



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 10

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.
Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.
Comunidad de Madrid

CABOAZUL
Asesores Financieros

Madrid, 31 de marzo de 2025

Índice

1. Introducción	7
1.1. Antecedentes	7
1.2. Contenido del Documento	8
2. Metodología para la realización del estudio de viabilidad	9
2.1. Introducción	9
2.2. Estructura del modelo financiero	9
2.3. Objetivos del modelo financiero	10
3. Información básica sobre las parcelas objeto de concesión	11
3.1. Parcelas objeto de la concesión	11
3.2. Número de viviendas y plazas de garaje	11
3.3. Ingresos alquiler	12
3.4. Ingresos Servicios Comunitarios	14
3.5. Costes Servicios Comunitarios	15
3.6. Inversiones	19
3.7. Reinversiones	21
3.8. Costes de reversión al final del período de concesión e ITP	22
4. Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio	23
4.1. Calendario del proyecto	23
4.2. Periodo de construcción	23
4.3. Presupuesto de construcción	23
4.4. Periodo de explotación	24
4.5. Inversiones de Reposiciones	25
4.6. Ingresos	26
4.7. Gastos	27
5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras	29
5.1. Hipótesis macroeconómicas	29
5.2. Estructura financiera del proyecto	30
5.3. Fondos propios	30
5.4. Reserva legal y voluntarias	31
5.5. Deuda Senior	31
5.6. Garantía definitiva	32
5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA	33
6. Proyecciones a lo largo de la concesión	35
6.1. CAPEX mensualizado y anual	35
6.2. Necesidades de financiación	40
6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual	40
6.4. Reinversiones	42
6.5. Ingresos de la Concesión	45
6.6. Gastos de los servicios a la comunidad y del concesionario	47
6.6.1. Gastos Servicios Comunitarios	47
6.6.2. Gastos Estructura Concesionario	51

6.7. Amortizaciones	54
6.8. Capital circulante	57
6.9. Impuestos	62
6.10. Financiación	62
6.10.1. Fondos Propios	62
6.10.2. Deuda Senior	64
7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria	67
7.1. Introducción	67
7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales	68
7.3. Balances de situación previsionales	72
7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales	79
8. Resultados del análisis económico	86
8.1. Cálculo de las tasas de descuento	86
8.2. Cascada de Flujos de Caja	87
8.3. Resumen de Flujos de Caja	95
8.4. Flujos de caja del proyecto	96
8.4.1. Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos	96
8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos	97
8.5. Flujos de caja de la deuda	97
8.6. Flujos de caja de los accionistas	97
8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas	97
8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	98
8.7. Ratios de Rentabilidad del proyecto	98
8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda	98
8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	100
8.10. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas	101
9. Impacto socio-económico del proyecto	109
9.1. Introducción	109
9.2. Tablas Input-Output	110
9.3. Impacto del proyecto en la producción	112
9.4. Impacto del proyecto en el Valor Agregado Bruto (VAB)	113
9.5. Impacto del proyecto en la generación de empleo	114
9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales	115
9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales	117
9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid	118
9.8.1. Tablas Input/Output Comunidad de Madrid	118
9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid	119
9.9. Población beneficiada y ahorro en rentas de alquiler	120
10. Conclusiones	122

Índice de Tablas

Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo	9
Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 10	11
Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 10	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 10	13
Tabla 6. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios	14
Tabla 7. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 10	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 10	20
Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones.....	21
Tabla 18. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 10.....	22
Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 10.....	22
Tabla 20. Costes de reversión Lote 10 al final periodo concesión.....	22
Tabla 21. Cálculo del ITP Lote 10	22
Tabla 22. Calendario de la Concesión	23
Tabla 23. Ritmo mensual de construcción	23
Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 10.....	23
Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 10	24
Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 10	25
Tabla 27. Ingresos alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 10 (euros constantes)	26
Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI a lo largo concesión Lote 10 (euros constantes)	27
Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria a lo largo concesión Lote 10 (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 10.....	31
Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal.....	31
Tabla 34. Condiciones Deuda Senior.....	32
Tabla 35. Garantía definitiva Lote 10	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 10.....	35
Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 10.....	36
Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 10	40
Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 10	40
Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 10.....	41
Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 10.....	42
Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 10	43
Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 10	45
Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 10	46
Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 10.....	47
Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 10.....	48
Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 10	51
Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 10	52
Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 10	54
Tabla 52. Importe Inversión Lote 10.....	55
Tabla 53. Coeficientes de Amortización.....	55
Tabla 54. Amortización Anual Lote 10	56
Tabla 55. Capital Circulante Lote 10.....	58
Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 10	62
Tabla 57. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 10.....	63
Tabla 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 10	65
Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 10	68
Tabla 60. Balances de Situación Lote 10.....	72
Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 10.....	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 10.....	101
Tabla 75. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas	101

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 10.....	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 10.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 10.....	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 10. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes .	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 10.....	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 10.....	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 10.....	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 10” 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 10.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 10.

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 10.

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 10.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 10 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 10.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 10.

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 10.

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 10 se encuentran todas ellas situadas en la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se indica el Municipio, el ámbito de actuación dentro del municipio, la superficie registral de la parcela en m², la edificabilidad máxima de la parcela en m², el número de viviendas máximo por ficha urbanística o estimado que se pueden construir en la parcela, la zona geográfica referente a la clasificación de la vivienda protegida en Madrid, el régimen de protección de la vivienda, y el precio máximo de alquiler en 2025 indicado en el Pliego:

Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 10

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
16	Colmenar Viejo	SUP 3 ARROYO ESPINO	5926919VL3052N0001ZY	7.532	5.649	80	B	VPPL	2.333,56
17	Colmenar Viejo	SUP 3 ARROYO ESPINO	5926918VL3052N0001SY	9.239	6.929	99	B	VPPL	2.333,56
Total				16.771	12.578	179			

3.2. Número de viviendas y plazas de garaje

La superficie útil de las viviendas se ha estimado considerando un ratio del 33% entre superficie útil y construida. De modo que, por ejemplo, un piso de 100 m² construidos tendría 75 m² útiles. Esta hipótesis es relevante para el estudio de viabilidad ya que la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid determina el precio de alquiler en base a la superficie útil de la vivienda y no en base a la superficie construida.

El número de trasteros estimado a efectos del estudio de viabilidad coincide con el número de viviendas, ya que la normativa de la vivienda protegida establece la posibilidad de incluir un trastero de forma conjunta con el alquiler de la vivienda.

El número de plazas de garaje se ha estimado una plaza de garaje bajo rasante vinculada por vivienda, a efectos del estudio de viabilidad. El Concesionario podría también decidir construir plazas de garaje adicionales y alquilarlas a usuarios que no residen en la urbanización.

El número estimado de viviendas, de trasteros, y de plazas de garaje por parcela se indica en la siguiente tabla:

Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 10

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	nº Plazas Garaje	nº Trasteros	Superficie construida sobre rasante m ²	Superficie Útil Viviendas m ²	Tamaño Medio Vivienda m ² construido
16	Colmenar Viejo	80	80	80	5.931	4.237	71
17	Colmenar Viejo	99	99	99	7.275	5.197	70
Total		179	179	179	13.207	9.434	70

3.3. Ingresos alquiler

Precios máximos de alquiler de la vivienda, trasteros y garajes

El Pliego de Cláusulas Particulares establece un precio máximo de alquiler para cada una de las parcelas.

En la siguiente tabla se resumen los precios máximos del Lote 10 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 10

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
16	Colmenar Viejo	VPPL	B	2.333,56	4.237	80	12.967.009,53	713.185,52	677.526,25	742,90
17	Colmenar Viejo	VPPL	B	2.333,56	5.197	99	15.938.798,19	876.633,90	832.802,21	737,91
	Total				9.434	179	28.905.807,72	1.589.819,42	1.510.328,45	740,14

3.4. Ingresos Servicios Comunitarios

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

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

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

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

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

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

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

En el caso de las Parcelas 16 y 17 no es obligatorio el servicio de piscina conforme al PPT. Y tampoco se ha considerado que de forma opcional, las construya el Concesionario.

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 10 de la superficie de edificación, el alquiler anual máximo de la urbanización, la tipología de tamaño de la urbanización, si la urbanización dispone de conserjería y piscina, el porcentaje máximo del alquiler mensual de la vivienda y sus anejos que el Concesionario puede cobrar por los servicios comunitarios, el importe anual máximo de los servicios comunitarios, y los ingresos anuales de los servicios comunitarios del Concesionario considerando un factor de ocupación medio del 95%.

Tabla 7. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 10

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
16	Colmenar Viejo	5.649	6	713.186	No	No	14,0%	106.978	101.629
17	Colmenar Viejo	6.929	5	876.634	Si	No	14,0%	131.495	124.920
	Total	12.578		1.589.819				238.473	226.549

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
-	0 h	0	0	0	0	0	0

Servicio de Jardinería

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

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

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

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

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

Varios e Imprevistos

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

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

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

3.6. Inversiones

Coste construcción

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

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

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

Tras la obtención del Coste de Construcción más IVA, se ha sumado el importe de los tributos que son Impuesto de Transmisiones Patrimoniales¹, el Impuesto de Actos Jurídicos

¹ El ITP se ha calculado conforme al 4% del Valor Neto Contable de los activos a la fecha de reversión, considerando una tasa de amortización anual del 1,5% aplicado sobre el PEC.

Documentados², y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción³. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 10.

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 10:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 10

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		13.207
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		7.160
PEM	EUR		18.657.109
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	3.544.851
PEC	EUR		22.201.960
IVA PEC	EUR		2.220.196
PEC con IVA	EUR		24.422.156
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	932.855
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	373.142
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	233.214
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	279.857
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	233.214
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	932.855
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	932.855
Otros Costes Construcción	EUR		3.917.993
IVA Otros Costes Construcción	EUR		382.004
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		4.299.997
Coste Construcción más IVA	EUR		28.722.153
Tributos	EUR		341.563
ITP	EUR		20.754
AJD	EUR		283.075
IBI	EUR		37.734
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		29.063.716
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		1.205.546
Total Inversión Fase Construcción	EUR		30.407.050
Coste total por vivienda	EUR		169.872

² El IAJD se ha calculado con una tasa del 0,75% aplicado sobre el importe de valor de las viviendas (utilizando el PEC) más el importe de la inscripción de la Hipoteca considerando una tasa de apalancamiento del 70%.

³ El IBI en la fase de construcción de los terrenos en que se ubican las parcelas se ha calculado considerando una bonificación del 50% durante los tres primeros años de construcción conforme al Artículo 73 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

3.7. Reinversiones

Los costes de mantenimiento de las zonas comunes ya están incluidos en el cálculo mostrado anteriormente de los servicios comunitarios.

El Concesionario como arrendador ha de asumir importantes reinversiones que están relacionadas con las viviendas arrendadas. El Concesionario periódicamente debe poner a punto las viviendas especialmente tras la marcha de un inquilino y la entrada de un nuevo inquilino (ejemplo, pintura de la vivienda, repaso de desperfectos, etc.). Además, cada ciertos años ha de realizar también reparaciones relativamente importantes de la vivienda, como reparaciones de suelos, sanitarios, muebles de cocina, arreglos de puertas y armarios, reparaciones de persianas y ventanas; que se han estropeado por el normal uso con el transcurso del tiempo o por actos de vandalismo.

Se ha considerado que cada 3 años tras el inicio de explotación el Concesionario ha de asumir una inversión de puesta a punto de la vivienda con un coste de **1.000** euros por vivienda ocupada⁴. Y cada 6 años el Concesionario ha de asumir un coste mayor para la realización de reparaciones de la vivienda con un coste de **2.000** euros por vivienda ocupada (ese coste añadido a los **2.000** euros de puesta a punto, supone una reinversión de **4.000** euros por vivienda cada seis años).

El importe y el periodo de reinversiones durante la fase de explotación, se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones

Reinversiones	Importe	Periodo Años
Reacondicionamiento vivienda cada 3 años	1.000	3
Reparaciones vivienda cada 6 años	2.000	6

A este coste, hay que añadirle el IVA repercutido ya que supone un coste para la empresa. Se ha supuesto un tipo medio del IVA soportado del 7%. Se ha supuesto que un tercio del coste son materiales con una tasa IVA del 21% y los otros dos tercios se corresponde con el coste de la mano de obra de los operarios contratados por la Concesionaria⁵.

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 10 se muestran en la siguiente tabla:

⁴ Como se ha considerado un ratio de ocupación del 95%, el número de viviendas ocupadas en promedio corresponde al 95% de las viviendas en alquiler. A menor ocupación se supone que hay también un menor desgaste de las viviendas, ya que durante ese período permanecen cerradas.

⁵ Aunque el tipo IVA de reparaciones de viviendas es un 10% cuando el destinatario es un particular o comunidad de vecinos, sin embargo el tipo aplicable del IVA es un 21% cuando el destinatario es una empresa.

Tabla 18. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 10

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	3.911.150
Reparaciones viviendas	3.741.100
Coste Reversión	471.675
Total Reinversiones	8.123.925
IVA Soportado Reinversiones	812.393
Reinversiones con IVA Soportado	8.936.318
Número de viviendas en alquiler	179
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	170

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 10:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 10

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
16	Colmenar Viejo	80	3.993.885
17	Colmenar Viejo	99	4.942.433
	Total	179	8.936.318

3.8. Costes de reversión al final del período de concesión e ITP

Al final del periodo de concesión, el Concesionario ha de realizar una inversión final para devolver o revertir a la Administración los edificios de viviendas en un buen estado de conservación. Se ha considerado un coste de reversión de 50 euros m² útil de vivienda. En la siguiente se muestra el coste de reversión estimado para el Lote 10:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 10 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	471.675
IVA Coste de reversión	47.168
Costes de reversión más IVA	518.843

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 10

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	518.842,50
Coste ITP	20.753,70

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 10

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 10

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	18.657.109
Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.544.851
PEC	22.201.960
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	111.943
Otros Seguros Construcción y ALOP	121.271
Licencias y Tributos	1.236.684
Urbanística y otras tasas	186.571
ICIO	746.284
ITP	20.754
IAJD	283.075
Organismo de Control Técnico (OCT)	279.857
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.539.212
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	932.855
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	37.734
Costes IVA fase construcción	2.617.436
Total Costes Concesionaria en Construcción	6.999.544
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	29.201.504
Intereses Deuda Senior en construcción	819.785
Comisiones Deuda Senior en construcción	217.162
Coste de la Garantía Definitiva	22.500
Total Gastos Financieros	1.205.546
Total Inversión Inicial	30.407.050

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 10 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 10

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	3.911.150	0	0	170.050	0	0	170.050
Reparaciones viviendas	3.741.100	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	471.675	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	812.393	0	0	17.005	0	0	17.005
Total Reinversiones	8.936.318	0	0	187.055	0	0	187.055
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	170.050	0	0	170.050	0
Reparaciones viviendas	340.100	0	0	0	0	0	340.100
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	34.010	0	17.005	0	0	17.005	34.010
Total Reinversiones	374.110	0	187.055	0	0	187.055	374.110
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	170.050	0	0	170.050	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	340.100	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	17.005	0	0	17.005	34.010	0
Total Reinversiones	0	187.055	0	0	187.055	374.110	0
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	170.050	0	0	170.050	0	0	170.050
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	340.100	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	17.005	0	0	17.005	34.010	0	17.005
Total Reinversiones	187.055	0	0	187.055	374.110	0	187.055
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	170.050	0	0	170.050	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	340.100	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	17.005	34.010	0	17.005	0
Total Reinversiones	0	0	187.055	374.110	0	187.055	0
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	170.050	0	0	170.050	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	340.100	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	17.005	34.010	0	17.005	0	0
Total Reinversiones	0	187.055	374.110	0	187.055	0	0
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	170.050	0	0	170.050	0	0	170.050
Reparaciones viviendas	0	340.100	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	17.005	34.010	0	17.005	0	0	17.005
Total Reinversiones	187.055	374.110	0	187.055	0	0	187.055
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	170.050	0	0	170.050	0
Reparaciones viviendas	340.100	0	0	0	0	0	340.100
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	34.010	0	17.005	0	0	17.005	34.010
Total Reinversiones	374.110	0	187.055	0	0	187.055	374.110
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	170.050	0	0	170.050	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	340.100	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	17.005	0	0	17.005	34.010	0
Total Reinversiones	0	187.055	0	0	187.055	374.110	0

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	170.050	0	0	170.050	0	0	170.050
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	340.100	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	17.005	0	0	17.005	34.010	0	17.005
Total Reinversiones	187.055	0	0	187.055	374.110	0	187.055
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	471.675	0			
IVA Reposiciones	0	0	47.168	0			
Total Reinversiones	0	0	518.843	0			

4.6. Ingresos

El Concesionario obtiene de los arrendatarios tres tipos de ingresos relacionados con el arrendamiento de las viviendas y sus anejos:

- Ingresos por el arrendamiento de las viviendas, correspondiente al precio máximo de venta indicado en el Pliego de las viviendas y anejos y aplicando el coeficiente del 5,5% como renta anual máxima.
- Ingresos por la repercusión de los servicios comunitarios prestados por el Concesionario aplicando el porcentaje del 14% sobre el importe del alquiler.
- Ingresos por la repercusión del IBI de viviendas y garajes. En este caso, el Concesionario repercute al arrendatario únicamente el coste del IBI vinculado a su vivienda y garaje. Como valor aproximado se ha considerado que el importe anual del IBI equivale a una mensualidad de alquiler.

En el caso base del estudio de viabilidad no se han considerado ingresos de locales comerciales o garajes alquilados a no residentes, aunque los licitadores pudiesen incluir estos tipos de ingresos para algunas parcelas en sus planes de negocio.

En el caso base se ha supuesto que el factor de ocupación promedio de las viviendas es del 95%. Con lo que todos los ingresos del Concesionario se han multiplicado por este factor para obtener los ingresos según el nivel de ocupación.

En la siguiente tabla, se muestran los ingresos de alquileres, los ingresos por los servicios comunitarios y los ingresos por el coste del IBI repercutidos de forma anual y el total durante todo el período de concesión:

Tabla 27. Ingresos alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 10 (euros constantes)

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2025)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos	1.960.777	1.862.738	134.117.167
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.589.819	1.510.328	108.743.649
Ingresos Servicios Comunitarios	238.473	226.549	16.311.547
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	132.485	125.861	9.061.971
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 10 (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	59.904	4.312.981
Servicio de Garaje	2.900	208.795
Servicio de Energía y Agua	28.200	2.030.355
Servicio de Mantenimiento	28.200	2.030.355
Servicio de Piscina y Jardín	0	0
Varios e Imprevistos	15.108	1.087.743
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	132.485	9.367.487
Total Costes Servicios a la Comunidad	298.672	21.332.666

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

- El pago del IAE que se ha calculado con una tasa del 0,132%⁶ del importe del alquiler de las viviendas (como hipótesis no se ha incluido los ingresos por servicios repercutidos ni por la repercusión del IBI a los arrendatarios). Existe una exención durante los dos primeros periodos impositivos de operación.
- Seguros en la fase de operación, que incluyen los siguientes seguros:
 - Todo Riesgo Daño Material, la prima anual se ha calculado como el 0,10% del importe del PEC.
 - Pérdida de Beneficio, la prima anual se ha calculado como el 0,05% de los ingresos por alquiler.
 - Responsabilidad Civil, la prima anual se ha calculado como el 0,25% de los ingresos por alquiler.
 - Defensa Jurídica, se ha considerado una prima anual de 5.000 euros.
- Costes de gestión de la sociedad concesionaria (incluyendo el coste del IVA soportado), se ha calculado como el 5% de los ingresos totales (alquileres, servicios comunitarios e IBI repercutido) de la sociedad concesionaria.
- Coste de las Auditorías anuales financieras, se ha estimado un importe anual de 15.000 euros.
- Coste de las Auditorías anuales energéticas, se ha estimado un importe anual de 4.000 euros.
- Coste del IVA de los Gastos de Estructura Concesionaria, correspondiente al IVA del 21% de las Auditorías Financieras y Energéticas.

En la siguiente tabla se muestra el importe anual y el importe total a lo largo de la concesión en euros constantes de los costes de estructura de la sociedad concesionaria:

Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria a lo largo concesión Lote 10 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.090	139.071
Seguros en Operación	34.143	2.284.721
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	22.202	1.598.506
Pérdida de Beneficio (Anual)	1.157	54.371
Responsabilidad Civil (Anual)	5.784	271.853
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	142.502	6.697.576
Auditorías anuales financieras	15.000	1.079.976
Auditorías anuales energéticas	4.000	287.994
Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria	3.990	287.274
Total Costes Estructura Concesionaria	202.725	10.776.612

⁶ La tasa del IAE con carácter general para la actividad de arrendamiento de viviendas es del 0,100%. Este factor se multiplica por 1,32 si la sede de la sociedad se ubica en Madrid capital, siendo la tasa resultante del 0,132% de los ingresos por arrendamiento de viviendas.

5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras

5.1. Hipótesis macroeconómicas

Los costes de la inversión inicial se han estimado como un coste fijo que ya incluye los efectos de la inflación para los tres años en que dura la construcción. Con lo que la estimación a precios 2025 del coste de la inversión inicial ya incluye el efecto de la inflación esperada.

A efectos del modelo se ha considerado que durante el período de explotación, tanto los ingresos de alquileres y los ingresos por servicios comunitarios, como las reinversiones, los costes de los servicios comunitarios y los costes de estructura del Concesionario, se actualizan con una tasa de inflación del **2%** anual.

En el modelo financiero se considera que los ingresos por alquiler se podrán actualizar anualmente cada 1 de enero.

El artículo 18.1 sobre la Actualización de la renta de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos establece que *“el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato”*. Por lo tanto, dicho artículo establece que los contratos de arrendamiento se puedan actualizar anualmente con el IPC.

Los valores para el periodo de explotación del modelo están expresados en EUR 2025, actualizándose los valores en el modelo a partir de 2026.

Tabla 30. Tasas de actualización de Ingresos, Reinversiones y Costes

Actualización Ingresos, Reinversiones y Costes	Año Base	Tipo Base	Tasa de Actualización
Actualización Alquileres	2025	IPC	2,00%
Actualización Ingresos Servicios Comunitarios	2025	IPC	2,00%
Actualización Reinversiones	2025	IPC	2,00%
Actualización Costes Servicios Comunitarios	2025	IPC	2,00%
Actualización Costes Estructura Concesionario	2025	IPC	2,00%

5.2. Estructura financiera del proyecto

En el modelo financiero se han considerado tres fuentes de financiación del proyecto:

- Capital: aportaciones en forma de acciones de la sociedad anónima titular de la concesión. El Capital Social equivaldría al **10%** de las necesidades de financiación durante el período de construcción.
- Reserva/Prima de emisión: son recursos en efectivo aportados por los accionistas en forma de reservas o prima de emisión, que se emplearían para financiar la construcción inicial (y en su caso déficits de tesorería puntuales durante la explotación que se producen por ejemplo para financiar las variaciones de la Cuenta Reserva Servicio Deuda). Se ha estimado que el **20%** de las necesidades de financiación durante la fase de construcción se aportarían en forma de reservas / prima de emisión.
- Deuda Senior Inicial: corresponde a un préstamo sindicado inicial que aportaría un **70%** de las necesidades de financiación durante la fase de construcción.

En la siguiente tabla se indican los porcentajes e importes de las diferentes fuentes de financiación:

Tabla 31. Estructura financiera inicial

Estructura Financiera Inicial	Porcentaje	Importe
Capital Social	10,00%	3.102.319
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	6.204.637
Deuda Senior	70,00%	21.716.230
Total Fuentes de Financiación	100,00%	31.023.185

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 10

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
Capital					
Desembolsos	3.102.319	775.580	521.015	1.442.024	363.700
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	6.204.637	1.519.120	4.661.383	0	24.133
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	9.306.956	2.294.700	5.182.399	1.442.024	387.833

5.4. Reserva legal y voluntarias

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

Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal

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

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

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

5.5. Deuda Senior

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

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

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

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

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

Tabla 34. Condiciones Deuda Senior

Condiciones Deuda Senior	Unidad	Valor
Covenants		
Ratio Apalancamiento	%	70%
RCSD esculpido	x	1,25x
RCSD min	x	1,25x
LLCR min	x	1,10x
Primer año cumplimiento Ratios	Año	2028
Método Amortización Deuda	Switch	1. Esculpido DSCR
Plazo Máximo Deuda	Años	35
Plazo Efectivo Deuda	Años	29
Tiempo de cola	Años	46
Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD		
% Servicio Deuda Anual (6 meses)	%	50%
Tipo de interés		
Margen Tipo de Interés	%	2,00%
Tipo Fijo SWAP	%	2,00%
Tasa de cobertura (construc. y explotac.)	%	100%
Tipo de interés anual aplicable	%	4,00%
Base intereses D Senior	Días	360
Comisiones		
Comisión de Agencia Construcción	EUR Cte.	20.000
Comisión de Agencia Operación	EUR Cte.	20.000
Comisión de Apertura	%	1,00%
Comisión de Disponibilidad	%	1,00%

5.6. Garantía definitiva

El importe de la Garantía definitiva se ha establecido para el Lote 10 en **375.000** 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 10:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 10

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	375.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	187.500
Interés de la garantía	2,00%

5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades

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

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

Impuesto del Valor Añadido

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

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

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

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

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

Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

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

6. Proyecciones a lo largo de la concesión

6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 10

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
PEM	18.657.109	486.951	6.399.388	9.940.508	1.830.262
Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.544.851	92.521	1.215.884	1.888.696	347.750
PEC	22.201.960	579.471	7.615.272	11.829.204	2.178.012
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	111.943	33.583	0	78.360	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	121.271	0	121.271	0	0
Licencias y Tributos	1.236.684	20.754	1.215.930	0	0
Urbanística y otras tasas	186.571	0	186.571	0	0
ICIO	746.284	0	746.284	0	0
ITP	20.754	20.754	0	0	0
IAJD	283.075	0	283.075	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	279.857	54.417	93.286	93.286	38.869
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.539.212	1.050.758	202.119	202.119	84.216
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	932.855	181.389	310.952	310.952	129.563
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	37.734	12.578	12.578	12.578	0
Costes IVA fase construcción	2.617.436	292.501	826.712	1.253.208	245.015
Total Costes Concesionaria en Construcción	6.999.544	1.707.729	2.797.848	1.989.802	504.165
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	29.201.504	2.287.200	10.413.120	13.819.007	2.682.178
Intereses Deuda Senior en construcción	819.785	0	0	486.765	333.020
Comisión de Apertura	217.162	0	217.162	0	0
Comisión de Disponibilidad	105.698	0	13.468	86.564	5.666
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	22.500	7.500	7.500	7.500	0
Total Gastos Financieros	1.205.546	7.500	258.131	601.229	338.686
Total Inversión Inicial	30.407.050	2.294.700	10.671.251	14.420.236	3.020.864

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 10

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
PEM	18.657.109	93.286	93.286	93.286	74.628	74.628	74.628	37.314	559.713	130.600
Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.544.851	17.724	17.724	17.724	14.179	14.179	14.179	7.090	106.346	24.814
PEC	22.201.960	99.909	99.909	99.909	79.927	79.927	79.927	39.964	599.453	139.872
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	111.943	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	121.271	121.271	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.236.684	932.855	283.075	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	186.571	186.571	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	746.284	746.284	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	20.754	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	283.075	0	283.075	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	279.857	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.539.212	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843
Coste Auditores fase construcción	45.553	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	932.855	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	37.734	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	2.617.436	65.377	19.419	39.401	39.401	43.397	43.397	45.396	37.403	49.392
Total Costes Concesionaria en Construcción	6.999.544	1.171.284	354.274	91.181	91.181	95.177	95.177	97.175	89.183	101.172
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	29.201.504	1.271.193	454.183	191.090	171.108	175.104	175.104	137.139	688.635	241.044
Intereses Deuda Senior en construcción	819.785	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	217.162	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	105.698	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	40.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	22.500	0	0	0	0	0	0	7.500	0	0
Total Gastos Financieros	1.205.546	0	0	0	0	0	0	7.500	0	0
Total Inversión Inicial	30.407.050	1.271.193	454.183	191.090	171.108	175.104	175.104	144.639	688.635	241.044

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	317.171	317.171	354.485	354.485	373.142	298.514	410.456	429.114	690.313
Gastos Generales y Beneficio Industrial	60.262	60.262	67.352	67.352	70.897	56.718	77.987	81.532	131.159
PEC	339.690	339.690	379.654	379.654	399.635	319.708	439.599	459.581	739.325
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)	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843
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	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	12.578	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	51.390	79.365	313.373	109.342	117.335	127.326	113.339	113.339	113.339
Total Costes Concesionaria en Construcción	115.748	131.144	365.153	161.147	169.140	179.131	165.144	165.144	165.144
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	455.438	470.834	744.806	540.801	568.775	498.839	604.742	624.724	904.469
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	20.179	20.913	27.274	30.741	35.694	38.410
Comisión de Apertura	0	0	217.162	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	13.468	12.735	10.585	10.611	9.332	8.657	7.424
Comisión de Agencia	0	0	20.000	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	0	0	250.631	32.914	31.498	37.885	40.072	44.352	45.833
Total Inversión Inicial	455.438	470.834	995.437	573.714	600.273	536.724	644.815	669.076	950.302

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	802.256	970.170	1.044.798	1.138.084	1.007.484	1.007.484	1.007.484	1.007.484	970.170
Gastos Generales y Beneficio Industrial	152.429	184.332	198.512	216.236	191.422	191.422	191.422	191.422	184.332
PEC	3.079.412	1.039.052	1.118.979	1.218.888	1.079.015	1.079.015	1.079.015	1.079.015	1.039.052
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	78.360	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)	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774	7.774
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843	16.843
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	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913	25.913
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	12.578	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	113.339	109.342	93.357	87.363	80.413	75.373	59.393	51.401	51.401
Total Costes Concesionaria en Construcción	165.144	161.147	145.162	151.745	234.578	127.178	111.224	103.231	103.231
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	3.244.555	1.200.199	1.264.141	1.370.633	1.313.593	1.206.193	1.190.239	1.182.246	1.142.283
Intereses Deuda Senior en construcción	43.690	47.730	49.935	54.885	56.188	61.128	63.922	61.815	67.988
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	6.675	5.721	4.752	4.128	3.263	2.682	2.145	1.567	1.193
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	7.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	57.864	53.451	54.687	59.012	59.450	84.210	66.067	63.382	69.181
Total Inversión Inicial	3.302.420	1.253.650	1.318.828	1.429.645	1.373.044	1.290.403	1.256.306	1.245.628	1.211.463

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	820.913	764.941	652.999	652.999	503.742	429.114	429.114	354.485	317.171
Gastos Generales y Beneficio Industrial	155.973	145.339	124.070	124.070	95.711	81.532	81.532	67.352	60.262
PEC	879.198	819.252	699.362	699.362	539.508	459.581	459.581	379.654	339.690
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)	7.774	7.774	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	16.843	16.843	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	25.913	25.913	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	43.408	39.412	0	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	95.238	91.242	0	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	974.436	910.494	699.362	699.362	539.508	459.581	459.581	379.654	339.690
Intereses Deuda Senior en construcción	67.692	71.603	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	761	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	68.453	71.603	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	1.042.889	982.097	699.362	699.362	539.508	459.581	459.581	379.654	339.690

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 10

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	30.407.050
1ª dotación CRSD (mes 36)	616.135
Necesidades de Financiación	31.023.185

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 10

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	3.102.319	775.580	521.015	1.442.024	363.700
Reservas / Prima de Emisión	6.204.637	1.519.120	4.661.383	0	24.133
Deuda Senior	21.716.230	0	5.858.372	12.699.767	3.158.090
Total Fuentes de Financiación	31.023.185	2.294.700	11.040.770	14.141.791	3.545.924

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 10

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	3.102.319	0	775.580	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	6.204.637	0	0	16.779	355.237	333.257	345.835	333.257	134.754	1.191.171
Deuda Senior	21.716.230	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	31.023.185	0	775.580	16.779	355.237	333.257	345.835	333.257	134.754	1.191.171

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	6.916	57.533
Reservas / Prima de Emisión	329.431	287.247	287.247	316.554	316.554	336.207	272.594	360.514	383.552
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	329.431	287.247	287.247	316.554	316.554	336.207	272.594	367.430	441.085

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	87.047	369.520	123.311	131.962	143.590	128.423	128.851	128.999	130.202
Reservas / Prima de Emisión	580.313	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	5.858.372	863.593	1.196.305	1.303.942	1.140.641	1.160.087	1.161.141	1.173.024
Total Fuentes de Financiación	667.360	6.227.891	986.904	1.328.267	1.447.533	1.269.064	1.288.938	1.290.140	1.303.226

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	125.365	107.905	103.001	99.339	91.075	71.680	62.619	63.199	54.335
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	1.123.447	953.682	922.105	890.389	811.411	625.724	554.513	569.373	480.146
Total Fuentes de Financiación	1.248.812	1.061.587	1.025.106	989.728	902.486	697.404	617.133	632.572	534.480

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 10

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	3.911.150	8.784.577	41,4%
Reparaciones viviendas	3.741.100	8.512.018	40,1%
Coste Reversión	471.675	2.001.960	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	812.393	1.929.855	9,1%
Total Reinversiones	8.936.318	21.228.410	100,0%

A nivel de flujos de caja, la dotación y desdotación de la Cuenta de Reserva de Mantenimiento permite distribuir el efecto de las Reinversiones en la caja anual de la Sociedad Concesionaria entre varios períodos.

El detalle de las reinversiones de reposición en términos nominales a lo largo de la concesión se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 10

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	8.784.577	0	0	184.068	0	0	195.334	0	0	207.290	0
Reparaciones viviendas	8.512.018	0	0	0	0	0	0	398.481	0	0	0
Coste Reversión	2.001.960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	1.929.855	0	0	18.407	0	0	19.533	39.848	0	20.729	0
Total Reinversiones	21.228.410	0	0	202.474	0	0	214.867	438.329	0	228.019	0
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	219.978	0	0	233.442	0	0	247.731	0	0	262.894
Reparaciones viviendas	0	0	448.755	0	0	0	0	0	505.371	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	21.998	44.875	0	23.344	0	0	24.773	50.537	0	26.289
Total Reinversiones	0	241.976	493.630	0	256.786	0	0	272.504	555.908	0	289.183
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	278.985	0	0	296.061	0	0	314.182	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	569.130	0	0	0	0	0	640.932	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	27.899	56.913	0	29.606	0	0	31.418	64.093	0
Total Reinversiones	0	0	306.884	626.042	0	325.667	0	0	345.601	705.025	0
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	333.413	0	0	353.820	0	0	375.477	0	0	398.459	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	721.794	0	0	0	0	0	812.857
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	33.341	0	0	35.382	72.179	0	37.548	0	0	39.846	81.286
Total Reinversiones	366.754	0	0	389.203	793.973	0	413.025	0	0	438.305	894.143
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	422.848	0	0	448.730	0	0	476.196	0	0	505.343
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	915.409	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	42.285	0	0	44.873	91.541	0	47.620	0	0	50.534
Total Reinversiones	0	465.133	0	0	493.603	1.006.950	0	523.815	0	0	555.877
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	536.274	0	0	569.098	0	0	603.931	0	0
Reparaciones viviendas	1.030.899	0	0	0	0	0	1.160.960	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	103.090	0	53.627	0	0	56.910	116.096	0	60.393	0	0
Total Reinversiones	1.133.989	0	589.901	0	0	626.008	1.277.056	0	664.325	0	0

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	640.897	0	0	680.125	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	1.307.430	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	2.001.960	0
Coste IVA Inversiones Reposición	64.090	130.743	0	68.012	0	0	200.196	0
Total Reinversiones	704.987	1.438.173	0	748.137	0	0	2.202.156	0

6.5. Ingresos de la Concesión

Los ingresos de la Concesión provienen de las siguientes fuentes:

- Ingresos por el alquiler de viviendas y garajes anexos.
- Ingresos por la prestación de Servicios Comunitarios.
- Ingresos por repercusión a los inquilinos del IBI de viviendas y garajes.

Los ingresos de la concesión se han calculado considerando un porcentaje de ocupación promedio del **95%**.

En el modelo no se han considerado posibles ingresos adicionales como el alquiler de locales comerciales u oficinas, o el alquiler de plazas de garaje a no residentes.

Los ingresos de la concesión se actualizan con una tasa de inflación del **2%**.

En la siguiente tabla se muestran los ingresos de la Concesión en términos constantes y nominales:

Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 10

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	108.741.229	255.422.938	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	16.311.184	38.313.441	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	8.899.113	21.108.599	6,7%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	133.951.527	314.844.978	100,0%

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 10 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 10

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	255.422.938	937.140	1.634.828	1.667.525	1.700.875	1.734.893	1.769.591	1.804.982	1.841.082	1.877.904
Ingresos Servicios Comunitarios	38.313.441	140.571	245.224	250.129	255.131	260.234	265.439	270.747	276.162	281.686
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	21.108.599	39.048	68.118	69.480	141.740	144.574	147.466	150.415	153.423	156.492
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	314.844.978	1.116.759	1.948.170	1.987.134	2.097.746	2.139.701	2.182.495	2.226.145	2.270.668	2.316.081
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.915.462	1.953.771	1.992.846	2.032.703	2.073.357	2.114.824	2.157.121	2.200.263	2.244.269	2.289.154
Ingresos Servicios Comunitarios	287.319	293.066	298.927	304.905	311.004	317.224	323.568	330.040	336.640	343.373
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	159.622	162.814	166.071	169.392	172.780	176.235	179.760	183.355	187.022	190.763
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.362.403	2.409.651	2.457.844	2.507.001	2.557.141	2.608.283	2.660.449	2.713.658	2.767.931	2.823.290
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.334.937	2.381.636	2.429.269	2.477.854	2.527.411	2.577.959	2.629.518	2.682.109	2.735.751	2.790.466
Ingresos Servicios Comunitarios	350.241	357.245	364.390	371.678	379.112	386.694	394.428	402.316	410.363	418.570
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	194.578	198.470	202.439	206.488	210.618	214.830	219.127	223.509	227.979	232.539
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.879.756	2.937.351	2.996.098	3.056.020	3.117.140	3.179.483	3.243.073	3.307.934	3.374.093	3.441.575
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.846.275	2.903.201	2.961.265	3.020.490	3.080.900	3.142.518	3.205.368	3.269.476	3.334.865	3.401.562
Ingresos Servicios Comunitarios	426.941	435.480	444.190	453.074	462.135	471.378	480.805	490.421	500.230	510.234
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	237.190	241.933	246.772	251.708	256.742	261.876	267.114	272.456	277.905	283.464
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	3.510.406	3.580.614	3.652.227	3.725.271	3.799.777	3.875.772	3.953.288	4.032.353	4.113.000	4.195.260
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.469.594	3.538.986	3.609.765	3.681.961	3.755.600	3.830.712	3.907.326	3.985.473	4.065.182	4.146.486
Ingresos Servicios Comunitarios	520.439	530.848	541.465	552.294	563.340	574.607	586.099	597.821	609.777	621.973
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	289.133	294.915	300.814	306.830	312.967	319.226	325.611	332.123	338.765	345.540
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.279.166	4.364.749	4.452.044	4.541.085	4.631.906	4.724.545	4.819.035	4.915.416	5.013.724	5.113.999
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.229.415	4.314.004	4.400.284	4.488.289	4.578.055	4.669.616	4.763.009	4.858.269	4.955.434	5.054.543
Ingresos Servicios Comunitarios	634.412	647.101	660.043	673.243	686.708	700.442	714.451	728.740	743.315	758.181
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	352.451	359.500	366.690	374.024	381.505	389.135	396.917	404.856	412.953	421.212
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	5.216.279	5.320.604	5.427.017	5.535.557	5.646.268	5.759.193	5.874.377	5.991.865	6.111.702	6.233.936
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	5.155.634	5.258.746	5.363.921	5.471.200	5.580.624	5.692.236	5.806.081	5.922.203	6.040.647	6.161.460
Ingresos Servicios Comunitarios	773.345	788.812	804.588	820.680	837.094	853.835	870.912	888.330	906.097	924.219
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	429.636	438.229	446.993	455.933	465.052	474.353	483.840	493.517	503.387	513.455
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	6.358.615	6.485.787	6.615.503	6.747.813	6.882.769	7.020.425	7.160.833	7.304.050	7.450.131	7.599.133
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	6.284.689	6.410.382	6.538.590	2.759.106						
Ingresos Servicios Comunitarios	942.703	961.557	980.789	413.866						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	523.724	534.199	544.883	229.925						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	7.751.116	7.906.138	8.064.261	3.402.897						

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 10

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	2.132.323	5.390.620	10,7%
Servicio de Limpieza	4.007.351	10.130.787	20,1%
Servicio de Garaje	194.000	490.441	1,0%
Servicio de Energía y Agua	1.886.478	4.769.113	9,5%
Servicio de Mantenimiento	1.886.478	4.769.113	9,5%
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0,0%
Varios e Imprevistos	1.010.663	2.555.007	5,1%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	8.688.124	22.219.578	44,2%
Total Costes Servicios Comunitarios	19.805.417	50.324.659	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 10 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 10

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Servicio de Conserjería	5.390.620	19.778	34.503	35.193	35.896	36.614	37.347	38.094	38.855	39.633
Servicio de Limpieza	10.130.787	37.170	64.842	66.139	67.461	68.811	70.187	71.591	73.022	74.483
Servicio de Garaje	490.441	1.799	3.139	3.202	3.266	3.331	3.398	3.466	3.535	3.606
Servicio de Energía y Agua	4.769.113	17.498	30.525	31.135	31.758	32.393	33.041	33.702	34.376	35.063
Servicio de Mantenimiento	4.769.113	17.498	30.525	31.135	31.758	32.393	33.041	33.702	34.376	35.063
Varios e Imprevistos	2.555.007	9.374	16.353	16.680	17.014	17.354	17.701	18.055	18.416	18.785
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	22.219.578	41.103	71.703	73.137	149.200	152.184	155.227	158.332	161.498	164.728
Total Costes Serv. Comunitarios	50.324.659	144.219	251.589	256.621	336.353	343.080	349.941	356.940	364.079	371.361

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	75.973	77.492	79.042	80.623	82.235	83.880	85.557	87.269	89.014	90.794
Servicio de Garaje	3.678	3.751	3.826	3.903	3.981	4.061	4.142	4.225	4.309	4.395
Servicio de Energía y Agua	35.764	36.480	37.209	37.953	38.713	39.487	40.277	41.082	41.904	42.742
Servicio de Mantenimiento	35.764	36.480	37.209	37.953	38.713	39.487	40.277	41.082	41.904	42.742
Varios e Imprevistos	19.160	19.544	19.935	20.333	20.740	21.155	21.578	22.009	22.450	22.899
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	168.023	171.383	174.811	178.307	181.873	185.511	189.221	193.006	196.866	200.803
Total Costes Serv. Comunitarios	378.788	386.364	394.091	401.973	410.012	418.212	426.577	435.108	443.810	452.687

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	92.610	94.462	96.352	98.279	100.244	102.249	104.294	106.380	108.508	110.678
Servicio de Garaje	4.483	4.573	4.664	4.758	4.853	4.950	5.049	5.150	5.253	5.358
Servicio de Energía y Agua	43.597	44.469	45.358	46.265	47.190	48.134	49.097	50.079	51.080	52.102
Servicio de Mantenimiento	43.597	44.469	45.358	46.265	47.190	48.134	49.097	50.079	51.080	52.102
Varios e Imprevistos	23.356	23.824	24.300	24.786	25.282	25.787	26.303	26.829	27.366	27.913
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	204.819	208.915	213.094	217.356	221.703	226.137	230.660	235.273	239.978	244.778
Total Costes Serv. Comunitarios	461.740	470.975	480.395	490.003	499.803	509.799	519.995	530.395	541.002	551.822

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	112.891	115.149	117.452	119.801	122.197	124.641	127.134	129.677	132.270	134.915
Servicio de Garaje	5.465	5.574	5.686	5.800	5.916	6.034	6.155	6.278	6.403	6.531
Servicio de Energía y Agua	53.144	54.207	55.291	56.397	57.525	58.675	59.849	61.046	62.267	63.512
Servicio de Mantenimiento	53.144	54.207	55.291	56.397	57.525	58.675	59.849	61.046	62.267	63.512
Varios e Imprevistos	28.471	29.041	29.622	30.214	30.818	31.435	32.063	32.705	33.359	34.026
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	249.673	254.667	259.760	264.955	270.254	275.659	281.173	286.796	292.532	298.383
Total Costes Serv. Comunitarios	562.859	574.116	585.598	597.310	609.257	621.442	633.871	646.548	659.479	672.669

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	137.614	140.366	143.173	146.037	148.958	151.937	154.975	158.075	161.236	164.461
Servicio de Garaje	6.662	6.795	6.931	7.070	7.211	7.355	7.503	7.653	7.806	7.962
Servicio de Energía y Agua	64.782	66.078	67.399	68.747	70.122	71.525	72.955	74.414	75.903	77.421
Servicio de Mantenimiento	64.782	66.078	67.399	68.747	70.122	71.525	72.955	74.414	75.903	77.421
Varios e Imprevistos	34.707	35.401	36.109	36.831	37.567	38.319	39.085	39.867	40.664	41.477
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	304.350	310.437	316.646	322.979	329.439	336.027	342.748	349.603	356.595	363.727
Total Costes Serv. Comunitarios	686.122	699.844	713.841	728.118	742.680	757.534	772.685	788.138	803.901	819.979

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	167.750	171.105	174.528	178.018	181.578	185.210	188.914	192.693	196.546	200.477
Servicio de Garaje	8.121	8.283	8.449	8.618	8.790	8.966	9.146	9.328	9.515	9.705
Servicio de Energía y Agua	78.969	80.549	82.160	83.803	85.479	87.188	88.932	90.711	92.525	94.376
Servicio de Mantenimiento	78.969	80.549	82.160	83.803	85.479	87.188	88.932	90.711	92.525	94.376
Varios e Imprevistos	42.307	43.153	44.016	44.897	45.794	46.710	47.645	48.597	49.569	50.561
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	371.001	378.421	385.990	393.710	401.584	409.615	417.808	426.164	434.687	443.381
Total Costes Serv. Comunitarios	836.379	853.106	870.168	887.572	905.323	923.430	941.898	960.736	979.951	999.550

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	204.487	208.577	212.748	217.003	221.343	225.770	230.285	234.891	239.589	244.381
Servicio de Garaje	9.899	10.097	10.299	10.505	10.715	10.930	11.148	11.371	11.599	11.831
Servicio de Energía y Agua	96.263	98.188	100.152	102.155	104.198	106.282	108.408	110.576	112.788	115.043
Servicio de Mantenimiento	96.263	98.188	100.152	102.155	104.198	106.282	108.408	110.576	112.788	115.043
Varios e Imprevistos	51.572	52.603	53.656	54.729	55.823	56.940	58.078	59.240	60.425	61.633
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	452.249	461.294	470.519	479.930	489.528	499.319	509.305	519.491	529.881	540.479
Total Costes Serv. Comunitarios	1.019.541	1.039.932	1.060.730	1.081.945	1.103.584	1.125.656	1.148.169	1.171.132	1.194.555	1.218.446

Gastos Serv. Comun. Nominales	2097	2098	2099	2100
Servicio de Conserjería	132.636	135.289	137.995	58.230
Servicio de Limpieza	249.268	254.254	259.339	109.434
Servicio de Garaje	12.067	12.309	12.555	5.298
Servicio de Energía y Agua	117.344	119.691	122.085	51.516
Servicio de Mantenimiento	117.344	119.691	122.085	51.516
Varios e Imprevistos	62.866	64.123	65.406	27.599
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	551.288	562.314	573.561	242.027
Total Costes Serv. Comunitarios	1.242.815	1.267.671	1.293.025	545.621

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 10

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	126.768	324.233	1,3%
Seguros en Operación	2.081.196	5.261.368	21,2%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	6.100.224	15.433.577	62,2%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	10,0%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	2,7%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	2,7%
Total Costes Concesionaria	9.815.980	24.830.954	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 10 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 10

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	324.233	0	0	1.265	2.201	2.245	2.290	2.336	2.383	2.430	2.479
Seguros en Operación	5.261.368	19.304	33.675	34.349	35.036	35.736	36.451	37.180	37.924	38.682	39.456
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	15.433.577	54.743	95.499	97.409	102.831	104.887	106.985	109.125	111.307	113.533	115.804
Auditorías anuales financieras	2.487.022	9.125	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285	18.651
Auditorías anuales energéticas	663.206	2.433	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	4.876	4.973
Coste IVA Estructura Concesionaria	661.548	2.427	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675	4.768	4.864	4.961
Total Costes Concesionaria	24.830.954	88.032	153.571	157.908	165.450	168.759	172.135	175.577	179.089	182.671	186.324

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.528	2.579	2.631	2.683	2.737	2.792	2.847	2.904	2.962	3.022	3.082
Seguros en Operación	40.245	41.050	41.871	42.708	43.563	44.434	45.322	46.229	47.153	48.097	49.058
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	118.120	120.483	122.892	125.350	127.857	130.414	133.022	135.683	138.397	141.164	143.988
Auditorías anuales financieras	19.024	19.404	19.792	20.188	20.592	21.004	21.424	21.852	22.289	22.735	23.190
Auditorías anuales energéticas	5.073	5.174	5.278	5.383	5.491	5.601	5.713	5.827	5.944	6.063	6.184
Coste IVA Estructura Concesionaria	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813	5.929	6.048	6.168
Total Costes Concesionaria	190.050	193.851	197.729	201.683	205.717	209.831	214.028	218.308	222.674	227.128	231.670

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.144	3.207	3.271	3.336	3.403	3.471	3.540	3.611	3.683	3.757	3.832
Seguros en Operación	50.040	51.040	52.061	53.102	54.165	55.248	56.353	57.480	58.629	59.802	60.998
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	146.868	149.805	152.801	155.857	158.974	162.154	165.397	168.705	172.079	175.520	179.031
Auditorías anuales financieras	23.653	24.127	24.609	25.101	25.603	26.115	26.638	27.170	27.714	28.268	28.833
Auditorías anuales energéticas	6.308	6.434	6.562	6.694	6.828	6.964	7.103	7.245	7.390	7.538	7.689
Coste IVA Estructura Concesionaria	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227	7.372	7.519	7.670
Total Costes Concesionaria	236.304	241.030	245.851	250.768	255.783	260.899	266.117	271.439	276.868	282.405	288.053

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.909	3.987	4.067	4.148	4.231	4.316	4.402	4.490	4.580	4.671	4.765
Seguros en Operación	62.218	63.462	64.732	66.026	67.347	68.694	70.068	71.469	72.898	74.356	75.843
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	182.611	186.264	189.989	193.789	197.664	201.618	205.650	209.763	213.958	218.237	222.602
Auditorías anuales financieras	29.410	29.998	30.598	31.210	31.834	32.471	33.121	33.783	34.459	35.148	35.851
Auditorías anuales energéticas	7.843	8.000	8.160	8.323	8.489	8.659	8.832	9.009	9.189	9.373	9.560
Coste IVA Estructura Concesionaria	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986	9.166	9.349	9.536
Total Costes Concesionaria	293.814	299.690	305.684	311.798	318.034	324.395	330.882	337.500	344.250	351.135	358.158

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.860	4.957	5.057	5.158	5.261	5.366	5.473	5.583	5.694	5.808	5.925
Seguros en Operación	77.360	78.908	80.486	82.095	83.737	85.412	87.120	88.863	90.640	92.453	94.302
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	227.054	231.595	236.227	240.952	245.771	250.686	255.700	260.814	266.030	271.351	276.778
Auditorías anuales financieras	36.568	37.299	38.045	38.806	39.582	40.374	41.181	42.005	42.845	43.702	44.576
Auditorías anuales energéticas	9.751	9.946	10.145	10.348	10.555	10.766	10.982	11.201	11.425	11.654	11.887
Coste IVA Estructura Concesionaria	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173	11.397	11.625	11.857
Total Costes Concesionaria	365.321	372.627	380.080	387.682	395.435	403.344	411.411	419.639	428.032	436.592	445.324

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.043	6.164	6.287	6.413	6.541	6.672	6.805	6.942	7.080	7.222	7.366
Seguros en Operación	96.188	98.112	100.074	102.075	104.117	106.199	108.323	110.490	112.699	114.953	117.252
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	282.313	287.960	293.719	299.593	305.585	311.697	317.931	324.289	330.775	337.391	344.138
Auditorías anuales financieras	45.467	46.377	47.304	48.250	49.215	50.200	51.204	52.228	53.272	54.338	55.425
Auditorías anuales energéticas	12.125	12.367	12.614	12.867	13.124	13.387	13.654	13.927	14.206	14.490	14.780
Coste IVA Estructura Concesionaria	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893	14.170	14.454	14.743
Total Costes Concesionaria	454.231	463.315	472.582	482.033	491.674	501.507	511.538	521.768	532.204	542.848	553.705

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.514	7.664	7.817	7.974	8.133	8.296	8.462	1.477
Seguros en Operación	119.597	121.989	124.429	126.918	129.456	132.045	134.686	56.834
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	351.021	358.042	365.202	372.507	379.957	387.556	395.307	166.809
Auditorías anuales financieras	56.533	57.664	58.817	59.993	61.193	62.417	63.665	26.865
Auditorías anuales energéticas	15.075	15.377	15.685	15.998	16.318	16.645	16.977	7.164
Coste IVA Estructura Concesionaria	15.038	15.339	15.645	15.958	16.277	16.603	16.935	7.146
Total Costes Concesionaria	564.779	576.074	587.596	599.348	611.335	623.561	636.033	266.295

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 10

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	30.208.620
Más Comisión Apertura	217.162
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-18.733
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	30.407.050
1ª dotación CRSD	616.135
Necesidades de Financiación	31.023.185

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 10

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	30.208.620
Reinversiones de Reposición	21.228.410
Total Inversiones	51.437.030

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 10

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	30.208.620	245.832	419.293	419.293	419.293	420.442	419.293	419.293	419.293	420.442	419.293
Amortización Anual Reinversiones	21.228.410	0	0	40.495	40.495	40.495	83.468	171.134	130.639	176.243	176.243
Total Amortización Anual	51.437.030	245.832	419.293	459.788	459.788	460.937	502.761	590.427	549.932	596.685	595.536

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	419.293	419.293	420.442	419.293	419.293	419.293	420.442	419.293	419.293	419.293	420.442
Amortización Anual Reinversiones	133.270	93.999	192.725	147.121	198.478	198.478	150.083	105.858	217.040	165.682	223.519
Total Amortización Anual	552.563	513.292	613.167	566.414	617.771	617.771	570.525	525.151	636.333	584.975	643.961

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	419.293	419.293	419.293	420.442	419.293	419.293	419.293	420.442	419.293	419.293	419.293
Amortización Anual Reinversiones	223.519	169.018	119.213	244.422	186.585	251.719	251.719	190.342	134.254	275.259	210.125
Total Amortización Anual	642.812	588.311	538.506	664.864	605.878	671.012	671.012	610.784	553.547	694.552	629.418

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	420.442	419.293	419.293	419.293	420.442	419.293	419.293	419.293	420.442	419.293	419.293
Amortización Anual Reinversiones	283.476	283.476	214.356	151.191	309.986	236.635	319.240	319.240	241.400	170.266	349.095
Total Amortización Anual	703.918	702.769	633.649	570.484	730.428	655.928	738.533	738.533	661.841	589.559	768.388

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	419.293	420.442	419.293	419.293	419.293	420.442	419.293	419.293	419.293	420.442	419.293
Amortización Anual Reinversiones	266.490	359.516	359.516	271.855	191.747	393.137	300.111	404.874	404.874	306.153	215.938
Total Amortización Anual	685.783	779.958	778.809	691.148	611.040	813.579	719.404	824.167	824.167	726.595	635.231

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	419.293	419.293	420.442	419.293	419.293	419.293	420.442	419.293	419.293	419.293	420.442
Amortización Anual Reinversiones	442.736	337.973	455.954	455.954	344.778	243.182	498.593	380.613	513.478	513.478	388.276
Total Amortización Anual	862.029	757.266	876.395	875.246	764.071	662.475	919.035	799.906	932.771	932.771	808.718

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	419.293	419.293	419.293	420.442	419.293	419.293	419.293	173.461
Amortización Anual Reinversiones	273.862	561.497	428.632	656.461	762.381	425.031	1.606.889	644.429
Total Amortización Anual	693.155	980.790	847.925	1.076.902	1.181.674	844.324	2.026.182	817.890

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 10

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	245.832	419.293	459.788	459.788	460.937	502.761	590.427	549.932	596.685
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	93.063	162.348	165.594	174.812	178.308	181.875	185.512	189.222
CRSD	0	0	0	616.135	560.838	623.887	649.679	591.430	516.638	660.538	627.216
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	369.520	91.075	326.415	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	369.520	336.907	1.454.906	1.282.973	1.349.269	1.385.427	1.372.500	1.388.940	1.495.982	1.513.123
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	33.283	0	0	35.321	72.054	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	93.063	162.348	165.594	174.812	178.308	181.875	185.512	189.222
Deuda Senior cp	0	0	0	333.715	235.233	371.822	436.402	338.457	200.743	499.241	449.733
Total Pasivo Corriente	0	0	0	426.778	397.580	570.700	611.214	516.765	417.938	756.807	638.955

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	595.536	552.563	513.292	613.167	566.414	617.771	617.771	570.525	525.151	636.333	584.975
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	193.007	196.867	200.804	204.820	208.917	213.095	217.357	221.704	226.138	230.661	235.274
CRSD	701.805	730.762	665.128	580.771	742.951	705.329	789.192	821.788	747.826	652.863	835.251
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	97.705
Total Activo Corriente	1.590.348	1.580.192	1.479.224	1.498.758	1.618.281	1.636.196	1.724.320	1.714.017	1.599.115	1.619.857	1.753.205
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	37.380	0	0	39.777	80.923	0	42.211	0	0	44.795	91.382
Fianzas recibidas de Clientes	193.007	196.867	200.804	204.820	208.917	213.095	217.357	221.704	226.138	230.661	235.274
Deuda Senior cp	620.527	703.955	599.671	451.387	798.917	755.093	954.917	1.057.798	952.658	799.231	1.199.886
Total Pasivo Corriente	850.913	900.822	800.476	695.984	1.088.757	968.188	1.214.486	1.279.502	1.178.796	1.074.687	1.526.543

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	643.961	642.812	588.311	538.506	664.864	605.878	671.012	671.012	610.784	553.547	694.552
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	239.980	244.779	249.675	254.668	259.762	264.957	270.256	275.661	281.174	286.798	292.534
CRSD	792.858	887.350	923.949	840.577	733.435	938.996	759.074	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	37.657	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.776.799	1.874.941	1.861.935	1.733.752	1.758.061	1.847.487	1.800.342	1.046.673	991.958	940.344	1.087.085
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	47.407	0	0	50.447	102.630	0	53.534	0	0	56.811
Fianzas recibidas de Clientes	239.980	244.779	249.675	254.668	259.762	264.957	270.256	275.661	281.174	286.798	292.534
Deuda Senior cp	1.161.696	1.400.671	1.531.368	1.425.009	1.265.789	1.732.767	1.439.542	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.401.676	1.692.858	1.781.043	1.679.677	1.575.997	2.100.354	1.709.798	329.196	281.174	286.798	349.345

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	629.418	703.918	702.769	633.649	570.484	730.428	655.928	738.533	738.533	661.841	589.559
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	298.385	304.352	310.439	316.648	322.981	329.441	336.029	342.750	349.605	356.597	363.729
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.027.803	1.108.270	1.113.208	1.050.297	993.465	1.159.868	1.091.958	1.181.283	1.188.138	1.118.438	1.053.288
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	115.895	0	60.124	0	0	63.979	130.160	0	67.894	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	298.385	304.352	310.439	316.648	322.981	329.441	336.029	342.750	349.605	356.597	363.729
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	414.279	304.352	370.563	316.648	322.981	393.419	466.189	342.750	417.500	356.597	363.729

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	768.388	685.783	779.958	778.809	691.148	611.040	813.579	719.404	824.167	824.167	726.595
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	371.004	378.424	385.992	393.712	401.586	409.618	417.810	426.167	434.690	443.384	452.251
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.239.391	1.164.206	1.265.950	1.272.521	1.192.734	1.120.658	1.331.389	1.245.570	1.358.857	1.367.550	1.278.846
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	72.050	146.982	0	76.251	0	0	81.140	165.074	0	86.107	0
Fianzas recibidas de Clientes	371.004	378.424	385.992	393.712	401.586	409.618	417.810	426.167	434.690	443.384	452.251
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	443.054	525.406	385.992	469.963	401.586	409.618	498.951	591.240	434.690	529.490	452.251

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	635.231	862.029	757.266	876.395	875.246	764.071	662.475	919.035	799.906	932.771	932.771
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	461.296	470.522	479.933	489.531	499.322	509.309	519.495	529.885	540.482	551.292	562.318
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	300.148	1.237.764	1.544.119	1.156.708	1.932.404	2.282.680
Total Activo Corriente	1.196.528	1.432.552	1.337.199	1.465.927	1.474.569	1.573.528	2.419.733	2.993.038	2.497.096	3.416.466	3.777.768
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	91.377	186.409	0	96.705	0	0	102.905	209.353	0	109.204
Fianzas recibidas de Clientes	461.296	470.522	479.933	489.531	499.322	509.309	519.495	529.885	540.482	551.292	562.318
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	461.296	561.899	666.342	489.531	596.027	509.309	519.495	632.790	749.836	551.292	671.522

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	808.718	693.155	980.790	847.925	1.076.902	1.181.674	844.324	641.917	817.890	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	573.564	585.035	596.736	608.671	620.844	633.261	645.926	658.845	672.022	283.575
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	3.193.519	4.196.699	4.489.782	4.001.048	4.819.962	5.173.097	6.241.353	7.472.673	6.756.371	5.228.591
Total Activo Corriente	4.575.800	5.474.890	6.067.308	5.457.643	6.517.709	6.988.033	7.731.603	8.773.434	8.246.283	5.512.166
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	115.888	236.412	0	122.645	0	0	361.998	0
Fianzas recibidas de Clientes	573.564	585.035	596.736	608.671	620.844	633.261	645.926	658.845	672.022	283.575
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	573.564	585.035	712.624	845.083	620.844	755.907	645.926	658.845	1.034.020	283.575

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 10

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	25.734.769	13.420	32.049	32.230	37.305	43.870	45.262	38.874
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	51.634	52.374	61.075	76.740	92.178	85.871	102.081	104.927
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	115.695	134.507	153.924	149.039	168.569	173.283	187.658	211.296
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	234.799	231.220	255.703	264.491	283.832	300.567	317.007	303.869
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	321.811	318.972	327.647	346.687	365.008	350.039	370.417	367.414
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	376.989	398.259	419.064	402.401	425.156	421.601	432.557	456.705
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	479.940	461.002	486.800	482.991	495.135	522.157	548.496	527.363
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	556.222	551.760	565.608	596.234	625.701	601.730	634.402	629.572
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	644.973	679.289	712.647	685.846	722.446	705.103	706.731	775.025
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	615.791	265.731						

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 10

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-9.306.956	-2.294.700	-5.182.399	-1.442.024	-387.833	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	155.137.315	0	0	0	0	556.654	182.709	248.039	339.133	323.791
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	145.830.359	-2.294.700	-5.182.399	-1.442.024	-387.833	556.654	182.709	248.039	339.133	323.791
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	72.231	312.308	186.265	262.518	356.856	325.876	41.473	310.411	166.582	251.405
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	72.231	312.308	186.265	262.518	356.856	325.876	41.473	310.411	166.582	251.405
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	356.651	319.740	0	296.782	135.688	229.286	345.415	302.488	0	344.799
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	356.651	319.740	0	296.782	135.688	229.286	345.415	302.488	0	344.799
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	1.217.193	2.225.858	2.313.996	2.061.133	1.770.533	2.337.119	2.204.794	2.499.309	2.598.209	2.313.637
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.217.193	2.225.858	2.313.996	2.061.133	1.770.533	2.337.119	2.204.794	2.499.309	2.598.209	2.313.637
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	1.986.190	2.624.800	2.475.415	2.806.910	2.918.645	2.597.999	2.229.448	2.948.017	2.780.150	3.153.713
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.986.190	2.624.800	2.475.415	2.806.910	2.918.645	2.597.999	2.229.448	2.948.017	2.780.150	3.153.713
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	3.279.141	2.918.236	2.502.907	3.312.865	3.123.409	3.543.825	3.685.486	3.278.875	2.811.463	3.722.782
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	3.279.141	2.918.236	2.502.907	3.312.865	3.123.409	3.543.825	3.685.486	3.278.875	2.811.463	3.722.782
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	3.509.841	3.783.506	3.205.113	3.378.658	3.545.640	3.409.803	3.594.946	3.567.572	3.654.844	3.849.307
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	3.509.841	3.783.506	3.205.113	3.378.658	3.545.640	3.409.803	3.594.946	3.567.572	3.654.844	3.849.307
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	4.038.333	3.886.458	4.093.860	3.995.584	4.004.811	4.391.807	3.489.481			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	4.038.333	3.886.458	4.093.860	3.995.584	4.004.811	4.391.807	3.489.481			

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 10

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	21.716.230	0	5.858.372	12.699.767	3.158.090	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-39.112.752	0	-250.631	-593.729	-875.858	-1.232.270	-1.121.676	-1.247.774	-1.299.357	-1.182.861	-1.033.276
Devolución Principal	-21.716.230	0	0	0	0	-333.715	-235.233	-371.822	-436.402	-338.457	-200.743
Pago de Intereses y Comisiones	-17.396.522	0	-250.631	-593.729	-875.858	-898.554	-886.443	-875.951	-862.955	-844.404	-832.533
Total Flujos Caja Deuda	-17.396.522	0	5.607.741	12.106.038	2.282.233	-1.232.270	-1.121.676	-1.247.774	-1.299.357	-1.182.861	-1.033.276

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	-1.321.075	-1.254.432	-1.403.611	-1.461.525	-1.330.256	-1.161.541	-1.485.901	-1.410.659	-1.578.383	-1.643.576	-1.495.652
Devolución Principal	-499.241	-449.733	-620.527	-703.955	-599.671	-451.387	-798.917	-755.093	-954.917	-1.057.798	-952.658
Pago de Intereses y Comisiones	-821.834	-804.699	-783.084	-757.570	-730.585	-710.154	-686.984	-655.566	-623.466	-585.778	-542.993
Total Flujos Caja Deuda	-1.321.075	-1.254.432	-1.403.611	-1.461.525	-1.330.256	-1.161.541	-1.485.901	-1.410.659	-1.578.383	-1.643.576	-1.495.652

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	-1.305.727	-1.670.501	-1.585.717	-1.774.700	-1.847.897	-1.681.155	-1.466.871	-1.877.991	-1.518.149	0	0
Devolución Principal	-799.231	-1.199.886	-1.161.696	-1.400.671	-1.531.368	-1.425.009	-1.265.789	-1.732.767	-1.439.542	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-506.496	-470.615	-424.021	-374.029	-316.529	-256.146	-201.082	-145.224	-78.607	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-1.305.727	-1.670.501	-1.585.717	-1.774.700	-1.847.897	-1.681.155	-1.466.871	-1.877.991	-1.518.149	0	0

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

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

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

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

7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

7.1. Introducción

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

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

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

7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales

Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 10

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Operativos	314.844.978	1.116.759	1.948.170	1.987.134	2.097.746	2.139.701	2.182.495	2.226.145	2.270.668	2.316.081
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	314.844.978	1.116.759	1.948.170	1.987.134	2.097.746	2.139.701	2.182.495	2.226.145	2.270.668	2.316.081
Gastos Operativos	-75.155.613	-232.252	-405.160	-414.528	-501.803	-511.839	-522.076	-532.518	-543.168	-554.031
Gastos Serv. Com.	-50.324.659	-144.219	-251.589	-256.621	-336.353	-343.080	-349.941	-356.940	-364.079	-371.361
Costes Concesionaria	-24.830.954	-88.032	-153.571	-157.908	-165.450	-168.759	-172.135	-175.577	-179.089	-182.671
EBITDA	239.689.366	884.507	1.543.010	1.572.605	1.595.943	1.627.862	1.660.419	1.693.627	1.727.500	1.762.050
Amortizaciones	-51.437.030	-245.832	-419.293	-459.788	-459.788	-460.937	-502.761	-590.427	-549.932	-596.685
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	188.252.336	638.675	1.123.717	1.112.818	1.136.155	1.166.925	1.157.658	1.103.200	1.177.568	1.165.365
Gastos Financieros	-16.687.207	-549.206	-910.060	-897.949	-887.457	-874.461	-855.910	-844.039	-833.340	-816.205
Resultado Financiero	-16.687.207	-549.206	-910.060	-897.949	-887.457	-874.461	-855.910	-844.039	-833.340	-816.205
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	171.565.128	89.469	213.657	214.868	248.698	292.464	301.748	259.161	344.227	349.160
Impuesto de Sociedades	-25.734.769	-13.420	-32.049	-32.230	-37.305	-43.870	-45.262	-38.874	-51.634	-52.374
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	145.830.359	76.048	181.609	182.638	211.393	248.595	256.486	220.287	292.593	296.786

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Operativos	2.362.403	2.409.651	2.457.844	2.507.001	2.557.141	2.608.283	2.660.449	2.713.658	2.767.931	2.823.290
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.362.403	2.409.651	2.457.844	2.507.001	2.557.141	2.608.283	2.660.449	2.713.658	2.767.931	2.823.290
Gastos Operativos	-565.112	-576.414	-587.942	-599.701	-611.695	-623.929	-636.408	-649.136	-662.119	-675.361
Gastos Serv. Com.	-378.788	-386.364	-394.091	-401.973	-410.012	-418.212	-426.577	-435.108	-443.810	-452.687
Costes Concesionaria	-186.324	-190.050	-193.851	-197.729	-201.683	-205.717	-209.831	-214.028	-218.308	-222.674
EBITDA	1.797.291	1.833.237	1.869.901	1.907.299	1.945.445	1.984.354	2.024.041	2.064.522	2.105.813	2.147.929
Amortizaciones	-595.536	-552.563	-513.292	-613.167	-566.414	-617.771	-617.771	-570.525	-525.151	-636.333
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.201.755	1.280.674	1.356.610	1.294.133	1.379.031	1.366.583	1.406.270	1.493.997	1.580.662	1.511.596
Gastos Financieros	-794.590	-769.076	-742.091	-721.660	-698.490	-667.072	-634.972	-597.284	-554.499	-518.002
Resultado Financiero	-794.590	-769.076	-742.091	-721.660	-698.490	-667.072	-634.972	-597.284	-554.499	-518.002
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	407.165	511.598	614.519	572.473	680.542	699.511	771.298	896.713	1.026.162	993.594
Impuesto de Sociedades	-61.075	-76.740	-92.178	-85.871	-102.081	-104.927	-115.695	-134.507	-153.924	-149.039
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	346.090	434.859	522.341	486.602	578.460	594.584	655.603	762.206	872.238	844.555

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Operativos	2.879.756	2.937.351	2.996.098	3.056.020	3.117.140	3.179.483	3.243.073	3.307.934	3.374.093	3.441.575
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.879.756	2.937.351	2.996.098	3.056.020	3.117.140	3.179.483	3.243.073	3.307.934	3.374.093	3.441.575
Gastos Operativos	-688.868	-702.646	-716.699	-731.033	-745.653	-760.566	-775.778	-791.293	-807.119	-823.261
Gastos Serv. Com.	-461.740	-470.975	-480.395	-490.003	-499.803	-509.799	-519.995	-530.395	-541.002	-551.822
Costes Concesionaria	-227.128	-231.670	-236.304	-241.030	-245.851	-250.768	-255.783	-260.899	-266.117	-271.439
EBITDA	2.190.887	2.234.705	2.279.399	2.324.987	2.371.487	2.418.917	2.467.295	2.516.641	2.566.974	2.618.313
Amortizaciones	-584.975	-643.961	-642.812	-588.311	-538.506	-664.864	-605.878	-671.012	-671.012	-610.784
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.605.912	1.590.745	1.636.587	1.736.676	1.832.981	1.754.053	1.861.417	1.845.629	1.895.962	2.007.530
Gastos Financieros	-482.121	-435.526	-385.535	-328.035	-267.651	-212.588	-156.730	-82.357	-3.750	-3.750
Resultado Financiero	-482.121	-435.526	-385.535	-328.035	-267.651	-212.588	-156.730	-82.357	-3.750	-3.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.123.791	1.155.218	1.251.053	1.408.641	1.565.329	1.541.465	1.704.687	1.763.273	1.892.212	2.003.780
Impuesto de Sociedades	-168.569	-173.283	-187.658	-211.296	-234.799	-231.220	-255.703	-264.491	-283.832	-300.567
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	955.223	981.935	1.063.395	1.197.345	1.330.530	1.310.246	1.448.984	1.498.782	1.608.380	1.703.213

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Operativos	3.510.406	3.580.614	3.652.227	3.725.271	3.799.777	3.875.772	3.953.288	4.032.353	4.113.000	4.195.260
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.510.406	3.580.614	3.652.227	3.725.271	3.799.777	3.875.772	3.953.288	4.032.353	4.113.000	4.195.260
Gastos Operativos	-839.727	-856.521	-873.652	-891.125	-908.947	-927.126	-945.668	-964.582	-983.874	-1.003.551
Gastos Serv. Com.	-562.859	-574.116	-585.598	-597.310	-609.257	-621.442	-633.871	-646.548	-659.479	-672.669
Costes Concesionaria	-276.868	-282.405	-288.053	-293.814	-299.690	-305.684	-311.798	-318.034	-324.395	-330.882
EBITDA	2.670.680	2.724.093	2.778.575	2.834.147	2.890.830	2.948.646	3.007.619	3.067.771	3.129.127	3.191.709
Amortizaciones	-553.547	-694.552	-629.418	-703.918	-702.769	-633.649	-570.484	-730.428	-655.928	-738.533
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.117.133	2.029.542	2.149.157	2.130.229	2.188.060	2.314.997	2.437.135	2.337.344	2.473.199	2.453.176
Gastos Financieros	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
Resultado Financiero	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.113.383	2.025.792	2.145.407	2.126.479	2.184.310	2.311.247	2.433.385	2.333.594	2.469.449	2.449.426
Impuesto de Sociedades	-317.007	-303.869	-321.811	-318.972	-327.647	-346.687	-365.008	-350.039	-370.417	-367.414
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.796.376	1.721.923	1.823.596	1.807.507	1.856.664	1.964.560	2.068.377	1.983.555	2.099.031	2.082.012

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Operativos	4.279.166	4.364.749	4.452.044	4.541.085	4.631.906	4.724.545	4.819.035	4.915.416	5.013.724	5.113.999
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.279.166	4.364.749	4.452.044	4.541.085	4.631.906	4.724.545	4.819.035	4.915.416	5.013.724	5.113.999
Gastos Operativos	-1.023.622	-1.044.094	-1.064.976	-1.086.276	-1.108.001	-1.130.161	-1.152.765	-1.175.820	-1.199.336	-1.223.323
Gastos Serv. Com.	-686.122	-699.844	-713.841	-728.118	-742.680	-757.534	-772.685	-788.138	-803.901	-819.979
Costes Concesionaria	-337.500	-344.250	-351.135	-358.158	-365.321	-372.627	-380.080	-387.682	-395.435	-403.344
EBITDA	3.255.544	3.320.654	3.387.068	3.454.809	3.523.905	3.594.383	3.666.271	3.739.596	3.814.388	3.890.676
Amortizaciones	-738.533	-661.841	-589.559	-768.388	-685.783	-779.958	-778.809	-691.148	-611.040	-813.579
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.517.010	2.658.813	2.797.509	2.686.421	2.838.122	2.814.425	2.887.462	3.048.448	3.203.348	3.077.097
Gastos Financieros	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
Resultado Financiero	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.513.260	2.655.063	2.793.759	2.682.671	2.834.372	2.810.675	2.883.712	3.044.698	3.199.598	3.073.347
Impuesto de Sociedades	-376.989	-398.259	-419.064	-402.401	-425.156	-421.601	-432.557	-456.705	-479.940	-461.002
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.136.271	2.256.804	2.374.695	2.280.271	2.409.217	2.389.074	2.451.155	2.587.993	2.719.658	2.612.345

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Operativos	5.216.279	5.320.604	5.427.017	5.535.557	5.646.268	5.759.193	5.874.377	5.991.865	6.111.702	6.233.936
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.216.279	5.320.604	5.427.017	5.535.557	5.646.268	5.759.193	5.874.377	5.991.865	6.111.702	6.233.936
Gastos Operativos	-1.247.789	-1.272.745	-1.298.200	-1.324.164	-1.350.647	-1.377.660	-1.405.214	-1.433.318	-1.461.984	-1.491.224
Gastos Serv. Com.	-836.379	-853.106	-870.168	-887.572	-905.323	-923.430	-941.898	-960.736	-979.951	-999.550
Costes Concesionaria	-411.411	-419.639	-428.032	-436.592	-445.324	-454.231	-463.315	-472.582	-482.033	-491.674
EBITDA	3.968.489	4.047.859	4.128.816	4.211.393	4.295.621	4.381.533	4.469.164	4.558.547	4.649.718	4.742.712
Amortizaciones	-719.404	-824.167	-824.167	-726.595	-635.231	-862.029	-757.266	-876.395	-875.246	-764.071
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.249.086	3.223.693	3.304.650	3.484.798	3.660.389	3.519.504	3.711.897	3.682.152	3.774.471	3.978.641
Gastos Financieros	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
Resultado Financiero	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	3.245.336	3.219.943	3.300.900	3.481.048	3.656.639	3.515.754	3.708.147	3.678.402	3.770.721	3.974.891
Impuesto de Sociedades	-486.800	-482.991	-495.135	-522.157	-548.496	-527.363	-556.222	-551.760	-565.608	-596.234
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.758.536	2.736.951	2.805.765	2.958.891	3.108.143	2.988.391	3.151.925	3.126.641	3.205.113	3.378.658

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Operativos	6.358.615	6.485.787	6.615.503	6.747.813	6.882.769	7.020.425	7.160.833	7.304.050	7.450.131	7.599.133
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	6.358.615	6.485.787	6.615.503	6.747.813	6.882.769	7.020.425	7.160.833	7.304.050	7.450.131	7.599.133
Gastos Operativos	-1.521.048	-1.551.469	-1.582.499	-1.614.149	-1.646.432	-1.679.360	-1.712.948	-1.747.207	-1.782.151	-1.817.794
Gastos Serv. Com.	-1.019.541	-1.039.932	-1.060.730	-1.081.945	-1.103.584	-1.125.656	-1.148.169	-1.171.132	-1.194.555	-1.218.446
Costes Concesionaria	-501.507	-511.538	-521.768	-532.204	-542.848	-553.705	-564.779	-576.074	-587.596	-599.348
EBITDA	4.837.566	4.934.318	5.033.004	5.133.664	5.236.338	5.341.064	5.447.886	5.556.843	5.667.980	5.781.340
Amortizaciones	-662.475	-919.035	-799.906	-932.771	-932.771	-808.718	-693.155	-980.790	-847.925	-1.076.902
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	4.175.092	4.015.283	4.233.098	4.200.894	4.303.567	4.532.346	4.754.730	4.576.054	4.820.055	4.704.437
Gastos Financieros	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
Resultado Financiero	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.171.342	4.011.533	4.229.348	4.197.144	4.299.817	4.528.596	4.750.980	4.572.304	4.816.305	4.700.687
Impuesto de Sociedades	-625.701	-601.730	-634.402	-629.572	-644.973	-679.289	-712.647	-685.846	-722.446	-705.103
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.545.640	3.409.803	3.594.946	3.567.572	3.654.844	3.849.307	4.038.333	3.886.458	4.093.860	3.995.584

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
Ingresos Operativos	7.751.116	7.906.138	8.064.261	3.402.897
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	7.751.116	7.906.138	8.064.261	3.402.897
Gastos Operativos	-1.854.150	-1.891.233	-1.929.057	-811.916
Gastos Serv. Com.	-1.242.815	-1.267.671	-1.293.025	-545.621
Costes Concesionaria	-611.335	-623.561	-636.033	-266.295
EBITDA	5.896.967	6.014.906	6.135.204	2.590.981
Amortizaciones	-1.181.674	-844.324	-2.026.182	-817.890
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	4.715.292	5.170.582	4.109.022	1.773.091
Gastos Financieros	-3.750	-3.750	-3.750	-1.551
Resultado Financiero	-3.750	-3.750	-3.750	-1.551
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.711.542	5.166.832	4.105.272	1.771.540
Impuesto de Sociedades	-706.731	-775.025	-615.791	-265.731
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	4.004.811	4.391.807	3.489.481	1.505.809

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 10

Balances de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	2.294.700	12.756.544	26.938.704	29.543.496	29.083.708	28.826.394	28.365.458	27.862.696	27.487.137	27.375.534	26.778.849
Acuerdo de concesión lp	2.294.700	12.756.544	26.938.704	29.543.496	29.083.708	28.826.394	28.365.458	27.862.696	27.487.137	27.375.534	26.778.849
ACTIVO CORRIENTE	0	369.520	336.907	1.454.906	1.282.973	1.349.269	1.385.427	1.372.500	1.388.940	1.495.982	1.513.123
Acuerdo de concesión cp	0	0	245.832	419.293	459.788	459.788	460.937	502.761	590.427	549.932	596.685
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	93.063	162.348	165.594	174.812	178.308	181.875	185.512	189.222
CRSD	0	0	0	616.135	560.838	623.887	649.679	591.430	516.638	660.538	627.216
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	369.520	91.075	326.415	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	2.294.700	13.126.064	27.275.611	30.998.402	30.366.681	30.175.664	29.750.885	29.235.197	28.876.077	28.871.516	28.291.972
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	2.294.700	7.477.099	8.919.122	9.383.004	9.007.959	9.007.888	8.971.241	8.880.703	8.813.397	8.961.453	8.941.738
Capital Social	775.580	1.296.595	2.738.619	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	7.605	25.766	44.030	65.169	90.028	115.677	137.706
Reservas voluntarias	1.519.120	6.180.504	6.180.504	6.204.637	5.716.427	5.697.165	5.613.500	5.464.621	5.364.565	5.523.171	5.409.121
Resultado del año	0	0	0	76.048	181.609	182.638	211.393	248.595	256.486	220.287	292.593
PASIVO NO CORRIENTE	0	5.648.965	18.356.488	21.188.619	20.961.142	20.597.076	20.168.429	19.837.728	19.644.741	19.153.256	18.711.279
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	5.648.965	18.356.488	21.188.619	20.961.142	20.597.076	20.168.429	19.837.728	19.644.741	19.153.256	18.711.279
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	426.778	397.580	570.700	611.214	516.765	417.938	756.807	638.955
Proveedores	0	0	0	0	0	33.283	0	0	35.321	72.054	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	93.063	162.348	165.594	174.812	178.308	181.875	185.512	189.222
Deuda Senior cp	0	0	0	333.715	235.233	371.822	436.402	338.457	200.743	499.241	449.733
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	2.294.700	13.126.064	27.275.611	30.998.402	30.366.681	30.175.664	29.750.885	29.235.197	28.876.077	28.871.516	28.291.972

Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	26.411.332	25.858.769	25.345.477	24.974.286	24.901.502	24.283.731	23.922.746	23.352.221	22.827.070	22.463.241	22.434.174
Acuerdo de concesión lp	26.411.332	25.858.769	25.345.477	24.974.286	24.901.502	24.283.731	23.922.746	23.352.221	22.827.070	22.463.241	22.434.174
ACTIVO CORRIENTE	1.590.348	1.580.192	1.479.224	1.498.758	1.618.281	1.636.196	1.724.320	1.714.017	1.599.115	1.619.857	1.753.205
Acuerdo de concesión cp	595.536	552.563	513.292	613.167	566.414	617.771	617.771	570.525	525.151	636.333	584.975
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	193.007	196.867	200.804	204.820	208.917	213.095	217.357	221.704	226.138	230.661	235.274
CRSD	701.805	730.762	665.128	580.771	742.951	705.329	789.192	821.788	747.826	652.863	835.251
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	97.705
TOTAL ACTIVO	28.001.680	27.438.961	26.824.702	26.473.044	26.519.784	25.919.927	25.647.066	25.066.238	24.426.185	24.083.098	24.187.379
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	9.052.259	9.135.831	9.213.833	9.410.298	9.855.427	10.123.476	10.551.479	10.955.677	11.361.232	11.913.729	12.758.285
Capital Social	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	166.965	196.643	231.252	274.738	326.972	375.633	433.479	492.937	558.497	620.464	620.464
Reservas voluntarias	5.486.190	5.490.779	5.445.404	5.510.900	5.939.534	6.067.065	6.421.097	6.704.818	6.938.210	7.318.709	8.190.947
Resultado del año	296.786	346.090	434.859	522.341	486.602	578.460	594.584	655.603	762.206	872.238	844.555
PASIVO NO CORRIENTE	18.098.508	17.402.308	16.810.393	16.366.762	15.575.600	14.828.263	13.881.102	12.831.059	11.886.157	11.094.682	9.902.552
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	18.098.508	17.402.308	16.810.393	16.366.762	15.575.600	14.828.263	13.881.102	12.831.059	11.886.157	11.094.682	9.902.552
PASIVO CORRIENTE	850.913	900.822	800.476	695.984	1.088.757	968.188	1.214.486	1.279.502	1.178.796	1.074.687	1.526.543
Proveedores	37.380	0	0	39.777	80.923	0	42.211	0	0	44.795	91.382
Fianzas recibidas de Clientes	193.007	196.867	200.804	204.820	208.917	213.095	217.357	221.704	226.138	230.661	235.274
Deuda Senior cp	620.527	703.955	599.671	451.387	798.917	755.093	954.917	1.057.798	952.658	799.231	1.199.886
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	28.001.680	27.438.961	26.824.702	26.473.044	26.519.784	25.919.927	25.647.066	25.066.238	24.426.185	24.083.098	24.187.379

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	21.790.213	21.436.584	20.848.273	20.309.767	19.951.787	19.971.951	19.300.940	18.955.595	18.344.812	17.791.265	17.442.314
Acuerdo de concesión lp	21.790.213	21.436.584	20.848.273	20.309.767	19.951.787	19.971.951	19.300.940	18.955.595	18.344.812	17.791.265	17.442.314
ACTIVO CORRIENTE	1.776.799	1.874.941	1.861.935	1.733.752	1.758.061	1.847.487	1.800.342	1.046.673	991.958	940.344	1.087.085
Acuerdo de concesión cp	643.961	642.812	588.311	538.506	664.864	605.878	671.012	671.012	610.784	553.547	694.552
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	239.980	244.779	249.675	254.668	259.762	264.957	270.256	275.661	281.174	286.798	292.534
CRSD	792.858	887.350	923.949	840.577	733.435	938.996	759.074	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	37.657	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	23.567.012	23.311.526	22.710.208	22.043.519	21.709.848	21.819.439	21.101.282	20.002.268	19.336.770	18.731.610	18.529.400
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	13.416.725	14.262.972	15.097.082	15.949.011	16.977.053	18.287.299	19.391.484	19.673.073	19.055.596	18.444.812	18.180.055
Capital Social	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464
Reservas voluntarias	8.738.720	9.558.255	10.310.904	11.028.884	11.923.741	13.254.271	14.219.717	14.451.509	13.724.433	13.018.817	12.660.897
Resultado del año	955.223	981.935	1.063.395	1.197.345	1.330.530	1.310.246	1.448.984	1.498.782	1.608.380	1.703.213	1.796.376
PASIVO NO CORRIENTE	8.748.611	7.355.696	5.832.084	4.414.831	3.156.798	1.431.786	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	8.748.611	7.355.696	5.832.084	4.414.831	3.156.798	1.431.786	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	1.401.676	1.692.858	1.781.043	1.679.677	1.575.997	2.100.354	1.709.798	329.196	281.174	286.798	349.345
Proveedores	0	47.407	0	0	50.447	102.630	0	53.534	0	0	56.811
Fianzas recibidas de Clientes	239.980	244.779	249.675	254.668	259.762	264.957	270.256	275.661	281.174	286.798	292.534
Deuda Senior cp	1.161.696	1.400.671	1.531.368	1.425.009	1.265.789	1.732.767	1.439.542	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	23.567.012	23.311.526	22.710.208	22.043.519	21.709.848	21.819.439	21.101.282	20.002.268	19.336.770	18.731.610	18.529.400

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	17.517.922	16.814.004	16.477.989	15.844.340	15.273.856	14.932.631	15.070.676	14.332.143	14.006.635	13.344.793	12.755.234
Acuerdo de concesión lp	17.517.922	16.814.004	16.477.989	15.844.340	15.273.856	14.932.631	15.070.676	14.332.143	14.006.635	13.344.793	12.755.234
ACTIVO CORRIENTE	1.027.803	1.108.270	1.113.208	1.050.297	993.465	1.159.868	1.091.958	1.181.283	1.188.138	1.118.438	1.053.288
Acuerdo de concesión cp	629.418	703.918	702.769	633.649	570.484	730.428	655.928	738.533	738.533	661.841	589.559
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	298.385	304.352	310.439	316.648	322.981	329.441	336.029	342.750	349.605	356.597	363.729
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	18.545.724	17.922.274	17.591.197	16.894.637	16.267.321	16.092.499	16.162.633	15.513.426	15.194.773	14.463.232	13.808.522
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	18.131.445	17.617.922	17.220.635	16.577.989	15.944.340	15.699.080	15.696.444	15.170.676	14.777.273	14.106.635	13.444.793
Capital Social	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464
Reservas voluntarias	12.686.740	12.071.544	11.690.345	10.998.543	10.256.998	9.907.921	9.990.108	9.348.862	8.972.479	8.247.581	7.465.208
Resultado del año	1.721.923	1.823.596	1.807.507	1.856.664	1.964.560	2.068.377	1.983.555	2.099.031	2.082.012	2.136.271	2.256.804
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	414.279	304.352	370.563	316.648	322.981	393.419	466.189	342.750	417.500	356.597	363.729
Proveedores	115.895	0	60.124	0	0	63.979	130.160	0	67.894	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	298.385	304.352	310.439	316.648	322.981	329.441	336.029	342.750	349.605	356.597	363.729
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	18.545.724	17.922.274	17.591.197	16.894.637	16.267.321	16.092.499	16.162.633	15.513.426	15.194.773	14.463.232	13.808.522

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	12.425.152	12.633.512	11.853.554	11.539.878	10.848.730	10.237.690	9.917.714	10.205.261	9.381.094	9.080.743	8.354.148
Acuerdo de concesión lp	12.425.152	12.633.512	11.853.554	11.539.878	10.848.730	10.237.690	9.917.714	10.205.261	9.381.094	9.080.743	8.354.148
ACTIVO CORRIENTE	1.239.391	1.164.206	1.265.950	1.272.521	1.192.734	1.120.658	1.331.389	1.245.570	1.358.857	1.367.550	1.278.846
Acuerdo de concesión cp	768.388	685.783	779.958	778.809	691.148	611.040	813.579	719.404	824.167	824.167	726.595
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	371.004	378.424	385.992	393.712	401.586	409.618	417.810	426.167	434.690	443.384	452.251
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	13.664.543	13.797.719	13.119.504	12.812.399	12.041.465	11.358.348	11.249.103	11.450.831	10.739.950	10.448.293	9.632.994
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	13.221.490	13.272.313	12.733.512	12.342.436	11.639.878	10.948.730	10.750.153	10.859.590	10.305.261	9.918.803	9.180.743
Capital Social	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464
Reservas voluntarias	7.124.013	7.269.260	6.601.514	6.230.580	5.465.941	4.637.955	4.307.712	4.524.463	3.823.943	3.459.069	2.652.196
Resultado del año	2.374.695	2.280.271	2.409.217	2.389.074	2.451.155	2.587.993	2.719.658	2.612.345	2.758.536	2.736.951	2.805.765
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	443.054	525.406	385.992	469.963	401.586	409.618	498.951	591.240	434.690	529.490	452.251
Proveedores	72.050	146.982	0	76.251	0	0	81.140	165.074	0	86.107	0
Fianzas recibidas de Clientes	371.004	378.424	385.992	393.712	401.586	409.618	417.810	426.167	434.690	443.384	452.251
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	13.664.543	13.797.719	13.119.505	12.812.400	12.041.465	11.358.348	11.249.103	11.450.831	10.739.951	10.448.293	9.632.994

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	7.718.917	7.412.764	7.789.487	6.913.092	6.627.747	5.863.676	5.201.201	4.908.174	5.385.325	4.452.554	4.184.108
Acuerdo de concesión lp	7.718.917	7.412.764	7.789.487	6.913.092	6.627.747	5.863.676	5.201.201	4.908.174	5.385.325	4.452.554	4.184.108
ACTIVO CORRIENTE	1.196.528	1.432.552	1.337.199	1.465.927	1.474.569	1.573.528	2.419.733	2.993.038	2.497.096	3.416.466	3.777.768
Acuerdo de concesión cp	635.231	862.029	757.266	876.395	875.246	764.071	662.475	919.035	799.906	932.771	932.771
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	461.296	470.522	479.933	489.531	499.322	509.309	519.495	529.885	540.482	551.292	562.318
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	300.148	1.237.764	1.544.119	1.156.708	1.932.404	2.282.680
TOTAL ACTIVO	8.915.444	8.845.316	9.126.686	8.379.019	8.102.315	7.437.204	7.620.934	7.901.212	7.882.421	7.869.020	7.961.876
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	8.454.148	8.283.417	8.460.344	7.889.487	7.506.288	6.927.895	7.101.440	7.268.423	7.132.585	7.317.728	7.290.354
Capital Social	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464
Reservas voluntarias	1.772.475	1.452.491	1.749.172	1.014.780	656.865	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	2.958.891	3.108.143	2.988.391	3.151.925	3.126.641	3.205.113	3.378.658	3.545.640	3.409.803	3.594.946	3.567.572
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	461.296	561.899	666.342	489.531	596.027	509.309	519.495	632.790	749.836	551.292	671.522
Proveedores	0	91.377	186.409	0	96.705	0	0	102.905	209.353	0	109.204
Fianzas recibidas de Clientes	461.296	470.522	479.933	489.531	499.322	509.309	519.495	529.885	540.482	551.292	562.318
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	8.915.444	8.845.316	9.126.686	8.379.019	8.102.316	7.437.204	7.620.934	7.901.213	7.882.421	7.869.020	7.961.876

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	3.375.390	2.682.235	2.406.432	2.996.680	1.919.777	1.486.240	641.917	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	3.375.390	2.682.235	2.406.432	2.996.680	1.919.777	1.486.240	641.917	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	4.575.800	5.474.890	6.067.308	5.457.643	6.517.709	6.988.033	7.731.603	8.773.434	8.246.283	5.512.166
Acuerdo de concesión cp	808.718	693.155	980.790	847.925	1.076.902	1.181.674	844.324	641.917	817.890	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	573.564	585.035	596.736	608.671	620.844	633.261	645.926	658.845	672.022	283.575
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	3.193.519	4.196.699	4.489.782	4.001.048	4.819.962	5.173.097	6.241.353	7.472.673	6.756.371	5.228.591
TOTAL ACTIVO	7.951.191	8.157.124	8.473.740	8.454.323	8.437.486	8.474.273	8.373.519	8.773.434	8.246.283	5.512.166
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	7.377.627	7.572.089	7.761.116	7.609.240	7.816.642	7.718.367	7.727.593	8.114.590	7.212.263	5.228.591
Capital Social	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319	3.102.319
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464	620.464
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	3.654.844	3.849.307	4.038.333	3.886.458	4.093.860	3.995.584	4.004.811	4.391.807	3.489.481	1.505.809
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	573.564	585.035	712.624	845.083	620.844	755.907	645.926	658.845	1.034.020	283.575
Proveedores	0	0	115.888	236.412	0	122.645	0	0	361.998	0
Fianzas recibidas de Clientes	573.564	585.035	596.736	608.671	620.844	633.261	645.926	658.845	672.022	283.575
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	7.951.191	8.157.125	8.473.740	8.454.323	8.437.486	8.474.273	8.373.519	8.773.434	8.246.283	5.512.166

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 10

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ORÍGENES	413.967.549	2.294.700	11.040.770	14.511.310	4.753.757	2.329.882	2.087.134	2.197.746	2.297.949	2.357.287	2.326.145
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	314.844.978	0	0	0	1.116.759	1.948.170	1.987.134	2.097.746	2.139.701	2.182.495	2.226.145
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	3.102.319	775.580	521.015	1.442.024	363.700	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	6.204.637	1.519.120	4.661.383	0	24.133	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	21.716.230	0	5.858.372	12.699.767	3.158.090	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	1.750.098	0	0	0	0	55.297	0	0	58.248	74.792	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	66.349.288	0	0	369.520	91.075	326.415	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	413.967.549	2.294.700	11.040.770	14.511.310	4.753.757	2.329.882	2.087.134	2.197.746	2.297.949	2.357.287	2.326.145
Gastos Servicios Comunitarios	50.324.659	0	0	0	144.219	251.589	256.621	336.353	343.080	349.941	356.940
Costes de Estructura Concesionario	31.830.498	1.707.729	2.797.848	1.989.802	592.198	153.571	157.908	165.450	168.759	172.135	175.577
Inversión Inicial	22.201.960	579.471	7.615.272	11.829.204	2.178.012	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	21.228.410	0	0	0	0	0	169.191	33.283	0	179.547	401.596
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	25.734.769	0	0	0	13.420	32.049	32.230	37.305	43.870	45.262	38.874
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	297.801	7.500	7.500	7.500	7.500	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.098.705	0	250.631	106.964	26.474	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	16.297.817	0	0	486.765	849.384	877.330	864.795	853.870	840.432	821.430	809.100
Amortización de la deuda senior - Tramo I	21.716.230	0	0	0	0	333.715	235.233	371.822	436.402	338.457	200.743
Dotación a la CRSD - Tramo I	1.750.098	0	0	0	616.135	0	63.049	25.792	0	0	143.899
Dividendos	133.691.010	0	0	0	0	68.444	163.448	164.374	190.254	223.735	72.231
Reparto de las reservas voluntarias	16.217.714	0	0	0	0	488.210	19.261	83.665	148.879	100.056	0
Liquidación de la sociedad	5.228.591	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	66.349.288	0	369.520	91.075	326.415	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
ORÍGENES	2.403.989	2.416.081	2.462.403	2.575.285	2.642.201	2.607.001	2.694.762	2.708.283	2.760.449	2.887.621	2.962.894
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.270.668	2.316.081	2.362.403	2.409.651	2.457.844	2.507.001	2.557.141	2.608.283	2.660.449	2.713.658	2.767.931
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	33.321	0	0	65.634	84.358	0	37.621	0	0	73.962	94.962
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	2.403.989	2.416.081	2.462.403	2.575.285	2.642.201	2.607.001	2.694.762	2.708.283	2.760.449	2.887.621	2.962.894
Gastos Servicios Comunitarios	364.079	371.361	378.788	386.364	394.091	401.973	410.012	418.212	426.577	435.108	443.810
Costes de Estructura Concesionario	179.089	182.671	186.324	190.050	193.851	197.729	201.683	205.717	209.831	214.028	218.308
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	72.054	190.639	37.380	0	202.199	452.484	80.923	214.575	42.211	0	227.709
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	51.634	52.374	61.075	76.740	92.178	85.871	102.081	104.927	115.695	134.507	153.924
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	23.902	24.380	24.867	25.365	25.872	26.390	26.917	27.456	28.005	28.565	29.136
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	797.932	780.319	758.217	732.205	704.713	683.765	660.067	628.110	595.461	557.213	513.857
Amortización de la deuda senior - Tramo I	499.241	449.733	620.527	703.955	599.671	451.387	798.917	755.093	954.917	1.057.798	952.658
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	74.589	28.957	0	0	162.180	0	83.862	32.597	0	0
Dividendos	198.258	186.265	262.518	311.481	325.876	41.473	310.411	166.582	251.405	356.651	319.740
Reparto de las reservas voluntarias	114.050	0	0	45.375	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
ORÍGENES	2.923.290	3.019.853	3.037.351	3.096.098	3.239.391	3.324.282	3.279.483	3.460.651	4.167.008	3.474.093	3.541.575
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.823.290	2.879.756	2.937.351	2.996.098	3.056.020	3.117.140	3.179.483	3.243.073	3.307.934	3.374.093	3.441.575
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	42.392	0	0	83.371	107.142	0	179.921	759.074	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	97.705	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	37.657	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	2.923.290	3.019.853	3.037.351	3.096.098	3.239.391	3.324.282	3.279.483	3.460.651	4.167.008	3.474.093	3.541.575
Gastos Servicios Comunitarios	452.687	461.740	470.975	480.395	490.003	499.803	509.799	519.995	530.395	541.002	551.822
Costes de Estructura Concesionario	222.674	227.128	231.670	236.304	241.030	245.851	250.768	255.783	260.899	266.117	271.439
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	509.321	91.382	241.776	47.407	0	256.437	573.859	102.630	272.133	53.534	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	149.039	168.569	173.283	187.658	211.296	234.799	231.220	255.703	264.491	283.832	300.567
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	34.820	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	476.777	440.302	393.101	342.491	284.361	223.334	167.614	111.086	43.786	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	799.231	1.199.886	1.161.696	1.400.671	1.531.368	1.425.009	1.265.789	1.732.767	1.439.542	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	182.387	0	94.492	36.599	0	0	205.560	0	0	0	0
Dividendos	0	296.782	135.688	229.286	345.415	302.488	0	344.799	1.217.193	1.498.782	1.608.380
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	727.076	705.616
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	97.705	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	37.657	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
ORÍGENES	3.610.406	3.680.614	3.752.227	3.825.271	3.899.777	3.975.772	4.053.288	4.132.353	4.213.000	4.295.260	4.379.166
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.510.406	3.580.614	3.652.227	3.725.271	3.799.777	3.875.772	3.953.288	4.032.353	4.113.000	4.195.260	4.279.166
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	3.610.406	3.680.614	3.752.227	3.825.271	3.899.777	3.975.772	4.053.288	4.132.353	4.213.000	4.295.260	4.379.166
Gastos Servicios Comunitarios	562.859	574.116	585.598	597.310	609.257	621.442	633.871	646.548	659.479	672.669	686.122
Costes de Estructura Concesionario	276.868	282.405	288.053	293.814	299.690	305.684	311.798	318.034	324.395	330.882	337.500
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	288.790	645.942	115.895	306.631	60.124	0	325.224	727.792	130.160	345.130	67.894
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	317.007	303.869	321.811	318.972	327.647	346.687	365.008	350.039	370.417	367.414	376.989
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	1.703.213	1.770.533	1.721.923	1.823.596	1.807.507	1.856.664	1.964.560	1.986.190	1.983.555	2.099.031	2.082.012
Reparto de las reservas voluntarias	357.920	0	615.197	381.198	691.802	741.545	349.077	0	641.245	376.384	724.898
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
ORÍGENES	4.464.749	4.552.044	4.641.085	4.731.906	4.824.545	4.919.035	5.015.416	5.113.724	5.213.999	5.316.279	5.420.604
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.364.749	4.452.044	4.541.085	4.631.906	4.724.545	4.819.035	4.915.416	5.013.724	5.113.999	5.216.279	5.320.604
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	4.464.749	4.552.044	4.641.085	4.731.906	4.824.545	4.919.035	5.015.416	5.113.724	5.213.999	5.316.279	5.420.604
Gastos Servicios Comunitarios	699.844	713.841	728.118	742.680	757.534	772.685	788.138	803.901	819.979	836.379	853.106
Costes de Estructura Concesionario	344.250	351.135	358.158	365.321	372.627	380.080	387.682	395.435	403.344	411.411	419.639
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	366.255	819.211	146.982	388.882	76.251	0	412.463	923.016	165.074	437.709
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	398.259	419.064	402.401	425.156	421.601	432.557	456.705	479.940	461.002	486.800	482.991
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	2.136.271	2.256.804	2.229.448	2.280.271	2.409.217	2.389.074	2.451.155	2.587.993	2.502.907	2.612.345	2.758.536
Reparto de las reservas voluntarias	782.374	341.195	0	667.746	370.933	764.639	827.987	330.242	0	700.520	364.874
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
ORÍGENES	5.527.017	5.635.557	5.746.268	5.859.193	5.974.377	6.091.865	6.211.702	6.534.085	7.596.379	8.029.906	7.772.211
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.427.017	5.535.557	5.646.268	5.759.193	5.874.377	5.991.865	6.111.702	6.233.936	6.358.615	6.485.787	6.615.503
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	300.148	1.237.764	1.544.119	1.156.708
APLICACIONES	5.527.017	5.635.557	5.746.268	5.859.193	5.974.377	6.091.865	6.211.702	6.534.085	7.596.379	8.029.906	7.772.211
Gastos Servicios Comunitarios	870.168	887.572	905.323	923.430	941.898	960.736	979.951	999.550	1.019.541	1.039.932	1.060.730
Costes de Estructura Concesionario	428.032	436.592	445.324	454.231	463.315	472.582	482.033	491.674	501.507	511.538	521.768
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	86.107	0	464.500	1.038.957	186.409	493.196	96.705	0	523.102	1.170.608	209.353
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	495.135	522.157	548.496	527.363	556.222	551.760	565.608	596.234	625.701	601.730	634.402
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	2.736.951	2.805.765	2.958.891	2.811.463	2.988.391	3.151.925	3.126.641	3.205.113	3.378.658	3.545.640	3.409.803
Reparto de las reservas voluntarias	806.874	879.721	319.984	0	734.392	357.915	656.865	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	300.148	1.237.764	1.544.119	1.156.708	1.932.404

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ORÍGENES	8.680.217	9.165.449	10.213.943	11.357.532	11.793.832	11.451.179	12.419.096	12.924.213	14.147.491	15.536.934	10.159.268
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	6.747.813	6.882.769	7.020.425	7.160.833	7.304.050	7.450.131	7.599.133	7.751.116	7.906.138	8.064.261	3.402.897
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	1.932.404	2.282.680	3.193.519	4.196.699	4.489.782	4.001.048	4.819.962	5.173.097	6.241.353	7.472.673	6.756.371
APLICACIONES	8.680.217	9.165.449	10.213.943	11.357.532	11.793.832	11.451.179	12.419.096	12.924.213	14.147.491	15.536.934	10.159.268
Gastos Servicios Comunitarios	1.081.945	1.103.584	1.125.656	1.148.169	1.171.132	1.194.555	1.218.446	1.242.815	1.267.671	1.293.025	545.621
Costes de Estructura Concesionario	532.204	542.848	553.705	564.779	576.074	587.596	599.348	611.335	623.561	636.033	266.295
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	555.121	109.204	0	589.098	1.317.649	236.412	625.492	122.645	0	1.840.158	361.998
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	629.572	644.973	679.289	712.647	685.846	722.446	705.103	706.731	775.025	615.791	265.731
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	1.551
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	3.594.946	3.567.572	3.654.844	3.849.307	4.038.333	3.886.458	4.093.860	3.995.584	4.004.811	4.391.807	3.489.481
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	2.282.680	3.193.519	4.196.699	4.489.782	4.001.048	4.819.962	5.173.097	6.241.353	7.472.673	6.756.371	5.228.591

8. Resultados del análisis económico

8.1. Cálculo de las tasas de descuento

En el modelo financiero se calculan los siguientes Flujos de Caja:

- Flujo de Caja del Proyecto antes de impuestos.
- Flujo de Caja del Proyecto después de impuestos.
- Flujo de Caja disponible para los Accionistas.
- Flujos de Caja distribuidos a los Accionistas.
- Flujo de Caja del Servicio de la Deuda.

Para calcular el VAN de estos Flujos de Caja, hay que descontarlos a la tasa de descuento correspondiente para cada Flujo de Caja.

Las tasas de descuento que se han de emplear para descontar los anteriores flujos de caja, son las siguientes:

- Coste Medio Ponderado del Capital antes de impuestos (WACC bt) que tiene en cuenta el coste ponderado de las distintas fuentes de capital – Equity y Deuda - sin incluir el efecto del escudo fiscal de los intereses de la Deuda. Se emplea para descontar los Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.
- Coste Medio Ponderado del Capital después de impuestos (WACC at) que tiene en cuenta el coste ponderado de las distintas fuentes de capital – Equity y Deuda - incluyendo el efecto del escudo fiscal de los intereses de la Deuda. Se emplea para descontar los Flujos de Caja del proyecto después de impuestos.
- Coste del capital propio (Ke) es el coste que tiene una empresa por obtener financiación mediante recursos propios. El coste de capital propio es más elevado que el coste de la deuda como consecuencia del mayor riesgo asumido por parte del inversor con respecto al prestamista. Se usa para descontar los Flujos de Caja disponibles para los Accionistas y los Flujos de Caja distribuidos a los accionistas.
- Coste de la Deuda all-in (Kd) es el coste de la Deuda antes de impuestos incluyendo los intereses y todas las comisiones bancarias ligadas al préstamo. Se usa para descontar los flujos de caja de la Deuda.

En la siguiente tabla se muestran las tasas de descuento aplicables a cada Flujo de Caja:

Tabla 62. Tasas de descuento aplicables a cada Flujo de Caja

Flujos de Caja	Tasa descuento aplicable
Flujo de Caja del Proyecto antes de impuestos	WACC antes de impuestos - WACC bt
Flujo de Caja del Proyecto después de impuestos	WACC después de impuestos - WACC at
Flujo de Caja disponible para los Accionistas	Coste del Capital - Ke
Flujos de Caja distribuidos a los Accionistas	Coste del Capital - Ke
Flujos de Caja del Servicio de la Deuda	Coste de la Deuda all-in - Kd

Para el cálculo de las tasas de descuento se ha empleado el modelo CAPM que se utiliza para calcular la rentabilidad que un inversor debe exigir al realizar una inversión en un activo, en función del riesgo que está asumiendo. El modelo CAPM es el método generalmente aceptado para calcular las tasas de descuento ajustadas al nivel de riesgo del activo o proyecto.

En la siguiente tabla se incluyen las variables empleadas y los valores resultantes de las tasas de descuento:

Tabla 63. Cálculo de las Tasas de descuento

Tasas de descuento	Valor
Rf (Bono español a 30 años) – Valor Dic. 2020	2,95%
Rm -Rf (Prima de mercado)	4,00%
Beta Apalancada	68,45%
Prima de iliquidez (α)	0,00%
Coste del Equity K_e ($K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha$)	5,69%
Apalancamiento proyecto	50,00%
Coste de la deuda all-in, K_d (antes de impuestos)	4,45%
WACCbt	3,36%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	3,03%

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	314.844.978	0	0	0	1.116.759	1.948.170	1.987.134	2.097.746	2.139.701	2.182.495	2.226.145
Gastos Servicios Comunitarios	-50.324.659	0	0	0	-144.219	-251.589	-256.621	-336.353	-343.080	-349.941	-356.940
Costes de Estructura Concesionario	-31.830.498	-1.707.729	-2.797.848	-1.989.802	-592.198	-153.571	-157.908	-165.450	-168.759	-172.135	-175.577
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-297.801	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
CF Explotación	232.392.020	-1.715.229	-2.805.348	-1.997.302	372.842	1.539.260	1.568.855	1.592.193	1.624.112	1.656.669	1.689.877
Inversión Inicial	-22.201.960	-579.471	-7.615.272	-11.829.204	-2.178.012	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-21.228.410	0	0	0	0	0	-169.191	-33.283	0	-179.547	-401.596
CF Inversión	-43.430.370	-579.471	-7.615.272	-11.829.204	-2.178.012	0	-169.191	-33.283	0	-179.547	-401.596
CF del Proyecto antes de Impuestos	188.961.650	-2.294.700	-10.420.620	-13.826.507	-1.805.171	1.539.260	1.399.664	1.558.909	1.624.112	1.477.122	1.288.281
Impuesto de sociedades	-25.734.769	0	0	0	-13.420	-32.049	-32.230	-37.305	-43.870	-45.262	-38.874
CF del Proyecto después de Impuestos	163.226.881	-2.294.700	-10.420.620	-13.826.507	-1.818.591	1.507.212	1.367.434	1.521.605	1.580.242	1.431.860	1.249.407
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	3.102.319	775.580	521.015	1.442.024	363.700	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	6.204.637	1.519.120	4.661.383	0	24.133	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	21.716.230	0	5.858.372	12.699.767	3.158.090	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	31.023.185	2.294.700	11.040.770	14.141.791	3.545.924	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	194.250.066	0	620.150	315.284	1.727.333	1.507.212	1.367.434	1.521.605	1.580.242	1.431.860	1.249.407
Comisiones de Deuda Senior	-1.098.705	0	-250.631	-106.964	-26.474	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-16.297.817	0	0	-486.765	-849.384	-877.330	-864.795	-853.870	-840.432	-821.430	-809.100
Amortización de la deuda senior	-21.716.230	0	0	0	0	-333.715	-235.233	-371.822	-436.402	-338.457	-200.743
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-39.112.752	0	-250.631	-593.729	-875.858	-1.232.270	-1.121.676	-1.247.774	-1.299.357	-1.182.861	-1.033.276
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	155.137.315	0	369.520	-278.445	851.475	274.942	245.758	273.831	280.885	248.999	216.131
Dotación a la CRSD	-1.750.098	0	0	0	-616.135	0	-63.049	-25.792	0	0	-143.899
Desdotación de la CRSD	1.750.098	0	0	0	0	55.297	0	0	58.248	74.792	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-616.135	55.297	-63.049	-25.792	58.248	74.792	-143.899
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	155.137.315	0	369.520	-278.445	235.340	330.239	182.709	248.039	339.133	323.791	72.231
Dividendos	-133.691.010	0	0	0	0	-68.444	-163.448	-164.374	-190.254	-223.735	-72.231
Reparto de las reservas voluntarias	-16.217.714	0	0	0	0	-488.210	-19.261	-83.665	-148.879	-100.056	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-5.228.591	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-155.137.315	0	0	0	0	-556.654	-182.709	-248.039	-339.133	-323.791	-72.231
Flujo de caja del año		0	369.520	-278.445	235.340	-226.415	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	369.520	91.075	326.415	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	369.520	91.075	326.415	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Ingresos Alquileres y Servicios	2.270.668	2.316.081	2.362.403	2.409.651	2.457.844	2.507.001	2.557.141	2.608.283	2.660.449	2.713.658	2.767.931
Gastos Servicios Comunitarios	-364.079	-371.361	-378.788	-386.364	-394.091	-401.973	-410.012	-418.212	-426.577	-435.108	-443.810
Costes de Estructura Concesionario	-179.089	-182.671	-186.324	-190.050	-193.851	-197.729	-201.683	-205.717	-209.831	-214.028	-218.308
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
CF Explotación	1.723.750	1.758.300	1.793.541	1.829.487	1.866.151	1.903.549	1.941.695	1.980.604	2.020.291	2.060.772	2.102.063
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-72.054	-190.639	-37.380	0	-202.199	-452.484	-80.923	-214.575	-42.211	0	-227.709
CF Inversión	-72.054	-190.639	-37.380	0	-202.199	-452.484	-80.923	-214.575	-42.211	0	-227.709
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.651.696	1.567.661	1.756.161	1.829.487	1.663.953	1.451.065	1.860.772	1.766.029	1.978.080	2.060.772	1.874.354
Impuesto de sociedades	-51.634	-52.374	-61.075	-76.740	-92.178	-85.871	-102.081	-104.927	-115.695	-134.507	-153.924
CF del Proyecto después de Impuestos	1.600.062	1.515.287	1.695.086	1.752.747	1.571.775	1.365.194	1.758.691	1.661.103	1.862.385	1.926.265	1.720.430
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	1.600.062	1.515.287	1.695.086	1.752.747	1.571.775	1.365.194	1.758.691	1.661.103	1.862.385	1.926.265	1.720.430
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	-797.932	-780.319	-758.217	-732.205	-704.713	-683.765	-660.067	-628.110	-595.461	-557.213	-513.857
Amortización de la deuda senior	-499.241	-449.733	-620.527	-703.955	-599.671	-451.387	-798.917	-755.093	-954.917	-1.057.798	-952.658
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-1.321.075	-1.254.432	-1.403.611	-1.461.525	-1.330.256	-1.161.541	-1.485.901	-1.410.659	-1.578.383	-1.643.576	-1.495.652
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	278.986	260.855	291.475	291.222	241.518	203.653	272.790	250.444	284.002	282.689	224.778
Dotación a la CRSD	0	-74.589	-28.957	0	0	-162.180	0	-83.862	-32.597	0	0
Desdotación de la CRSD	33.321	0	0	65.634	84.358	0	37.621	0	0	73.962	94.962
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	33.321	-74.589	-28.957	65.634	84.358	-162.180	37.621	-83.862	-32.597	73.962	94.962
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	312.308	186.265	262.518	356.856	325.876	41.473	310.411	166.582	251.405	356.651	319.740
Dividendos	-198.258	-186.265	-262.518	-311.481	-325.876	-41.473	-310.411	-166.582	-251.405	-356.651	-319.740
Reparto de las reservas voluntarias	-114.050	0	0	-45.375	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-312.308	-186.265	-262.518	-356.856	-325.876	-41.473	-310.411	-166.582	-251.405	-356.651	-319.740
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquileres y Servicios	2.823.290	2.879.756	2.937.351	2.996.098	3.056.020	3.117.140	3.179.483	3.243.073	3.307.934	3.374.093	3.441.575
Gastos Servicios Comunitarios	-452.687	-461.740	-470.975	-480.395	-490.003	-499.803	-509.799	-519.995	-530.395	-541.002	-551.822
Costes de Estructura Concesionario	-222.674	-227.128	-231.670	-236.304	-241.030	-245.851	-250.768	-255.783	-260.899	-266.117	-271.439
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
CF Explotación	2.144.179	2.187.137	2.230.955	2.275.649	2.321.237	2.367.737	2.415.167	2.463.545	2.512.891	2.563.224	2.614.563
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-509.321	-91.382	-241.776	-47.407	0	-256.437	-573.859	-102.630	-272.133	-53.534	0
CF Inversión	-509.321	-91.382	-241.776	-47.407	0	-256.437	-573.859	-102.630	-272.133	-53.534	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.634.858	2.095.755	1.989.179	2.228.242	2.321.237	2.111.300	1.841.308	2.360.915	2.240.758	2.509.690	2.614.563
Impuesto de sociedades	-149.039	-168.569	-173.283	-187.658	-211.296	-234.799	-231.220	-255.703	-264.491	-283.832	-300.567
CF del Proyecto después de Impuestos	1.485.819	1.927.187	1.815.896	2.040.584	2.109.941	1.876.501	1.610.088	2.105.212	1.976.267	2.225.858	2.313.996
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	1.485.819	1.927.187	1.815.896	2.040.584	2.109.941	1.876.501	1.610.088	2.105.212	1.976.267	2.225.858	2.313.996
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	-33.468	-34.138	-34.820	0	0
Intereses de Deuda Senior	-476.777	-440.302	-393.101	-342.491	-284.361	-223.334	-167.614	-111.086	-43.786	0	0
Amortización de la deuda senior	-799.231	-1.199.886	-1.161.696	-1.400.671	-1.531.368	-1.425.009	-1.265.789	-1.732.767	-1.439.542	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-1.305.727	-1.670.501	-1.585.717	-1.774.700	-1.847.897	-1.681.155	-1.466.871	-1.877.991	-1.518.149	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	180.092	256.685	230.180	265.884	262.044	195.346	143.217	227.221	458.119	2.225.858	2.313.996
Dotación a la CRSD	-182.387	0	-94.492	-36.599	0	0	-205.560	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	42.392	0	0	83.371	107.142	0	179.921	759.074	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-182.387	42.392	-94.492	-36.599	83.371	107.142	-205.560	179.921	759.074	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	-2.295	299.078	135.688	229.286	345.415	302.488	-62.343	407.142	1.217.193	2.225.858	2.313.996
Dividendos	0	-296.782	-135.688	-229.286	-345.415	-302.488	0	-344.799	-1.217.193	-1.498.782	-1.608.380
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-727.076	-705.616
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	0	-296.782	-135.688	-229.286	-345.415	-302.488	0	-344.799	-1.217.193	-2.225.858	-2.313.996
Flujo de caja del año	-2.295	2.295	0	0	0	0	-62.343	62.343	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	97.705	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	37.657	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	97.705	100.000	100.000	100.000	37.657	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Alquileres y Servicios	3.510.406	3.580.614	3.652.227	3.725.271	3.799.777	3.875.772	3.953.288	4.032.353	4.113.000	4.195.260	4.279.166
Gastos Servicios Comunitarios	-562.859	-574.116	-585.598	-597.310	-609.257	-621.442	-633.871	-646.548	-659.479	-672.669	-686.122
Costes de Estructura Concesionario	-276.868	-282.405	-288.053	-293.814	-299.690	-305.684	-311.798	-318.034	-324.395	-330.882	-337.500
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
CF Explotación	2.666.930	2.720.343	2.774.825	2.830.397	2.887.080	2.944.896	3.003.869	3.064.021	3.125.377	3.187.959	3.251.794
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-288.790	-645.942	-115.895	-306.631	-60.124	0	-325.224	-727.792	-130.160	-345.130	-67.894
CF Inversión	-288.790	-645.942	-115.895	-306.631	-60.124	0	-325.224	-727.792	-130.160	-345.130	-67.894
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.378.140	2.074.401	2.658.930	2.523.766	2.826.956	2.944.896	2.678.645	2.336.229	2.995.217	2.842.829	3.183.899
Impuesto de sociedades	-317.007	-303.869	-321.811	-318.972	-327.647	-346.687	-365.008	-350.039	-370.417	-367.414	-376.989
CF del Proyecto después de Impuestos	2.061.133	1.770.533	2.337.119	2.204.794	2.499.309	2.598.209	2.313.637	1.986.190	2.624.800	2.475.415	2.806.910
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	2.061.133	1.770.533	2.337.119	2.204.794	2.499.309	2.598.209	2.313.637	1.986.190	2.624.800	2.475.415	2.806.910
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	2.061.133	1.770.533	2.337.119	2.204.794	2.499.309	2.598.209	2.313.637	1.986.190	2.624.800	2.475.415	2.806.910
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	2.061.133	1.770.533	2.337.119	2.204.794	2.499.309	2.598.209	2.313.637	1.986.190	2.624.800	2.475.415	2.806.910
Dividendos	-1.703.213	-1.770.533	-1.721.923	-1.823.596	-1.807.507	-1.856.664	-1.964.560	-1.986.190	-1.983.555	-2.099.031	-2.082.012
Reparto de las reservas voluntarias	-357.920	0	-615.197	-381.198	-691.802	-741.545	-349.077	0	-641.245	-376.384	-724.898
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-2.061.133	-1.770.533	-2.337.119	-2.204.794	-2.499.309	-2.598.209	-2.313.637	-1.986.190	-2.624.800	-2.475.415	-2.806.910
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Ingresos Alquileres y Servicios	4.364.749	4.452.044	4.541.085	4.631.906	4.724.545	4.819.035	4.915.416	5.013.724	5.113.999	5.216.279	5.320.604
Gastos Servicios Comunitarios	-699.844	-713.841	-728.118	-742.680	-757.534	-772.685	-788.138	-803.901	-819.979	-836.379	-853.106
Costes de Estructura Concesionario	-344.250	-351.135	-358.158	-365.321	-372.627	-380.080	-387.682	-395.435	-403.344	-411.411	-419.639
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
CF Explotación	3.316.904	3.383.318	3.451.059	3.520.155	3.590.633	3.662.521	3.735.846	3.810.638	3.886.926	3.964.739	4.044.109
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-366.255	-819.211	-146.982	-388.882	-76.251	0	-412.463	-923.016	-165.074	-437.709
CF Inversión	0	-366.255	-819.211	-146.982	-388.882	-76.251	0	-412.463	-923.016	-165.074	-437.709
CF del Proyecto antes de Impuestos	3.316.904	3.017.062	2.631.848	3.373.173	3.201.751	3.586.269	3.735.846	3.398.175	2.963.909	3.799.666	3.606.400
Impuesto de sociedades	-398.259	-419.064	-402.401	-425.156	-421.601	-432.557	-456.705	-479.940	-461.002	-486.800	-482.991
CF del Proyecto después de Impuestos	2.918.645	2.597.999	2.229.448	2.948.017	2.780.150	3.153.713	3.279.141	2.918.236	2.502.907	3.312.865	3.123.409
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	2.918.645	2.597.999	2.229.448	2.948.017	2.780.150	3.153.713	3.279.141	2.918.236	2.502.907	3.312.865	3.123.409
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	2.918.645	2.597.999	2.229.448	2.948.017	2.780.150	3.153.713	3.279.141	2.918.236	2.502.907	3.312.865	3.123.409
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	2.918.645	2.597.999	2.229.448	2.948.017	2.780.150	3.153.713	3.279.141	2.918.236	2.502.907	3.312.865	3.123.409
Dividendos	-2.136.271	-2.256.804	-2.229.448	-2.280.271	-2.409.217	-2.389.074	-2.451.155	-2.587.993	-2.502.907	-2.612.345	-2.758.536
Reparto de las reservas voluntarias	-782.374	-341.195	0	-667.746	-370.933	-764.639	-827.987	-330.242	0	-700.520	-364.874
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-2.918.645	-2.597.999	-2.229.448	-2.948.017	-2.780.150	-3.153.713	-3.279.141	-2.918.236	-2.502.907	-3.312.865	-3.123.409
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Ingresos Alquileres y Servicios	5.427.017	5.535.557	5.646.268	5.759.193	5.874.377	5.991.865	6.111.702	6.233.936	6.358.615	6.485.787	6.615.503
Gastos Servicios Comunitarios	-870.168	-887.572	-905.323	-923.430	-941.898	-960.736	-979.951	-999.550	-1.019.541	-1.039.932	-1.060.730
Costes de Estructura Concesionario	-428.032	-436.592	-445.324	-454.231	-463.315	-472.582	-482.033	-491.674	-501.507	-511.538	-521.768
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
CF Explotación	4.125.066	4.207.643	4.291.871	4.377.783	4.465.414	4.554.797	4.645.968	4.738.962	4.833.816	4.930.568	5.029.254
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-86.107	0	-464.500	-1.038.957	-186.409	-493.196	-96.705	0	-523.102	-1.170.608	-209.353
CF Inversión	-86.107	0	-464.500	-1.038.957	-186.409	-493.196	-96.705	0	-523.102	-1.170.608	-209.353
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.038.960	4.207.643	3.827.371	3.338.826	4.279.004	4.061.601	4.549.263	4.738.962	4.310.714	3.759.960	4.819.901
Impuesto de sociedades	-495.135	-522.157	-548.496	-527.363	-556.222	-551.760	-565.608	-596.234	-625.701	-601.730	-634.402
CF del Proyecto después de Impuestos	3.543.825	3.685.486	3.278.875	2.811.463	3.722.782	3.509.841	3.983.655	4.142.729	3.685.013	3.158.230	4.185.498
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	3.543.825	3.685.486	3.278.875	2.811.463	3.722.782	3.509.841	3.983.655	4.142.729	3.685.013	3.158.230	4.185.498
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	3.543.825	3.685.486	3.278.875	2.811.463	3.722.782	3.509.841	3.983.655	4.142.729	3.685.013	3.158.230	4.185.498
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	3.543.825	3.685.486	3.278.875	2.811.463	3.722.782	3.509.841	3.983.655	4.142.729	3.685.013	3.158.230	4.185.498
Dividendos	-2.736.951	-2.805.765	-2.958.891	-2.811.463	-2.988.391	-3.151.925	-3.126.641	-3.205.113	-3.378.658	-3.545.640	-3.409.803
Reparto de las reservas voluntarias	-806.874	-879.721	-319.984	0	-734.392	-357.915	-656.865	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-3.543.825	-3.685.486	-3.278.875	-2.811.463	-3.722.782	-3.509.841	-3.783.506	-3.205.113	-3.378.658	-3.545.640	-3.409.803
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	200.148	937.615	306.355	-387.411	775.695
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	300.148	1.237.764	1.544.119	1.156.708
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	300.148	1.237.764	1.544.119	1.156.708	1.932.404

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	6.747.813	6.882.769	7.020.425	7.160.833	7.304.050	7.450.131	7.599.133	7.751.116	7.906.138	8.064.261	3.402.897
Gastos Servicios Comunitarios	-1.081.945	-1.103.584	-1.125.656	-1.148.169	-1.171.132	-1.194.555	-1.218.446	-1.242.815	-1.267.671	-1.293.025	-545.621
Costes de Estructura Concesionario	-532.204	-542.848	-553.705	-564.779	-576.074	-587.596	-599.348	-611.335	-623.561	-636.033	-266.295
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-1.551
CF Explotación	5.129.914	5.232.588	5.337.314	5.444.136	5.553.093	5.664.230	5.777.590	5.893.217	6.011.156	6.131.454	2.589.430
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-555.121	-109.204	0	-589.098	-1.317.649	-236.412	-625.492	-122.645	0	-1.840.158	-361.998
CF Inversión	-555.121	-109.204	0	-589.098	-1.317.649	-236.412	-625.492	-122.645	0	-1.840.158	-361.998
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.574.794	5.123.383	5.337.314	4.855.037	4.235.444	5.427.818	5.152.098	5.770.571	6.011.156	4.291.296	2.227.432
Impuesto de sociedades	-629.572	-644.973	-679.289	-712.647	-685.846	-722.446	-705.103	-706.731	-775.025	-615.791	-265.731
CF del Proyecto después de Impuestos	3.945.222	4.478.411	4.658.025	4.142.390	3.549.599	4.705.372	4.446.995	5.063.840	5.236.131	3.675.505	1.961.701
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	3.945.222	4.478.411	4.658.025	4.142.390	3.549.599	4.705.372	4.446.995	5.063.840	5.236.131	3.675.505	1.961.701
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	3.945.222	4.478.411	4.658.025	4.142.390	3.549.599	4.705.372	4.446.995	5.063.840	5.236.131	3.675.505	1.961.701
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	3.945.222	4.478.411	4.658.025	4.142.390	3.549.599	4.705.372	4.446.995	5.063.840	5.236.131	3.675.505	1.961.701
Dividendos	-3.594.946	-3.567.572	-3.654.844	-3.849.307	-4.038.333	-3.886.458	-4.093.860	-3.995.584	-4.004.811	-4.391.807	-3.489.481
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-3.594.946	-3.567.572	-3.654.844	-3.849.307	-4.038.333	-3.886.458	-4.093.860	-3.995.584	-4.004.811	-4.391.807	-3.489.481
Flujo de caja del año	350.276	910.839	1.003.181	293.083	-488.734	818.914	353.135	1.068.255	1.231.320	-716.302	-1.527.780
Caja al inicio del año	1.932.404	2.282.680	3.193.519	4.196.699	4.489.782	4.001.048	4.819.962	5.173.097	6.241.353	7.472.673	6.756.371
Caja final acumulada	2.282.680	3.193.519	4.196.699	4.489.782	4.001.048	4.819.962	5.173.097	6.241.353	7.472.673	6.756.371	5.228.591

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)	188.961.650	-2.294.700	-10.420.620	-13.826.507	-1.805.171	1.539.260	1.399.664
FC del Proyecto (después de impuestos)	163.226.881	-2.294.700	-10.420.620	-13.826.507	-1.818.591	1.507.212	1.367.434
FC disponible accionistas	145.830.359	-2.294.700	-4.812.879	-1.720.468	-152.493	330.239	182.709
FC distribuido accionistas	145.830.359	-2.294.700	-5.182.399	-1.442.024	-387.833	556.654	182.709
FC de la Deuda Senior	17.396.522	0	-5.607.741	-12.106.038	-2.282.233	1.232.270	1.121.676
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	17.396.522	0	-5.607.741	-12.106.038	-1.666.098	1.176.973	1.184.725

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.558.909	1.624.112	1.477.122	1.288.281	1.651.696	1.567.661	1.756.161
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.521.605	1.580.242	1.431.860	1.249.407	1.600.062	1.515.287	1.695.086
FC disponible accionistas	248.039	339.133	323.791	72.231	312.308	186.265	262.518
FC distribuido accionistas	248.039	339.133	323.791	72.231	312.308	186.265	262.518
FC de la Deuda Senior	1.247.774	1.299.357	1.182.861	1.033.276	1.321.075	1.254.432	1.403.611
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.273.566	1.241.109	1.108.069	1.177.176	1.287.754	1.329.022	1.432.568

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.829.487	1.663.953	1.451.065	1.860.772	1.766.029	1.978.080	2.060.772
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.752.747	1.571.775	1.365.194	1.758.691	1.661.103	1.862.385	1.926.265
FC disponible accionistas	356.856	325.876	41.473	310.411	166.582	251.405	356.651
FC distribuido accionistas	356.856	325.876	41.473	310.411	166.582	251.405	356.651
FC de la Deuda Senior	1.461.525	1.330.256	1.161.541	1.485.901	1.410.659	1.578.383	1.643.576
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.395.891	1.245.899	1.323.721	1.448.280	1.494.521	1.610.980	1.569.614

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.874.354	1.634.858	2.095.755	1.989.179	2.228.242	2.321.237	2.111.300
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.720.430	1.485.819	1.927.187	1.815.896	2.040.584	2.109.941	1.876.501
FC disponible accionistas	319.740	-2.295	299.078	135.688	229.286	345.415	302.488
FC distribuido accionistas	319.740	0	296.782	135.688	229.286	345.415	302.488
FC de la Deuda Senior	1.495.652	1.305.727	1.670.501	1.585.717	1.774.700	1.847.897	1.681.155
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.400.689	1.488.114	1.628.109	1.680.208	1.811.299	1.764.526	1.574.013

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.841.308	2.360.915	2.240.758	2.509.690	2.614.563	2.378.140	2.074.401
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.610.088	2.105.212	1.976.267	2.225.858	2.313.996	2.061.133	1.770.533
FC disponible accionistas	-62.343	407.142	1.217.193	2.225.858	2.313.996	2.061.133	1.770.533
FC distribuido accionistas	0	344.799	1.217.193	2.225.858	2.313.996	2.061.133	1.770.533
FC de la Deuda Senior	1.466.871	1.877.991	1.518.149	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.672.431	1.698.070	759.074	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.658.930	2.523.766	2.826.956	2.944.896	2.678.645	2.336.229	2.995.217
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.337.119	2.204.794	2.499.309	2.598.209	2.313.637	1.986.190	2.624.800
FC disponible accionistas	2.337.119	2.204.794	2.499.309	2.598.209	2.313.637	1.986.190	2.624.800
FC distribuido accionistas	2.337.119	2.204.794	2.499.309	2.598.209	2.313.637	1.986.190	2.624.800
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)	2.842.829	3.183.899	3.316.904	3.017.062	2.631.848	3.373.173	3.201.751
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.475.415	2.806.910	2.918.645	2.597.999	2.229.448	2.948.017	2.780.150
FC disponible accionistas	2.475.415	2.806.910	2.918.645	2.597.999	2.229.448	2.948.017	2.780.150
FC distribuido accionistas	2.475.415	2.806.910	2.918.645	2.597.999	2.229.448	2.948.017	2.780.150
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)	3.586.269	3.735.846	3.398.175	2.963.909	3.799.666	3.606.400	4.038.960
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.153.713	3.279.141	2.918.236	2.502.907	3.312.865	3.123.409	3.543.825
FC disponible accionistas	3.153.713	3.279.141	2.918.236	2.502.907	3.312.865	3.123.409	3.543.825
FC distribuido accionistas	3.153.713	3.279.141	2.918.236	2.502.907	3.312.865	3.123.409	3.543.825
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)	4.207.643	3.827.371	3.338.826	4.279.004	4.061.601	4.549.263	4.738.962
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.685.486	3.278.875	2.811.463	3.722.782	3.509.841	3.983.655	4.142.729
FC disponible accionistas	3.685.486	3.278.875	2.811.463	3.722.782	3.509.841	3.983.655	4.142.729
FC distribuido accionistas	3.685.486	3.278.875	2.811.463	3.722.782	3.509.841	3.783.506	3.205.113
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)	4.310.714	3.759.960	4.819.901	4.574.794	5.123.383	5.337.314	4.855.037
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.685.013	3.158.230	4.185.498	3.945.222	4.478.411	4.658.025	4.142.390
FC disponible accionistas	3.685.013	3.158.230	4.185.498	3.945.222	4.478.411	4.658.025	4.142.390
FC distribuido accionistas	3.378.658	3.545.640	3.409.803	3.594.946	3.567.572	3.654.844	3.849.307
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)	4.235.444	5.427.818	5.152.098	5.770.571	6.011.156	4.291.296	2.227.432
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.549.599	4.705.372	4.446.995	5.063.840	5.236.131	3.675.505	1.961.701
FC disponible accionistas	3.549.599	4.705.372	4.446.995	5.063.840	5.236.131	3.675.505	1.961.701
FC distribuido accionistas	4.038.333	3.886.458	4.093.860	3.995.584	4.004.811	4.391.807	3.489.481
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	6,30%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	30.135.348
Tasa descuento WACC bt	3,36%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	21
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2045

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	5,91%
VAN FC Proyecto después de impuestos	30.345.046
Tasa descuento WACC at	3,03%
Pay-back dinámico (años)	22
Fecha Pay-back dinámico (año)	2046

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	4,45%
TIR FC Deuda con DSRA	4,63%

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	6,69%
VAN FC Disponible Accionistas	3.394.408
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	31
Fecha Pay-back dinámico (año)	2055

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

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

8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

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

Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	6,63%
VAN FC Distribuidos Accionistas	3.211.645
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	314.844.978
EBITDA	239.689.366
Beneficio Neto	145.830.359
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	76,1%
Margen BN (BN/Ingresos)	46,3%

8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

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

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

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

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

Tabla 72. Ratios de Cobertura de la Deuda

Ratios Cobertura Deuda	Min	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RCSD	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,56 x	1,73 x	1,59 x	1,80 x	1,91 x	1,77 x	1,56 x	2,04 x	1,98 x
LLCR	1,35 x	1,36 x	1,35 x	1,36 x	1,36 x	1,36 x	1,35 x	1,37 x	1,37 x
PLCR	2,02 x	2,02 x	2,05 x	2,10 x	2,15 x	2,19 x	2,23 x	2,30 x	2,36 x
DN/EBITDA	13,43 x	13,43 x	12,99 x	12,55 x	12,07 x	11,67 x	11,24 x	10,75 x	10,24 x

Ratios Cobertura Deuda	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,28 x	2,46 x	2,32 x	2,08 x	2,78 x	2,77 x	3,28 x	3,65 x	3,59 x
LLCR	1,38 x	1,39 x	1,38 x	1,37 x	1,41 x	1,41 x	1,43 x	1,45 x	1,45 x
PLCR	2,45 x	2,55 x	2,63 x	2,71 x	2,86 x	3,00 x	3,20 x	3,44 x	3,68 x
DN/EBITDA	9,68 x	9,14 x	8,69 x	8,20 x	7,64 x	7,07 x	6,44 x	5,84 x	5,32 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	1,49 x
RCI	3,37 x	4,69 x	4,98 x	6,41 x	8,05 x	9,31 x	10,79 x	20,95 x	50,38 x
LLCR	1,44 x	1,51 x	1,53 x	1,61 x	1,72 x	1,82 x	1,95 x	3,14 x	n.a.
PLCR	3,93 x	4,41 x	4,94 x	5,84 x	7,26 x	9,43 x	13,03 x	28,52 x	n.a.
DN/EBITDA	4,76 x	4,14 x	3,49 x	2,79 x	2,12 x	1,52 x	,91 x	,24 x	n.a.

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

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

8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	44%	68%	70%	71%	71%	70%	70%	70%	70%	70%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	29%	30%	30%	30%	30%	30%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	3,41 x	3,23 x	2,36 x	2,27 x	2,66 x	3,32 x	1,98 x	2,37 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	30%	30%	30%	30%	31%	31%	32%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	69%	69%	68%	67%	66%	65%	64%	63%	61%	59%	57%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	31%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%	39%	41%	43%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,87 x	1,75 x	1,85 x	2,15 x	1,49 x	1,69 x	1,42 x	1,34 x	1,36 x	1,51 x	1,15 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	32%	33%	34%	36%	37%	39%	41%	44%	47%	49%	53%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	55%	51%	47%	41%	35%	28%	15%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	45%	49%	53%	59%	65%	72%	85%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,27 x	1,11 x	1,05 x	1,03 x	1,12 x	,88 x	1,05 x	3,18 x	3,53 x	3,28 x	3,11 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	57%	61%	66%	72%	78%	84%	92%	98%	99%	98%	98%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,48 x	3,64 x	3,00 x	3,32 x	3,08 x	2,95 x	2,34 x	3,45 x	2,85 x	3,14 x	2,90 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)	2,80 x	2,22 x	3,28 x	2,71 x	2,97 x	2,74 x	2,67 x	2,11 x	3,13 x	2,58 x	2,83 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)	2,59 x	2,55 x	2,01 x	2,99 x	2,47 x	3,09 x	4,66 x	4,73 x	3,33 x	6,20 x	5,63 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	95%	94%	93%	94%	93%	93%	93%	92%	90%	93%	92%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	n.a.
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	n.a.
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	7,98 x	9,36 x	8,51 x	6,46 x	10,50 x	9,24 x	11,97 x	13,32 x	7,97 x	19,44 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	92%	90%	93%	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 10:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 10

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	3.891.854	3.319.441
Costes IBI fase construcción	37.734	23.404
Costes IVA fase construcción	2.617.436	2.137.456
Licencias y Tributos	1.236.684	1.158.581
Urbanística y otras tasas	186.571	177.771
ICIO	746.284	711.086
ITP	20.754	0
IAJD	283.075	269.724
Impuestos Fase de Explotación	53.232.011	7.489.597
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	324.233	51.440
IBI Viviendas	22.219.578	3.575.316
Tasa paso vehículos (vado)	490.441	81.590
Impuesto de Sociedades	25.734.769	3.063.466
Coste IVA Fase Explotación	4.462.990	717.785
IVA Inversiones Reposición	1.929.855	296.369
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.871.587	311.360
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
Total Impuestos	57.123.866	10.809.038
Tasa de descuento		4,95%

La tasa de descuento para el descuento de los Flujos de Caja de la Administraciones Públicas se ha calculado sumando 200 p.b. a la tasa de rendimiento medio de la Deuda Española a 10 años en los últimos seis meses. El valor resultante se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 75. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas

Tasa descuento Flujos de Caja Admin. Públicas	Valor
Rendimiento medio deuda española a 10 años 6 últimos meses	2,95%
Diferencial p.b.	2,00%
Tasa de descuento periodo recuperación inversión	4,95%

En la siguiente tabla se muestra el detalle anual de los Flujos de Caja que reciben las Administraciones Públicas a lo largo de la concesión:

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 10

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuestos Fase de Construcción	3.891.854	325.833	2.055.221	1.265.786	245.015	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	37.734	12.578	12.578	12.578	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	2.617.436	292.501	826.712	1.253.208	245.015	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.236.684	20.754	1.215.930	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	186.571	0	186.571	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	746.284	0	746.284	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	20.754	20.754	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	283.075	0	283.075	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	53.232.011	0	0	0	65.616	123.104	144.779	208.840	218.835	243.260	260.756
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	324.233	0	0	0	0	0	1.265	2.201	2.245	2.290	2.336
IBI Viviendas	22.219.578	0	0	0	41.103	71.703	73.137	149.200	152.184	155.227	158.332
Tasa Paso Vehículos (Vado)	490.441	0	0	0	1.799	3.139	3.202	3.266	3.331	3.398	3.466
Impuesto de Sociedades	25.734.769	0	0	0	13.420	32.049	32.230	37.305	43.870	45.262	38.874
Coste IVA Fase Explotación	4.462.990	0	0	0	9.294	16.213	34.944	16.868	17.206	37.083	57.749
IVA Inversiones Reposición	1.929.855	0	0	0	0	0	18.407	0	0	19.533	39.848
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.871.587	0	0	0	6.867	11.979	12.219	12.463	12.712	12.967	13.226
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	0	0	0	2.427	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
Total Impuestos	57.123.866	325.833	2.055.221	1.265.786	310.631	123.104	144.779	208.840	218.835	243.260	260.756

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	237.309	262.491	254.251	273.779	315.156	335.746	311.181	341.553	333.242	356.406	405.034
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.383	2.430	2.479	2.528	2.579	2.631	2.683	2.737	2.792	2.847	2.904
IBI Viviendas	161.498	164.728	168.023	171.383	174.811	178.307	181.873	185.511	189.221	193.006	196.866
Tasa Paso Vehículos (Vado)	3.535	3.606	3.678	3.751	3.826	3.903	3.981	4.061	4.142	4.225	4.309
Impuesto de Sociedades	51.634	52.374	61.075	76.740	92.178	85.871	102.081	104.927	115.695	134.507	153.924
Coste IVA Fase Explotación	18.259	39.353	18.996	19.376	41.762	65.035	20.562	44.318	21.393	21.821	47.030
IVA Inversiones Reposición	0	20.729	0	0	21.998	44.875	0	23.344	0	0	24.773
IVA Costes Servicios Comunitarios	13.490	13.760	14.035	14.316	14.602	14.894	15.192	15.496	15.806	16.122	16.445
IVA Costes Estructura Concesionario	4.768	4.864	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813
Total Impuestos	237.309	262.491	254.251	273.779	315.156	335.746	311.181	341.553	333.242	356.406	405.034

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	430.440	404.049	439.762	432.652	461.190	517.590	548.122	520.892	564.590	559.735	581.988
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.962	3.022	3.082	3.144	3.207	3.271	3.336	3.403	3.471	3.540	3.611
IBI Viviendas	200.803	204.819	208.915	213.094	217.356	221.703	226.137	230.660	235.273	239.978	244.778
Tasa Paso Vehículos (Vado)	4.395	4.483	4.573	4.664	4.758	4.853	4.950	5.049	5.150	5.253	5.358
Impuesto de Sociedades	149.039	168.569	173.283	187.658	211.296	234.799	231.220	255.703	264.491	283.832	300.567
Coste IVA Fase Explotación	73.240	23.157	49.909	24.092	24.574	52.964	82.480	26.078	56.206	27.132	27.674
IVA Inversiones Reposición	50.537	0	26.289	0	0	27.899	56.913	0	29.606	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	16.774	17.109	17.451	17.800	18.156	18.519	18.890	19.268	19.653	20.046	20.447
IVA Costes Estructura Concesionario	5.929	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
Total Impuestos	430.440	404.049	439.762	432.652	461.190	517.590	548.122	520.892	564.590	559.735	581.988

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	635.475	660.752	620.457	656.932	638.358	663.613	723.654	751.948	706.742	748.012	726.901
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.683	3.757	3.832	3.909	3.987	4.067	4.148	4.231	4.316	4.402	4.490
IBI Viviendas	249.673	254.667	259.760	264.955	270.254	275.659	281.173	286.796	292.532	298.383	304.350
Tasa Paso Vehículos (Vado)	5.465	5.574	5.686	5.800	5.916	6.034	6.155	6.278	6.403	6.531	6.662
Impuesto de Sociedades	317.007	303.869	321.811	318.972	327.647	346.687	365.008	350.039	370.417	367.414	376.989
Coste IVA Fase Explotación	59.646	92.885	29.368	63.297	30.555	31.166	67.171	104.604	33.073	71.282	34.409
IVA Inversiones Reposición	31.418	64.093	0	33.341	0	0	35.382	72.179	0	37.548	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	20.856	21.273	21.698	22.132	22.575	23.026	23.487	23.957	24.436	24.925	25.423
IVA Costes Estructura Concesionario	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986
Total Impuestos	635.475	660.752	620.457	656.932	638.358	663.613	723.654	751.948	706.742	748.012	726.901

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	755.169	822.958	855.016	803.912	850.217	826.614	858.643	934.790	970.720	913.341	965.682
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.580	4.671	4.765	4.860	4.957	5.057	5.158	5.261	5.366	5.473	5.583
IBI Viviendas	310.437	316.646	322.979	329.439	336.027	342.748	349.603	356.595	363.727	371.001	378.421
Tasa Paso Vehículos (Vado)	6.795	6.931	7.070	7.211	7.355	7.503	7.653	7.806	7.962	8.121	8.283
Impuesto de Sociedades	398.259	419.064	402.401	425.156	421.601	432.557	456.705	479.940	461.002	486.800	482.991
Coste IVA Fase Explotación	35.098	75.645	117.801	37.246	80.276	38.751	39.526	85.189	132.663	41.945	90.403
IVA Inversiones Reposición	0	39.846	81.286	0	42.285	0	0	44.873	91.541	0	47.620
IVA Costes Servicios Comunitarios	25.932	26.450	26.979	27.519	28.069	28.631	29.203	29.787	30.383	30.991	31.610
IVA Costes Estructura Concesionario	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173
Total Impuestos	755.169	822.958	855.016	803.912	850.217	826.614	858.643	934.790	970.720	913.341	965.682

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	938.908	974.805	1.060.731	1.101.388	1.036.576	1.095.349	1.065.368	1.105.989	1.202.562	1.248.175	1.175.359
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.694	5.808	5.925	6.043	6.164	6.287	6.413	6.541	6.672	6.805	6.942
IBI Viviendas	385.990	393.710	401.584	409.615	417.808	426.164	434.687	443.381	452.249	461.294	470.519
Tasa Paso Vehículos (Vado)	8.449	8.618	8.790	8.966	9.146	9.328	9.515	9.705	9.899	10.097	10.299
Impuesto de Sociedades	495.135	522.157	548.496	527.363	556.222	551.760	565.608	596.234	625.701	601.730	634.402
Coste IVA Fase Explotación	43.639	44.512	95.937	149.400	47.237	101.809	49.145	50.128	108.040	168.249	53.196
IVA Inversiones Reposición	0	0	50.534	103.090	0	53.627	0	0	56.910	116.096	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	32.243	32.888	33.545	34.216	34.900	35.598	36.310	37.037	37.777	38.533	39.304
IVA Costes Estructura Concesionario	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
Total Impuestos	938.908	974.805	1.060.731	1.101.388	1.036.576	1.095.349	1.065.368	1.105.989	1.202.562	1.248.175	1.175.359

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	1.241.740	1.207.784	1.253.357	1.362.285	1.413.848	1.331.651	1.394.505	1.340.548	1.421.518	1.475.410	541.896
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.080	7.222	7.366	7.514	7.664	7.817	7.974	8.133	8.296	8.462	1.477
IBI Viviendas	479.930	489.528	499.319	509.305	519.491	529.881	540.479	551.288	562.314	573.561	242.027
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	10.505	10.715	10.930	11.148	11.371	11.599	11.831	12.067	12.309	12.555	5.298
Impuesto de Sociedades	629.572	644.973	679.289	712.647	685.846	722.446	705.103	706.731	775.025	615.791	265.731
Coste IVA Fase Explotación	114.653	55.345	56.452	121.671	189.476	59.908	129.118	62.328	63.574	265.042	27.363
IVA Inversiones Reposición	60.393	0	0	64.090	130.743	0	68.012	0	0	200.196	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	40.090	40.891	41.709	42.543	43.394	44.262	45.148	46.050	46.971	47.911	20.217
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	15.645	15.958	16.277	16.603	16.935	7.146
Total Impuestos	1.241.740	1.207.784	1.253.357	1.362.285	1.413.848	1.331.651	1.394.505	1.340.548	1.421.518	1.475.410	541.896

Los Flujos de Caja de las Administraciones Públicas se dividen entre los tres niveles de la Administración (Estatal, Autonómica y Local) conforme a los siguientes porcentajes:

Tabla 77. Distribución Porcentual Flujos Caja Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	% Estado	% CCAA	% Ayuntamientos
Impuestos Fase de Construcción			
Costes IBI fase construcción	0,0%	0,0%	100,0%
Costes IVA fase construcción	50,0%	50,0%	0,0%
Licencias y Tributos			
Urbanística y otras tasas	0,0%	10,0%	90,0%
ICIO	0,0%	0,0%	100,0%
ITP	0,0%	100,0%	0,0%
IAJD	0,0%	100,0%	0,0%
Impuestos Fase de Explotación			
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	0,0%	0,0%	100,0%
IBI Viviendas	0,0%	0,0%	100,0%
Tasa Paso Vehículos	0,0%	0,0%	100,0%
Impuesto de Sociedades	100,0%	0,0%	0,0%
Coste IVA Fase Explotación			
IVA Inversiones Reposición	50,0%	50,0%	0,0%
IVA Costes Servicios Comunitarios	50,0%	50,0%	0,0%
IVA Costes Estructura Concesionario	50,0%	50,0%	0,0%
Total Impuestos			

El reparto del total de impuestos entre el Estado, la Comunidad Autónoma de Madrid y los Ayuntamientos de los distintos municipios de la Comunidad de Madrid en que se ubican las parcelas, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 78. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 10

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	24.399.906	50,6%	4.491.086	41,5%
Impuestos CCAA	3.464.295	7,2%	1.715.121	15,9%
Impuestos Ayuntamientos	20.340.290	42,2%	4.602.831	42,6%
Total Impuestos	48.204.490	100,0%	10.809.038	100,0%

Como se puede observar en la tabla anterior los impuestos, tasas y tributos generados por el proyecto se encuentran repartidos de forma muy proporcional entre el Estado, la Comunidad Autónoma de Madrid y los distintos Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se muestran el reparto anual de los Flujos de Caja entre el Estado, la Comunidad Autónoma de Madrid y los distintos Ayuntamientos:

Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 10

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	24.399.906	146.251	413.356	626.604	140.575	40.155	49.702	45.739	52.472
Impuestos CCAA	3.464.295	167.004	715.088	626.604	127.154	8.107	17.472	8.434	8.603
Impuestos Ayuntamientos	20.340.290	12.578	926.776	12.578	42.902	74.842	77.604	154.667	157.760
Total Impuestos	48.204.490	325.833	2.055.221	1.265.786	310.631	123.104	144.779	208.840	218.835
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	63.804	67.749	60.763	72.050	70.573	86.428	113.059	118.388	112.362
Impuestos CCAA	18.542	28.874	9.129	19.676	9.498	9.688	20.881	32.517	10.281
Impuestos Ayuntamientos	160.915	164.133	167.416	170.764	174.180	177.663	181.217	184.841	188.538
Total Impuestos	243.260	260.756	237.309	262.491	254.251	273.779	315.156	335.746	311.181
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	127.086	126.391	145.417	177.440	185.659	180.147	198.237	199.704	223.583
Impuestos CCAA	22.159	10.697	10.910	23.515	36.620	11.578	24.955	12.046	12.287
Impuestos Ayuntamientos	192.308	196.155	200.078	204.079	208.161	212.324	216.571	220.902	225.320
Total Impuestos	341.553	333.242	356.406	405.034	430.440	404.049	439.762	432.652	461.190
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	261.281	272.460	268.742	292.594	297.398	314.404	346.830	350.311	336.495
Impuestos CCAA	26.482	41.240	13.039	28.103	13.566	13.837	29.823	46.443	14.684
Impuestos Ayuntamientos	229.826	234.423	239.111	243.894	248.771	253.747	258.822	263.998	269.278
Total Impuestos	517.590	548.122	520.892	564.590	559.735	581.988	635.475	660.752	620.457
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	350.620	342.924	362.270	398.593	402.341	386.954	403.055	394.194	415.808
Impuestos CCAA	31.648	15.277	15.583	33.586	52.302	16.537	35.641	17.205	17.549
Impuestos Ayuntamientos	274.664	280.157	285.760	291.475	297.305	303.251	309.316	315.502	321.812
Total Impuestos	656.932	638.358	663.613	723.654	751.948	706.742	748.012	726.901	755.169
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	456.887	461.301	443.779	461.739	451.932	476.468	522.534	527.334	507.773
Impuestos CCAA	37.823	58.901	18.623	40.138	19.375	19.763	42.595	66.332	20.972
Impuestos Ayuntamientos	328.249	334.814	341.510	348.340	355.307	362.413	369.661	377.055	384.596
Total Impuestos	822.958	855.016	803.912	850.217	826.614	858.643	934.790	970.720	913.341

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	528.193	516.955	544.413	596.464	602.063	579.840	602.665	590.181	621.298
Impuestos CCAA	45.202	21.820	22.256	47.968	74.700	23.618	50.904	24.573	25.064
Impuestos Ayuntamientos	392.288	400.133	408.136	416.299	424.625	433.117	441.780	450.615	459.627
Total Impuestos	965.682	938.908	974.805	1.060.731	1.101.388	1.036.576	1.095.349	1.065.368	1.105.989

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	679.721	685.855	661.000	686.898	672.645	707.516	773.483	780.583	752.400
Impuestos CCAA	54.020	84.125	26.598	57.327	27.673	28.226	60.835	94.738	29.954
Impuestos Ayuntamientos	468.820	478.196	487.760	497.515	507.466	517.615	527.967	538.527	549.297
Total Impuestos	1.202.562	1.248.175	1.175.359	1.241.740	1.207.784	1.253.357	1.362.285	1.413.848	1.331.651

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	769.662	737.895	806.812	748.312	279.413
Impuestos CCAA	64.559	31.164	31.787	132.521	13.682
Impuestos Ayuntamientos	560.283	571.489	582.919	594.577	248.802
Total Impuestos	1.394.505	1.340.548	1.421.518	1.475.410	541.896

9. Impacto socio-económico del proyecto

9.1. Introducción

En el este capítulo analizamos el impacto socio-económico del proyecto utilizando para ello el marco de las tablas input-output para medir los efectos económicos directos, indirectos e inducidos en cinco variables económicas: Producción, Valor Agregado, Empleo, Rentas Salariales y Rentas Fiscales.

Las tablas input-output permiten un análisis en profundidad de las transacciones producidas en el seno de una economía, y constituyen una herramienta útil para estudiar los flujos de bienes entre diferentes sectores económicos. Estos flujos se organizan en una matriz, que representa al mismo tiempo el origen y el destino de los bienes. De este modo, la tabla input-output ilustra la relación entre productores y consumidores, así como las interdependencias entre los distintos sectores industriales⁷.

Las tablas input-output se pueden usar para estimar una serie de multiplicadores (denominados “multiplicadores input-output”), que permiten obtener una valoración del impacto económico de un cambio en la producción de un sector industrial (con un multiplicador input-output se podría estimar el impacto sobre el resto de la economía de un cambio, por ejemplo, en la producción en la industria de productos químicos)⁸. Este impacto económico se puede cuantificar en términos de Producción o facturación agregada, Valor Añadido Bruto, Empleo (medido en puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo), Rentas Salariales (remuneración salarial), y Rentas Fiscales generadas.

En el presente caso, los efectos directos son los producidos directamente por la actividad de la Sociedad Concesionaria en la construcción y explotación de las viviendas en alquiler. Los efectos indirectos son los efectos producidos por el efecto arrastre en otros sectores como son empresas proveedoras. Y los efectos inducidos son los efectos producidos por el consumo de las familias que se generan a partir de los anteriores efectos.

De forma adicional a los efectos de las tablas input-output, hay que considerar el efecto de integración social para la población beneficiada con la puesta a disposición de un parque de viviendas con un alquiler a un precio asequible por debajo del precio de mercado. En este caso, el beneficio social se podría medir además del número de personas beneficiadas, como la diferencia entre el alquiler de un piso de renta libre y el alquiler de una vivienda protegida.

Por tanto en el análisis socio-económico del proyecto, se cuantificarán las siguientes variables:

- Efectos directos, indirectos e inducidos en la producción, VAB (PIB), empleo, rentas salariales y rentas fiscales.
- La población beneficiada con el parque de viviendas y el beneficio económico producido por el ahorro en el alquiler para esas personas beneficiadas.

⁷ D'Hernoncourt, J., Cordier, M., and Hadley, D. (2011), “Input-Output Multipliers – Specification sheet and supporting material, Spicosa Project Report”, Université Libre de Bruxelles – CEESE, Brussels

⁸ Leontief, Wassily W. Input-Output Economics. 2nd ed., New York: Oxford University Press, 1986.

9.2. Tablas Input-Output

Ramas de actividad

Las tablas Input-Output proporcionadas por el INE (España) e IESTADIS (Comunidad de Madrid) clasifican la actividad económica en una serie de ramas de actividad, de acuerdo con el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC-2010), conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) Nº549/2013 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 21 de mayo, lo que garantiza la comparabilidad internacional de sus resultados.

Las clasificaciones de la actividad económica establecidas por la SEC-2010 se encuentran armonizadas en la nomenclatura estadística de actividades económicas de la Unión Europea (NACE). En NACE Rev.2, publicación generada por Eurostat y la Comisión Europea como actualización de NACE Rev.1, se incluye una definición muy detallada de las diversas actividades incluidas en cada rama de actividad. Las dos ramas de actividad empleadas en el presente estudio son:

- **Fase de construcción:** el sector de la construcción incluye la construcción de edificios (NACE 41, INE 27, IESTADIS 32) incluye actividades de construcción general y especializada de edificios y obras de ingeniería civil.
- **Fase de explotación:** el sector de actividades inmobiliarias (NACE 68, INE 50, IESTADIS 55) incluye la actividad de alquiler que comprende el ejercicio como arrendador.

Metodología Marco Input/Output

A partir de las tablas input/output, se utiliza el modelo clásico de Leontief, para calcular los efectos directos, indirectos e inducidos. Los diferentes efectos calculados son los siguientes:

- **Efecto inicial:** requisito inicial para producir una unidad monetaria extra de producción en una industria dada. Por definición, el efecto inicial de la producción es igual a uno en todas las industrias (para producir una unidad monetaria adicional de producción en la industria de productos químicos, esa misma industria necesita una unidad monetaria de producción).
- **Efecto de primera ronda:** producción requerida por todas las industrias de la economía para generar una unidad monetaria de producción extra de un sector industrial.
- **Efecto de apoyo industrial:** la primera ronda de producción del resto de industrias inducirá producción extra en el resto de la economía, lo que a su vez va a generar nuevas rondas de producción adicional. La producción adicional generada por los efectos de primera ronda (pero excluyendo los efectos de primera ronda) constituye el efecto de apoyo industrial.
- **Efecto de producción indirecta:** la cantidad de producción requerida por parte del resto de industrias de la economía para producir una unidad monetaria extra de producción adicional, además de todas las rondas adicionales de producción adicional. Es la suma del efecto de primera ronda y del efecto de apoyo industrial.

- **Efecto de consumo inducido:** para generar la producción inicial e inducida, los trabajadores de la industria ganarán un salario adicional que será gastado en bienes y servicios producidos por el resto de los sectores industriales de la economía. Este gasto genera una producción adicional en el resto de la economía. Por lo tanto, este efecto expresa la producción inducida de bienes y servicios. Se calcula como la diferencia entre el multiplicador total y el multiplicador simple.
- **Multiplicador tipo 2B:** consiste en el multiplicador total, restando el aumento salarial en sueldos. O de forma equivalente, es la suma del efecto de producción inducida y el efecto de consumo inducido.

Multiplicadores I/O y Efectos Económicos

La relación de los distintos multiplicadores con los efectos económicos es la siguiente:

- Los efectos directos se calculan a partir la matriz de coeficientes directos. El “efecto inicial” es la producción generada directamente y su multiplicador para cada sector es igual a 1.
- Los efectos indirectos se calculan a partir de la inversa de Leontief abierta $(I-A)^{-1}$. El Multiplicador para los efectos indirectos se calcula a partir de la diferencia entre el “Multiplicador simple” y el “Efecto inicial”.
- Para calcular los efectos totales se utiliza la denominada matriz inversa cerrada $(I-B)^{-1}$. El Multiplicador para los efectos inducidos se calcula a partir de la diferencia entre el “Multiplicador total” y el “Multiplicador simple”.

Si bien los multiplicadores se suelen expresar en términos de producción a la hora de definirlos, estos multiplicadores son igualmente aplicables a la hora de estimar el impacto en términos de Valor Añadido Bruto, rentas salariales, empleo y rentas fiscales.

Los Multiplicadores empleados en el estudio se han obtenido de las últimas tablas input-output publicadas por el INE que se corresponde a TIO 2016. Aunque los valores de los multiplicadores se corresponden al año 2016, y el año base del estudio es 2020, las relaciones económicas entre sectores se supone que permanecen relativamente estables a lo largo del tiempo, por lo que los Multiplicadores de las Tablas Input-Output de 2016, pueden emplearse para calcular los efectos indirectos e inducidos tomando como base los datos de 2020.

Los efectos directos sobre la producción se han de calcular previamente a emplear las tablas input-output. A partir de los efectos directos sobre la producción se calculan los efectos indirectos e inducidos sobre la producción, VAB, Empleo, Rentas Salariales y Rentas Fiscales empleando los multiplicadores.

Los efectos directos sobre el VAB, empleo, rentas salariales y rentas fiscales ha de estimarse utilizando información económica publicada sobre el sector, a partir del nivel de producción.

9.3. Impacto del proyecto en la producción

Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre la producción de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio:

Tabla 80. Multiplicadores de Producción Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad

Multiplicadores de producción por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Rama de actividad IESTADIS	32	55
Efectos iniciales	1,00	1,00
Efectos de primera ronda	0,55	0,37
Efectos de apoyo industrial	0,47	0,27
Efectos indirectos	1,02	0,64
Efectos inducidos	1,63	0,81
Multiplicador simple	2,02	1,64
Multiplicador total	3,65	2,45

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

Para calcular los efectos indirectos de producción, se parte del Multiplicador Simple y se le resta 1, y el valor resultante de la diferencia se multiplica por el valor del efecto directo para obtener la cuantificación de los efectos indirectos.

Para calcular los efectos inducidos de producción, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción para obtener la cuantificación de los efectos inducidos en la producción.

Efectos directos, indirectos e inducidos producción

El efecto directo sobre la producción se corresponde en la fase de construcción con el importe de la inversión inicial en euros constantes estimado de la Sociedad Concesionaria y en la fase de explotación con el volumen de ingresos de la sociedad concesionaria en euros constantes. A partir de los efectos directos sobre la producción y los multiplicadores Input-Output, se calculan los efectos indirectos e inducidos sobre la producción.

En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre la producción generados por el proyecto:

Tabla 81. Efectos económicos totales sobre la Producción. Euros constantes

Efectos económicos sobre producción	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	28.304.506	133.951.527
Efectos indirectos	28.870.596	85.728.977
Efectos inducidos	46.136.345	108.500.737
Efectos económicos totales	103.311.447	328.181.240

9.4. Impacto del proyecto en el Valor Agregado Bruto (VAB)

Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre el VAB de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio:

Tabla 82. Multiplicadores de VAB Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad

Multiplicadores de VAB por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Efectos iniciales	0,45	0,58
Efectos de primera ronda	0,21	0,17
Efectos de apoyo industrial	0,19	0,12
Efectos indirectos	0,40	0,29
Efectos inducidos	0,49	0,24
Multiplicador simple	0,84	0,87
Multiplicador total	1,33	1,11

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

Para calcular los efectos indirectos de VAB, se parte del nivel de Producción inicial (efectos directos) y se multiplica por el Multiplicador Simple y se le resta el efecto inicial, para obtener la cuantificación de los efectos indirectos sobre el VAB. Como se observa, la base sobre la que se multiplica el Multiplicador simple no es el VAB de los efectos iniciales calculados, sino el nivel de producción inicial (efecto directo), y al Multiplicador simple ya no se le resta 1, sino se le resta el valor del efecto inicial de la Tabla Input-Output.

Para calcular los efectos inducidos de VAB, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción (no el VAB efectos directos) para obtener la cuantificación de los efectos inducidos en el VAB.

Efectos directos, indirectos e inducidos VAB

A partir de los efectos directos de la producción, se ha empleado el % VAB / Producción del sector construcción y alquileres de la TIO INE 2016 sobre el nivel de producción directa estimada, para calcular el VAB directo producido por el proyecto.

Tabla 83. VAB Directo Construcción y Alquileres

VAB Efectos Directos	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Valor añadido bruto a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	53.715	8.445
% VAB / Producción	45%	61%
VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)	12.676.922	81.805.609

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	12.676.922	81.805.609
Efectos indirectos	11.321.802	38.845.943
Efectos inducidos	13.869.208	32.148.366
Efectos económicos totales	37.867.933	152.799.918

9.5. Impacto del proyecto en la generación de empleo

Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre el empleo de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio en número de empleos por millón de euros de producción:

Tabla 85. Multiplicadores de Empleo Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad

Multiplicadores de Empleo por sector (n° empleos por millón euros producción)	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Efectos iniciales	9	4
Efectos de primera ronda	4	3
Efectos de apoyo industrial	3	2
Efectos indirectos	7	5
Efectos inducidos	7	4
Multiplicador simple	16	9
Multiplicador total	23	12

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

Para calcular los efectos indirectos de empleo, se parte del nivel de Producción inicial (efectos directos) y se multiplica por el Multiplicador Simple y se le resta el efecto inicial, para obtener la cuantificación de los efectos indirectos sobre el empleo. Como se observa, la base sobre la que se multiplica el Multiplicador simple no es el Empleo de los efectos iniciales calculados, sino el nivel de producción inicial (efecto directo), y al Multiplicador simple se le resta el valor del efecto inicial de la Tabla Input-Output.

Para calcular los efectos inducidos de empleo, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción (no el número de empleos directos) para obtener la cuantificación de los efectos inducidos en el Empleo.

Efectos directos, indirectos e inducidos Empleo

A partir de los efectos directos de la producción, se ha empleado el ratio de empleos por millón de euros de producción del sector construcción y alquileres de la TIO INE 2016 sobre el nivel de producción directa estimada, para calcular el Empleo directo producido por el proyecto.

Tabla 86. Empleo Directo Construcción y Alquileres

Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Rama de actividad IESTADIS	32	55
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016 (miles)	1.031	59
Empleos a tiempo completo por millón de euros	9	4
Empleos Efecto Directo Proyecto periodo completo	243	574
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	81	8

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	243	574
Efectos indirectos	198	670
Efectos inducidos	198	536
Efectos económicos totales	640	1.780

9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales

Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre las rentas salariales de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio:

Tabla 88. Multiplicadores de Rentas Salariales Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad

Multiplicadores de Rentas Salariales por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Efectos iniciales	0,22	0,09
Efectos de primera ronda	0,11	0,07
Efectos de apoyo industrial	0,10	0,06
Efectos indirectos	0,21	0,13
Efectos inducidos	0,19	0,09
Multiplicador simple	0,43	0,21
Multiplicador total	0,62	0,31

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

Para calcular los efectos indirectos de Rentas Salariales, se parte del nivel de Producción inicial (efectos directos) y se multiplica por el Multiplicador Simple y se le resta el efecto inicial, para obtener la cuantificación de los efectos indirectos sobre las Rentas Salariales. Como se observa, la base sobre la que se multiplica el Multiplicador simple no son las Rentas Salariales de los efectos iniciales calculados, sino el nivel de producción inicial (efecto directo), y al Multiplicador simple se le resta el valor del efecto inicial de la Tabla Input-Output.

Para calcular los efectos inducidos de rentas salariales, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción (no la cuantía de rentas salariales directo) para obtener la cuantificación de los efectos inducidos sobre las Rentas Salariales.

Efectos directos, indirectos e inducidos Rentas Salariales

A partir de los efectos directos de la producción, se ha empleado el ratio de salario medio por producción del sector construcción y alquileres de la TIO INE 2016 sobre el nivel de producción directa estimada, para calcular el efecto directo sobre Rentas Salariales del proyecto.

Tabla 89. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres

Efecto Directo Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)	26.411	1.252
Sueldos y salarios brutos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	20.386	975
Cotizaciones sociales. INE TIO 2016 (Millones Euros)	6.024	277
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Total (Miles)	1.031	59
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)	848	45
Salario medio por empleado (€/FTE)	31.145	27.692
Rentas Salariales periodo completo (Euros)	7.578.154	15.908.181
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	2.526.051	220.947

Los efectos indirectos e inducidos sobre las Rentas Salariales se calculan a partir del nivel de producción directa. 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	7.578.154	15.908.181
Efectos indirectos	5.943.946	17.413.698
Efectos inducidos	5.377.856	12.055.637
Efectos económicos totales	18.899.956	45.377.516

9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales

Multiplicadores

En las Tablas Input-Output se incluye información de otros impuestos netos sobre la producción, desglosados por ramas de actividad, e impuestos y subvenciones sobre los productos. Pero las Tablas Input-Output no incluye información por tanto de otras figuras impositivas directas como el Impuesto de Sociedades o el IRPF.

Para estimar el efecto de los impuestos indirectos e inducidos generados por la mayor actividad económica, se ha partido de la información publicada por la Agencia Tributaria Española sobre el resumen de los ingresos tributarios totales para 2018 y de la Contabilidad Nacional Trimestral de España publicadas por el INE para estimar las variables económicas.

El Impuesto de Sociedades, los Impuestos Especiales y la Fiscalidad Medioambiental están relacionados con la producción (volumen de ventas de las empresas). El IVA está estrechamente vinculado con el VAB (equivalente al PIB). Y el IRPF está muy relacionado con las Rentas Salariales.

En la siguiente tabla en función de los ingresos tributarios de 2018 y las variables económicas de la contabilidad nacional de 2018, se ha calculado los Multiplicadores de rentas fiscales generadas por cada millón de euros de producción, VAB o rentas salariales:

Tabla 91. Multiplicadores de Rentas Fiscales por variable económica, 2018

Multiplicadores Rentas Fiscales 2018	Valor 2018 (Millones €)	Variables Económicas	Multiplicadores por Millón de Euros
Impuesto sobre Sociedades. AEAT	24.838	Producción	1,15%
Agregado Ramas de Actividad (Total CNAE). INE	2.160.265		
Impuestos Especiales	20.528	Producción	0,95%
Agregado Ramas de Actividad (Total CNAE). INE	2.160.265		
Fiscalidad Medioambiental. AEAT	1.872	Producción	0,09%
Agregado Ramas de Actividad (Total CNAE). INE	2.160.265		
Impuesto sobre el Valor Añadido	70.177	Valor Añadido Bruto	5,84%
Producto interior bruto a precios de mercado. INE	1.202.193		
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. AEAT	547.045	Rentas Salariales	15,15%
Remuneración de los asalariados. INE	82.859		
Multiplicador Rentas Fiscales sobre la producción			2,19%
Multiplicador Rentas Fiscales sobre el VAB			5,84%
Multiplicador Rentas Fiscales sobre las Rentas Salariales			15,15%

Fuente: AEAT, INE y Elaboración propia

El significado de la tabla anterior es que las Rentas Fiscales generadas equivale, al:

- 2,19% del nivel de producción de los efectos indirectos e inducidos generados.
- 5,84% del VAB de los efectos indirectos e inducidos generados.
- 15,15% de las Rentas Salariales de los efectos indirectos e inducidos generados.

En el caso de la Concesión del Lote 10 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	3.891.854	53.232.011
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	3.857.521	19.646.670
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	7.578.154	15.908.181
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	1.148.090	2.410.089
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	5.005.611	22.056.759

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	5.005.611	22.056.759
Efectos indirectos	2.193.967	6.784.243
Efectos inducidos	2.635.093	6.080.060
Efectos económicos totales	9.834.671	34.921.062

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

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

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

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

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

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

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

9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 10 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 10. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 10	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		103.311.447	37.867.933	640	18.899.956	9.834.671
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	74.384.242	27.264.912	460	13.607.969	7.080.963
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		28.927.205	10.603.021	179	5.291.988	2.753.708
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		328.181.240	152.799.918	1.780	45.377.516	34.921.062
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	242.854.118	113.071.940	1.317	33.579.362	25.841.586
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		85.327.122	39.727.979	463	11.798.154	9.079.476
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		431.492.688	190.667.851	2.420	64.277.473	44.755.733
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		317.238.360	140.336.851	1.778	47.187.331	32.922.549
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		114.254.328	50.331.000	642	17.090.142	11.833.184

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 10 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 10 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 10 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 10. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 10 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 10

Población beneficiada Lote 10	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 10	179
Población Anual Beneficiada Lote 10	457

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 10, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 10.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 10.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 10.

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 10

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 10	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 10 (m2 construidos)	13.207
Ingresos Alquiler Anuales Lote 10	1.589.819
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 10	10,0
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 10	35,70%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 10	882.512
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 10	4.930
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	63.540.882

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 10

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	5,91%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,03%	
		VAN	30.345.046	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	6,69%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	3.394.408	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	4,45%	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	4.491.086	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	1.715.121	
		VA Ingresos Ayuntamientos	4.602.831	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	457	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	882.512	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	190.667.851	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	2.420	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 10 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.