790.895
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	31.977
Costes IVA fase construcción	2.221.438
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>5.955.310</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>24.778.610</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	695.615
Comisiones Deuda Senior en construcción	184.143
Coste de la Garantía Definitiva	19.500
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.029.167</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>25.807.777</b>

#### 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 9 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 9

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	<b>3.321.200</b>	0	0	144.400	0	0	144.400
Reparaciones viviendas	<b>3.176.800</b>	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	<b>399.713</b>	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	<b>689.771</b>	0	0	14.440	0	0	14.440
<b>Total Reinversiones</b>	<b>7.587.484</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	144.400	0	0	144.400	0
Reparaciones viviendas	288.800	0	0	0	0	0	288.800
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	28.880	0	14.440	0	0	14.440	28.880
<b>Total Reinversiones</b>	<b>317.680</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>317.680</b>
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	144.400	0	0	144.400	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	288.800	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	14.440	0	0	14.440	28.880	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>317.680</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	144.400	0	0	144.400	0	0	144.400
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	288.800	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	14.440	0	0	14.440	28.880	0	14.440
<b>Total Reinversiones</b>	<b>158.840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>317.680</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	144.400	0	0	144.400	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	288.800	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	14.440	28.880	0	14.440	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>317.680</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	144.400	0	0	144.400	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	288.800	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	14.440	28.880	0	14.440	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>317.680</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	144.400	0	0	144.400	0	0	144.400
Reparaciones viviendas	0	288.800	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	14.440	28.880	0	14.440	0	0	14.440
<b>Total Reinversiones</b>	<b>158.840</b>	<b>317.680</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	144.400	0	0	144.400	0
Reparaciones viviendas	288.800	0	0	0	0	0	288.800
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	28.880	0	14.440	0	0	14.440	28.880
<b>Total Reinversiones</b>	<b>317.680</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>317.680</b>
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	144.400	0	0	144.400	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	288.800	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	14.440	0	0	14.440	28.880	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>317.680</b>	<b>0</b>

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	144.400	0	0	144.400	0	0	144.400
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	288.800	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	14.440	0	0	14.440	28.880	0	14.440
<b>Total Reinversiones</b>	<b>158.840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>	<b>317.680</b>	<b>0</b>	<b>158.840</b>
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	399.713	0			
IVA Reposiciones	0	0	39.971	0			
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>439.684</b>	<b>0</b>			

## 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 9 (euros constantes)

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2025)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
<b>Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos</b>	<b>1.662.434</b>	<b>1.579.313</b>	<b>113.710.504</b>
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.347.920	1.280.524	92.197.706
Ingresos Servicios Comunitarios	202.188	192.079	13.829.656
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	112.327	106.710	7.683.142
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 9 (euros constantes)*

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	31.875	2.294.949
Servicio de Limpieza	63.750	4.589.898
Servicio de Garaje	3.000	215.995
Servicio de Energía y Agua	24.000	1.727.962
Servicio de Mantenimiento	24.000	1.727.962
Servicio de Piscina y Jardín	29.322	2.111.137
Varios e Imprevistos	17.595	1.266.790
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	112.327	7.942.173
<b>Total Costes Servicios a la Comunidad</b>	<b>305.868</b>	<b>21.876.865</b>

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

- El pago del IAE que se ha calculado con una tasa del 0,132%<sup>6</sup> 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 9 (euros constantes)*

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.620	117.910
Seguros en Operación	29.708	1.991.826
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	18.823	1.355.247
Pérdida de Beneficio (Anual)	981	46.098
Responsabilidad Civil (Anual)	4.904	230.489
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	120.819	5.678.503
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
<b>Total Costes Estructura Concesionaria</b>	<b>176.138</b>	<b>9.443.483</b>

<sup>6</sup> 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%	2.630.612
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	5.261.224
Deuda Senior	70,00%	18.414.285
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>100,00%</b>	<b>26.306.122</b>

## 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 9

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
<b>Capital</b>					
Desembolsos	<b>2.630.612</b>	657.653	443.215	1.223.652	306.092
<b>Reservas/Prima de Emisión</b>					
Desembolsos periodo construcción	<b>5.261.224</b>	1.297.744	3.950.600	0	12.881
Aportaciones Capital por caja negativa	<b>0</b>	0	0	0	0
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>7.891.837</b>	<b>1.955.397</b>	<b>4.393.815</b>	<b>1.223.652</b>	<b>318.973</b>

## 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
<b>Covenants</b>		
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	31
Tiempo de cola	Años	44
<b>Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD</b>		
% Servicio Deuda Anual (6 meses)	%	50%
<b>Tipo de interés</b>		
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
<b>Comisiones</b>		
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 9 en **325.000** 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 9:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 9

Garantía definitiva	Importe
<b>Importe de la Garantía Definitiva Inicial</b>	<b>325.000</b>
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
<b>Importe mínimo cubierto</b>	<b>162.500</b>
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
<b>Tipo de Gravamen Artículo 29 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades</b>	
Tipo Impuesto de Sociedades	25,00%
<b>Bonificación entidades arrendamiento viviendas</b>	
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 9

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
<b>PEM</b>	<b>15.817.899</b>	412.847	5.425.539	8.427.777	1.551.736
Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.005.401	78.441	1.030.852	1.601.278	294.830
<b>PEC</b>	<b>18.823.300</b>	<b>491.288</b>	<b>6.456.392</b>	<b>10.029.054</b>	<b>1.846.566</b>
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	94.907	28.472	0	66.435	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	102.816	0	102.816	0	0
Licencias y Tributos	1.048.479	17.587	1.030.892	0	0
Urbanística y otras tasas	158.179	0	158.179	0	0
ICIO	632.716	0	632.716	0	0
ITP	17.587	17.587	0	0	0
IAJD	239.997	0	239.997	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	237.268	46.136	79.089	79.089	32.954
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.304.977	890.855	171.361	171.361	71.400
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	790.895	153.785	263.632	263.632	109.847
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	31.977	10.659	10.659	10.659	0
Costes IVA fase construcción	2.221.438	248.364	701.384	1.063.753	207.936
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>5.955.310</b>	<b>1.457.609</b>	<b>2.374.833</b>	<b>1.694.229</b>	<b>428.640</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>24.778.610</b>	<b>1.948.897</b>	<b>8.831.225</b>	<b>11.723.283</b>	<b>2.275.205</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	695.615	0	0	413.000	282.615
Comisión de Apertura	184.143	0	184.143	0	0
Comisión de Disponibilidad	89.509	0	11.416	73.334	4.759
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	19.500	6.500	6.500	6.500	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.029.167</b>	<b>6.500</b>	<b>222.059</b>	<b>513.234</b>	<b>287.374</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>25.807.777</b>	<b>1.955.397</b>	<b>9.053.283</b>	<b>12.236.517</b>	<b>2.562.579</b>

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 9

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
<b>PEM</b>	<b>15.817.899</b>	79.089	79.089	79.089	63.272	63.272	63.272	31.636	474.537	110.725
Gastos Generales y Beneficio Industrial	<b>3.005.401</b>	15.027	15.027	15.027	12.022	12.022	12.022	6.011	90.162	21.038
<b>PEC</b>	<b>18.823.300</b>	<b>84.705</b>	<b>84.705</b>	<b>84.705</b>	<b>67.764</b>	<b>67.764</b>	<b>67.764</b>	<b>33.882</b>	<b>508.229</b>	<b>118.587</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	<b>3.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	<b>50.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	<b>94.907</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	<b>102.816</b>	102.816	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	<b>1.048.479</b>	790.895	239.997	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	<b>158.179</b>	158.179	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	<b>632.716</b>	632.716	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	<b>17.587</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	<b>239.997</b>	0	239.997	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	<b>237.268</b>	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	<b>1.304.977</b>	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280
Coste Auditores fase construcción	<b>45.553</b>	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	<b>790.895</b>	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969
Campaña publicidad inicial	<b>24.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	<b>31.977</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	<b>2.221.438</b>	55.468	16.504	33.445	33.445	36.833	36.833	38.527	31.751	41.916
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>5.955.310</b>	<b>993.270</b>	<b>300.591</b>	<b>77.535</b>	<b>77.535</b>	<b>80.923</b>	<b>80.923</b>	<b>82.617</b>	<b>75.841</b>	<b>86.006</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>24.778.610</b>	<b>1.077.975</b>	<b>385.296</b>	<b>162.240</b>	<b>145.299</b>	<b>148.687</b>	<b>148.687</b>	<b>116.499</b>	<b>584.070</b>	<b>204.592</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	<b>695.615</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	<b>184.143</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	<b>89.509</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	<b>40.400</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	<b>19.500</b>	0	0	0	0	0	0	6.500	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.029.167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>25.807.777</b>	<b>1.077.975</b>	<b>385.296</b>	<b>162.240</b>	<b>145.299</b>	<b>148.687</b>	<b>148.687</b>	<b>122.999</b>	<b>584.070</b>	<b>204.592</b>

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	268.904	268.904	300.540	300.540	316.358	253.086	347.994	363.812	585.262
Gastos Generales y Beneficio Industrial	51.092	51.092	57.103	57.103	60.108	48.086	66.119	69.124	111.200
<b>PEC</b>	<b>287.996</b>	<b>287.996</b>	<b>321.878</b>	<b>321.878</b>	<b>338.819</b>	<b>271.056</b>	<b>372.701</b>	<b>389.642</b>	<b>626.816</b>
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)	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280
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	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	10.659	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	43.610	67.327	265.725	92.744	99.520	107.991	96.132	96.132	96.132
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>98.359</b>	<b>111.417</b>	<b>309.815</b>	<b>136.859</b>	<b>143.635</b>	<b>152.106</b>	<b>140.247</b>	<b>140.247</b>	<b>140.247</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>386.355</b>	<b>399.414</b>	<b>631.693</b>	<b>458.737</b>	<b>482.455</b>	<b>423.161</b>	<b>512.948</b>	<b>529.889</b>	<b>767.063</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	17.130	17.749	23.145	26.085	30.286	32.588
Comisión de Apertura	0	0	184.143	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	11.416	10.794	8.971	8.993	7.908	7.336	6.290
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
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215.559</b>	<b>27.924</b>	<b>26.721</b>	<b>32.139</b>	<b>33.993</b>	<b>37.622</b>	<b>38.878</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>386.355</b>	<b>399.414</b>	<b>847.252</b>	<b>486.661</b>	<b>509.175</b>	<b>455.300</b>	<b>546.941</b>	<b>567.511</b>	<b>805.941</b>

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	680.170	822.531	885.802	964.892	854.167	854.167	854.167	854.167	822.531
Gastos Generales y Beneficio Industrial	129.232	156.281	168.302	183.329	162.292	162.292	162.292	162.292	156.281
<b>PEC</b>	<b>2.610.792</b>	<b>880.930</b>	<b>948.694</b>	<b>1.033.399</b>	<b>914.812</b>	<b>914.812</b>	<b>914.812</b>	<b>914.812</b>	<b>880.930</b>
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	66.435	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)	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591	6.591
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280	14.280
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	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969	21.969
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	10.659	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	96.132	92.744	79.191	74.109	68.984	63.944	50.397	43.620	43.620
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>140.247</b>	<b>136.859</b>	<b>123.306</b>	<b>128.883</b>	<b>203.534</b>	<b>108.059</b>	<b>94.537</b>	<b>87.761</b>	<b>87.761</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>2.751.039</b>	<b>1.017.789</b>	<b>1.072.000</b>	<b>1.162.282</b>	<b>1.118.347</b>	<b>1.022.872</b>	<b>1.009.350</b>	<b>1.002.573</b>	<b>968.691</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	37.066	40.493	42.362	46.560	47.665	51.870	54.250	52.459	57.697
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	5.655	4.846	4.025	3.495	2.758	2.263	1.807	1.318	1.000
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	6.500	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>49.221</b>	<b>45.339</b>	<b>46.387</b>	<b>50.055</b>	<b>50.423</b>	<b>74.533</b>	<b>56.057</b>	<b>53.777</b>	<b>58.697</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>2.800.260</b>	<b>1.063.128</b>	<b>1.118.388</b>	<b>1.212.337</b>	<b>1.168.769</b>	<b>1.097.405</b>	<b>1.065.407</b>	<b>1.056.350</b>	<b>1.027.388</b>

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	695.988	648.534	553.626	553.626	427.083	363.812	363.812	300.540	268.904
Gastos Generales y Beneficio Industrial	132.238	123.221	105.189	105.189	81.146	69.124	69.124	57.103	51.092
<b>PEC</b>	<b>745.403</b>	<b>694.580</b>	<b>592.934</b>	<b>592.934</b>	<b>457.406</b>	<b>389.642</b>	<b>389.642</b>	<b>321.878</b>	<b>287.996</b>
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)	6.591	6.591	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	14.280	14.280	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	21.969	21.969	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	36.844	33.456	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>80.984</b>	<b>77.596</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>826.387</b>	<b>772.176</b>	<b>592.934</b>	<b>592.934</b>	<b>457.406</b>	<b>389.642</b>	<b>389.642</b>	<b>321.878</b>	<b>287.996</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	57.446	60.764	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	634	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
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>58.079</b>	<b>60.764</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>884.467</b>	<b>832.940</b>	<b>592.934</b>	<b>592.934</b>	<b>457.406</b>	<b>389.642</b>	<b>389.642</b>	<b>321.878</b>	<b>287.996</b>

## 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 9

Necesidades de Financiación	Total
<b>Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>25.807.777</b>
1ª dotación CRSD (mes 36)	498.345
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>26.306.122</b>

## 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 9

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	<b>2.630.612</b>	657.653	443.215	1.223.652	306.092
Reservas / Prima de Emisión	<b>5.261.224</b>	1.297.744	3.950.600	0	12.881
Deuda Senior	<b>18.414.285</b>	0	4.973.085	10.776.802	2.664.398
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>26.306.122</b>	<b>1.955.397</b>	<b>9.366.900</b>	<b>12.000.453</b>	<b>2.983.371</b>

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 9

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	<b>2.630.612</b>	0	657.653	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	<b>5.261.224</b>	0	0	22.880	301.408	282.773	293.432	282.773	114.478	1.006.853
Deuda Senior	<b>18.414.285</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>26.306.122</b>	<b>0</b>	<b>657.653</b>	<b>22.880</b>	<b>301.408</b>	<b>282.773</b>	<b>293.432</b>	<b>282.773</b>	<b>114.478</b>	<b>1.006.853</b>

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	6.975	48.800
Reservas / Prima de Emisión	279.452	243.688	243.688	268.535	268.535	285.291	231.264	305.805	325.334
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>279.452</b>	<b>243.688</b>	<b>243.688</b>	<b>268.535</b>	<b>268.535</b>	<b>285.291</b>	<b>231.264</b>	<b>312.780</b>	<b>374.134</b>

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	73.823	313.617	104.571	111.905	121.764	108.905	109.268	109.394	110.428
Reservas / Prima de Emisión	492.155	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	4.973.085	732.096	1.014.479	1.105.739	967.288	983.776	984.670	994.887
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>565.979</b>	<b>5.286.702</b>	<b>836.668</b>	<b>1.126.384</b>	<b>1.227.503</b>	<b>1.076.193</b>	<b>1.093.044</b>	<b>1.094.063</b>	<b>1.105.315</b>

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	106.313	91.510	87.352	84.689	77.553	60.800	53.118	53.610	46.094
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	952.700	808.783	782.008	759.539	690.837	530.448	470.380	482.982	407.332
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>1.059.013</b>	<b>900.293</b>	<b>869.360</b>	<b>844.228</b>	<b>768.390</b>	<b>591.248</b>	<b>523.498</b>	<b>536.592</b>	<b>453.427</b>

## 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 9*

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	3.321.200	7.459.529	41,4%
Reparaciones viviendas	3.176.800	7.228.082	40,1%
Coste Reversión	399.713	1.696.525	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	689.771	1.638.414	9,1%
<b>Total Reinversiones</b>	<b>7.587.484</b>	<b>18.022.549</b>	<b>100,0%</b>

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 9

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	7.459.529	0	0	156.303	0	0	165.870	0	0	176.023	0
Reparaciones viviendas	7.228.082	0	0	0	0	0	0	338.375	0	0	0
Coste Reversión	1.696.525	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	1.638.414	0	0	15.630	0	0	16.587	33.838	0	17.602	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>18.022.549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>171.934</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>182.457</b>	<b>372.213</b>	<b>0</b>	<b>193.625</b>	<b>0</b>
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	186.797	0	0	198.230	0	0	210.364	0	0	223.239
Reparaciones viviendas	0	0	381.065	0	0	0	0	0	429.142	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	18.680	38.107	0	19.823	0	0	21.036	42.914	0	22.324
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>205.476</b>	<b>419.172</b>	<b>0</b>	<b>218.053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>231.400</b>	<b>472.056</b>	<b>0</b>	<b>245.563</b>
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	236.904	0	0	251.404	0	0	266.792	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	483.283	0	0	0	0	0	544.255	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	23.690	48.328	0	25.140	0	0	26.679	54.426	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>260.594</b>	<b>531.611</b>	<b>0</b>	<b>276.544</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>293.471</b>	<b>598.681</b>	<b>0</b>
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	283.122	0	0	300.451	0	0	318.841	0	0	338.357	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	612.920	0	0	0	0	0	690.247
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	28.312	0	0	30.045	61.292	0	31.884	0	0	33.836	69.025
<b>Total Reinversiones</b>	<b>311.434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>330.496</b>	<b>674.212</b>	<b>0</b>	<b>350.725</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>372.192</b>	<b>759.272</b>
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	359.067	0	0	381.044	0	0	404.367	0	0	429.118
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	777.331	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	35.907	0	0	38.104	77.733	0	40.437	0	0	42.912
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>394.973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>419.149</b>	<b>855.064</b>	<b>0</b>	<b>444.804</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>472.030</b>
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	455.383	0	0	483.256	0	0	512.836	0	0
Reparaciones viviendas	875.401	0	0	0	0	0	985.843	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	87.540	0	45.538	0	0	48.326	98.584	0	51.284	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>962.941</b>	<b>0</b>	<b>500.922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>531.582</b>	<b>1.084.428</b>	<b>0</b>	<b>564.119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	544.225	0	0	577.536	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	1.110.220	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	1.696.525	0
Coste IVA Inversiones Reposición	54.423	111.022	0	57.754	0	0	169.653	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>598.648</b>	<b>1.221.241</b>	<b>0</b>	<b>635.290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.866.178</b>	<b>0</b>

## 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 9*

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	92.195.655	216.558.937	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	13.829.348	32.483.841	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	7.545.064	17.896.810	6,7%
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>113.570.067</b>	<b>266.939.588</b>	<b>100,0%</b>

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 9 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 9

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	216.558.937	794.549	1.386.080	1.413.802	1.442.078	1.470.919	1.500.338	1.530.344	1.560.951	1.592.170
Ingresos Servicios Comunitarios	32.483.841	119.182	207.912	212.070	216.312	220.638	225.051	229.552	234.143	238.826
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	17.896.810	33.106	57.753	58.908	120.173	122.577	125.028	127.529	130.079	132.681
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	266.939.588	946.838	1.651.745	1.684.780	1.778.562	1.814.134	1.850.416	1.887.425	1.925.173	1.963.677
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.624.014	1.656.494	1.689.624	1.723.416	1.757.885	1.793.042	1.828.903	1.865.481	1.902.791	1.940.847
Ingresos Servicios Comunitarios	243.602	248.474	253.444	258.512	263.683	268.956	274.335	279.822	285.419	291.127
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	135.334	138.041	140.802	143.618	146.490	149.420	152.409	155.457	158.566	161.737
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.002.950	2.043.009	2.083.869	2.125.547	2.168.058	2.211.419	2.255.647	2.300.760	2.346.775	2.393.711
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.979.664	2.019.257	2.059.642	2.100.835	2.142.852	2.185.709	2.229.423	2.274.011	2.319.491	2.365.881
Ingresos Servicios Comunitarios	296.950	302.889	308.946	315.125	321.428	327.856	334.413	341.102	347.924	354.882
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	164.972	168.271	171.637	175.070	178.571	182.142	185.785	189.501	193.291	197.157
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.441.585	2.490.417	2.540.225	2.591.030	2.642.850	2.695.707	2.749.621	2.804.614	2.860.706	2.917.920
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.413.199	2.461.463	2.510.692	2.560.906	2.612.124	2.664.367	2.717.654	2.772.007	2.827.447	2.883.996
Ingresos Servicios Comunitarios	361.980	369.219	376.604	384.136	391.819	399.655	407.648	415.801	424.117	432.599
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	201.100	205.122	209.224	213.409	217.677	222.031	226.471	231.001	235.621	240.333
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.976.279	3.035.804	3.096.520	3.158.451	3.221.620	3.286.052	3.351.773	3.418.809	3.487.185	3.556.928
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.941.676	3.000.509	3.060.520	3.121.730	3.184.165	3.247.848	3.312.805	3.379.061	3.446.642	3.515.575
Ingresos Servicios Comunitarios	441.251	450.076	459.078	468.260	477.625	487.177	496.921	506.859	516.996	527.336
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	245.140	250.042	255.043	260.144	265.347	270.654	276.067	281.588	287.220	292.965
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	3.628.067	3.700.628	3.774.641	3.850.134	3.927.136	4.005.679	4.085.793	4.167.509	4.250.859	4.335.876
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.585.887	3.657.604	3.730.756	3.805.372	3.881.479	3.959.109	4.038.291	4.119.057	4.201.438	4.285.466
Ingresos Servicios Comunitarios	537.883	548.641	559.613	570.806	582.222	593.866	605.744	617.858	630.216	642.820
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	298.824	304.800	310.896	317.114	323.457	329.926	336.524	343.255	350.120	357.122
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.422.593	4.511.045	4.601.266	4.693.292	4.787.157	4.882.901	4.980.559	5.080.170	5.181.773	5.285.409
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.371.176	4.458.599	4.547.771	4.638.727	4.731.501	4.826.131	4.922.654	5.021.107	5.121.529	5.223.960
Ingresos Servicios Comunitarios	655.676	668.790	682.166	695.809	709.725	723.920	738.398	753.166	768.229	783.594
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	364.265	371.550	378.981	386.561	394.292	402.178	410.221	418.426	426.794	435.330
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	5.391.117	5.498.939	5.608.918	5.721.096	5.835.518	5.952.229	6.071.273	6.192.699	6.316.553	6.442.884
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	5.328.439	5.435.008	5.543.708	2.339.293						
Ingresos Servicios Comunitarios	799.266	815.251	831.556	350.894						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	444.037	452.917	461.976	194.941						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	6.571.741	6.703.176	6.837.240	2.885.128						

## 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 9*

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	2.132.323	5.390.620	10,5%
Servicio de Limpieza	4.264.645	10.781.239	20,9%
Servicio de Garaje	200.689	507.352	1,0%
Servicio de Energía y Agua	1.605.513	4.058.819	7,9%
Servicio de Mantenimiento	1.605.513	4.058.819	7,9%
Servicio de Piscina y Jardín	1.961.536	4.958.863	9,6%
Varios e Imprevistos	1.177.022	2.975.571	5,8%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	7.366.178	18.838.748	36,5%
<b>Total Costes Servicios Comunitarios</b>	<b>20.313.420</b>	<b>51.570.032</b>	<b>100,0%</b>

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 9 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 9

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Servicio de Conserjería	<b>5.390.620</b>	19.778	34.503	35.193	35.896	36.614	37.347	38.094	38.855	39.633
Servicio de Limpieza	<b>10.781.239</b>	39.556	69.005	70.385	71.793	73.229	74.693	76.187	77.711	79.265
Servicio de Garaje	<b>507.352</b>	1.861	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730
Servicio de Energía y Agua	<b>4.058.819</b>	14.892	25.978	26.498	27.028	27.568	28.120	28.682	29.256	29.841
Servicio de Mantenimiento	<b>4.058.819</b>	14.892	25.978	26.498	27.028	27.568	28.120	28.682	29.256	29.841
Varios e Imprevistos	<b>2.975.571</b>	10.917	19.045	19.426	19.814	20.211	20.615	21.027	21.448	21.877
Servicio de Piscina y Jardín	<b>4.958.863</b>	18.194	31.739	32.374	33.021	33.682	34.355	35.043	35.743	36.458
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	<b>18.838.748</b>	34.849	60.793	62.009	126.498	129.028	131.609	134.241	136.926	139.664
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>51.570.032</b>	<b>154.939</b>	<b>270.289</b>	<b>275.695</b>	<b>344.457</b>	<b>351.347</b>	<b>358.374</b>	<b>365.541</b>	<b>372.852</b>	<b>380.309</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Servicio de Conserjería	40.425	41.234	42.058	42.900	43.758	44.633	45.525	46.436	47.365	48.312
Servicio de Limpieza	80.850	82.467	84.117	85.799	87.515	89.265	91.051	92.872	94.729	96.624
Servicio de Garaje	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	4.285	4.370	4.458	4.547
Servicio de Energía y Agua	30.438	31.047	31.667	32.301	32.947	33.606	34.278	34.963	35.663	36.376
Servicio de Mantenimiento	30.438	31.047	31.667	32.301	32.947	33.606	34.278	34.963	35.663	36.376
Varios e Imprevistos	22.314	22.761	23.216	23.680	24.154	24.637	25.130	25.632	26.145	26.668
Servicio de Piscina y Jardín	37.187	37.931	38.690	39.464	40.253	41.058	41.879	42.717	43.571	44.442
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	142.457	145.306	148.213	151.177	154.200	157.284	160.430	163.639	166.911	170.250
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>387.915</b>	<b>395.673</b>	<b>403.587</b>	<b>411.659</b>	<b>419.892</b>	<b>428.290</b>	<b>436.855</b>	<b>445.592</b>	<b>454.504</b>	<b>463.594</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Servicio de Conserjería	49.278	50.264	51.269	52.294	53.340	54.407	55.495	56.605	57.737	58.892
Servicio de Limpieza	98.556	100.527	102.538	104.589	106.680	108.814	110.990	113.210	115.474	117.784
Servicio de Garaje	4.638	4.731	4.825	4.922	5.020	5.121	5.223	5.328	5.434	5.543
Servicio de Energía y Agua	37.104	37.846	38.602	39.375	40.162	40.965	41.785	42.620	43.473	44.342
Servicio de Mantenimiento	37.104	37.846	38.602	39.375	40.162	40.965	41.785	42.620	43.473	44.342
Varios e Imprevistos	27.201	27.745	28.300	28.866	29.443	30.032	30.633	31.245	31.870	32.508
Servicio de Piscina y Jardín	45.331	46.238	47.163	48.106	49.068	50.049	51.050	52.071	53.113	54.175
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	173.655	177.128	180.670	184.284	187.969	191.729	195.563	199.475	203.464	207.533
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>472.866</b>	<b>482.324</b>	<b>491.970</b>	<b>501.809</b>	<b>511.846</b>	<b>522.083</b>	<b>532.524</b>	<b>543.175</b>	<b>554.038</b>	<b>565.119</b>



Gastos Serv. Comun. Nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Servicio de Conserjería	60.070	61.271	62.497	63.746	65.021	66.322	67.648	69.001	70.381	71.789
Servicio de Limpieza	120.139	122.542	124.993	127.493	130.043	132.644	135.297	138.002	140.763	143.578
Servicio de Garaje	5.654	5.767	5.882	6.000	6.120	6.242	6.367	6.494	6.624	6.757
Servicio de Energía y Agua	45.229	46.134	47.056	47.997	48.957	49.936	50.935	51.954	52.993	54.053
Servicio de Mantenimiento	45.229	46.134	47.056	47.997	48.957	49.936	50.935	51.954	52.993	54.053
Varios e Imprevistos	33.158	33.821	34.498	35.187	35.891	36.609	37.341	38.088	38.850	39.627
Servicio de Piscina y Jardín	55.258	56.364	57.491	58.641	59.814	61.010	62.230	63.475	64.744	66.039
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	211.684	215.918	220.236	224.641	229.134	233.716	238.391	243.159	248.022	252.982
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>576.421</b>	<b>587.950</b>	<b>599.709</b>	<b>611.703</b>	<b>623.937</b>	<b>636.416</b>	<b>649.144</b>	<b>662.127</b>	<b>675.369</b>	<b>688.877</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Servicio de Conserjería	73.225	74.689	76.183	77.707	79.261	80.846	82.463	84.112	85.794	87.510
Servicio de Limpieza	146.449	149.378	152.366	155.413	158.521	161.692	164.926	168.224	171.589	175.021
Servicio de Garaje	6.892	7.030	7.170	7.314	7.460	7.609	7.761	7.916	8.075	8.236
Servicio de Energía y Agua	55.134	56.237	57.361	58.509	59.679	60.872	62.090	63.331	64.598	65.890
Servicio de Mantenimiento	55.134	56.237	57.361	58.509	59.679	60.872	62.090	63.331	64.598	65.890
Varios e Imprevistos	40.419	41.228	42.052	42.893	43.751	44.626	45.519	46.429	47.358	48.305
Servicio de Piscina y Jardín	67.360	68.707	70.081	71.483	72.912	74.371	75.858	77.375	78.923	80.501
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	258.042	263.203	268.467	273.836	279.313	284.899	290.597	296.409	302.337	308.384
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>702.654</b>	<b>716.707</b>	<b>731.042</b>	<b>745.662</b>	<b>760.576</b>	<b>775.787</b>	<b>791.303</b>	<b>807.129</b>	<b>823.272</b>	<b>839.737</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Servicio de Conserjería	89.260	91.046	92.867	94.724	96.618	98.551	100.522	102.532	104.583	106.675
Servicio de Limpieza	178.521	182.091	185.733	189.448	193.237	197.102	201.044	205.064	209.166	213.349
Servicio de Garaje	8.401	8.569	8.740	8.915	9.093	9.275	9.461	9.650	9.843	10.040
Servicio de Energía y Agua	67.208	68.552	69.923	71.322	72.748	74.203	75.687	77.201	78.745	80.320
Servicio de Mantenimiento	67.208	68.552	69.923	71.322	72.748	74.203	75.687	77.201	78.745	80.320
Varios e Imprevistos	49.271	50.256	51.261	52.287	53.332	54.399	55.487	56.597	57.729	58.883
Servicio de Piscina y Jardín	82.111	83.753	85.429	87.137	88.880	90.657	92.471	94.320	96.206	98.131
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	314.551	320.842	327.259	333.805	340.481	347.290	354.236	361.321	368.547	375.918
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>856.532</b>	<b>873.662</b>	<b>891.136</b>	<b>908.958</b>	<b>927.137</b>	<b>945.680</b>	<b>964.594</b>	<b>983.886</b>	<b>1.003.563</b>	<b>1.023.635</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Servicio de Conserjería	108.808	110.984	113.204	115.468	117.777	120.133	122.535	124.986	127.486	130.036
Servicio de Limpieza	217.616	221.968	226.408	230.936	235.555	240.266	245.071	249.972	254.972	260.071
Servicio de Garaje	10.241	10.446	10.654	10.868	11.085	11.307	11.533	11.763	11.999	12.239
Servicio de Energía y Agua	81.926	83.565	85.236	86.941	88.679	90.453	92.262	94.107	95.989	97.909
Servicio de Mantenimiento	81.926	83.565	85.236	86.941	88.679	90.453	92.262	94.107	95.989	97.909
Varios e Imprevistos	60.061	61.262	62.487	63.737	65.012	66.312	67.638	68.991	70.371	71.778
Servicio de Piscina y Jardín	100.093	102.095	104.137	106.220	108.344	110.511	112.721	114.976	117.275	119.621
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	383.436	391.105	398.927	406.906	415.044	423.345	431.812	440.448	449.257	458.242
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>1.044.107</b>	<b>1.064.990</b>	<b>1.086.289</b>	<b>1.108.015</b>	<b>1.130.175</b>	<b>1.152.779</b>	<b>1.175.835</b>	<b>1.199.351</b>	<b>1.223.338</b>	<b>1.247.805</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2097	2098	2099	2100
Servicio de Conserjería	132.636	135.289	137.995	58.230
Servicio de Limpieza	265.273	270.578	275.990	116.460
Servicio de Garaje	12.483	12.733	12.988	5.480
Servicio de Energía y Agua	99.867	101.865	103.902	43.844
Servicio de Mantenimiento	99.867	101.865	103.902	43.844
Varios e Imprevistos	73.214	74.678	76.172	32.142
Servicio de Piscina y Jardín	122.013	124.453	126.942	53.566
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	467.407	476.755	486.290	205.201
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>1.272.761</b>	<b>1.298.216</b>	<b>1.324.181</b>	<b>558.768</b>

## 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 9*

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	107.479	274.899	1,3%
Seguros en Operación	1.814.392	4.586.876	21,1%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	5.172.042	13.085.274	60,1%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	11,4%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	3,0%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	3,0%
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>8.601.705</b>	<b>21.758.824</b>	<b>100,0%</b>

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 9 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 9

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	274.899	0	0	1.073	1.866	1.904	1.942	1.980	2.020	2.060	2.102
Seguros en Operación	4.586.876	16.829	29.358	29.945	30.544	31.155	31.778	32.414	33.062	33.723	34.398
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	13.085.274	46.414	80.968	82.587	87.184	88.928	90.707	92.521	94.371	96.259	98.184
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
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>21.758.824</b>	<b>77.228</b>	<b>134.723</b>	<b>138.490</b>	<b>144.978</b>	<b>147.877</b>	<b>150.835</b>	<b>153.852</b>	<b>156.929</b>	<b>160.067</b>	<b>163.268</b>

  

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.144	2.187	2.230	2.275	2.320	2.367	2.414	2.462	2.512	2.562	2.613
Seguros en Operación	35.086	35.787	36.503	37.233	37.978	38.737	39.512	40.302	41.109	41.931	42.769
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	100.148	102.150	104.193	106.277	108.403	110.571	112.782	115.038	117.339	119.686	122.079
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
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>166.534</b>	<b>169.865</b>	<b>173.262</b>	<b>176.727</b>	<b>180.262</b>	<b>183.867</b>	<b>187.544</b>	<b>191.295</b>	<b>195.121</b>	<b>199.023</b>	<b>203.004</b>

  

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.665	2.719	2.773	2.829	2.885	2.943	3.002	3.062	3.123	3.185	3.249
Seguros en Operación	43.625	44.497	45.387	46.295	47.221	48.165	49.129	50.111	51.113	52.136	53.178
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	124.521	127.011	129.551	132.143	134.785	137.481	140.231	143.035	145.896	148.814	151.790
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
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>207.064</b>	<b>211.205</b>	<b>215.429</b>	<b>219.738</b>	<b>224.133</b>	<b>228.615</b>	<b>233.188</b>	<b>237.851</b>	<b>242.608</b>	<b>247.461</b>	<b>252.410</b>

  

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.314	3.380	3.448	3.517	3.587	3.659	3.732	3.807	3.883	3.961	4.040
Seguros en Operación	54.242	55.327	56.433	57.562	58.713	59.887	61.085	62.307	63.553	64.824	66.121
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	154.826	157.923	161.081	164.303	167.589	170.940	174.359	177.846	181.403	185.031	188.732
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
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>257.458</b>	<b>262.607</b>	<b>267.859</b>	<b>273.216</b>	<b>278.681</b>	<b>284.254</b>	<b>289.939</b>	<b>295.738</b>	<b>301.653</b>	<b>307.686</b>	<b>313.840</b>

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.121	4.203	4.287	4.373	4.460	4.550	4.641	4.733	4.828	4.925	5.023
Seguros en Operación	67.443	68.792	70.168	71.571	73.002	74.462	75.952	77.471	79.020	80.601	82.213
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	192.507	196.357	200.284	204.290	208.375	212.543	216.794	221.130	225.552	230.063	234.665
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
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>320.117</b>	<b>326.519</b>	<b>333.049</b>	<b>339.710</b>	<b>346.504</b>	<b>353.435</b>	<b>360.503</b>	<b>367.713</b>	<b>375.068</b>	<b>382.569</b>	<b>390.220</b>

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.124	5.226	5.331	5.437	5.546	5.657	5.770	5.885	6.003	6.123	6.246
Seguros en Operación	83.857	85.534	87.245	88.990	90.769	92.585	94.436	96.325	98.252	100.217	102.221
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	239.358	244.145	249.028	254.008	259.089	264.270	269.556	274.947	280.446	286.055	291.776
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
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>398.025</b>	<b>405.985</b>	<b>414.105</b>	<b>422.387</b>	<b>430.835</b>	<b>439.451</b>	<b>448.240</b>	<b>457.205</b>	<b>466.349</b>	<b>475.676</b>	<b>485.190</b>

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.370	6.498	6.628	6.760	6.896	7.034	7.174	1.252
Seguros en Operación	104.265	106.351	108.478	110.647	112.860	115.117	117.420	49.548
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	297.611	303.564	309.635	315.828	322.144	328.587	335.159	141.428
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
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>494.894</b>	<b>504.792</b>	<b>514.887</b>	<b>525.185</b>	<b>535.689</b>	<b>546.403</b>	<b>557.331</b>	<b>233.403</b>

## 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 9

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
<b>Inversión Inicial en Balance a Amortizar</b>	<b>25.638.460</b>
Más Comisión Apertura	184.143
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-14.825
<b>Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>25.807.777</b>
1ª dotación CRSD	498.345
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>26.306.122</b>

## 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 9*

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	25.638.460
Reinversiones de Reposición	18.022.549
<b>Total Inversiones</b>	<b>43.661.009</b>

## 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 9

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	<b>25.638.460</b>	208.641	355.860	355.860	355.860	356.834	355.860	355.860	355.860	356.834	355.860
Amortización Anual Reinversiones	<b>18.022.549</b>	0	0	34.387	34.387	34.387	70.878	145.321	110.934	149.659	149.659
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>43.661.009</b>	<b>208.641</b>	<b>355.860</b>	<b>390.246</b>	<b>390.246</b>	<b>391.221</b>	<b>426.738</b>	<b>501.180</b>	<b>466.794</b>	<b>506.493</b>	<b>505.519</b>

  

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	355.860	355.860	356.834	355.860	355.860	355.860	356.834	355.860	355.860	355.860	356.834
Amortización Anual Reinversiones	113.168	79.820	163.655	124.930	168.540	168.540	127.445	89.891	184.302	140.691	189.804
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>469.027</b>	<b>435.680</b>	<b>520.489</b>	<b>480.789</b>	<b>524.400</b>	<b>524.400</b>	<b>484.280</b>	<b>445.750</b>	<b>540.161</b>	<b>496.551</b>	<b>546.638</b>

  

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	355.860	355.860	355.860	356.834	355.860	355.860	355.860	356.834	355.860	355.860	355.860
Amortización Anual Reinversiones	189.804	143.524	101.231	207.554	158.441	213.750	213.750	161.631	114.003	233.739	178.430
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>545.663</b>	<b>499.383</b>	<b>457.091</b>	<b>564.388</b>	<b>514.301</b>	<b>569.609</b>	<b>569.609</b>	<b>518.466</b>	<b>469.863</b>	<b>589.599</b>	<b>534.290</b>

  

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	356.834	355.860	355.860	355.860	356.834	355.860	355.860	355.860	356.834	355.860	355.860
Amortización Anual Reinversiones	240.717	240.717	182.023	128.386	263.228	200.942	271.087	271.087	204.987	144.583	296.438
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>597.552</b>	<b>596.577</b>	<b>537.882</b>	<b>484.245</b>	<b>620.063</b>	<b>556.801</b>	<b>626.946</b>	<b>626.946</b>	<b>561.822</b>	<b>500.443</b>	<b>652.297</b>

  

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	355.860	356.834	355.860	355.860	355.860	356.834	355.860	355.860	355.860	356.834	355.860
Amortización Anual Reinversiones	226.293	305.288	305.288	230.849	162.824	333.837	254.843	343.803	343.803	259.974	183.367
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>582.152</b>	<b>662.122</b>	<b>661.147</b>	<b>586.709</b>	<b>518.684</b>	<b>690.672</b>	<b>610.702</b>	<b>699.663</b>	<b>699.663</b>	<b>616.808</b>	<b>539.226</b>

  

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	355.860	355.860	356.834	355.860	355.860	355.860	356.834	355.860	355.860	355.860	356.834
Amortización Anual Reinversiones	375.955	286.994	387.178	387.178	292.772	206.501	423.386	323.202	436.026	436.026	329.709
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>731.814</b>	<b>642.854</b>	<b>744.013</b>	<b>743.038</b>	<b>648.632</b>	<b>562.360</b>	<b>780.221</b>	<b>679.061</b>	<b>791.885</b>	<b>791.885</b>	<b>686.544</b>

  

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	355.860	355.860	355.860	356.834	355.860	355.860	355.860	147.219
Amortización Anual Reinversiones	232.553	476.802	363.978	557.441	647.385	360.920	1.361.815	546.110
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>588.413</b>	<b>832.661</b>	<b>719.837</b>	<b>914.276</b>	<b>1.003.245</b>	<b>716.780</b>	<b>1.717.674</b>	<b>693.329</b>



## 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 9

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	0	0	208.641	355.860	390.246	390.246	391.221	426.738	501.180	466.794	506.493
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	78.903	137.645	140.398	148.214	151.178	154.201	157.285	160.431
CRSD	0	0	0	498.345	450.904	503.952	525.350	475.373	411.338	532.999	504.161
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	313.617	77.553	243.920	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>313.617</b>	<b>286.194</b>	<b>1.177.027</b>	<b>1.078.796</b>	<b>1.134.596</b>	<b>1.164.784</b>	<b>1.153.288</b>	<b>1.166.720</b>	<b>1.257.078</b>	<b>1.271.086</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	0	0	0	0	0	28.263	0	0	29.993	61.186	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	78.903	137.645	140.398	148.214	151.178	154.201	157.285	160.431
Deuda Senior cp	0	0	0	231.006	144.188	256.841	308.164	221.345	100.569	350.028	303.743
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>309.909</b>	<b>281.833</b>	<b>425.502</b>	<b>456.378</b>	<b>372.523</b>	<b>284.763</b>	<b>568.499</b>	<b>464.174</b>

  

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	505.519	469.027	435.680	520.489	480.789	524.400	524.400	484.280	445.750	540.161	496.551
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	163.640	166.913	170.251	173.656	177.129	180.671	184.285	187.971	191.730	195.565	199.476
CRSD	566.944	590.968	534.659	462.441	599.560	567.005	637.597	664.648	601.196	519.902	674.111
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
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.336.102</b>	<b>1.326.908</b>	<b>1.240.590</b>	<b>1.256.586</b>	<b>1.357.478</b>	<b>1.372.076</b>	<b>1.446.282</b>	<b>1.436.898</b>	<b>1.338.676</b>	<b>1.355.628</b>	<b>1.470.137</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	31.742	0	0	33.777	68.717	0	35.844	0	0	38.038	77.598
Fianzas recibidas de Clientes	163.640	166.913	170.251	173.656	177.129	180.671	184.285	187.971	191.730	195.565	199.476
Deuda Senior cp	444.424	510.672	417.310	286.280	576.211	533.498	697.433	778.656	683.218	546.368	879.729
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>639.806</b>	<b>677.584</b>	<b>587.561</b>	<b>493.713</b>	<b>822.057</b>	<b>714.170</b>	<b>917.562</b>	<b>966.626</b>	<b>874.948</b>	<b>779.971</b>	<b>1.156.803</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	546.638	545.663	499.383	457.091	564.388	514.301	569.609	569.609	518.466	469.863	589.599
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	203.465	207.535	211.685	215.919	220.238	224.642	229.135	233.718	238.392	243.160	248.023
CRSD	637.435	716.978	747.350	675.835	584.126	757.930	716.529	805.939	622.926	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	55.068	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.487.539</b>	<b>1.570.176</b>	<b>1.558.419</b>	<b>1.448.845</b>	<b>1.468.752</b>	<b>1.551.941</b>	<b>1.615.273</b>	<b>1.709.266</b>	<b>1.479.784</b>	<b>813.023</b>	<b>937.622</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	0	40.256	0	0	42.837	87.149	0	45.459	0	0	48.242
Fianzas recibidas de Clientes	203.465	207.535	211.685	215.919	220.238	224.642	229.135	233.718	238.392	243.160	248.023
Deuda Senior cp	839.943	1.035.562	1.138.719	1.040.229	896.229	1.284.100	1.252.370	1.483.629	1.173.823	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>1.043.408</b>	<b>1.283.353</b>	<b>1.350.405</b>	<b>1.256.148</b>	<b>1.159.304</b>	<b>1.595.891</b>	<b>1.481.505</b>	<b>1.762.806</b>	<b>1.412.215</b>	<b>243.160</b>	<b>296.265</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	534.290	597.552	596.577	537.882	484.245	620.063	556.801	626.946	626.946	561.822	500.443
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	252.984	258.043	263.204	268.468	273.838	279.314	284.901	290.599	296.411	302.339	308.386
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
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>887.274</b>	<b>955.595</b>	<b>959.781</b>	<b>906.351</b>	<b>858.083</b>	<b>999.377</b>	<b>941.702</b>	<b>1.017.545</b>	<b>1.023.357</b>	<b>964.161</b>	<b>908.829</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	98.413	0	51.055	0	0	54.328	110.527	0	57.653	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	252.984	258.043	263.204	268.468	273.838	279.314	284.901	290.599	296.411	302.339	308.386
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>351.397</b>	<b>258.043</b>	<b>314.259</b>	<b>268.468</b>	<b>273.838</b>	<b>333.643</b>	<b>395.427</b>	<b>290.599</b>	<b>354.064</b>	<b>302.339</b>	<b>308.386</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	652.297	582.152	662.122	661.147	586.709	518.684	690.672	610.702	699.663	699.663	616.808
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	314.553	320.844	327.261	333.807	340.483	347.292	354.238	361.323	368.549	375.920	383.439
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
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.066.851</b>	<b>1.002.997</b>	<b>1.089.383</b>	<b>1.094.954</b>	<b>1.027.191</b>	<b>965.976</b>	<b>1.144.910</b>	<b>1.072.025</b>	<b>1.168.212</b>	<b>1.175.583</b>	<b>1.100.247</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	61.182	124.812	0	64.750	0	0	68.901	140.174	0	73.118	0
Fianzas recibidas de Clientes	314.553	320.844	327.261	333.807	340.483	347.292	354.238	361.323	368.549	375.920	383.439
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>375.736</b>	<b>445.656</b>	<b>327.261</b>	<b>398.556</b>	<b>340.483</b>	<b>347.292</b>	<b>423.139</b>	<b>501.497</b>	<b>368.549</b>	<b>449.039</b>	<b>383.439</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	539.226	731.814	642.854	744.013	743.038	648.632	562.360	780.221	679.061	791.885	791.885
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	391.108	398.930	406.908	415.047	423.347	431.814	440.451	449.260	458.245	467.410	476.758
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	882.247	1.138.866	806.298	1.461.327	1.755.037
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.030.334</b>	<b>1.230.744</b>	<b>1.149.762</b>	<b>1.259.059</b>	<b>1.266.385</b>	<b>1.180.446</b>	<b>1.885.058</b>	<b>2.368.346</b>	<b>1.943.604</b>	<b>2.720.622</b>	<b>3.023.680</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	0	77.594	158.292	0	82.118	0	0	87.383	177.775	0	92.732
Fianzas recibidas de Clientes	391.108	398.930	406.908	415.047	423.347	431.814	440.451	449.260	458.245	467.410	476.758
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>391.108</b>	<b>476.524</b>	<b>565.200</b>	<b>415.047</b>	<b>505.466</b>	<b>431.814</b>	<b>440.451</b>	<b>536.643</b>	<b>636.020</b>	<b>467.410</b>	<b>569.490</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	686.544	588.413	832.661	719.837	914.276	1.003.245	716.780	544.825	693.329	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	486.293	496.019	505.939	516.058	526.379	536.907	547.645	558.598	569.770	240.427
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	2.524.684	3.372.673	3.617.599	3.198.562	3.889.853	4.185.543	5.088.407	6.129.658	5.519.759	4.345.276
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>3.697.521</b>	<b>4.457.105</b>	<b>4.956.200</b>	<b>4.434.457</b>	<b>5.330.508</b>	<b>5.725.695</b>	<b>6.352.832</b>	<b>7.233.081</b>	<b>6.782.857</b>	<b>4.585.703</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	0	98.408	200.752	0	104.146	0	0	306.769	0
Fianzas recibidas de Clientes	486.293	496.019	505.939	516.058	526.379	536.907	547.645	558.598	569.770	240.427
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>486.293</b>	<b>496.019</b>	<b>604.347</b>	<b>716.810</b>	<b>526.379</b>	<b>641.053</b>	<b>547.645</b>	<b>558.598</b>	<b>876.539</b>	<b>240.427</b>

## 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 9

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	<b>20.148.666</b>	5.592	17.370	17.001	20.765	25.765	26.352	20.303
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	30.486	30.426	37.110	49.668	62.001	55.822	68.753	70.285
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	78.506	93.497	109.000	103.802	119.290	122.120	133.162	151.989
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	170.648	166.213	185.627	190.971	204.935	228.181	252.620	241.132
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	256.029	253.273	260.287	276.097	291.288	278.203	295.126	292.187
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	299.922	317.579	334.833	320.263	339.156	335.700	344.557	364.607
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	383.872	367.317	388.741	385.014	394.823	417.256	439.098	420.620
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	444.581	440.237	451.430	476.859	501.292	480.336	507.467	502.739
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	515.180	543.670	571.332	547.897	578.286	562.855	563.519	620.779
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	485.221	209.742						

## 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 9

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-7.891.837	-1.955.397	-4.393.815	-1.223.652	-318.973	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	122.067.610	0	0	0	0	420.784	151.818	207.548	285.172	272.430
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>114.175.773</b>	<b>-1.955.397</b>	<b>-4.393.815</b>	<b>-1.223.652</b>	<b>-318.973</b>	<b>420.784</b>	<b>151.818</b>	<b>207.548</b>	<b>285.172</b>	<b>272.430</b>
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	59.122	263.311	156.637	221.753	302.256	276.367	35.321	264.155	142.522	215.079
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>59.122</b>	<b>263.311</b>	<b>156.637</b>	<b>221.753</b>	<b>302.256</b>	<b>276.367</b>	<b>35.321</b>	<b>264.155</b>	<b>142.522</b>	<b>215.079</b>
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	305.033	274.267	1.436	258.012	119.999	200.195	299.590	263.959	0	197.547
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>305.033</b>	<b>274.267</b>	<b>1.436</b>	<b>258.012</b>	<b>119.999</b>	<b>200.195</b>	<b>299.590</b>	<b>263.959</b>	<b>0</b>	<b>197.547</b>
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	85.050	390.971	1.260.593	1.656.149	1.407.503	1.886.709	1.772.388	2.020.484	2.102.430	1.858.707
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>85.050</b>	<b>390.971</b>	<b>1.260.593</b>	<b>1.656.149</b>	<b>1.407.503</b>	<b>1.886.709</b>	<b>1.772.388</b>	<b>2.020.484</b>	<b>2.102.430</b>	<b>1.858.707</b>
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.578.534	2.118.658	1.989.603	2.268.849	2.361.439	2.086.820	1.771.476	2.379.226	2.234.199	2.548.884
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.578.534</b>	<b>2.118.658</b>	<b>1.989.603</b>	<b>2.268.849</b>	<b>2.361.439</b>	<b>2.086.820</b>	<b>1.771.476</b>	<b>2.379.226</b>	<b>2.234.199</b>	<b>2.548.884</b>
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	2.652.813	2.343.713	1.988.346	2.673.393	2.509.720	2.863.872	2.981.258	2.633.015	2.233.083	3.003.857
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>2.652.813</b>	<b>2.343.713</b>	<b>1.988.346</b>	<b>2.673.393</b>	<b>2.509.720</b>	<b>2.863.872</b>	<b>2.981.258</b>	<b>2.633.015</b>	<b>2.233.083</b>	<b>3.003.857</b>
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	2.819.888	3.219.024	2.568.583	2.702.199	2.840.655	2.721.903	2.875.645	2.848.857	2.919.351	3.080.796
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>2.819.888</b>	<b>3.219.024</b>	<b>2.568.583</b>	<b>2.702.199</b>	<b>2.840.655</b>	<b>2.721.903</b>	<b>2.875.645</b>	<b>2.848.857</b>	<b>2.919.351</b>	<b>3.080.796</b>
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	3.237.550	3.104.748	3.276.954	3.189.512	3.193.277	3.517.748	2.749.584			
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>3.237.550</b>	<b>3.104.748</b>	<b>3.276.954</b>	<b>3.189.512</b>	<b>3.193.277</b>	<b>3.517.748</b>	<b>2.749.584</b>			

### 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 9

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	<b>18.414.285</b>	0	4.973.085	10.776.802	2.664.398	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	<b>-34.641.325</b>	0	-215.559	-506.734	-746.033	-996.689	-901.808	-1.007.904	-1.050.700	-950.746	-822.677
Devolución Principal	<b>-18.414.285</b>	0	0	0	0	-231.006	-144.188	-256.841	-308.164	-221.345	-100.569
Pago de Intereses y Comisiones	<b>-16.227.039</b>	0	-215.559	-506.734	-746.033	-765.684	-757.620	-751.063	-742.535	-729.401	-722.108
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-16.227.039</b>	<b>0</b>	<b>4.757.527</b>	<b>10.270.067</b>	<b>1.918.366</b>	<b>-996.689</b>	<b>-901.808</b>	<b>-1.007.904</b>	<b>-1.050.700</b>	<b>-950.746</b>	<b>-822.677</b>

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	-1.065.997	-1.008.322	-1.133.887	-1.181.937	-1.069.318	-924.883	-1.199.119	-1.134.009	-1.275.194	-1.329.296	-1.202.392
Devolución Principal	-350.028	-303.743	-444.424	-510.672	-417.310	-286.280	-576.211	-533.498	-697.433	-778.656	-683.218
Pago de Intereses y Comisiones	-715.969	-704.579	-689.463	-671.265	-652.008	-638.603	-622.908	-600.511	-577.762	-550.640	-519.174
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-1.065.997</b>	<b>-1.008.322</b>	<b>-1.133.887</b>	<b>-1.181.937</b>	<b>-1.069.318</b>	<b>-924.883</b>	<b>-1.199.119</b>	<b>-1.134.009</b>	<b>-1.275.194</b>	<b>-1.329.296</b>	<b>-1.202.392</b>

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	-1.039.804	-1.348.221	-1.274.870	-1.433.956	-1.494.700	-1.351.671	-1.168.252	-1.515.860	-1.433.058	-1.611.878	-1.245.852
Devolución Principal	-546.368	-879.729	-839.943	-1.035.562	-1.138.719	-1.040.229	-896.229	-1.284.100	-1.252.370	-1.483.629	-1.173.823
Pago de Intereses y Comisiones	-493.436	-468.492	-434.927	-398.394	-355.981	-311.442	-272.023	-231.761	-180.688	-128.249	-72.029
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-1.039.804</b>	<b>-1.348.221</b>	<b>-1.274.870</b>	<b>-1.433.956</b>	<b>-1.494.700</b>	<b>-1.351.671</b>	<b>-1.168.252</b>	<b>-1.515.860</b>	<b>-1.433.058</b>	<b>-1.611.878</b>	<b>-1.245.852</b>

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
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 9

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>266.939.588</b>	<b>946.838</b>	<b>1.651.745</b>	<b>1.684.780</b>	<b>1.778.562</b>	<b>1.814.134</b>	<b>1.850.416</b>	<b>1.887.425</b>	<b>1.925.173</b>	<b>1.963.677</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	266.939.588	946.838	1.651.745	1.684.780	1.778.562	1.814.134	1.850.416	1.887.425	1.925.173	1.963.677
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-73.328.855</b>	<b>-232.167</b>	<b>-405.012</b>	<b>-414.185</b>	<b>-489.435</b>	<b>-499.224</b>	<b>-509.208</b>	<b>-519.392</b>	<b>-529.780</b>	<b>-540.376</b>
Gastos Serv. Com.	-51.570.032	-154.939	-270.289	-275.695	-344.457	-351.347	-358.374	-365.541	-372.852	-380.309
Costes Concesionaria	-21.758.824	-77.228	-134.723	-138.490	-144.978	-147.877	-150.835	-153.852	-156.929	-160.067
<b>EBITDA</b>	<b>193.610.732</b>	<b>714.671</b>	<b>1.246.733</b>	<b>1.270.595</b>	<b>1.289.127</b>	<b>1.314.910</b>	<b>1.341.208</b>	<b>1.368.032</b>	<b>1.395.393</b>	<b>1.423.301</b>
Amortizaciones	-43.661.009	-208.641	-355.860	-390.246	-390.246	-391.221	-426.738	-501.180	-466.794	-506.493
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>149.949.723</b>	<b>506.030</b>	<b>890.874</b>	<b>880.349</b>	<b>898.881</b>	<b>923.689</b>	<b>914.470</b>	<b>866.852</b>	<b>928.599</b>	<b>916.807</b>
Gastos Financieros	-15.625.285	-468.748	-775.072	-767.008	-760.451	-751.923	-738.789	-731.496	-725.357	-713.967
Resultado Financiero	-15.625.285	-468.748	-775.072	-767.008	-760.451	-751.923	-738.789	-731.496	-725.357	-713.967
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>134.324.439</b>	<b>37.282</b>	<b>115.802</b>	<b>113.341</b>	<b>138.430</b>	<b>171.765</b>	<b>175.681</b>	<b>135.356</b>	<b>203.242</b>	<b>202.840</b>
Impuesto de Sociedades	-20.148.666	-5.592	-17.370	-17.001	-20.765	-25.765	-26.352	-20.303	-30.486	-30.426
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>114.175.773</b>	<b>31.690</b>	<b>98.432</b>	<b>96.340</b>	<b>117.666</b>	<b>146.001</b>	<b>149.329</b>	<b>115.052</b>	<b>172.756</b>	<b>172.414</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.002.950</b>	<b>2.043.009</b>	<b>2.083.869</b>	<b>2.125.547</b>	<b>2.168.058</b>	<b>2.211.419</b>	<b>2.255.647</b>	<b>2.300.760</b>	<b>2.346.775</b>	<b>2.393.711</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.002.950	2.043.009	2.083.869	2.125.547	2.168.058	2.211.419	2.255.647	2.300.760	2.346.775	2.393.711
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-551.183</b>	<b>-562.207</b>	<b>-573.451</b>	<b>-584.920</b>	<b>-596.619</b>	<b>-608.551</b>	<b>-620.722</b>	<b>-633.137</b>	<b>-645.799</b>	<b>-658.715</b>
Gastos Serv. Com.	-387.915	-395.673	-403.587	-411.659	-419.892	-428.290	-436.855	-445.592	-454.504	-463.594
Costes Concesionaria	-163.268	-166.534	-169.865	-173.262	-176.727	-180.262	-183.867	-187.544	-191.295	-195.121
<b>EBITDA</b>	<b>1.451.767</b>	<b>1.480.802</b>	<b>1.510.418</b>	<b>1.540.626</b>	<b>1.571.439</b>	<b>1.602.868</b>	<b>1.634.925</b>	<b>1.667.624</b>	<b>1.700.976</b>	<b>1.734.996</b>
Amortizaciones	-505.519	-469.027	-435.680	-520.489	-480.789	-524.400	-524.400	-484.280	-445.750	-540.161
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>946.248</b>	<b>1.011.775</b>	<b>1.074.738</b>	<b>1.020.137</b>	<b>1.090.650</b>	<b>1.078.468</b>	<b>1.110.525</b>	<b>1.183.344</b>	<b>1.255.226</b>	<b>1.194.834</b>
Gastos Financieros	-698.851	-680.653	-661.397	-647.991	-632.296	-609.899	-587.150	-560.028	-528.562	-502.824
Resultado Financiero	-698.851	-680.653	-661.397	-647.991	-632.296	-609.899	-587.150	-560.028	-528.562	-502.824
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>247.397</b>	<b>331.122</b>	<b>413.342</b>	<b>372.146</b>	<b>458.354</b>	<b>468.569</b>	<b>523.375</b>	<b>623.316</b>	<b>726.664</b>	<b>692.011</b>
Impuesto de Sociedades	-37.110	-49.668	-62.001	-55.822	-68.753	-70.285	-78.506	-93.497	-109.000	-103.802
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>210.287</b>	<b>281.453</b>	<b>351.340</b>	<b>316.324</b>	<b>389.600</b>	<b>398.283</b>	<b>444.869</b>	<b>529.819</b>	<b>617.665</b>	<b>588.209</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.441.585</b>	<b>2.490.417</b>	<b>2.540.225</b>	<b>2.591.030</b>	<b>2.642.850</b>	<b>2.695.707</b>	<b>2.749.621</b>	<b>2.804.614</b>	<b>2.860.706</b>	<b>2.917.920</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.441.585	2.490.417	2.540.225	2.591.030	2.642.850	2.695.707	2.749.621	2.804.614	2.860.706	2.917.920
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-671.890</b>	<b>-685.327</b>	<b>-699.034</b>	<b>-713.015</b>	<b>-727.275</b>	<b>-741.820</b>	<b>-756.657</b>	<b>-771.790</b>	<b>-787.226</b>	<b>-802.970</b>
Gastos Serv. Com.	-472.866	-482.324	-491.970	-501.809	-511.846	-522.083	-532.524	-543.175	-554.038	-565.119
Costes Concesionaria	-199.023	-203.004	-207.064	-211.205	-215.429	-219.738	-224.133	-228.615	-233.188	-237.851
<b>EBITDA</b>	<b>1.769.696</b>	<b>1.805.089</b>	<b>1.841.191</b>	<b>1.878.015</b>	<b>1.915.575</b>	<b>1.953.887</b>	<b>1.992.965</b>	<b>2.032.824</b>	<b>2.073.480</b>	<b>2.114.950</b>
Amortizaciones	-496.551	-546.638	-545.663	-499.383	-457.091	-564.388	-514.301	-569.609	-569.609	-518.466
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>1.273.145</b>	<b>1.258.451</b>	<b>1.295.528</b>	<b>1.378.632</b>	<b>1.458.484</b>	<b>1.389.499</b>	<b>1.478.664</b>	<b>1.463.214</b>	<b>1.503.871</b>	<b>1.596.484</b>
Gastos Financieros	-477.880	-444.315	-407.782	-365.369	-320.830	-281.411	-241.149	-190.076	-137.637	-75.279
Resultado Financiero	-477.880	-444.315	-407.782	-365.369	-320.830	-281.411	-241.149	-190.076	-137.637	-75.279
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>795.265</b>	<b>814.136</b>	<b>887.746</b>	<b>1.013.262</b>	<b>1.137.654</b>	<b>1.108.088</b>	<b>1.237.515</b>	<b>1.273.139</b>	<b>1.366.234</b>	<b>1.521.206</b>
Impuesto de Sociedades	-119.290	-122.120	-133.162	-151.989	-170.648	-166.213	-185.627	-190.971	-204.935	-228.181
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>675.975</b>	<b>692.015</b>	<b>754.584</b>	<b>861.273</b>	<b>967.006</b>	<b>941.875</b>	<b>1.051.888</b>	<b>1.082.168</b>	<b>1.161.299</b>	<b>1.293.025</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.976.279</b>	<b>3.035.804</b>	<b>3.096.520</b>	<b>3.158.451</b>	<b>3.221.620</b>	<b>3.286.052</b>	<b>3.351.773</b>	<b>3.418.809</b>	<b>3.487.185</b>	<b>3.556.928</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.976.279	3.035.804	3.096.520	3.158.451	3.221.620	3.286.052	3.351.773	3.418.809	3.487.185	3.556.928
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-819.030</b>	<b>-835.410</b>	<b>-852.118</b>	<b>-869.161</b>	<b>-886.544</b>	<b>-904.275</b>	<b>-922.360</b>	<b>-940.808</b>	<b>-959.624</b>	<b>-978.816</b>
Gastos Serv. Com.	-576.421	-587.950	-599.709	-611.703	-623.937	-636.416	-649.144	-662.127	-675.369	-688.877
Costes Concesionaria	-242.608	-247.461	-252.410	-257.458	-262.607	-267.859	-273.216	-278.681	-284.254	-289.939
<b>EBITDA</b>	<b>2.157.249</b>	<b>2.200.394</b>	<b>2.244.402</b>	<b>2.289.290</b>	<b>2.335.076</b>	<b>2.381.777</b>	<b>2.429.413</b>	<b>2.478.001</b>	<b>2.527.561</b>	<b>2.578.112</b>
Amortizaciones	-469.863	-589.599	-534.290	-597.552	-596.577	-537.882	-484.245	-620.063	-556.801	-626.946
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>1.687.386</b>	<b>1.610.795</b>	<b>1.710.112</b>	<b>1.691.738</b>	<b>1.738.499</b>	<b>1.843.895</b>	<b>1.945.167</b>	<b>1.857.938</b>	<b>1.970.760</b>	<b>1.951.166</b>
Gastos Financieros	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
Resultado Financiero	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.684.136</b>	<b>1.607.545</b>	<b>1.706.862</b>	<b>1.688.488</b>	<b>1.735.249</b>	<b>1.840.645</b>	<b>1.941.917</b>	<b>1.854.688</b>	<b>1.967.510</b>	<b>1.947.916</b>
Impuesto de Sociedades	-252.620	-241.132	-256.029	-253.273	-260.287	-276.097	-291.288	-278.203	-295.126	-292.187
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1.431.516</b>	<b>1.366.413</b>	<b>1.450.833</b>	<b>1.435.215</b>	<b>1.474.962</b>	<b>1.564.548</b>	<b>1.650.630</b>	<b>1.576.485</b>	<b>1.672.383</b>	<b>1.655.729</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>3.628.067</b>	<b>3.700.628</b>	<b>3.774.641</b>	<b>3.850.134</b>	<b>3.927.136</b>	<b>4.005.679</b>	<b>4.085.793</b>	<b>4.167.509</b>	<b>4.250.859</b>	<b>4.335.876</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.628.067	3.700.628	3.774.641	3.850.134	3.927.136	4.005.679	4.085.793	4.167.509	4.250.859	4.335.876
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-998.393</b>	<b>-1.018.360</b>	<b>-1.038.728</b>	<b>-1.059.502</b>	<b>-1.080.692</b>	<b>-1.102.306</b>	<b>-1.124.352</b>	<b>-1.146.839</b>	<b>-1.169.776</b>	<b>-1.193.172</b>
Gastos Serv. Com.	-702.654	-716.707	-731.042	-745.662	-760.576	-775.787	-791.303	-807.129	-823.272	-839.737
Costes Concesionaria	-295.738	-301.653	-307.686	-313.840	-320.117	-326.519	-333.049	-339.710	-346.504	-353.435
<b>EBITDA</b>	<b>2.629.674</b>	<b>2.682.268</b>	<b>2.735.913</b>	<b>2.790.632</b>	<b>2.846.444</b>	<b>2.903.373</b>	<b>2.961.441</b>	<b>3.020.669</b>	<b>3.081.083</b>	<b>3.142.704</b>
Amortizaciones	-626.946	-561.822	-500.443	-652.297	-582.152	-662.122	-661.147	-586.709	-518.684	-690.672
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>2.002.728</b>	<b>2.120.446</b>	<b>2.235.470</b>	<b>2.138.334</b>	<b>2.264.292</b>	<b>2.241.251</b>	<b>2.300.294</b>	<b>2.433.961</b>	<b>2.562.399</b>	<b>2.452.033</b>
Gastos Financieros	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
Resultado Financiero	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.999.478</b>	<b>2.117.196</b>	<b>2.232.220</b>	<b>2.135.084</b>	<b>2.261.042</b>	<b>2.238.001</b>	<b>2.297.044</b>	<b>2.430.711</b>	<b>2.559.149</b>	<b>2.448.783</b>
Impuesto de Sociedades	-299.922	-317.579	-334.833	-320.263	-339.156	-335.700	-344.557	-364.607	-383.872	-367.317
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1.699.557</b>	<b>1.799.617</b>	<b>1.897.387</b>	<b>1.814.822</b>	<b>1.921.886</b>	<b>1.902.301</b>	<b>1.952.487</b>	<b>2.066.104</b>	<b>2.175.276</b>	<b>2.081.465</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>4.422.593</b>	<b>4.511.045</b>	<b>4.601.266</b>	<b>4.693.292</b>	<b>4.787.157</b>	<b>4.882.901</b>	<b>4.980.559</b>	<b>5.080.170</b>	<b>5.181.773</b>	<b>5.285.409</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.422.593	4.511.045	4.601.266	4.693.292	4.787.157	4.882.901	4.980.559	5.080.170	5.181.773	5.285.409
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-1.217.035</b>	<b>-1.241.376</b>	<b>-1.266.203</b>	<b>-1.291.527</b>	<b>-1.317.358</b>	<b>-1.343.705</b>	<b>-1.370.579</b>	<b>-1.397.991</b>	<b>-1.425.950</b>	<b>-1.454.469</b>
Gastos Serv. Com.	-856.532	-873.662	-891.136	-908.958	-927.137	-945.680	-964.594	-983.886	-1.003.563	-1.023.635
Costes Concesionaria	-360.503	-367.713	-375.068	-382.569	-390.220	-398.025	-405.985	-414.105	-422.387	-430.835
<b>EBITDA</b>	<b>3.205.558</b>	<b>3.269.670</b>	<b>3.335.063</b>	<b>3.401.764</b>	<b>3.469.800</b>	<b>3.539.196</b>	<b>3.609.980</b>	<b>3.682.179</b>	<b>3.755.823</b>	<b>3.830.939</b>
Amortizaciones	-610.702	-699.663	-699.663	-616.808	-539.226	-731.814	-642.854	-744.013	-743.038	-648.632
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>2.594.856</b>	<b>2.570.007</b>	<b>2.635.400</b>	<b>2.784.956</b>	<b>2.930.573</b>	<b>2.807.381</b>	<b>2.967.126</b>	<b>2.938.166</b>	<b>3.012.785</b>	<b>3.182.307</b>
Gastos Financieros	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
Resultado Financiero	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.591.606</b>	<b>2.566.757</b>	<b>2.632.150</b>	<b>2.781.706</b>	<b>2.927.323</b>	<b>2.804.131</b>	<b>2.963.876</b>	<b>2.934.916</b>	<b>3.009.535</b>	<b>3.179.057</b>
Impuesto de Sociedades	-388.741	-385.014	-394.823	-417.256	-439.098	-420.620	-444.581	-440.237	-451.430	-476.859
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>2.202.865</b>	<b>2.181.743</b>	<b>2.237.328</b>	<b>2.364.450</b>	<b>2.488.225</b>	<b>2.383.512</b>	<b>2.519.295</b>	<b>2.494.679</b>	<b>2.558.105</b>	<b>2.702.199</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>5.391.117</b>	<b>5.498.939</b>	<b>5.608.918</b>	<b>5.721.096</b>	<b>5.835.518</b>	<b>5.952.229</b>	<b>6.071.273</b>	<b>6.192.699</b>	<b>6.316.553</b>	<b>6.442.884</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.391.117	5.498.939	5.608.918	5.721.096	5.835.518	5.952.229	6.071.273	6.192.699	6.316.553	6.442.884
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-1.483.559</b>	<b>-1.513.230</b>	<b>-1.543.495</b>	<b>-1.574.365</b>	<b>-1.605.852</b>	<b>-1.637.969</b>	<b>-1.670.728</b>	<b>-1.704.143</b>	<b>-1.738.226</b>	<b>-1.772.990</b>
Gastos Serv. Com.	-1.044.107	-1.064.990	-1.086.289	-1.108.015	-1.130.175	-1.152.779	-1.175.835	-1.199.351	-1.223.338	-1.247.805
Costes Concesionaria	-439.451	-448.240	-457.205	-466.349	-475.676	-485.190	-494.894	-504.792	-514.887	-525.185
<b>EBITDA</b>	<b>3.907.558</b>	<b>3.985.709</b>	<b>4.065.423</b>	<b>4.146.732</b>	<b>4.229.666</b>	<b>4.314.260</b>	<b>4.400.545</b>	<b>4.488.556</b>	<b>4.578.327</b>	<b>4.669.893</b>
Amortizaciones	-562.360	-780.221	-679.061	-791.885	-791.885	-686.544	-588.413	-832.661	-719.837	-914.276
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>3.345.198</b>	<b>3.205.488</b>	<b>3.386.362</b>	<b>3.354.846</b>	<b>3.437.781</b>	<b>3.627.716</b>	<b>3.812.132</b>	<b>3.655.895</b>	<b>3.858.490</b>	<b>3.755.618</b>
Gastos Financieros	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
Resultado Financiero	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3.341.948</b>	<b>3.202.238</b>	<b>3.383.112</b>	<b>3.351.596</b>	<b>3.434.531</b>	<b>3.624.466</b>	<b>3.808.882</b>	<b>3.652.645</b>	<b>3.855.240</b>	<b>3.752.368</b>
Impuesto de Sociedades	-501.292	-480.336	-507.467	-502.739	-515.180	-543.670	-571.332	-547.897	-578.286	-562.855
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>2.840.655</b>	<b>2.721.903</b>	<b>2.875.645</b>	<b>2.848.857</b>	<b>2.919.351</b>	<b>3.080.796</b>	<b>3.237.550</b>	<b>3.104.748</b>	<b>3.276.954</b>	<b>3.189.512</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>6.571.741</b>	<b>6.703.176</b>	<b>6.837.240</b>	<b>2.885.128</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	6.571.741	6.703.176	6.837.240	2.885.128
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-1.808.450</b>	<b>-1.844.619</b>	<b>-1.881.511</b>	<b>-792.171</b>
Gastos Serv. Com.	-1.272.761	-1.298.216	-1.324.181	-558.768
Costes Concesionaria	-535.689	-546.403	-557.331	-233.403
<b>EBITDA</b>	<b>4.763.291</b>	<b>4.858.557</b>	<b>4.955.728</b>	<b>2.092.956</b>
Amortizaciones	-1.003.245	-716.780	-1.717.674	-693.329
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>3.760.046</b>	<b>4.141.778</b>	<b>3.238.054</b>	<b>1.399.628</b>
Gastos Financieros	-3.250	-3.250	-3.250	-1.345
Resultado Financiero	-3.250	-3.250	-3.250	-1.345
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3.756.796</b>	<b>4.138.528</b>	<b>3.234.804</b>	<b>1.398.283</b>
Impuesto de Sociedades	-563.519	-620.779	-485.221	-209.742
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>3.193.277</b>	<b>3.517.748</b>	<b>2.749.584</b>	<b>1.188.541</b>

## 7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 9

Balance de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.955.397</b>	<b>10.830.676</b>	<b>22.864.690</b>	<b>25.073.959</b>	<b>24.683.713</b>	<b>24.465.400</b>	<b>24.074.179</b>	<b>23.647.441</b>	<b>23.328.718</b>	<b>23.234.138</b>	<b>22.727.644</b>
Acuerdo de concesión lp	1.955.397	10.830.676	22.864.690	25.073.959	24.683.713	24.465.400	24.074.179	23.647.441	23.328.718	23.234.138	22.727.644
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>313.617</b>	<b>286.194</b>	<b>1.177.027</b>	<b>1.078.796</b>	<b>1.134.596</b>	<b>1.164.784</b>	<b>1.153.288</b>	<b>1.166.720</b>	<b>1.257.078</b>	<b>1.271.086</b>
Acuerdo de concesión cp	0	0	208.641	355.860	390.246	390.246	391.221	426.738	501.180	466.794	506.493
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	78.903	137.645	140.398	148.214	151.178	154.201	157.285	160.431
CRSD	0	0	0	498.345	450.904	503.952	525.350	475.373	411.338	532.999	504.161
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	313.617	77.553	243.920	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.955.397</b>	<b>11.144.292</b>	<b>23.150.884</b>	<b>26.250.986</b>	<b>25.762.508</b>	<b>25.599.997</b>	<b>25.238.964</b>	<b>24.800.730</b>	<b>24.495.438</b>	<b>24.491.215</b>	<b>23.998.730</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.955.397</b>	<b>6.349.212</b>	<b>7.572.863</b>	<b>7.923.526</b>	<b>7.601.174</b>	<b>7.545.696</b>	<b>7.455.813</b>	<b>7.316.642</b>	<b>7.193.540</b>	<b>7.249.471</b>	<b>7.158.916</b>
Capital Social	657.653	1.100.868	2.324.520	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	3.169	13.012	22.646	34.413	49.013	63.946	75.451
Reservas voluntarias	1.297.744	5.248.344	5.248.344	5.261.224	4.868.961	4.805.732	4.684.890	4.505.616	4.364.586	4.439.861	4.280.097
Resultado del año	0	0	0	31.690	98.432	96.340	117.666	146.001	149.329	115.052	172.756
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>4.795.081</b>	<b>15.578.020</b>	<b>18.017.551</b>	<b>17.879.501</b>	<b>17.628.798</b>	<b>17.326.772</b>	<b>17.111.565</b>	<b>17.017.135</b>	<b>16.673.245</b>	<b>16.375.640</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	4.795.081	15.578.020	18.017.551	17.879.501	17.628.798	17.326.772	17.111.565	17.017.135	16.673.245	16.375.640
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>309.909</b>	<b>281.833</b>	<b>425.502</b>	<b>456.378</b>	<b>372.523</b>	<b>284.763</b>	<b>568.499</b>	<b>464.174</b>
Proveedores	0	0	0	0	0	28.263	0	0	29.993	61.186	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	78.903	137.645	140.398	148.214	151.178	154.201	157.285	160.431
Deuda Senior cp	0	0	0	231.006	144.188	256.841	308.164	221.345	100.569	350.028	303.743
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>1.955.397</b>	<b>11.144.292</b>	<b>23.150.884</b>	<b>26.250.986</b>	<b>25.762.508</b>	<b>25.599.997</b>	<b>25.238.964</b>	<b>24.800.730</b>	<b>24.495.438</b>	<b>24.491.215</b>	<b>23.998.730</b>



Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>22.415.751</b>	<b>21.946.724</b>	<b>21.511.044</b>	<b>21.196.031</b>	<b>21.134.414</b>	<b>20.610.014</b>	<b>20.303.667</b>	<b>19.819.388</b>	<b>19.373.638</b>	<b>19.064.876</b>	<b>19.040.381</b>
Acuerdo de concesión lp	22.415.751	21.946.724	21.511.044	21.196.031	21.134.414	20.610.014	20.303.667	19.819.388	19.373.638	19.064.876	19.040.381
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.336.102</b>	<b>1.326.908</b>	<b>1.240.590</b>	<b>1.256.586</b>	<b>1.357.478</b>	<b>1.372.076</b>	<b>1.446.282</b>	<b>1.436.898</b>	<b>1.338.676</b>	<b>1.355.628</b>	<b>1.470.137</b>
Acuerdo de concesión cp	505.519	469.027	435.680	520.489	480.789	524.400	524.400	484.280	445.750	540.161	496.551
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	163.640	166.913	170.251	173.656	177.129	180.671	184.285	187.971	191.730	195.565	199.476
CRSD	566.944	590.968	534.659	462.441	599.560	567.005	637.597	664.648	601.196	519.902	674.111
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
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>23.751.853</b>	<b>23.273.632</b>	<b>22.751.633</b>	<b>22.452.617</b>	<b>22.491.892</b>	<b>21.982.090</b>	<b>21.749.949</b>	<b>21.256.286</b>	<b>20.712.314</b>	<b>20.420.504</b>	<b>20.510.518</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.174.693</b>	<b>7.163.227</b>	<b>7.142.424</b>	<b>7.217.398</b>	<b>7.498.401</b>	<b>7.623.846</b>	<b>7.879.608</b>	<b>8.109.398</b>	<b>8.334.184</b>	<b>8.677.581</b>	<b>9.264.355</b>
Capital Social	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	92.727	109.968	130.997	159.142	194.276	225.909	264.869	304.697	349.184	402.166	463.932
Reservas voluntarias	4.278.940	4.212.360	4.099.362	4.076.303	4.357.188	4.377.725	4.585.844	4.729.220	4.824.569	5.027.139	5.581.601
Resultado del año	172.414	210.287	281.453	351.340	316.324	389.600	398.283	444.869	529.819	617.665	588.209
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>15.937.354</b>	<b>15.432.820</b>	<b>15.021.649</b>	<b>14.741.507</b>	<b>14.171.434</b>	<b>13.644.074</b>	<b>12.952.779</b>	<b>12.180.262</b>	<b>11.503.182</b>	<b>10.962.951</b>	<b>10.089.360</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	15.937.354	15.432.820	15.021.649	14.741.507	14.171.434	13.644.074	12.952.779	12.180.262	11.503.182	10.962.951	10.089.360
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>639.806</b>	<b>677.584</b>	<b>587.561</b>	<b>493.713</b>	<b>822.057</b>	<b>714.170</b>	<b>917.562</b>	<b>966.626</b>	<b>874.948</b>	<b>779.971</b>	<b>1.156.803</b>
Proveedores	31.742	0	0	33.777	68.717	0	35.844	0	0	38.038	77.598
Fianzas recibidas de Clientes	163.640	166.913	170.251	173.656	177.129	180.671	184.285	187.971	191.730	195.565	199.476
Deuda Senior cp	444.424	510.672	417.310	286.280	576.211	533.498	697.433	778.656	683.218	546.368	879.729
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>23.751.853</b>	<b>23.273.632</b>	<b>22.751.633</b>	<b>22.452.617</b>	<b>22.491.892</b>	<b>21.982.090</b>	<b>21.749.949</b>	<b>21.256.286</b>	<b>20.712.314</b>	<b>20.420.504</b>	<b>20.510.518</b>

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>18.493.743</b>	<b>18.193.643</b>	<b>17.694.260</b>	<b>17.237.169</b>	<b>16.933.375</b>	<b>16.950.685</b>	<b>16.381.076</b>	<b>16.088.011</b>	<b>15.569.545</b>	<b>15.099.683</b>	<b>14.803.555</b>
Acuerdo de concesión lp	18.493.743	18.193.643	17.694.260	17.237.169	16.933.375	16.950.685	16.381.076	16.088.011	15.569.545	15.099.683	14.803.555
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.487.539</b>	<b>1.570.176</b>	<b>1.558.419</b>	<b>1.448.845</b>	<b>1.468.752</b>	<b>1.551.941</b>	<b>1.615.273</b>	<b>1.709.266</b>	<b>1.479.784</b>	<b>813.023</b>	<b>937.622</b>
Acuerdo de concesión cp	546.638	545.663	499.383	457.091	564.388	514.301	569.609	569.609	518.466	469.863	589.599
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	203.465	207.535	211.685	215.919	220.238	224.642	229.135	233.718	238.392	243.160	248.023
CRSD	637.435	716.978	747.350	675.835	584.126	757.930	716.529	805.939	622.926	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	55.068	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>19.981.282</b>	<b>19.763.819</b>	<b>19.252.679</b>	<b>18.686.014</b>	<b>18.402.126</b>	<b>18.502.627</b>	<b>17.996.349</b>	<b>17.797.277</b>	<b>17.049.329</b>	<b>15.912.705</b>	<b>15.741.177</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>9.682.318</b>	<b>10.254.335</b>	<b>10.808.724</b>	<b>11.370.407</b>	<b>12.073.454</b>	<b>13.015.328</b>	<b>13.869.669</b>	<b>14.866.786</b>	<b>15.637.114</b>	<b>15.669.545</b>	<b>15.444.912</b>
Capital Social	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	522.753	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122
Reservas voluntarias	5.852.978	6.405.585	6.897.405	7.352.399	7.949.713	8.916.719	9.661.047	10.627.884	11.319.080	11.219.786	10.856.661
Resultado del año	675.975	692.015	754.584	861.273	967.006	941.875	1.051.888	1.082.168	1.161.299	1.293.025	1.431.516
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>9.255.555</b>	<b>8.226.132</b>	<b>7.093.550</b>	<b>6.059.460</b>	<b>5.169.369</b>	<b>3.891.407</b>	<b>2.645.175</b>	<b>1.167.685</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	9.255.555	8.226.132	7.093.550	6.059.460	5.169.369	3.891.407	2.645.175	1.167.685	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.043.408</b>	<b>1.283.353</b>	<b>1.350.405</b>	<b>1.256.148</b>	<b>1.159.304</b>	<b>1.595.891</b>	<b>1.481.505</b>	<b>1.762.806</b>	<b>1.412.215</b>	<b>243.160</b>	<b>296.265</b>
Proveedores	0	40.256	0	0	42.837	87.149	0	45.459	0	0	48.242
Fianzas recibidas de Clientes	203.465	207.535	211.685	215.919	220.238	224.642	229.135	233.718	238.392	243.160	248.023
Deuda Senior cp	839.943	1.035.562	1.138.719	1.040.229	896.229	1.284.100	1.252.370	1.483.629	1.173.823	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>19.981.282</b>	<b>19.763.819</b>	<b>19.252.679</b>	<b>18.686.014</b>	<b>18.402.126</b>	<b>18.502.627</b>	<b>17.996.349</b>	<b>17.797.277</b>	<b>17.049.329</b>	<b>15.912.705</b>	<b>15.741.177</b>

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>14.867.946</b>	<b>14.270.394</b>	<b>13.985.251</b>	<b>13.447.369</b>	<b>12.963.123</b>	<b>12.673.557</b>	<b>12.790.967</b>	<b>12.164.021</b>	<b>11.887.800</b>	<b>11.325.978</b>	<b>10.825.535</b>
Acuerdo de concesión lp	14.867.946	14.270.394	13.985.251	13.447.369	12.963.123	12.673.557	12.790.967	12.164.021	11.887.800	11.325.978	10.825.535
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>887.274</b>	<b>955.595</b>	<b>959.781</b>	<b>906.351</b>	<b>858.083</b>	<b>999.377</b>	<b>941.702</b>	<b>1.017.545</b>	<b>1.023.357</b>	<b>964.161</b>	<b>908.829</b>
Acuerdo de concesión cp	534.290	597.552	596.577	537.882	484.245	620.063	556.801	626.946	626.946	561.822	500.443
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	252.984	258.043	263.204	268.468	273.838	279.314	284.901	290.599	296.411	302.339	308.386
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
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>15.755.219</b>	<b>15.225.989</b>	<b>14.945.032</b>	<b>14.353.720</b>	<b>13.821.207</b>	<b>13.672.934</b>	<b>13.732.669</b>	<b>13.181.566</b>	<b>12.911.157</b>	<b>12.290.139</b>	<b>11.734.364</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>15.403.822</b>	<b>14.967.946</b>	<b>14.630.773</b>	<b>14.085.251</b>	<b>13.547.369</b>	<b>13.339.291</b>	<b>13.337.242</b>	<b>12.890.967</b>	<b>12.557.093</b>	<b>11.987.800</b>	<b>11.425.978</b>
Capital Social	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122
Reservas voluntarias	10.880.674	10.360.379	10.038.824	9.453.555	8.826.086	8.531.927	8.604.022	8.061.849	7.744.630	7.131.509	6.469.627
Resultado del año	1.366.413	1.450.833	1.435.215	1.474.962	1.564.548	1.650.630	1.576.485	1.672.383	1.655.729	1.699.557	1.799.617
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>351.397</b>	<b>258.043</b>	<b>314.259</b>	<b>268.468</b>	<b>273.838</b>	<b>333.643</b>	<b>395.427</b>	<b>290.599</b>	<b>354.064</b>	<b>302.339</b>	<b>308.386</b>
Proveedores	98.413	0	51.055	0	0	54.328	110.527	0	57.653	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	252.984	258.043	263.204	268.468	273.838	279.314	284.901	290.599	296.411	302.339	308.386
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>15.755.219</b>	<b>15.225.989</b>	<b>14.945.032</b>	<b>14.353.720</b>	<b>13.821.207</b>	<b>13.672.934</b>	<b>13.732.669</b>	<b>13.181.566</b>	<b>12.911.157</b>	<b>12.290.139</b>	<b>11.734.364</b>

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10.545.430</b>	<b>10.722.550</b>	<b>10.060.428</b>	<b>9.794.254</b>	<b>9.207.546</b>	<b>8.688.862</b>	<b>8.417.339</b>	<b>8.661.701</b>	<b>7.962.038</b>	<b>7.707.179</b>	<b>7.090.371</b>
Acuerdo de concesión lp	10.545.430	10.722.550	10.060.428	9.794.254	9.207.546	8.688.862	8.417.339	8.661.701	7.962.038	7.707.179	7.090.371
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.066.851</b>	<b>1.002.997</b>	<b>1.089.383</b>	<b>1.094.954</b>	<b>1.027.191</b>	<b>965.976</b>	<b>1.144.910</b>	<b>1.072.025</b>	<b>1.168.212</b>	<b>1.175.583</b>	<b>1.100.247</b>
Acuerdo de concesión cp	652.297	582.152	662.122	661.147	586.709	518.684	690.672	610.702	699.663	699.663	616.808
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	314.553	320.844	327.261	333.807	340.483	347.292	354.238	361.323	368.549	375.920	383.439
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
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>11.612.281</b>	<b>11.725.547</b>	<b>11.149.811</b>	<b>10.889.208</b>	<b>10.234.737</b>	<b>9.654.838</b>	<b>9.562.249</b>	<b>9.733.726</b>	<b>9.130.250</b>	<b>8.882.762</b>	<b>8.190.618</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>11.236.545</b>	<b>11.279.890</b>	<b>10.822.550</b>	<b>10.490.652</b>	<b>9.894.254</b>	<b>9.307.546</b>	<b>9.139.109</b>	<b>9.232.228</b>	<b>8.761.701</b>	<b>8.433.723</b>	<b>7.807.179</b>
Capital Social	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122
Reservas voluntarias	6.182.423	6.308.334	5.743.930	5.431.616	4.785.033	4.084.707	3.807.098	3.994.028	3.402.100	3.095.245	2.413.117
Resultado del año	1.897.387	1.814.822	1.921.886	1.902.301	1.952.487	2.066.104	2.175.276	2.081.465	2.202.865	2.181.743	2.237.328
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>375.736</b>	<b>445.656</b>	<b>327.261</b>	<b>398.556</b>	<b>340.483</b>	<b>347.292</b>	<b>423.139</b>	<b>501.497</b>	<b>368.549</b>	<b>449.039</b>	<b>383.439</b>
Proveedores	61.182	124.812	0	64.750	0	0	68.901	140.174	0	73.118	0
Fianzas recibidas de Clientes	314.553	320.844	327.261	333.807	340.483	347.292	354.238	361.323	368.549	375.920	383.439
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>11.612.281</b>	<b>11.725.547</b>	<b>11.149.811</b>	<b>10.889.208</b>	<b>10.234.737</b>	<b>9.654.838</b>	<b>9.562.249</b>	<b>9.733.726</b>	<b>9.130.250</b>	<b>8.882.762</b>	<b>8.190.618</b>

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.551.145</b>	<b>6.291.360</b>	<b>6.611.447</b>	<b>5.867.434</b>	<b>5.625.318</b>	<b>4.976.686</b>	<b>4.414.326</b>	<b>4.165.687</b>	<b>4.571.053</b>	<b>3.779.168</b>	<b>3.551.402</b>
Acuerdo de concesión lp	6.551.145	6.291.360	6.611.447	5.867.434	5.625.318	4.976.686	4.414.326	4.165.687	4.571.053	3.779.168	3.551.402
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.030.334</b>	<b>1.230.744</b>	<b>1.149.762</b>	<b>1.259.059</b>	<b>1.266.385</b>	<b>1.180.446</b>	<b>1.885.058</b>	<b>2.368.346</b>	<b>1.943.604</b>	<b>2.720.622</b>	<b>3.023.680</b>
Acuerdo de concesión cp	539.226	731.814	642.854	744.013	743.038	648.632	562.360	780.221	679.061	791.885	791.885
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	391.108	398.930	406.908	415.047	423.347	431.814	440.451	449.260	458.245	467.410	476.758
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	882.247	1.138.866	806.298	1.461.327	1.755.037
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.581.479</b>	<b>7.522.104</b>	<b>7.761.209</b>	<b>7.126.493</b>	<b>6.891.703</b>	<b>6.157.132</b>	<b>6.299.384</b>	<b>6.534.033</b>	<b>6.514.657</b>	<b>6.499.789</b>	<b>6.575.081</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.190.371</b>	<b>7.045.580</b>	<b>7.196.009</b>	<b>6.711.447</b>	<b>6.386.237</b>	<b>5.725.318</b>	<b>5.858.933</b>	<b>5.997.390</b>	<b>5.878.637</b>	<b>6.032.380</b>	<b>6.005.592</b>
Capital Social	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122
Reservas voluntarias	1.669.186	1.400.621	1.655.763	1.035.418	734.824	10.479	0	0	0	0	0
Resultado del año	2.364.450	2.488.225	2.383.512	2.519.295	2.494.679	2.558.105	2.702.199	2.840.655	2.721.903	2.875.645	2.848.857
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>391.108</b>	<b>476.524</b>	<b>565.200</b>	<b>415.047</b>	<b>505.466</b>	<b>431.814</b>	<b>440.451</b>	<b>536.643</b>	<b>636.020</b>	<b>467.410</b>	<b>569.490</b>
Proveedores	0	77.594	158.292	0	82.118	0	0	87.383	177.775	0	92.732
Fianzas recibidas de Clientes	391.108	398.930	406.908	415.047	423.347	431.814	440.451	449.260	458.245	467.410	476.758
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>7.581.479</b>	<b>7.522.104</b>	<b>7.761.209</b>	<b>7.126.494</b>	<b>6.891.703</b>	<b>6.157.132</b>	<b>6.299.384</b>	<b>6.534.033</b>	<b>6.514.657</b>	<b>6.499.789</b>	<b>6.575.082</b>

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
<b>ACTIVO</b>										
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.864.858</b>	<b>2.276.445</b>	<b>2.042.432</b>	<b>2.543.836</b>	<b>1.629.560</b>	<b>1.261.605</b>	<b>544.825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acuerdo de concesión lp	2.864.858	2.276.445	2.042.432	2.543.836	1.629.560	1.261.605	544.825	0	0	0
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.697.521</b>	<b>4.457.105</b>	<b>4.956.200</b>	<b>4.434.457</b>	<b>5.330.508</b>	<b>5.725.695</b>	<b>6.352.832</b>	<b>7.233.081</b>	<b>6.782.857</b>	<b>4.585.703</b>
Acuerdo de concesión cp	686.544	588.413	832.661	719.837	914.276	1.003.245	716.780	544.825	693.329	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	486.293	496.019	505.939	516.058	526.379	536.907	547.645	558.598	569.770	240.427
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	2.524.684	3.372.673	3.617.599	3.198.562	3.889.853	4.185.543	5.088.407	6.129.658	5.519.759	4.345.276
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.562.379</b>	<b>6.733.550</b>	<b>6.998.632</b>	<b>6.978.293</b>	<b>6.960.068</b>	<b>6.987.300</b>	<b>6.897.657</b>	<b>7.233.081</b>	<b>6.782.857</b>	<b>4.585.703</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>										
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.076.086</b>	<b>6.237.531</b>	<b>6.394.284</b>	<b>6.261.482</b>	<b>6.433.688</b>	<b>6.346.247</b>	<b>6.350.012</b>	<b>6.674.483</b>	<b>5.906.318</b>	<b>4.345.275</b>
Capital Social	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612	2.630.612
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122	526.122
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	2.919.351	3.080.796	3.237.550	3.104.748	3.276.954	3.189.512	3.193.277	3.517.748	2.749.584	1.188.541
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>486.293</b>	<b>496.019</b>	<b>604.347</b>	<b>716.810</b>	<b>526.379</b>	<b>641.053</b>	<b>547.645</b>	<b>558.598</b>	<b>876.539</b>	<b>240.427</b>
Proveedores	0	0	98.408	200.752	0	104.146	0	0	306.769	0
Fianzas recibidas de Clientes	486.293	496.019	505.939	516.058	526.379	536.907	547.645	558.598	569.770	240.427
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>6.562.379</b>	<b>6.733.550</b>	<b>6.998.632</b>	<b>6.978.293</b>	<b>6.960.068</b>	<b>6.987.300</b>	<b>6.897.657</b>	<b>7.233.081</b>	<b>6.782.857</b>	<b>4.585.703</b>

## 7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 9

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>ORÍGENES</b>	<b>348.995.011</b>	<b>1.955.397</b>	<b>9.366.900</b>	<b>12.314.070</b>	<b>4.007.762</b>	<b>1.943.106</b>	<b>1.784.780</b>	<b>1.878.562</b>	<b>1.964.111</b>	<b>2.014.451</b>	<b>1.987.425</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	266.939.588	0	0	0	946.838	1.651.745	1.684.780	1.778.562	1.814.134	1.850.416	1.887.425
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	2.630.612	657.653	443.215	1.223.652	306.092	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	5.261.224	1.297.744	3.950.600	0	12.881	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	18.414.285	0	4.973.085	10.776.802	2.664.398	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	1.543.358	0	0	0	0	47.441	0	0	49.977	64.034	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	54.205.944	0	0	313.617	77.553	243.920	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>348.995.011</b>	<b>1.955.397</b>	<b>9.366.900</b>	<b>12.314.070</b>	<b>4.007.762</b>	<b>1.943.106</b>	<b>1.784.780</b>	<b>1.878.562</b>	<b>1.964.111</b>	<b>2.014.451</b>	<b>1.987.425</b>
Gastos Servicios Comunitarios	51.570.032	0	0	0	154.939	270.289	275.695	344.457	351.347	358.374	365.541
Costes de Estructura Concesionario	27.714.134	1.457.609	2.374.833	1.694.229	505.868	134.723	138.490	144.978	147.877	150.835	153.852
Inversión Inicial	18.823.300	491.288	6.456.392	10.029.054	1.846.566	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	18.022.549	0	0	0	0	0	143.670	28.263	0	152.464	341.020
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	20.148.666	0	0	0	5.592	17.370	17.001	20.765	25.765	26.352	20.303
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	258.095	6.500	6.500	6.500	6.500	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.121.241	0	215.559	93.734	25.567	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	15.105.798	0	0	413.000	720.465	744.459	735.971	728.981	720.012	706.427	698.675
Amortización de la deuda senior - Tramo I	18.414.285	0	0	0	0	231.006	144.188	256.841	308.164	221.345	100.569
Dotación a la CRSD - Tramo I	1.543.358	0	0	0	498.345	0	53.048	21.398	0	0	121.660
Dividendos	104.478.967	0	0	0	0	28.521	88.589	86.706	105.899	131.401	59.122
Reparto de las reservas voluntarias	13.243.367	0	0	0	0	392.263	63.229	120.842	179.273	141.030	0
Liquidación de la sociedad	4.345.276	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>54.205.944</b>	<b>0</b>	<b>313.617</b>	<b>77.553</b>	<b>243.920</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
<b>ORÍGENES</b>	<b>2.054.011</b>	<b>2.063.677</b>	<b>2.102.950</b>	<b>2.199.319</b>	<b>2.256.087</b>	<b>2.225.547</b>	<b>2.300.613</b>	<b>2.311.419</b>	<b>2.355.647</b>	<b>2.464.212</b>	<b>2.528.069</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.925.173	1.963.677	2.002.950	2.043.009	2.083.869	2.125.547	2.168.058	2.211.419	2.255.647	2.300.760	2.346.775
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	28.838	0	0	56.309	72.218	0	32.555	0	0	63.452	81.294
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
<b>APLICACIONES</b>	<b>2.054.011</b>	<b>2.063.677</b>	<b>2.102.950</b>	<b>2.199.319</b>	<b>2.256.087</b>	<b>2.225.547</b>	<b>2.300.613</b>	<b>2.311.419</b>	<b>2.355.647</b>	<b>2.464.212</b>	<b>2.528.069</b>
Gastos Servicios Comunitarios	372.852	380.309	387.915	395.673	403.587	411.659	419.892	428.290	436.855	445.592	454.504
Costes de Estructura Concesionario	156.929	160.067	163.268	166.534	169.865	173.262	176.727	180.262	183.867	187.544	191.295
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	61.186	161.883	31.742	0	171.700	384.232	68.717	182.209	35.844	0	193.362
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	30.486	30.426	37.110	49.668	62.001	55.822	68.753	70.285	78.506	93.497	109.000
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250
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	692.067	680.199	664.596	645.900	626.136	612.213	595.991	573.055	549.757	522.075	490.037
Amortización de la deuda senior - Tramo I	350.028	303.743	444.424	510.672	417.310	286.280	576.211	533.498	697.433	778.656	683.218
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	62.783	24.025	0	0	137.118	0	70.593	27.051	0	0
Dividendos	103.547	155.480	155.173	189.258	253.308	35.321	264.155	142.522	215.079	305.033	274.267
Reparto de las reservas voluntarias	159.764	1.156	66.581	112.998	23.059	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
<b>ORÍGENES</b>	<b>2.493.711</b>	<b>2.578.260</b>	<b>2.590.417</b>	<b>2.640.225</b>	<b>2.762.545</b>	<b>2.834.560</b>	<b>2.795.707</b>	<b>2.846.091</b>	<b>2.904.614</b>	<b>3.143.719</b>	<b>3.640.846</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.393.711	2.441.585	2.490.417	2.540.225	2.591.030	2.642.850	2.695.707	2.749.621	2.804.614	2.860.706	2.917.920
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	36.675	0	0	71.515	91.709	0	41.401	0	183.013	622.926
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	55.068	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>2.493.711</b>	<b>2.578.260</b>	<b>2.590.417</b>	<b>2.640.225</b>	<b>2.762.545</b>	<b>2.834.560</b>	<b>2.795.707</b>	<b>2.846.091</b>	<b>2.904.614</b>	<b>3.143.719</b>	<b>3.640.846</b>
Gastos Servicios Comunitarios	463.594	472.866	482.324	491.970	501.809	511.846	522.083	532.524	543.175	554.038	565.119
Costes de Estructura Concesionario	195.121	199.023	203.004	207.064	211.205	215.429	219.738	224.133	228.615	233.188	237.851
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	432.496	77.598	205.307	40.256	0	217.757	487.299	87.149	231.085	45.459	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	103.802	119.290	122.120	133.162	151.989	170.648	166.213	185.627	190.971	204.935	228.181
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	34.820	35.517	36.227
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	463.717	438.178	404.008	366.856	323.813	278.630	238.554	197.623	145.867	92.732	35.802
Amortización de la deuda senior - Tramo I	546.368	879.729	839.943	1.035.562	1.138.719	1.040.229	896.229	1.284.100	1.252.370	1.483.629	1.173.823
Dotación a la CRSD - Tramo I	154.209	0	79.543	30.372	0	0	173.804	0	89.410	0	0
Dividendos	1.436	258.012	119.999	200.195	299.590	263.959	0	197.547	85.050	390.971	1.161.299
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99.295
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>55.068</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
<b>ORÍGENES</b>	<b>3.076.279</b>	<b>3.135.804</b>	<b>3.196.520</b>	<b>3.258.451</b>	<b>3.321.620</b>	<b>3.386.052</b>	<b>3.451.773</b>	<b>3.518.809</b>	<b>3.587.185</b>	<b>3.656.928</b>	<b>3.728.067</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.976.279	3.035.804	3.096.520	3.158.451	3.221.620	3.286.052	3.351.773	3.418.809	3.487.185	3.556.928	3.628.067
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
<b>APLICACIONES</b>	<b>3.076.279</b>	<b>3.135.804</b>	<b>3.196.520</b>	<b>3.258.451</b>	<b>3.321.620</b>	<b>3.386.052</b>	<b>3.451.773</b>	<b>3.518.809</b>	<b>3.587.185</b>	<b>3.656.928</b>	<b>3.728.067</b>
Gastos Servicios Comunitarios	576.421	587.950	599.709	611.703	623.937	636.416	649.144	662.127	675.369	688.877	702.654
Costes de Estructura Concesionario	242.608	247.461	252.410	257.458	262.607	267.859	273.216	278.681	284.254	289.939	295.738
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	245.229	548.509	98.413	260.379	51.055	0	276.168	618.013	110.527	293.072	57.653
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	252.620	241.132	256.029	253.273	260.287	276.097	291.288	278.203	295.126	292.187	299.922
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250
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	1.293.025	1.407.503	1.366.413	1.450.833	1.435.215	1.474.962	1.564.548	1.578.534	1.576.485	1.672.383	1.655.729
Reparto de las reservas voluntarias	363.125	0	520.296	321.555	585.269	627.469	294.159	0	542.173	317.220	613.121
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
<b>ORÍGENES</b>	<b>3.800.628</b>	<b>3.874.641</b>	<b>3.950.134</b>	<b>4.027.136</b>	<b>4.105.679</b>	<b>4.185.793</b>	<b>4.267.509</b>	<b>4.350.859</b>	<b>4.435.876</b>	<b>4.522.593</b>	<b>4.611.045</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.700.628	3.774.641	3.850.134	3.927.136	4.005.679	4.085.793	4.167.509	4.250.859	4.335.876	4.422.593	4.511.045
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
<b>APLICACIONES</b>	<b>3.800.628</b>	<b>3.874.641</b>	<b>3.950.134</b>	<b>4.027.136</b>	<b>4.105.679</b>	<b>4.185.793</b>	<b>4.267.509</b>	<b>4.350.859</b>	<b>4.435.876</b>	<b>4.522.593</b>	<b>4.611.045</b>
Gastos Servicios Comunitarios	716.707	731.042	745.662	760.576	775.787	791.303	807.129	823.272	839.737	856.532	873.662
Costes de Estructura Concesionario	301.653	307.686	313.840	320.117	326.519	333.049	339.710	346.504	353.435	360.503	367.713
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	311.010	695.643	124.812	330.224	64.750	0	350.248	783.790	140.174	371.686
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	317.579	334.833	320.263	339.156	335.700	344.557	364.607	383.872	367.317	388.741	385.014
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250
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	1.699.557	1.799.617	1.771.476	1.814.822	1.921.886	1.902.301	1.952.487	2.066.104	1.988.346	2.081.465	2.202.865
Reparto de las reservas voluntarias	661.882	287.204	0	564.405	312.314	646.583	700.326	277.609	0	591.928	306.855
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
<b>ORÍGENES</b>	<b>4.701.266</b>	<b>4.793.292</b>	<b>4.887.157</b>	<b>4.982.901</b>	<b>5.080.559</b>	<b>5.180.170</b>	<b>5.281.773</b>	<b>5.385.409</b>	<b>6.273.364</b>	<b>6.637.805</b>	<b>6.415.216</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.601.266	4.693.292	4.787.157	4.882.901	4.980.559	5.080.170	5.181.773	5.285.409	5.391.117	5.498.939	5.608.918
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	882.247	1.138.866	806.298
<b>APLICACIONES</b>	<b>4.701.266</b>	<b>4.793.292</b>	<b>4.887.157</b>	<b>4.982.901</b>	<b>5.080.559</b>	<b>5.180.170</b>	<b>5.281.773</b>	<b>5.385.409</b>	<b>6.273.364</b>	<b>6.637.805</b>	<b>6.415.216</b>
Gastos Servicios Comunitarios	891.136	908.958	927.137	945.680	964.594	983.886	1.003.563	1.023.635	1.044.107	1.064.990	1.086.289
Costes de Estructura Concesionario	375.068	382.569	390.220	398.025	405.985	414.105	422.387	430.835	439.451	448.240	457.205
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	73.118	0	394.436	882.243	158.292	418.803	82.118	0	444.199	994.036	177.775
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	394.823	417.256	439.098	420.620	444.581	440.237	451.430	476.859	501.292	480.336	507.467
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250
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	2.181.743	2.237.328	2.364.450	2.233.083	2.383.512	2.519.295	2.494.679	2.558.105	2.702.199	2.840.655	2.721.903
Reparto de las reservas voluntarias	682.129	743.931	268.565	0	620.345	300.594	724.345	10.479	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>882.247</b>	<b>1.138.866</b>	<b>806.298</b>	<b>1.461.327</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
<b>ORÍGENES</b>	<b>7.182.423</b>	<b>7.590.555</b>	<b>8.476.913</b>	<b>9.443.946</b>	<b>9.810.298</b>	<b>9.515.114</b>	<b>10.332.736</b>	<b>10.757.285</b>	<b>11.791.583</b>	<b>12.966.897</b>	<b>8.404.886</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.721.096	5.835.518	5.952.229	6.071.273	6.192.699	6.316.553	6.442.884	6.571.741	6.703.176	6.837.240	2.885.128
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	1.461.327	1.755.037	2.524.684	3.372.673	3.617.599	3.198.562	3.889.853	4.185.543	5.088.407	6.129.658	5.519.759
<b>APLICACIONES</b>	<b>7.182.423</b>	<b>7.590.555</b>	<b>8.476.913</b>	<b>9.443.946</b>	<b>9.810.298</b>	<b>9.515.114</b>	<b>10.332.736</b>	<b>10.757.285</b>	<b>11.791.583</b>	<b>12.966.898</b>	<b>8.404.886</b>
Gastos Servicios Comunitarios	1.108.015	1.130.175	1.152.779	1.175.835	1.199.351	1.223.338	1.247.805	1.272.761	1.298.216	1.324.181	558.768
Costes de Estructura Concesionario	466.349	475.676	485.190	494.894	504.792	514.887	525.185	535.689	546.403	557.331	233.403
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	471.387	92.732	0	500.240	1.118.897	200.752	531.144	104.146	0	1.559.409	306.769
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	502.739	515.180	543.670	571.332	547.897	578.286	562.855	563.519	620.779	485.221	209.742
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	1.345
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	2.875.645	2.848.857	2.919.351	3.080.796	3.237.550	3.104.748	3.276.954	3.189.512	3.193.277	3.517.748	2.749.584
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
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>1.755.037</b>	<b>2.524.684</b>	<b>3.372.673</b>	<b>3.617.599</b>	<b>3.198.562</b>	<b>3.889.853</b>	<b>4.185.543</b>	<b>5.088.407</b>	<b>6.129.658</b>	<b>5.519.759</b>	<b>4.345.276</b>

## 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 ( $\alpha$ )	0,00%
<b>Coste del Equity <math>K_e</math> (<math>K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha</math>)</b>	<b>5,69%</b>
Apalancamiento proyecto	50,00%
<b>Coste de la deuda all-in, <math>K_d</math> (antes de impuestos)</b>	<b>4,47%</b>
<b>WACCbt</b>	<b>3,37%</b>
Tasa impositiva	15,00%
<b>WACCat</b>	<b>3,04%</b>

## 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	266.939.588	0	0	0	946.838	1.651.745	1.684.780	1.778.562	1.814.134	1.850.416	1.887.425
Gastos Servicios Comunitarios	-51.570.032	0	0	0	-154.939	-270.289	-275.695	-344.457	-351.347	-358.374	-365.541
Costes de Estructura Concesionario	-27.714.134	-1.457.609	-2.374.833	-1.694.229	-505.868	-134.723	-138.490	-144.978	-147.877	-150.835	-153.852
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-258.095	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
<b>CF Explotación</b>	<b>187.397.328</b>	<b>-1.464.109</b>	<b>-2.381.333</b>	<b>-1.700.729</b>	<b>279.531</b>	<b>1.243.483</b>	<b>1.267.345</b>	<b>1.285.877</b>	<b>1.311.660</b>	<b>1.337.958</b>	<b>1.364.782</b>
Inversión Inicial	-18.823.300	-491.288	-6.456.392	-10.029.054	-1.846.566	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-18.022.549	0	0	0	0	0	-143.670	-28.263	0	-152.464	-341.020
<b>CF Inversión</b>	<b>-36.845.849</b>	<b>-491.288</b>	<b>-6.456.392</b>	<b>-10.029.054</b>	<b>-1.846.566</b>	<b>0</b>	<b>-143.670</b>	<b>-28.263</b>	<b>0</b>	<b>-152.464</b>	<b>-341.020</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>150.551.478</b>	<b>-1.955.397</b>	<b>-8.837.725</b>	<b>-11.729.783</b>	<b>-1.567.035</b>	<b>1.243.483</b>	<b>1.123.675</b>	<b>1.257.614</b>	<b>1.311.660</b>	<b>1.185.494</b>	<b>1.023.762</b>
Impuesto de sociedades	-20.148.666	0	0	0	-5.592	-17.370	-17.001	-20.765	-25.765	-26.352	-20.303
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>130.402.812</b>	<b>-1.955.397</b>	<b>-8.837.725</b>	<b>-11.729.783</b>	<b>-1.572.627</b>	<b>1.226.113</b>	<b>1.106.674</b>	<b>1.236.850</b>	<b>1.285.895</b>	<b>1.159.142</b>	<b>1.003.459</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	2.630.612	657.653	443.215	1.223.652	306.092	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	5.261.224	1.297.744	3.950.600	0	12.881	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	18.414.285	0	4.973.085	10.776.802	2.664.398	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>26.306.122</b>	<b>1.955.397</b>	<b>9.366.900</b>	<b>12.000.453</b>	<b>2.983.371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>156.708.934</b>	<b>0</b>	<b>529.175</b>	<b>270.670</b>	<b>1.410.745</b>	<b>1.226.113</b>	<b>1.106.674</b>	<b>1.236.850</b>	<b>1.285.895</b>	<b>1.159.142</b>	<b>1.003.459</b>
Comisiones de Deuda Senior	-1.121.241	0	-215.559	-93.734	-25.567	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-15.105.798	0	0	-413.000	-720.465	-744.459	-735.971	-728.981	-720.012	-706.427	-698.675
Amortización de la deuda senior	-18.414.285	0	0	0	0	-231.006	-144.188	-256.841	-308.164	-221.345	-100.569
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-34.641.325</b>	<b>0</b>	<b>-215.559</b>	<b>-506.734</b>	<b>-746.033</b>	<b>-996.689</b>	<b>-901.808</b>	<b>-1.007.904</b>	<b>-1.050.700</b>	<b>-950.746</b>	<b>-822.677</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>122.067.610</b>	<b>0</b>	<b>313.617</b>	<b>-236.064</b>	<b>664.712</b>	<b>229.424</b>	<b>204.866</b>	<b>228.946</b>	<b>235.196</b>	<b>208.396</b>	<b>180.782</b>
Dotación a la CRSD	-1.543.358	0	0	0	-498.345	0	-53.048	-21.398	0	0	-121.660
Desdotación de la CRSD	1.543.358	0	0	0	0	47.441	0	0	49.977	64.034	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-498.345</b>	<b>47.441</b>	<b>-53.048</b>	<b>-21.398</b>	<b>49.977</b>	<b>64.034</b>	<b>-121.660</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>122.067.610</b>	<b>0</b>	<b>313.617</b>	<b>-236.064</b>	<b>166.367</b>	<b>276.865</b>	<b>151.818</b>	<b>207.548</b>	<b>285.172</b>	<b>272.430</b>	<b>59.122</b>
Dividendos	-104.478.967	0	0	0	0	-28.521	-88.589	-86.706	-105.899	-131.401	-59.122
Reparto de las reservas voluntarias	-13.243.367	0	0	0	0	-392.263	-63.229	-120.842	-179.273	-141.030	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-4.345.276	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
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-122.067.610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-420.784</b>	<b>-151.818</b>	<b>-207.548</b>	<b>-285.172</b>	<b>-272.430</b>	<b>-59.122</b>
<b>Flujo de caja del año</b>		<b>0</b>	<b>313.617</b>	<b>-236.064</b>	<b>166.367</b>	<b>-143.920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año		0	0	313.617	77.553	243.920	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>		<b>0</b>	<b>313.617</b>	<b>77.553</b>	<b>243.920</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Ingresos Alquileres y Servicios	1.925.173	1.963.677	2.002.950	2.043.009	2.083.869	2.125.547	2.168.058	2.211.419	2.255.647	2.300.760	2.346.775
Gastos Servicios Comunitarios	-372.852	-380.309	-387.915	-395.673	-403.587	-411.659	-419.892	-428.290	-436.855	-445.592	-454.504
Costes de Estructura Concesionario	-156.929	-160.067	-163.268	-166.534	-169.865	-173.262	-176.727	-180.262	-183.867	-187.544	-191.295
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
<b>CF Explotación</b>	<b>1.392.143</b>	<b>1.420.051</b>	<b>1.448.517</b>	<b>1.477.552</b>	<b>1.507.168</b>	<b>1.537.376</b>	<b>1.568.189</b>	<b>1.599.618</b>	<b>1.631.675</b>	<b>1.664.374</b>	<b>1.697.726</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-61.186	-161.883	-31.742	0	-171.700	-384.232	-68.717	-182.209	-35.844	0	-193.362
<b>CF Inversión</b>	<b>-61.186</b>	<b>-161.883</b>	<b>-31.742</b>	<b>0</b>	<b>-171.700</b>	<b>-384.232</b>	<b>-68.717</b>	<b>-182.209</b>	<b>-35.844</b>	<b>0</b>	<b>-193.362</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.330.957</b>	<b>1.258.167</b>	<b>1.416.775</b>	<b>1.477.552</b>	<b>1.335.469</b>	<b>1.153.144</b>	<b>1.499.472</b>	<b>1.417.409</b>	<b>1.595.831</b>	<b>1.664.374</b>	<b>1.504.365</b>
Impuesto de sociedades	-30.486	-30.426	-37.110	-49.668	-62.001	-55.822	-68.753	-70.285	-78.506	-93.497	-109.000
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.300.471</b>	<b>1.227.741</b>	<b>1.379.665</b>	<b>1.427.884</b>	<b>1.273.467</b>	<b>1.097.322</b>	<b>1.430.719</b>	<b>1.347.124</b>	<b>1.517.324</b>	<b>1.570.876</b>	<b>1.395.365</b>
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
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>1.300.471</b>	<b>1.227.741</b>	<b>1.379.665</b>	<b>1.427.884</b>	<b>1.273.467</b>	<b>1.097.322</b>	<b>1.430.719</b>	<b>1.347.124</b>	<b>1.517.324</b>	<b>1.570.876</b>	<b>1.395.365</b>
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	-692.067	-680.199	-664.596	-645.900	-626.136	-612.213	-595.991	-573.055	-549.757	-522.075	-490.037
Amortización de la deuda senior	-350.028	-303.743	-444.424	-510.672	-417.310	-286.280	-576.211	-533.498	-697.433	-778.656	-683.218
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-1.065.997</b>	<b>-1.008.322</b>	<b>-1.133.887</b>	<b>-1.181.937</b>	<b>-1.069.318</b>	<b>-924.883</b>	<b>-1.199.119</b>	<b>-1.134.009</b>	<b>-1.275.194</b>	<b>-1.329.296</b>	<b>-1.202.392</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>234.474</b>	<b>219.420</b>	<b>245.778</b>	<b>245.947</b>	<b>204.149</b>	<b>172.439</b>	<b>231.600</b>	<b>213.114</b>	<b>242.130</b>	<b>241.581</b>	<b>192.973</b>
Dotación a la CRSD	0	-62.783	-24.025	0	0	-137.118	0	-70.593	-27.051	0	0
Desdotación de la CRSD	28.838	0	0	56.309	72.218	0	32.555	0	0	63.452	81.294
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>28.838</b>	<b>-62.783</b>	<b>-24.025</b>	<b>56.309</b>	<b>72.218</b>	<b>-137.118</b>	<b>32.555</b>	<b>-70.593</b>	<b>-27.051</b>	<b>63.452</b>	<b>81.294</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>263.311</b>	<b>156.637</b>	<b>221.753</b>	<b>302.256</b>	<b>276.367</b>	<b>35.321</b>	<b>264.155</b>	<b>142.522</b>	<b>215.079</b>	<b>305.033</b>	<b>274.267</b>
Dividendos	-103.547	-155.480	-155.173	-189.258	-253.308	-35.321	-264.155	-142.522	-215.079	-305.033	-274.267
Reparto de las reservas voluntarias	-159.764	-1.156	-66.581	-112.998	-23.059	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
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-263.311</b>	<b>-156.637</b>	<b>-221.753</b>	<b>-302.256</b>	<b>-276.367</b>	<b>-35.321</b>	<b>-264.155</b>	<b>-142.522</b>	<b>-215.079</b>	<b>-305.033</b>	<b>-274.267</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquileres y Servicios	2.393.711	2.441.585	2.490.417	2.540.225	2.591.030	2.642.850	2.695.707	2.749.621	2.804.614	2.860.706	2.917.920
Gastos Servicios Comunitarios	-463.594	-472.866	-482.324	-491.970	-501.809	-511.846	-522.083	-532.524	-543.175	-554.038	-565.119
Costes de Estructura Concesionario	-195.121	-199.023	-203.004	-207.064	-211.205	-215.429	-219.738	-224.133	-228.615	-233.188	-237.851
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
<b>CF Explotación</b>	<b>1.731.746</b>	<b>1.766.446</b>	<b>1.801.839</b>	<b>1.837.941</b>	<b>1.874.765</b>	<b>1.912.325</b>	<b>1.950.637</b>	<b>1.989.715</b>	<b>2.029.574</b>	<b>2.070.230</b>	<b>2.111.700</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-432.496	-77.598	-205.307	-40.256	0	-217.757	-487.299	-87.149	-231.085	-45.459	0
<b>CF Inversión</b>	<b>-432.496</b>	<b>-77.598</b>	<b>-205.307</b>	<b>-40.256</b>	<b>0</b>	<b>-217.757</b>	<b>-487.299</b>	<b>-87.149</b>	<b>-231.085</b>	<b>-45.459</b>	<b>0</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.299.250</b>	<b>1.688.847</b>	<b>1.596.532</b>	<b>1.797.685</b>	<b>1.874.765</b>	<b>1.694.569</b>	<b>1.463.337</b>	<b>1.902.565</b>	<b>1.798.489</b>	<b>2.024.771</b>	<b>2.111.700</b>
Impuesto de sociedades	-103.802	-119.290	-122.120	-133.162	-151.989	-170.648	-166.213	-185.627	-190.971	-204.935	-228.181
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.195.448</b>	<b>1.569.558</b>	<b>1.474.412</b>	<b>1.664.523</b>	<b>1.722.776</b>	<b>1.523.921</b>	<b>1.297.124</b>	<b>1.716.938</b>	<b>1.607.518</b>	<b>1.819.836</b>	<b>1.883.519</b>
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
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>1.195.448</b>	<b>1.569.558</b>	<b>1.474.412</b>	<b>1.664.523</b>	<b>1.722.776</b>	<b>1.523.921</b>	<b>1.297.124</b>	<b>1.716.938</b>	<b>1.607.518</b>	<b>1.819.836</b>	<b>1.883.519</b>
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	-33.468	-34.138	-34.820	-35.517	-36.227
Intereses de Deuda Senior	-463.717	-438.178	-404.008	-366.856	-323.813	-278.630	-238.554	-197.623	-145.867	-92.732	-35.802
Amortización de la deuda senior	-546.368	-879.729	-839.943	-1.035.562	-1.138.719	-1.040.229	-896.229	-1.284.100	-1.252.370	-1.483.629	-1.173.823
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-1.039.804</b>	<b>-1.348.221</b>	<b>-1.274.870</b>	<b>-1.433.956</b>	<b>-1.494.700</b>	<b>-1.351.671</b>	<b>-1.168.252</b>	<b>-1.515.860</b>	<b>-1.433.058</b>	<b>-1.611.878</b>	<b>-1.245.852</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>155.644</b>	<b>221.337</b>	<b>199.542</b>	<b>230.567</b>	<b>228.075</b>	<b>172.250</b>	<b>128.872</b>	<b>201.078</b>	<b>174.461</b>	<b>207.958</b>	<b>637.668</b>
Dotación a la CRSD	-154.209	0	-79.543	-30.372	0	0	-173.804	0	-89.410	0	0
Desdotación de la CRSD	0	36.675	0	0	71.515	91.709	0	41.401	0	183.013	622.926
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>-154.209</b>	<b>36.675</b>	<b>-79.543</b>	<b>-30.372</b>	<b>71.515</b>	<b>91.709</b>	<b>-173.804</b>	<b>41.401</b>	<b>-89.410</b>	<b>183.013</b>	<b>622.926</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>1.436</b>	<b>258.012</b>	<b>119.999</b>	<b>200.195</b>	<b>299.590</b>	<b>263.959</b>	<b>-44.932</b>	<b>242.479</b>	<b>85.050</b>	<b>390.971</b>	<b>1.260.593</b>
Dividendos	-1.436	-258.012	-119.999	-200.195	-299.590	-263.959	0	-197.547	-85.050	-390.971	-1.161.299
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-99.295
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
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-1.436</b>	<b>-258.012</b>	<b>-119.999</b>	<b>-200.195</b>	<b>-299.590</b>	<b>-263.959</b>	<b>0</b>	<b>-197.547</b>	<b>-85.050</b>	<b>-390.971</b>	<b>-1.260.593</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-44.932</b>	<b>44.932</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	55.068	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>55.068</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Alquileres y Servicios	2.976.279	3.035.804	3.096.520	3.158.451	3.221.620	3.286.052	3.351.773	3.418.809	3.487.185	3.556.928	3.628.067
Gastos Servicios Comunitarios	-576.421	-587.950	-599.709	-611.703	-623.937	-636.416	-649.144	-662.127	-675.369	-688.877	-702.654
Costes de Estructura Concesionario	-242.608	-247.461	-252.410	-257.458	-262.607	-267.859	-273.216	-278.681	-284.254	-289.939	-295.738
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
<b>CF Explotación</b>	<b>2.153.999</b>	<b>2.197.144</b>	<b>2.241.152</b>	<b>2.286.040</b>	<b>2.331.826</b>	<b>2.378.527</b>	<b>2.426.163</b>	<b>2.474.751</b>	<b>2.524.311</b>	<b>2.574.862</b>	<b>2.626.424</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-245.229	-548.509	-98.413	-260.379	-51.055	0	-276.168	-618.013	-110.527	-293.072	-57.653
<b>CF Inversión</b>	<b>-245.229</b>	<b>-548.509</b>	<b>-98.413</b>	<b>-260.379</b>	<b>-51.055</b>	<b>0</b>	<b>-276.168</b>	<b>-618.013</b>	<b>-110.527</b>	<b>-293.072</b>	<b>-57.653</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.908.770</b>	<b>1.648.635</b>	<b>2.142.739</b>	<b>2.025.661</b>	<b>2.280.771</b>	<b>2.378.527</b>	<b>2.149.995</b>	<b>1.856.738</b>	<b>2.413.784</b>	<b>2.281.791</b>	<b>2.568.771</b>
Impuesto de sociedades	-252.620	-241.132	-256.029	-253.273	-260.287	-276.097	-291.288	-278.203	-295.126	-292.187	-299.922
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.656.149</b>	<b>1.407.503</b>	<b>1.886.709</b>	<b>1.772.388</b>	<b>2.020.484</b>	<b>2.102.430</b>	<b>1.858.707</b>	<b>1.578.534</b>	<b>2.118.658</b>	<b>1.989.603</b>	<b>2.268.849</b>
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
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>1.656.149</b>	<b>1.407.503</b>	<b>1.886.709</b>	<b>1.772.388</b>	<b>2.020.484</b>	<b>2.102.430</b>	<b>1.858.707</b>	<b>1.578.534</b>	<b>2.118.658</b>	<b>1.989.603</b>	<b>2.268.849</b>
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
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>1.656.149</b>	<b>1.407.503</b>	<b>1.886.709</b>	<b>1.772.388</b>	<b>2.020.484</b>	<b>2.102.430</b>	<b>1.858.707</b>	<b>1.578.534</b>	<b>2.118.658</b>	<b>1.989.603</b>	<b>2.268.849</b>
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
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>1.656.149</b>	<b>1.407.503</b>	<b>1.886.709</b>	<b>1.772.388</b>	<b>2.020.484</b>	<b>2.102.430</b>	<b>1.858.707</b>	<b>1.578.534</b>	<b>2.118.658</b>	<b>1.989.603</b>	<b>2.268.849</b>
Dividendos	-1.293.025	-1.407.503	-1.366.413	-1.450.833	-1.435.215	-1.474.962	-1.564.548	-1.578.534	-1.576.485	-1.672.383	-1.655.729
Reparto de las reservas voluntarias	-363.125	0	-520.296	-321.555	-585.269	-627.469	-294.159	0	-542.173	-317.220	-613.121
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
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-1.656.149</b>	<b>-1.407.503</b>	<b>-1.886.709</b>	<b>-1.772.388</b>	<b>-2.020.484</b>	<b>-2.102.430</b>	<b>-1.858.707</b>	<b>-1.578.534</b>	<b>-2.118.658</b>	<b>-1.989.603</b>	<b>-2.268.849</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Ingresos Alquileres y Servicios	3.700.628	3.774.641	3.850.134	3.927.136	4.005.679	4.085.793	4.167.509	4.250.859	4.335.876	4.422.593	4.511.045
Gastos Servicios Comunitarios	-716.707	-731.042	-745.662	-760.576	-775.787	-791.303	-807.129	-823.272	-839.737	-856.532	-873.662
Costes de Estructura Concesionario	-301.653	-307.686	-313.840	-320.117	-326.519	-333.049	-339.710	-346.504	-353.435	-360.503	-367.713
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
<b>CF Explotación</b>	<b>2.679.018</b>	<b>2.732.663</b>	<b>2.787.382</b>	<b>2.843.194</b>	<b>2.900.123</b>	<b>2.958.191</b>	<b>3.017.419</b>	<b>3.077.833</b>	<b>3.139.454</b>	<b>3.202.308</b>	<b>3.266.420</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-311.010	-695.643	-124.812	-330.224	-64.750	0	-350.248	-783.790	-140.174	-371.686
<b>CF Inversión</b>	<b>0</b>	<b>-311.010</b>	<b>-695.643</b>	<b>-124.812</b>	<b>-330.224</b>	<b>-64.750</b>	<b>0</b>	<b>-350.248</b>	<b>-783.790</b>	<b>-140.174</b>	<b>-371.686</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>2.679.018</b>	<b>2.421.653</b>	<b>2.091.739</b>	<b>2.718.382</b>	<b>2.569.899</b>	<b>2.893.441</b>	<b>3.017.419</b>	<b>2.727.585</b>	<b>2.355.664</b>	<b>3.062.134</b>	<b>2.894.734</b>
Impuesto de sociedades	-317.579	-334.833	-320.263	-339.156	-335.700	-344.557	-364.607	-383.872	-367.317	-388.741	-385.014
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>2.361.439</b>	<b>2.086.820</b>	<b>1.771.476</b>	<b>2.379.226</b>	<b>2.234.199</b>	<b>2.548.884</b>	<b>2.652.813</b>	<b>2.343.713</b>	<b>1.988.346</b>	<b>2.673.393</b>	<b>2.509.720</b>
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
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)</b>	<b>2.361.439</b>	<b>2.086.820</b>	<b>1.771.476</b>	<b>2.379.226</b>	<b>2.234.199</b>	<b>2.548.884</b>	<b>2.652.813</b>	<b>2.343.713</b>	<b>1.988.346</b>	<b>2.673.393</b>	<b>2.509.720</b>
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
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>2.361.439</b>	<b>2.086.820</b>	<b>1.771.476</b>	<b>2.379.226</b>	<b>2.234.199</b>	<b>2.548.884</b>	<b>2.652.813</b>	<b>2.343.713</b>	<b>1.988.346</b>	<b>2.673.393</b>	<b>2.509.720</b>
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
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>2.361.439</b>	<b>2.086.820</b>	<b>1.771.476</b>	<b>2.379.226</b>	<b>2.234.199</b>	<b>2.548.884</b>	<b>2.652.813</b>	<b>2.343.713</b>	<b>1.988.346</b>	<b>2.673.393</b>	<b>2.509.720</b>
Dividendos	-1.699.557	-1.799.617	-1.771.476	-1.814.822	-1.921.886	-1.902.301	-1.952.487	-2.066.104	-1.988.346	-2.081.465	-2.202.865
Reparto de las reservas voluntarias	-661.882	-287.204	0	-564.405	-312.314	-646.583	-700.326	-277.609	0	-591.928	-306.855
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
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-2.361.439</b>	<b>-2.086.820</b>	<b>-1.771.476</b>	<b>-2.379.226</b>	<b>-2.234.199</b>	<b>-2.548.884</b>	<b>-2.652.813</b>	<b>-2.343.713</b>	<b>-1.988.346</b>	<b>-2.673.393</b>	<b>-2.509.720</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Ingresos Alquileres y Servicios	4.601.266	4.693.292	4.787.157	4.882.901	4.980.559	5.080.170	5.181.773	5.285.409	5.391.117	5.498.939	5.608.918
Gastos Servicios Comunitarios	-891.136	-908.958	-927.137	-945.680	-964.594	-983.886	-1.003.563	-1.023.635	-1.044.107	-1.064.990	-1.086.289
Costes de Estructura Concesionario	-375.068	-382.569	-390.220	-398.025	-405.985	-414.105	-422.387	-430.835	-439.451	-448.240	-457.205
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250
<b>CF Explotación</b>	<b>3.331.813</b>	<b>3.398.514</b>	<b>3.466.550</b>	<b>3.535.946</b>	<b>3.606.730</b>	<b>3.678.929</b>	<b>3.752.573</b>	<b>3.827.689</b>	<b>3.904.308</b>	<b>3.982.459</b>	<b>4.062.173</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-73.118	0	-394.436	-882.243	-158.292	-418.803	-82.118	0	-444.199	-994.036	-177.775
<b>CF Inversión</b>	<b>-73.118</b>	<b>0</b>	<b>-394.436</b>	<b>-882.243</b>	<b>-158.292</b>	<b>-418.803</b>	<b>-82.118</b>	<b>0</b>	<b>-444.199</b>	<b>-994.036</b>	<b>-177.775</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>3.258.695</b>	<b>3.398.514</b>	<b>3.072.114</b>	<b>2.653.703</b>	<b>3.448.438</b>	<b>3.260.126</b>	<b>3.670.454</b>	<b>3.827.689</b>	<b>3.460.109</b>	<b>2.988.423</b>	<b>3.884.398</b>
Impuesto de sociedades	-394.823	-417.256	-439.098	-420.620	-444.581	-440.237	-451.430	-476.859	-501.292	-480.336	-507.467
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>2.863.872</b>	<b>2.981.258</b>	<b>2.633.015</b>	<b>2.233.083</b>	<b>3.003.857</b>	<b>2.819.888</b>	<b>3.219.024</b>	<b>3.350.831</b>	<b>2.958.817</b>	<b>2.508.087</b>	<b>3.376.931</b>
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
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)</b>	<b>2.863.872</b>	<b>2.981.258</b>	<b>2.633.015</b>	<b>2.233.083</b>	<b>3.003.857</b>	<b>2.819.888</b>	<b>3.219.024</b>	<b>3.350.831</b>	<b>2.958.817</b>	<b>2.508.087</b>	<b>3.376.931</b>
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
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>2.863.872</b>	<b>2.981.258</b>	<b>2.633.015</b>	<b>2.233.083</b>	<b>3.003.857</b>	<b>2.819.888</b>	<b>3.219.024</b>	<b>3.350.831</b>	<b>2.958.817</b>	<b>2.508.087</b>	<b>3.376.931</b>
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
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>2.863.872</b>	<b>2.981.258</b>	<b>2.633.015</b>	<b>2.233.083</b>	<b>3.003.857</b>	<b>2.819.888</b>	<b>3.219.024</b>	<b>3.350.831</b>	<b>2.958.817</b>	<b>2.508.087</b>	<b>3.376.931</b>
Dividendos	-2.181.743	-2.237.328	-2.364.450	-2.233.083	-2.383.512	-2.519.295	-2.494.679	-2.558.105	-2.702.199	-2.840.655	-2.721.903
Reparto de las reservas voluntarias	-682.129	-743.931	-268.565	0	-620.345	-300.594	-724.345	-10.479	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
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-2.863.872</b>	<b>-2.981.258</b>	<b>-2.633.015</b>	<b>-2.233.083</b>	<b>-3.003.857</b>	<b>-2.819.888</b>	<b>-3.219.024</b>	<b>-2.568.583</b>	<b>-2.702.199</b>	<b>-2.840.655</b>	<b>-2.721.903</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>782.247</b>	<b>256.618</b>	<b>-332.568</b>	<b>655.029</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	882.247	1.138.866	806.298
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>882.247</b>	<b>1.138.866</b>	<b>806.298</b>	<b>1.461.327</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	5.721.096	5.835.518	5.952.229	6.071.273	6.192.699	6.316.553	6.442.884	6.571.741	6.703.176	6.837.240	2.885.128
Gastos Servicios Comunitarios	-1.108.015	-1.130.175	-1.152.779	-1.175.835	-1.199.351	-1.223.338	-1.247.805	-1.272.761	-1.298.216	-1.324.181	-558.768
Costes de Estructura Concesionario	-466.349	-475.676	-485.190	-494.894	-504.792	-514.887	-525.185	-535.689	-546.403	-557.331	-233.403
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-3.250	-1.345
<b>CF Explotación</b>	<b>4.143.482</b>	<b>4.226.416</b>	<b>4.311.010</b>	<b>4.397.295</b>	<b>4.485.306</b>	<b>4.575.077</b>	<b>4.666.643</b>	<b>4.760.041</b>	<b>4.855.307</b>	<b>4.952.478</b>	<b>2.091.612</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-471.387	-92.732	0	-500.240	-1.118.897	-200.752	-531.144	-104.146	0	-1.559.409	-306.769
<b>CF Inversión</b>	<b>-471.387</b>	<b>-92.732</b>	<b>0</b>	<b>-500.240</b>	<b>-1.118.897</b>	<b>-200.752</b>	<b>-531.144</b>	<b>-104.146</b>	<b>0</b>	<b>-1.559.409</b>	<b>-306.769</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>3.672.094</b>	<b>4.133.684</b>	<b>4.311.010</b>	<b>3.897.055</b>	<b>3.366.408</b>	<b>4.374.325</b>	<b>4.135.499</b>	<b>4.655.895</b>	<b>4.855.307</b>	<b>3.393.070</b>	<b>1.784.843</b>
Impuesto de sociedades	-502.739	-515.180	-543.670	-571.332	-547.897	-578.286	-562.855	-563.519	-620.779	-485.221	-209.742
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>3.169.355</b>	<b>3.618.505</b>	<b>3.767.340</b>	<b>3.325.723</b>	<b>2.818.512</b>	<b>3.796.039</b>	<b>3.572.644</b>	<b>4.092.376</b>	<b>4.234.528</b>	<b>2.907.849</b>	<b>1.575.101</b>
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
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)</b>	<b>3.169.355</b>	<b>3.618.505</b>	<b>3.767.340</b>	<b>3.325.723</b>	<b>2.818.512</b>	<b>3.796.039</b>	<b>3.572.644</b>	<b>4.092.376</b>	<b>4.234.528</b>	<b>2.907.849</b>	<b>1.575.101</b>
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
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>3.169.355</b>	<b>3.618.505</b>	<b>3.767.340</b>	<b>3.325.723</b>	<b>2.818.512</b>	<b>3.796.039</b>	<b>3.572.644</b>	<b>4.092.376</b>	<b>4.234.528</b>	<b>2.907.849</b>	<b>1.575.101</b>
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
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>3.169.355</b>	<b>3.618.505</b>	<b>3.767.340</b>	<b>3.325.723</b>	<b>2.818.512</b>	<b>3.796.039</b>	<b>3.572.644</b>	<b>4.092.376</b>	<b>4.234.528</b>	<b>2.907.849</b>	<b>1.575.101</b>
Dividendos	-2.875.645	-2.848.857	-2.919.351	-3.080.796	-3.237.550	-3.104.748	-3.276.954	-3.189.512	-3.193.277	-3.517.748	-2.749.584
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
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-2.875.645</b>	<b>-2.848.857</b>	<b>-2.919.351</b>	<b>-3.080.796</b>	<b>-3.237.550</b>	<b>-3.104.748</b>	<b>-3.276.954</b>	<b>-3.189.512</b>	<b>-3.193.277</b>	<b>-3.517.748</b>	<b>-2.749.584</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>293.710</b>	<b>769.648</b>	<b>847.988</b>	<b>244.927</b>	<b>-419.038</b>	<b>691.291</b>	<b>295.691</b>	<b>902.864</b>	<b>1.041.251</b>	<b>-609.899</b>	<b>-1.174.483</b>
Caja al inicio del año	1.461.327	1.755.037	2.524.684	3.372.673	3.617.599	3.198.562	3.889.853	4.185.543	5.088.407	6.129.658	5.519.759
<b>Caja final acumulada</b>	<b>1.755.037</b>	<b>2.524.684</b>	<b>3.372.673</b>	<b>3.617.599</b>	<b>3.198.562</b>	<b>3.889.853</b>	<b>4.185.543</b>	<b>5.088.407</b>	<b>6.129.658</b>	<b>5.519.759</b>	<b>4.345.276</b>

### 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)	<b>150.551.478</b>	-1.955.397	-8.837.725	-11.729.783	-1.567.035	1.243.483	1.123.675
FC del Proyecto (después de impuestos)	<b>130.402.812</b>	-1.955.397	-8.837.725	-11.729.783	-1.572.627	1.226.113	1.106.674
FC disponible accionistas	<b>114.175.773</b>	-1.955.397	-4.080.198	-1.459.716	-152.606	276.865	151.818
FC distribuido accionistas	<b>114.175.773</b>	-1.955.397	-4.393.815	-1.223.652	-318.973	420.784	151.818
FC de la Deuda Senior	<b>16.227.039</b>	0	-4.757.527	-10.270.067	-1.918.366	996.689	901.808
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	<b>16.227.039</b>	0	-4.757.527	-10.270.067	-1.420.021	949.249	954.856

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.257.614	1.311.660	1.185.494	1.023.762	1.330.957	1.258.167	1.416.775
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.236.850	1.285.895	1.159.142	1.003.459	1.300.471	1.227.741	1.379.665
FC disponible accionistas	207.548	285.172	272.430	59.122	263.311	156.637	221.753
FC distribuido accionistas	207.548	285.172	272.430	59.122	263.311	156.637	221.753
FC de la Deuda Senior	1.007.904	1.050.700	950.746	822.677	1.065.997	1.008.322	1.133.887
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.029.302	1.000.723	886.711	944.337	1.037.160	1.071.105	1.157.912

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.477.552	1.335.469	1.153.144	1.499.472	1.417.409	1.595.831	1.664.374
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.427.884	1.273.467	1.097.322	1.430.719	1.347.124	1.517.324	1.570.876
FC disponible accionistas	302.256	276.367	35.321	264.155	142.522	215.079	305.033
FC distribuido accionistas	302.256	276.367	35.321	264.155	142.522	215.079	305.033
FC de la Deuda Senior	1.181.937	1.069.318	924.883	1.199.119	1.134.009	1.275.194	1.329.296
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.125.628	997.100	1.062.001	1.166.564	1.204.602	1.302.245	1.265.844

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.504.365	1.299.250	1.688.847	1.596.532	1.797.685	1.874.765	1.694.569
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.395.365	1.195.448	1.569.558	1.474.412	1.664.523	1.722.776	1.523.921
FC disponible accionistas	274.267	1.436	258.012	119.999	200.195	299.590	263.959
FC distribuido accionistas	274.267	1.436	258.012	119.999	200.195	299.590	263.959
FC de la Deuda Senior	1.202.392	1.039.804	1.348.221	1.274.870	1.433.956	1.494.700	1.351.671
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.121.098	1.194.013	1.311.546	1.354.413	1.464.328	1.423.186	1.259.961

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.463.337	1.902.565	1.798.489	2.024.771	2.111.700	1.908.770	1.648.635
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.297.124	1.716.938	1.607.518	1.819.836	1.883.519	1.656.149	1.407.503
FC disponible accionistas	-44.932	242.479	85.050	390.971	1.260.593	1.656.149	1.407.503
FC distribuido accionistas	0	197.547	85.050	390.971	1.260.593	1.656.149	1.407.503
FC de la Deuda Senior	1.168.252	1.515.860	1.433.058	1.611.878	1.245.852	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.342.056	1.474.459	1.522.468	1.428.865	622.926	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.142.739	2.025.661	2.280.771	2.378.527	2.149.995	1.856.738	2.413.784
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.886.709	1.772.388	2.020.484	2.102.430	1.858.707	1.578.534	2.118.658
FC disponible accionistas	1.886.709	1.772.388	2.020.484	2.102.430	1.858.707	1.578.534	2.118.658
FC distribuido accionistas	1.886.709	1.772.388	2.020.484	2.102.430	1.858.707	1.578.534	2.118.658
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)	2.281.791	2.568.771	2.679.018	2.421.653	2.091.739	2.718.382	2.569.899
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.989.603	2.268.849	2.361.439	2.086.820	1.771.476	2.379.226	2.234.199
FC disponible accionistas	1.989.603	2.268.849	2.361.439	2.086.820	1.771.476	2.379.226	2.234.199
FC distribuido accionistas	1.989.603	2.268.849	2.361.439	2.086.820	1.771.476	2.379.226	2.234.199
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)	2.893.441	3.017.419	2.727.585	2.355.664	3.062.134	2.894.734	3.258.695
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.548.884	2.652.813	2.343.713	1.988.346	2.673.393	2.509.720	2.863.872
FC disponible accionistas	2.548.884	2.652.813	2.343.713	1.988.346	2.673.393	2.509.720	2.863.872
FC distribuido accionistas	2.548.884	2.652.813	2.343.713	1.988.346	2.673.393	2.509.720	2.863.872
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)	3.398.514	3.072.114	2.653.703	3.448.438	3.260.126	3.670.454	3.827.689
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.981.258	2.633.015	2.233.083	3.003.857	2.819.888	3.219.024	3.350.831
FC disponible accionistas	2.981.258	2.633.015	2.233.083	3.003.857	2.819.888	3.219.024	3.350.831
FC distribuido accionistas	2.981.258	2.633.015	2.233.083	3.003.857	2.819.888	3.219.024	2.568.583
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)	3.460.109	2.988.423	3.884.398	3.672.094	4.133.684	4.311.010	3.897.055
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.958.817	2.508.087	3.376.931	3.169.355	3.618.505	3.767.340	3.325.723
FC disponible accionistas	2.958.817	2.508.087	3.376.931	3.169.355	3.618.505	3.767.340	3.325.723
FC distribuido accionistas	2.702.199	2.840.655	2.721.903	2.875.645	2.848.857	2.919.351	3.080.796
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)	3.366.408	4.374.325	4.135.499	4.655.895	4.855.307	3.393.070	1.784.843
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.818.512	3.796.039	3.572.644	4.092.376	4.234.528	2.907.849	1.575.101
FC disponible accionistas	2.818.512	3.796.039	3.572.644	4.092.376	4.234.528	2.907.849	1.575.101
FC distribuido accionistas	3.237.550	3.104.748	3.276.954	3.189.512	3.193.277	3.517.748	2.749.584
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

## 8.4. Flujos de caja del proyecto

### 8.4.1. Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos

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

Tabla 66. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos

Flujos de Caja Proyecto antes de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto antes de impuestos	6,04%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	22.851.447
Tasa descuento WACC bt	3,37%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	22
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2046



## 8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

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

Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	5,69%
VAN FC Proyecto después de impuestos	23.292.261
Tasa descuento WACC at	3,04%
Pay-back dinámico (años)	23
Fecha Pay-back dinámico (año)	2047

## 8.5. Flujos de caja de la deuda

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

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

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	4,47%
TIR FC Deuda con DSRA	4,64%

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

## 8.6. Flujos de caja de los accionistas

### 8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	6,36%
VAN FC Disponible Accionistas	1.875.723
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	33
Fecha Pay-back dinámico (año)	2057

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

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

## 8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

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

Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	6,30%
VAN FC Distribuidos Accionistas	1.714.255
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	266.939.588
EBITDA	193.610.732
Beneficio Neto	114.175.773
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	72,5%
Margen BN (BN/Ingresos)	42,8%

## 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	<b>1,25 x</b>	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x
RCI	<b>1,43 x</b>	1,64 x	1,50 x	1,70 x	1,79 x	1,65 x	1,43 x	1,89 x	1,81 x
LLCR	<b>1,35 x</b>	1,36 x	1,36 x	1,37 x	1,37 x	1,36 x	1,35 x	1,38 x	1,37 x
PLCR	<b>1,91 x</b>	1,91 x	1,93 x	1,97 x	2,01 x	2,04 x	2,06 x	2,13 x	2,17 x
DN/EBITDA	<b>14,14 x</b>	14,14 x	13,72 x	13,31 x	12,85 x	12,48 x	12,08 x	11,61 x	11,12 x

Ratios Cobertura Deuda	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,09 x	2,25 x	2,09 x	1,84 x	2,47 x	2,43 x	2,85 x	3,13 x	3,01 x
LLCR	1,39 x	1,39 x	1,39 x	1,38 x	1,41 x	1,41 x	1,43 x	1,44 x	1,44 x
PLCR	2,24 x	2,31 x	2,37 x	2,41 x	2,53 x	2,62 x	2,76 x	2,91 x	3,06 x
DN/EBITDA	10,58 x	10,07 x	9,64 x	9,18 x	8,65 x	8,11 x	7,50 x	6,93 x	6,44 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	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,74 x	3,79 x	3,88 x	4,81 x	5,69 x	5,96 x	5,99 x	9,46 x	12,09 x
LLCR	1,43 x	1,48 x	1,49 x	1,55 x	1,60 x	1,63 x	1,65 x	1,89 x	2,14 x
PLCR	3,20 x	3,48 x	3,76 x	4,20 x	4,80 x	5,52 x	6,39 x	8,45 x	12,18 x
DN/EBITDA	5,91 x	5,32 x	4,70 x	4,03 x	3,38 x	2,82 x	2,24 x	1,55 x	,86 x

Ratios Cobertura Deuda	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
RCSD	1,26 x	1,72 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	21,45 x	57,97 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	3,45 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	27,08 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	,22 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

## 8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	44%	68%	70%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	3,80 x	3,83 x	2,67 x	2,55 x	3,10 x	4,10 x	2,21 x	2,74 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	30%	29%	30%	30%	29%	30%	30%

  

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	71%	70%	70%	70%	69%	68%	67%	66%	65%	64%	62%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	29%	30%	30%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	38%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,09 x	1,96 x	2,11 x	2,55 x	1,65 x	1,92 x	1,58 x	1,49 x	1,53 x	1,74 x	1,27 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	30%	31%	31%	32%	33%	35%	36%	38%	40%	42%	45%

  

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	60%	58%	55%	52%	48%	44%	37%	29%	15%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	40%	42%	45%	48%	52%	56%	63%	71%	85%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,43 x	1,22 x	1,15 x	1,15 x	1,27 x	,97 x	1,09 x	,97 x	1,05 x	3,34 x	3,16 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	48%	52%	56%	61%	66%	70%	77%	84%	92%	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)	2,52 x	3,70 x	3,05 x	3,38 x	3,13 x	3,00 x	2,38 x	3,50 x	2,89 x	3,19 x	2,95 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	98%	98%	98%	98%	98%	98%	97%	98%	97%	98%	97%

  

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,84 x	2,25 x	3,33 x	2,75 x	3,02 x	2,78 x	2,71 x	2,14 x	3,17 x	2,62 x	2,87 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	97%	96%	97%	96%	97%	96%	96%	95%	96%	95%	95%

  

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,63 x	2,58 x	2,03 x	3,03 x	2,51 x	2,73 x	4,28 x	4,41 x	3,06 x	5,82 x	5,31 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	95%	94%	93%	94%	93%	93%	93%	92%	90%	93%	91%

  

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	n.a.
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	n.a.
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	7,60 x	8,99 x	8,20 x	6,19 x	10,13 x	8,93 x	11,60 x	12,95 x	7,74 x	19,07 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	91%	90%	92%	91%	92%	92%	87%	95%	n.a.

## 8.10. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas

Una parte muy relevante de los flujos de caja generados por el proyecto revierten de forma directa a las Administraciones Públicas. En la siguiente tabla se muestran los impuestos, tasas y tributos pagados de forma directa por la Sociedad Concesionaria del Lote 9:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 9

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>3.301.894</b>	<b>2.816.061</b>
Costes IBI fase construcción	31.977	19.834
Costes IVA fase construcción	2.221.438	1.813.958
Licencias y Tributos	1.048.479	982.270
Urbanística y otras tasas	158.179	150.718
ICIO	632.716	602.874
ITP	17.587	0
IAJD	239.997	228.678
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>44.025.034</b>	<b>6.125.075</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	274.899	43.613
IBI Viviendas	18.838.748	3.031.312
Tasa paso vehículos (vado)	507.352	84.404
Impuesto de Sociedades	20.148.666	2.278.730
Coste IVA Fase Explotación	4.255.370	687.016
IVA Inversiones Reposición	1.638.414	251.655
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.955.408	325.305
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
<b>Total Impuestos</b>	<b>47.326.928</b>	<b>8.941.136</b>
<b>Tasa de descuento</b>		<b>4,95%</b>

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%
<b>Tasa de descuento periodo recuperación inversión</b>	<b>4,95%</b>

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 9

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>3.301.894</b>	<b>276.611</b>	<b>1.742.935</b>	<b>1.074.412</b>	<b>207.936</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	31.977	10.659	10.659	10.659	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	2.221.438	248.364	701.384	1.063.753	207.936	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.048.479	17.587	1.030.892	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	158.179	0	158.179	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	632.716	0	632.716	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	17.587	17.587	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	239.997	0	239.997	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>44.025.034</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.904</b>	<b>98.160</b>	<b>116.110</b>	<b>169.934</b>	<b>177.917</b>	<b>198.135</b>	<b>212.440</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	274.899	0	0	0	0	0	1.073	1.866	1.904	1.942	1.980
IBI Viviendas	18.838.748	0	0	0	34.849	60.793	62.009	126.498	129.028	131.609	134.241
Tasa Paso Vehículos (Vado)	507.352	0	0	0	1.861	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585
Impuesto de Sociedades	20.148.666	0	0	0	5.592	17.370	17.001	20.765	25.765	26.352	20.303
Coste IVA Fase Explotación	4.255.370	0	0	0	9.602	16.750	32.715	17.426	17.775	34.718	52.331
IVA Inversiones Reposición	1.638.414	0	0	0	0	0	15.630	0	0	16.587	33.838
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.955.408	0	0	0	7.174	12.516	12.766	13.021	13.282	13.547	13.818
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	0	0	0	2.427	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
<b>Total Impuestos</b>	<b>47.326.928</b>	<b>276.611</b>	<b>1.742.935</b>	<b>1.074.412</b>	<b>259.840</b>	<b>98.160</b>	<b>116.110</b>	<b>169.934</b>	<b>177.917</b>	<b>198.135</b>	<b>212.440</b>

  

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>191.952</b>	<b>212.723</b>	<b>205.098</b>	<b>221.017</b>	<b>255.456</b>	<b>272.199</b>	<b>250.589</b>	<b>275.581</b>	<b>267.689</b>	<b>286.464</b>	<b>326.862</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.020	2.060	2.102	2.144	2.187	2.230	2.275	2.320	2.367	2.414	2.462
IBI Viviendas	136.926	139.664	142.457	145.306	148.213	151.177	154.200	157.284	160.430	163.639	166.911
Tasa Paso Vehículos (Vado)	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	4.285	4.370	4.458
Impuesto de Sociedades	30.486	30.426	37.110	49.668	62.001	55.822	68.753	70.285	78.506	93.497	109.000
Coste IVA Fase Explotación	18.863	36.842	19.625	20.018	39.098	58.933	21.243	41.491	22.101	22.543	44.030
IVA Inversiones Reposición	0	17.602	0	0	18.680	38.107	0	19.823	0	0	21.036
IVA Costes Servicios Comunitarios	14.095	14.376	14.664	14.957	15.256	15.562	15.873	16.190	16.514	16.844	17.181
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
<b>Total Impuestos</b>	<b>191.952</b>	<b>212.723</b>	<b>205.098</b>	<b>221.017</b>	<b>255.456</b>	<b>272.199</b>	<b>250.589</b>	<b>275.581</b>	<b>267.689</b>	<b>286.464</b>	<b>326.862</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>347.478</b>	<b>324.067</b>	<b>353.317</b>	<b>346.212</b>	<b>369.301</b>	<b>415.996</b>	<b>440.632</b>	<b>416.240</b>	<b>451.336</b>	<b>444.864</b>	<b>472.909</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.512	2.562	2.613	2.665	2.719	2.773	2.829	2.885	2.943	3.002	3.062
IBI Viviendas	170.250	173.655	177.128	180.670	184.284	187.969	191.729	195.563	199.475	203.464	207.533
Tasa Paso Vehículos (Vado)	4.547	4.638	4.731	4.825	4.922	5.020	5.121	5.223	5.328	5.434	5.543
Impuesto de Sociedades	103.802	119.290	122.120	133.162	151.989	170.648	166.213	185.627	190.971	204.935	228.181
Coste IVA Fase Explotación	66.368	23.923	46.725	24.889	25.387	49.585	74.741	26.941	52.620	28.029	28.590
IVA Inversiones Reposición	42.914	0	22.324	0	0	23.690	48.328	0	25.140	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	17.525	17.875	18.233	18.597	18.969	19.349	19.736	20.130	20.533	20.944	21.363
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
<b>Total Impuestos</b>	<b>347.478</b>	<b>324.067</b>	<b>353.317</b>	<b>346.212</b>	<b>369.301</b>	<b>415.996</b>	<b>440.632</b>	<b>416.240</b>	<b>451.336</b>	<b>444.864</b>	<b>472.909</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>528.922</b>	<b>550.172</b>	<b>515.736</b>	<b>546.487</b>	<b>530.487</b>	<b>551.700</b>	<b>602.448</b>	<b>626.233</b>	<b>587.599</b>	<b>622.393</b>	<b>604.210</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.123	3.185	3.249	3.314	3.380	3.448	3.517	3.587	3.659	3.732	3.807
IBI Viviendas	211.684	215.918	220.236	224.641	229.134	233.716	238.391	243.159	248.022	252.982	258.042
Tasa Paso Vehículos (Vado)	5.654	5.767	5.882	6.000	6.120	6.242	6.367	6.494	6.624	6.757	6.892
Impuesto de Sociedades	252.620	241.132	256.029	253.273	260.287	276.097	291.288	278.203	295.126	292.187	299.922
Coste IVA Fase Explotación	55.841	84.171	30.340	59.259	31.566	32.197	62.886	94.790	34.168	66.735	35.548
IVA Inversiones Reposición	26.679	54.426	0	28.312	0	0	30.045	61.292	0	31.884	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	21.790	22.226	22.670	23.124	23.586	24.058	24.539	25.030	25.530	26.041	26.562
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
<b>Total Impuestos</b>	<b>528.922</b>	<b>550.172</b>	<b>515.736</b>	<b>546.487</b>	<b>530.487</b>	<b>551.700</b>	<b>602.448</b>	<b>626.233</b>	<b>587.599</b>	<b>622.393</b>	<b>604.210</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>627.954</b>	<b>685.250</b>	<b>712.201</b>	<b>668.528</b>	<b>707.566</b>	<b>687.235</b>	<b>714.138</b>	<b>778.499</b>	<b>808.703</b>	<b>759.667</b>	<b>803.795</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.883	3.961	4.040	4.121	4.203	4.287	4.373	4.460	4.550	4.641	4.733
IBI Viviendas	263.203	268.467	273.836	279.313	284.899	290.597	296.409	302.337	308.384	314.551	320.842
Tasa Paso Vehículos (Vado)	7.030	7.170	7.314	7.460	7.609	7.761	7.916	8.075	8.236	8.401	8.569
Impuesto de Sociedades	317.579	334.833	320.263	339.156	335.700	344.557	364.607	383.872	367.317	388.741	385.014
Coste IVA Fase Explotación	36.259	70.820	106.749	38.478	75.155	40.033	40.833	79.755	120.216	43.333	84.636
IVA Inversiones Reposición	0	33.836	69.025	0	35.907	0	0	38.104	77.733	0	40.437
IVA Costes Servicios Comunitarios	27.093	27.635	28.188	28.751	29.326	29.913	30.511	31.121	31.744	32.379	33.026
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
<b>Total Impuestos</b>	<b>627.954</b>	<b>685.250</b>	<b>712.201</b>	<b>668.528</b>	<b>707.566</b>	<b>687.235</b>	<b>714.138</b>	<b>778.499</b>	<b>808.703</b>	<b>759.667</b>	<b>803.795</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>780.734</b>	<b>810.885</b>	<b>883.512</b>	<b>917.692</b>	<b>862.304</b>	<b>911.853</b>	<b>886.029</b>	<b>920.149</b>	<b>1.001.774</b>	<b>1.040.120</b>	<b>977.890</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.828	4.925	5.023	5.124	5.226	5.331	5.437	5.546	5.657	5.770	5.885
IBI Viviendas	327.259	333.805	340.481	347.290	354.236	361.321	368.547	375.918	383.436	391.105	398.927
Tasa Paso Vehículos (Vado)	8.740	8.915	9.093	9.275	9.461	9.650	9.843	10.040	10.241	10.446	10.654
Impuesto de Sociedades	394.823	417.256	439.098	420.620	444.581	440.237	451.430	476.859	501.292	480.336	507.467
Coste IVA Fase Explotación	45.083	45.985	89.817	135.383	48.800	95.314	50.771	51.787	101.148	152.463	54.956
IVA Inversiones Reposición	0	0	42.912	87.540	0	45.538	0	0	48.326	98.584	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	33.687	34.360	35.048	35.749	36.464	37.193	37.937	38.695	39.469	40.259	41.064
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
<b>Total Impuestos</b>	<b>780.734</b>	<b>810.885</b>	<b>883.512</b>	<b>917.692</b>	<b>862.304</b>	<b>911.853</b>	<b>886.029</b>	<b>920.149</b>	<b>1.001.774</b>	<b>1.040.120</b>	<b>977.890</b>



Flujos de Caja Administraciones Públicas	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>1.033.855</b>	<b>1.004.608</b>	<b>1.042.887</b>	<b>1.134.956</b>	<b>1.178.304</b>	<b>1.108.059</b>	<b>1.160.978</b>	<b>1.114.696</b>	<b>1.182.979</b>	<b>1.228.317</b>	<b>449.945</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.003	6.123	6.246	6.370	6.498	6.628	6.760	6.896	7.034	7.174	1.252
IBI Viviendas	406.906	415.044	423.345	431.812	440.448	449.257	458.242	467.407	476.755	486.290	205.201
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	10.868	11.085	11.307	11.533	11.763	11.999	12.239	12.483	12.733	12.988	5.480
Impuesto de Sociedades	502.739	515.180	543.670	571.332	547.897	578.286	562.855	563.519	620.779	485.221	209.742
Coste IVA Fase Explotación	107.339	57.177	58.320	113.909	171.698	61.890	120.881	64.390	65.678	236.644	28.269
IVA Inversiones Reposición	51.284	0	0	54.423	111.022	0	57.754	0	0	169.653	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	41.885	42.723	43.577	44.449	45.338	46.245	47.169	48.113	49.075	50.057	21.123
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
<b>Total Impuestos</b>	<b>1.033.855</b>	<b>1.004.608</b>	<b>1.042.887</b>	<b>1.134.956</b>	<b>1.178.304</b>	<b>1.108.059</b>	<b>1.160.978</b>	<b>1.114.696</b>	<b>1.182.979</b>	<b>1.228.317</b>	<b>449.945</b>

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
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>			
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%
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>			
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%
<b>Total Impuestos</b>			

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 9

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	19.444.045	48,7%	3.529.217	39,5%
Impuestos CCAA	3.137.081	7,9%	1.494.236	16,7%
Impuestos Ayuntamientos	17.322.525	43,4%	3.917.683	43,8%
<b>Total Impuestos</b>	<b>39.903.650</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.941.136</b>	<b>100,0%</b>

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 9

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	19.444.045	124.182	350.692	531.876	114.361	25.745	33.359	29.478	34.652
Impuestos CCAA	3.137.081	141.770	606.507	531.876	108.769	8.375	16.358	8.713	8.887
Impuestos Ayuntamientos	17.322.525	10.659	785.736	10.659	36.710	64.040	66.394	131.743	134.378
<b>Total Impuestos</b>	<b>39.903.650</b>	<b>276.611</b>	<b>1.742.935</b>	<b>1.074.412</b>	<b>259.840</b>	<b>98.160</b>	<b>116.110</b>	<b>169.934</b>	<b>177.917</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	43.711	46.469	39.918	48.847	46.922	59.677	81.550	85.288	79.374
Impuestos CCAA	17.359	26.165	9.431	18.421	9.813	10.009	19.549	29.466	10.621
Impuestos Ayuntamientos	137.065	139.806	142.603	145.455	148.364	151.331	154.358	157.445	160.594
<b>Total Impuestos</b>	<b>198.135</b>	<b>212.440</b>	<b>191.952</b>	<b>212.723</b>	<b>205.098</b>	<b>221.017</b>	<b>255.456</b>	<b>272.199</b>	<b>250.589</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	91.031	89.557	104.769	131.015	136.986	131.251	145.483	145.606	164.683
Impuestos CCAA	20.745	11.050	11.271	22.015	33.184	11.961	23.363	12.445	12.694
Impuestos Ayuntamientos	163.806	167.082	170.423	173.832	177.308	180.855	184.472	188.161	191.924
<b>Total Impuestos</b>	<b>275.581</b>	<b>267.689</b>	<b>286.464</b>	<b>326.862</b>	<b>347.478</b>	<b>324.067</b>	<b>353.317</b>	<b>346.212</b>	<b>369.301</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	195.441	203.584	199.098	217.281	218.950	242.476	280.541	283.217	271.199
Impuestos CCAA	24.793	37.371	13.470	26.310	14.015	14.295	27.920	42.085	15.170
Impuestos Ayuntamientos	195.763	199.678	203.672	207.745	211.900	216.138	220.461	224.870	229.367
<b>Total Impuestos</b>	<b>415.996</b>	<b>440.632</b>	<b>416.240</b>	<b>451.336</b>	<b>444.864</b>	<b>472.909</b>	<b>528.922</b>	<b>550.172</b>	<b>515.736</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	282.903	276.070	292.195	322.731	325.598	312.210	325.555	317.696	335.709
Impuestos CCAA	29.629	15.783	16.098	31.443	47.395	17.084	33.368	17.774	18.129
Impuestos Ayuntamientos	233.955	238.634	243.406	248.275	253.240	258.305	263.471	268.740	274.115
<b>Total Impuestos</b>	<b>546.487</b>	<b>530.487</b>	<b>551.700</b>	<b>602.448</b>	<b>626.233</b>	<b>587.599</b>	<b>622.393</b>	<b>604.210</b>	<b>627.954</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	370.243	373.637	358.395	373.277	364.573	385.023	423.750	427.426	410.407
Impuestos CCAA	35.410	53.374	19.239	37.577	20.016	20.417	39.877	60.108	21.666
Impuestos Ayuntamientos	279.597	285.189	290.893	296.711	302.645	308.698	314.872	321.170	327.593
<b>Total Impuestos</b>	<b>685.250</b>	<b>712.201</b>	<b>668.528</b>	<b>707.566</b>	<b>687.235</b>	<b>714.138</b>	<b>778.499</b>	<b>808.703</b>	<b>759.667</b>

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	427.332	417.364	440.249	484.007	488.311	468.981	487.894	476.816	502.752
Impuestos CCAA	42.318	22.542	22.993	44.908	67.691	24.400	47.657	25.386	25.893
Impuestos Ayuntamientos	334.145	340.828	347.644	354.597	361.689	368.923	376.301	383.827	391.504
<b>Total Impuestos</b>	<b>803.795</b>	<b>780.734</b>	<b>810.885</b>	<b>883.512</b>	<b>917.692</b>	<b>862.304</b>	<b>911.853</b>	<b>886.029</b>	<b>920.149</b>

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	551.866	556.567	534.945	556.409	543.768	572.830	628.287	633.746	609.231
Impuestos CCAA	50.574	76.232	27.478	53.670	28.588	29.160	56.955	85.849	30.945
Impuestos Ayuntamientos	399.334	407.321	415.467	423.776	432.252	440.897	449.715	458.709	467.883
<b>Total Impuestos</b>	<b>1.001.774</b>	<b>1.040.120</b>	<b>977.890</b>	<b>1.033.855</b>	<b>1.004.608</b>	<b>1.042.887</b>	<b>1.134.956</b>	<b>1.178.304</b>	<b>1.108.059</b>

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	623.296	595.715	653.618	603.543	223.877
Impuestos CCAA	60.441	32.195	32.839	118.322	14.134
Impuestos Ayuntamientos	477.241	486.786	496.522	506.452	211.934
<b>Total Impuestos</b>	<b>1.160.978</b>	<b>1.114.696</b>	<b>1.182.979</b>	<b>1.228.317</b>	<b>449.945</b>

## 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 industriales<sup>7</sup>.

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)<sup>8</sup>. 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.

---

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> 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
<b>Efectos indirectos</b>	<b>1,02</b>	<b>0,64</b>
<b>Efectos inducidos</b>	<b>1,63</b>	<b>0,81</b>
<b>Multiplicador simple</b>	<b>2,02</b>	<b>1,64</b>
<b>Multiplicador total</b>	<b>3,65</b>	<b>2,45</b>

*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	23.991.934	113.570.067
Efectos indirectos	24.471.772	72.684.843
Efectos inducidos	39.106.852	91.991.754
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>87.570.558</b>	<b>278.246.664</b>



## 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
<b>Efectos indirectos</b>	<b>0,40</b>	<b>0,29</b>
<b>Efectos inducidos</b>	<b>0,49</b>	<b>0,24</b>
<b>Multiplicador simple</b>	<b>0,84</b>	<b>0,87</b>
<b>Multiplicador total</b>	<b>1,33</b>	<b>1,11</b>

*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%
<b>VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)</b>	<b>10.745.423</b>	<b>69.358.437</b>

*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	10.745.423	69.358.437
Efectos indirectos	9.596.773	32.935.319
Efectos inducidos	11.756.047	27.256.816
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>32.098.243</b>	<b>129.550.573</b>

## 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
<b>NACE Rev.2</b>	<b>41</b>	<b>68</b>
<b>Rama actividad INE</b>	<b>27</b>	<b>50</b>
Efectos iniciales	9	4
Efectos de primera ronda	4	3
Efectos de apoyo industrial	3	2
<b>Efectos indirectos</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
<b>Efectos inducidos</b>	<b>7</b>	<b>4</b>
<b>Multiplicador simple</b>	<b>16</b>	<b>9</b>
<b>Multiplicador total</b>	<b>23</b>	<b>12</b>

*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
<b>Empleos Efecto Directo Proyecto periodo completo</b>	<b>206</b>	<b>487</b>
Duración del periodo (años)	3	72
<b>Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto</b>	<b>69</b>	<b>7</b>

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	206	487
Efectos indirectos	168	568
Efectos inducidos	168	454
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>542</b>	<b>1.509</b>

## 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
<b>Efectos indirectos</b>	<b>0,21</b>	<b>0,13</b>
<b>Efectos inducidos</b>	<b>0,19</b>	<b>0,09</b>
<b>Multiplicador simple</b>	<b>0,43</b>	<b>0,21</b>
<b>Multiplicador total</b>	<b>0,62</b>	<b>0,31</b>

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
<b>Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)</b>	<b>26.411</b>	<b>1.252</b>
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
<b>Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)</b>	<b>848</b>	<b>45</b>
<b>Salario medio por empleado (€/FTE)</b>	<b>31.145</b>	<b>27.692</b>
<b>Rentas Salariales periodo completo (Euros)</b>	<b>6.423.520</b>	<b>13.487.664</b>
Duración del periodo (años)	3	72
<b>Rentas Salariales al Año (Euros)</b>	<b>2.141.173</b>	<b>187.329</b>

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	6.423.520	13.487.664
Efectos indirectos	5.038.306	14.764.109
Efectos inducidos	4.558.467	10.221.306
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>16.020.294</b>	<b>38.473.078</b>

## 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		
<b>Multiplicador Rentas Fiscales sobre la producción</b>			<b>2,19%</b>
<b>Multiplicador Rentas Fiscales sobre el VAB</b>			<b>5,84%</b>
<b>Multiplicador Rentas Fiscales sobre las Rentas Salariales</b>			<b>15,15%</b>

*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 9 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	3.301.894	44.025.034
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	3.272.753	16.161.716
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	6.423.520	13.487.664
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	973.163	2.043.381
<b>Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes</b>	<b>4.245.916</b>	<b>18.205.097</b>

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	4.245.916	18.205.097
Efectos indirectos	1.859.687	5.751.983
Efectos inducidos	2.233.601	5.154.945
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>8.339.204</b>	<b>29.112.026</b>

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

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

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

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

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

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

Impacto Económico Lote 9	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		87.570.558	32.098.243	542	16.020.294	8.339.204
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	<b>72,0%</b>	63.050.802	23.110.735	390	11.534.611	6.004.227
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		24.519.756	8.987.508	152	4.485.682	2.334.977
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		278.246.664	129.550.573	1.509	38.473.078	29.112.026
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	<b>74,0%</b>	205.902.532	95.867.424	1.117	28.470.078	21.542.899
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		72.344.133	33.683.149	392	10.003.000	7.569.127
<b>Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión</b>		<b>365.817.222</b>	<b>161.648.816</b>	<b>2.051</b>	<b>54.493.372</b>	<b>37.451.229</b>
<b>Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión</b>		<b>268.953.333</b>	<b>118.978.159</b>	<b>1.507</b>	<b>40.004.689</b>	<b>27.547.126</b>
<b>Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión</b>		<b>96.863.889</b>	<b>42.670.657</b>	<b>544</b>	<b>14.488.683</b>	<b>9.904.104</b>

## 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 9 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 9 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 9 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 9. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 9 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

*Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 9*

Población beneficiada Lote 9	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 9	152
<b>Población Anual Beneficiada Lote 9</b>	<b>388</b>

*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 9, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 9.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 9.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 9.

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



*Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 9*

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 9	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 9 (m2 construidos)	11.192
Ingresos Alquiler Anuales Lote 9	1.347.920
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 9	10,0
<b>Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 9</b>	<b>35,66%</b>
<b>Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 9</b>	<b>747.213</b>
<b>Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 9</b>	<b>4.916</b>
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
<b>Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión</b>	<b>53.799.362</b>

*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 9

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	5,69%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,04%	
		VAN	23.292.261	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	6,36%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	1.875.723	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	4,47%	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	3.529.217	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	1.494.236	
		VA Ingresos Ayuntamientos	3.917.683	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	388	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	747.213	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	161.648.816	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	2.051	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 9 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.