



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 11

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

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 11.....	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 11.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 11.....	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 11. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes .	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 11	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 11	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 11.....	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 11” 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 11.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 11.

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 11.

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 11.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 11 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 11.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 11.

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 11.

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 11 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 11

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
18	Valdemoro	DOTACIONAL UDE Oeste Norte D6-1	1299502VK4419N0001TA	7.633	10.500	150	B	VPPB	2.169,08
	Total			7.633	10.500	150			

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 11

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
18	Valdemoro	150	150	150	11.025	7.875	70
	Total	150	150	150	11.025	7.875	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 11 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	2.169,08	1.084,54	1.084,54
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 11

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
18	Valdemoro	VPPB	B	2.169,08	7.875	150	22.449.978,00	1.234.748,79	1.173.011,35	685,97
	Total				7.875	150	22.449.978,00	1.234.748,79	1.173.011,35	685,97

3.4. Ingresos Servicios Comunitarios

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

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

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

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

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

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

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

En el caso de la Parcela 18 no es obligatorio el servicio de piscina conforme al PPT. Aunque se ha considerado que el Concesionario construye de forma opcional (para que sea más atractiva la urbanización) una piscina en la Parcela 18.

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 11 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 11

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
18	Valdemoro	10.500	3	1.234.749	Si	Si*	14,0%	185.212	175.952
	Total	10.500		1.234.749				185.212	175.952

* Opcional el servicio de Piscina

3.5. Costes Servicios Comunitarios

Tipos de servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización

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

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

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

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

Servicio de Conserjería

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

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

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

Servicio de Limpieza

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

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

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

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

Servicio de Mantenimiento

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

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

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

Garaje

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

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

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

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

Suministros de energía y agua en las zonas comunes

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

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

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

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

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

Servicio de Piscina

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

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

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

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

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

Tabla 13. Coste Piscina anual

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

Servicio de Jardinería

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

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

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

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

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

Varios e Imprevistos

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

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

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

3.6. Inversiones

Coste construcción

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

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

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

Tras la obtención del Coste de Construcción más IVA, se ha sumado el importe de los tributos que son Impuesto de Transmisiones 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 11.

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 11:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 11

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		11.025
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		6.000
PEM	EUR		15.288.487
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	2.904.813
PEC	EUR		18.193.300
IVA PEC	EUR		1.819.330
PEC con IVA	EUR		20.012.630
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	764.424
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	305.770
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	191.106
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	229.327
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	191.106
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	764.424
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	764.424
Otros Costes Construcción	EUR		3.210.582
IVA Otros Costes Construcción	EUR		313.032
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		3.523.614
Coste Construcción más IVA	EUR		23.536.244
Tributos	EUR		280.790
ITP	EUR		17.325
AJD	EUR		231.965
IBI	EUR		31.500
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		23.817.034
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		994.841
Total Inversión Fase Construcción	EUR		24.949.663
Coste total por vivienda	EUR		166.331

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 11 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 11

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	3.277.500
Reparaciones viviendas	3.135.000
Coste Reversión	393.750
Total Reinversiones	6.806.250
IVA Soportado Reinversiones	680.625
Reinversiones con IVA Soportado	7.486.875
Número de viviendas en alquiler	150
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	143

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 11:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 11

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
18	Valdemoro	150	7.486.875
	Total	150	7.486.875

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 11:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 11 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	393.750
IVA Coste de reversión	39.375
Costes de reversión más IVA	433.125

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 11

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	433.125,00
Coste ITP	17.325,00

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 11

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 11

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	15.288.487
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.904.813
PEC	18.193.300
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	91.731
Otros Seguros Construcción y ALOP	99.375
Licencias y Tributos	1.013.714
Urbanística y otras tasas	152.885
ICIO	611.539
ITP	17.325
IAJD	231.965
Organismo de Control Técnico (OCT)	229.327
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.261.300
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	764.424
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	31.500
Costes IVA fase construcción	2.147.598
Total Costes Concesionaria en Construcción	5.761.522
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	23.954.822
Intereses Deuda Senior en construcción	672.439
Comisiones Deuda Senior en construcción	177.787
Coste de la Garantía Definitiva	18.000
Total Gastos Financieros	994.841
Total Inversión Inicial	24.949.663

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 11 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 11

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	3.277.500	0	0	142.500	0	0	142.500
Reparaciones viviendas	3.135.000	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	393.750	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	680.625	0	0	14.250	0	0	14.250
Total Reinversiones	7.486.875	0	0	156.750	0	0	156.750
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	142.500	0	0	142.500	0
Reparaciones viviendas	285.000	0	0	0	0	0	285.000
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	28.500	0	14.250	0	0	14.250	28.500
Total Reinversiones	313.500	0	156.750	0	0	156.750	313.500
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	142.500	0	0	142.500	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	285.000	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	14.250	0	0	14.250	28.500	0
Total Reinversiones	0	156.750	0	0	156.750	313.500	0
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	142.500	0	0	142.500	0	0	142.500
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	285.000	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	14.250	0	0	14.250	28.500	0	14.250
Total Reinversiones	156.750	0	0	156.750	313.500	0	156.750
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	142.500	0	0	142.500	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	285.000	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	14.250	28.500	0	14.250	0
Total Reinversiones	0	0	156.750	313.500	0	156.750	0
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	142.500	0	0	142.500	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	285.000	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	14.250	28.500	0	14.250	0	0
Total Reinversiones	0	156.750	313.500	0	156.750	0	0
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	142.500	0	0	142.500	0	0	142.500
Reparaciones viviendas	0	285.000	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	14.250	28.500	0	14.250	0	0	14.250
Total Reinversiones	156.750	313.500	0	156.750	0	0	156.750
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	142.500	0	0	142.500	0
Reparaciones viviendas	285.000	0	0	0	0	0	285.000
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	28.500	0	14.250	0	0	14.250	28.500
Total Reinversiones	313.500	0	156.750	0	0	156.750	313.500
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	142.500	0	0	142.500	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	285.000	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	14.250	0	0	14.250	28.500	0
Total Reinversiones	0	156.750	0	0	156.750	313.500	0

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	142.500	0	0	142.500	0	0	142.500
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	285.000	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	14.250	0	0	14.250	28.500	0	14.250
Total Reinversiones	156.750	0	0	156.750	313.500	0	156.750
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	393.750	0			
IVA Reposiciones	0	0	39.375	0			
Total Reinversiones	0	0	433.125	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 11 (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	1.522.857	1.446.714	104.163.408
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.234.749	1.173.011	84.456.817
Ingresos Servicios Comunitarios	185.212	175.952	12.668.523
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	102.896	97.751	7.038.068
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 11 (euros constantes)

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	31.875	2.294.949
Servicio de Limpieza	63.750	4.589.898
Servicio de Garaje	3.000	215.995
Servicio de Energía y Agua	24.000	1.727.962
Servicio de Mantenimiento	24.000	1.727.962
Servicio de Piscina y Jardín	29.322	2.111.137
Varios e Imprevistos	17.595	1.266.790
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	102.896	7.275.351
Total Costes Servicios a la Comunidad	296.437	21.210.043

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 11 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.400	108.011
Seguros en Operación	28.584	1.923.245
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	18.193	1.309.888
Pérdida de Beneficio (Anual)	898	42.227
Responsabilidad Civil (Anual)	4.492	211.137
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	110.675	5.201.738
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	164.650	8.888.237

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%	2.539.818
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	5.079.636
Deuda Senior	70,00%	17.778.726
Total Fuentes de Financiación	100,00%	25.398.180

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 11

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
Capital					
Desembolsos	2.539.818	634.954	429.406	1.182.901	292.557
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	5.079.636	1.257.388	3.817.207	0	5.041
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	7.619.454	1.892.342	4.246.612	1.182.901	297.598

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	35
Tiempo de cola	Años	40
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 11 en **300.000** 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 11:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 11

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	300.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	150.000
Interés de la garantía	2,00%

5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades

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

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

Impuesto del Valor Añadido

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

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

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

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

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

Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

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

6. Proyecciones a lo largo de la concesión

6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 11

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
PEM	15.288.487	399.030	5.243.951	8.145.706	1.499.801
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.904.813	75.816	996.351	1.547.684	284.962
PEC	18.193.300	474.845	6.240.302	9.693.390	1.784.763
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	91.731	27.519	0	64.212	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	99.375	0	99.375	0	0
Licencias y Tributos	1.013.714	17.325	996.389	0	0
Urbanística y otras tasas	152.885	0	152.885	0	0
ICIO	611.539	0	611.539	0	0
ITP	17.325	17.325	0	0	0
IAJD	231.965	0	231.965	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	229.327	44.591	76.442	76.442	31.851
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.261.300	861.039	165.625	165.625	69.011
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	764.424	148.638	254.808	254.808	106.170
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	31.500	10.500	10.500	10.500	0
Costes IVA fase construcción	2.147.598	240.134	678.014	1.028.426	201.023
Total Costes Concesionaria en Construcción	5.761.522	1.411.497	2.296.154	1.639.314	414.557
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	23.954.822	1.886.342	8.536.456	11.332.704	2.199.320
Intereses Deuda Senior en construcción	672.439	0	0	399.231	273.207
Comisión de Apertura	177.787	0	177.787	0	0
Comisión de Disponibilidad	86.215	0	11.016	70.672	4.526
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	18.000	6.000	6.000	6.000	0
Total Gastos Financieros	994.841	6.000	214.804	496.304	277.734
Total Inversión Inicial	24.949.663	1.892.342	8.751.260	11.829.008	2.477.053

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 11

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	15.288.487	76.442	76.442	76.442	61.154	61.154	61.154	30.577	458.655	107.019
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.904.813	14.524	14.524	14.524	11.619	11.619	11.619	5.810	87.144	20.334
PEC	18.193.300	81.870	81.870	81.870	65.496	65.496	65.496	32.748	491.219	114.618
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	91.731	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	99.375	99.375	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.013.714	764.424	231.965	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	152.885	152.885	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	611.539	611.539	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	17.325	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	231.965	0	231.965	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	229.327	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.261.300	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802
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	764.424	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	31.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	2.147.598	53.621	15.960	32.334	32.334	35.609	35.609	37.247	30.697	40.521
Total Costes Concesionaria en Construcción	5.761.522	960.076	290.581	74.991	74.991	78.266	78.266	79.903	73.353	83.178
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	23.954.822	1.041.946	372.451	156.861	140.487	143.761	143.761	112.651	564.572	197.796
Intereses Deuda Senior en construcción	672.439	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	177.787	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	86.215	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	18.000	0	0	0	0	0	0	6.000	0	0
Total Gastos Financieros	994.841	0	0	0	0	0	0	6.000	0	0
Total Inversión Inicial	24.949.663	1.041.946	372.451	156.861	140.487	143.761	143.761	118.651	564.572	197.796

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	259.904	259.904	290.481	290.481	305.770	244.616	336.347	351.635	565.674
Gastos Generales y Beneficio Industrial	49.382	49.382	55.191	55.191	58.096	46.477	63.906	66.811	107.478
PEC	278.357	278.357	311.105	311.105	327.479	261.984	360.227	376.601	605.837
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802
Coste Auditores fase construcción	1.250	1.250	1.250	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	10.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	42.159	65.082	256.840	89.649	96.198	104.385	92.923	92.923	92.923
Total Costes Concesionaria en Construcción	95.315	107.739	299.496	132.330	138.879	147.066	135.605	135.605	135.605
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	373.673	386.096	610.602	443.435	466.359	409.050	495.832	512.206	741.442
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	16.560	17.159	22.375	25.216	29.277	31.502
Comisión de Apertura	0	0	177.787	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	11.016	10.415	8.655	8.675	7.627	7.073	6.063
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	208.804	26.976	25.814	31.050	32.842	36.350	37.565
Total Inversión Inicial	373.673	386.096	819.405	470.411	492.173	440.100	528.674	548.556	779.006

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	657.405	795.001	856.155	932.598	825.578	825.578	825.578	825.578	795.001
Gastos Generales y Beneficio Industrial	124.907	151.050	162.670	177.194	156.860	156.860	156.860	156.860	151.050
PEC	2.523.411	851.446	916.942	998.812	884.194	884.194	884.194	884.194	851.446
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	64.212	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370	6.370
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802	13.802
Coste Auditores fase construcción	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.301	1.301	1.301
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234	21.234
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	92.923	89.649	76.549	71.637	66.853	61.813	48.719	42.169	42.169
Total Costes Concesionaria en Construcción	135.605	132.330	119.231	124.819	197.746	104.494	91.426	84.876	84.876
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	2.659.015	983.776	1.036.173	1.123.631	1.081.940	988.689	975.620	969.071	936.323
Intereses Deuda Senior en construcción	35.830	39.141	40.948	45.006	46.074	50.142	52.444	50.713	55.776
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	5.448	4.666	3.873	3.360	2.648	2.168	1.728	1.256	948
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	6.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	47.279	43.808	44.822	48.366	48.722	72.711	54.172	51.969	56.724
Total Inversión Inicial	2.706.294	1.027.584	1.080.995	1.171.997	1.130.662	1.061.399	1.029.793	1.021.040	993.047

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	672.693	626.828	535.097	535.097	412.789	351.635	351.635	290.481	259.904
Gastos Generales y Beneficio Industrial	127.812	119.097	101.668	101.668	78.430	66.811	66.811	55.191	49.382
PEC	720.455	671.333	573.089	573.089	442.097	376.601	376.601	311.105	278.357
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	6.370	6.370	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	13.802	13.802	0	0	0	0	0	0	0
Coste Auditores fase construcción	1.301	1.301	0	0	0	0	0	0	0
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	21.234	21.234	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	35.620	32.345	0	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	78.327	75.052	0	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	798.781	746.385	573.089	573.089	442.097	376.601	376.601	311.105	278.357
Intereses Deuda Senior en construcción	55.533	58.741	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	594	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	56.128	58.741	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	854.909	805.125	573.089	573.089	442.097	376.601	376.601	311.105	278.357

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 11

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	24.949.663
1ª dotación CRSD (mes 36)	448.516
Necesidades de Financiación	25.398.180

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 11

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	2.539.818	634.954	429.406	1.182.901	292.557
Reservas / Prima de Emisión	5.079.636	1.257.388	3.817.207	0	5.041
Deuda Senior	17.778.726	0	4.807.819	10.417.965	2.552.942
Total Fuentes de Financiación	25.398.180	1.892.342	9.054.431	11.600.866	2.850.540

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 11

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	2.539.818	0	634.954	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	5.079.636	0	0	24.742	291.371	273.359	283.859	273.359	110.697	971.704
Deuda Senior	17.778.726	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	25.398.180	0	634.954	24.742	291.371	273.359	283.859	273.359	110.697	971.704

Orígenes de Financiación	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Capital	0	0	0	0	0	0	0	7.686	47.192
Reservas / Prima de Emisión	270.133	235.565	235.565	259.581	259.581	275.588	223.558	295.603	314.611
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	270.133	235.565	235.565	259.581	259.581	275.588	223.558	303.289	361.803

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	71.358	303.171	101.075	108.164	117.693	105.264	105.615	105.736	106.708
Reservas / Prima de Emisión	475.717	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	4.807.819	707.581	980.561	1.068.765	934.949	950.885	951.749	961.341
Total Fuentes de Financiación	547.075	5.110.990	808.656	1.088.725	1.186.458	1.040.213	1.056.500	1.057.485	1.068.049

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	102.758	88.451	84.452	81.956	75.029	58.770	51.345	51.820	44.556
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	920.876	781.749	756.067	735.105	668.338	512.666	454.677	466.857	393.739
Total Fuentes de Financiación	1.023.635	870.199	840.519	817.061	743.367	571.436	506.022	518.677	438.295

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 11

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	3.277.500	7.361.377	41,4%
Reparaciones viviendas	3.135.000	7.132.976	40,1%
Coste Reversión	393.750	1.671.218	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	680.625	1.616.557	9,1%
Total Reinversiones	7.486.875	17.782.128	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 11

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	7.361.377	0	0	154.247	0	0	163.688	0	0	173.707	0
Reparaciones viviendas	7.132.976	0	0	0	0	0	0	333.923	0	0	0
Coste Reversión	1.671.218	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	1.616.557	0	0	15.425	0	0	16.369	33.392	0	17.371	0
Total Reinversiones	17.782.128	0	0	169.671	0	0	180.056	367.315	0	191.077	0
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	184.339	0	0	195.622	0	0	207.596	0	0	220.302
Reparaciones viviendas	0	0	376.051	0	0	0	0	0	423.495	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	18.434	37.605	0	19.562	0	0	20.760	42.350	0	22.030
Total Reinversiones	0	202.773	413.657	0	215.184	0	0	228.355	465.845	0	242.332
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	233.786	0	0	248.096	0	0	263.281	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	476.924	0	0	0	0	0	537.094	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	23.379	47.692	0	24.810	0	0	26.328	53.709	0
Total Reinversiones	0	0	257.165	524.617	0	272.906	0	0	289.610	590.803	0
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	279.396	0	0	296.498	0	0	314.646	0	0	333.904	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	604.855	0	0	0	0	0	681.165
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	27.940	0	0	29.650	60.486	0	31.465	0	0	33.390	68.117
Total Reinversiones	307.336	0	0	326.147	665.341	0	346.110	0	0	367.295	749.282
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	354.342	0	0	376.031	0	0	399.047	0	0	423.472
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	767.103	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	35.434	0	0	37.603	76.710	0	39.905	0	0	42.347
Total Reinversiones	0	389.776	0	0	413.634	843.813	0	438.951	0	0	465.819
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	449.391	0	0	476.898	0	0	506.088	0	0
Reparaciones viviendas	863.882	0	0	0	0	0	972.872	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	86.388	0	44.939	0	0	47.690	97.287	0	50.609	0	0
Total Reinversiones	950.270	0	494.331	0	0	524.588	1.070.159	0	556.697	0	0

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	537.064	0	0	569.937	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	1.095.611	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	1.671.218	0
Coste IVA Inversiones Reposición	53.706	109.561	0	56.994	0	0	167.122	0
Total Reinversiones	590.771	1.205.173	0	626.931	0	0	1.838.340	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 11

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	84.454.938	198.376.721	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	12.668.241	29.756.508	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	6.911.583	16.394.200	6,7%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	104.034.762	244.527.429	100,0%

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 11 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 11

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	198.376.721	727.839	1.269.705	1.295.099	1.321.001	1.347.421	1.374.370	1.401.857	1.429.894	1.458.492
Ingresos Servicios Comunitarios	29.756.508	109.176	190.456	194.265	198.150	202.113	206.155	210.279	214.484	218.774
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	16.394.200	30.327	52.904	53.962	110.083	112.285	114.531	116.821	119.158	121.541
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	244.527.429	867.342	1.513.065	1.543.327	1.629.235	1.661.820	1.695.056	1.728.957	1.763.536	1.798.807
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.487.662	1.517.415	1.547.764	1.578.719	1.610.293	1.642.499	1.675.349	1.708.856	1.743.033	1.777.894
Ingresos Servicios Comunitarios	223.149	227.612	232.165	236.808	241.544	246.375	251.302	256.328	261.455	266.684
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	123.972	126.451	128.980	131.560	134.191	136.875	139.612	142.405	145.253	148.158
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	1.834.783	1.871.479	1.908.908	1.947.087	1.986.028	2.025.749	2.066.264	2.107.589	2.149.741	2.192.736
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.813.452	1.849.721	1.886.715	1.924.449	1.962.938	2.002.197	2.042.241	2.083.086	2.124.748	2.167.243
Ingresos Servicios Comunitarios	272.018	277.458	283.007	288.667	294.441	300.330	306.336	312.463	318.712	325.086
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	151.121	154.143	157.226	160.371	163.578	166.850	170.187	173.590	177.062	180.604
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.236.590	2.281.322	2.326.949	2.373.488	2.420.957	2.469.377	2.518.764	2.569.139	2.620.522	2.672.933
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.210.588	2.254.799	2.299.895	2.345.893	2.392.811	2.440.667	2.489.481	2.539.270	2.590.056	2.641.857
Ingresos Servicios Comunitarios	331.588	338.220	344.984	351.884	358.922	366.100	373.422	380.891	388.508	396.279
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	184.216	187.900	191.658	195.491	199.401	203.389	207.457	211.606	215.838	220.155
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.726.391	2.780.919	2.836.537	2.893.268	2.951.134	3.010.156	3.070.359	3.131.767	3.194.402	3.258.290
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.694.694	2.748.588	2.803.559	2.859.631	2.916.823	2.975.160	3.034.663	3.095.356	3.157.263	3.220.409
Ingresos Servicios Comunitarios	404.204	412.288	420.534	428.945	437.523	446.274	455.199	464.303	473.589	483.061
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	224.558	229.049	233.630	238.303	243.069	247.930	252.889	257.946	263.105	268.367
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	3.323.456	3.389.925	3.457.723	3.526.878	3.597.415	3.669.364	3.742.751	3.817.606	3.893.958	3.971.837
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.284.817	3.350.513	3.417.523	3.485.874	3.555.591	3.626.703	3.699.237	3.773.222	3.848.686	3.925.660
Ingresos Servicios Comunitarios	492.723	502.577	512.629	522.881	533.339	544.005	554.886	565.983	577.303	588.849
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	273.735	279.209	284.794	290.489	296.299	302.225	308.270	314.435	320.724	327.138
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.051.274	4.132.299	4.214.945	4.299.244	4.385.229	4.472.934	4.562.393	4.653.640	4.746.713	4.841.647
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.004.173	4.084.257	4.165.942	4.249.261	4.334.246	4.420.931	4.509.349	4.599.536	4.691.527	4.785.358
Ingresos Servicios Comunitarios	600.626	612.639	624.891	637.389	650.137	663.140	676.402	689.930	703.729	717.804
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	333.681	340.355	347.162	354.105	361.187	368.411	375.779	383.295	390.961	398.780
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.938.480	5.037.250	5.137.995	5.240.755	5.345.570	5.452.481	5.561.531	5.672.762	5.786.217	5.901.941
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.881.065	4.978.686	5.078.260	2.142.887						
Ingresos Servicios Comunitarios	732.160	746.803	761.739	321.433						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	406.755	414.891	423.188	178.574						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	6.019.980	6.140.380	6.263.187	2.642.893						

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 11

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	2.132.323	5.390.620	10,8%
Servicio de Limpieza	4.264.645	10.781.239	21,6%
Servicio de Garaje	200.689	507.352	1,0%
Servicio de Energía y Agua	1.605.513	4.058.819	8,1%
Servicio de Mantenimiento	1.605.513	4.058.819	8,1%
Servicio de Piscina y Jardín	1.961.536	4.958.863	9,9%
Varios e Imprevistos	1.177.022	2.975.571	6,0%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	6.747.717	17.257.053	34,5%
Total Costes Servicios Comunitarios	19.694.958	49.988.337	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 11 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 11

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	10.781.239	39.556	69.005	70.385	71.793	73.229	74.693	76.187	77.711	79.265
Servicio de Garaje	507.352	1.861	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730
Servicio de Energía y Agua	4.058.819	14.892	25.978	26.498	27.028	27.568	28.120	28.682	29.256	29.841
Servicio de Mantenimiento	4.058.819	14.892	25.978	26.498	27.028	27.568	28.120	28.682	29.256	29.841
Varios e Imprevistos	2.975.571	10.917	19.045	19.426	19.814	20.211	20.615	21.027	21.448	21.877
Servicio de Piscina y Jardín	4.958.863	18.194	31.739	32.374	33.021	33.682	34.355	35.043	35.743	36.458
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	17.257.053	31.923	55.689	56.803	115.877	118.195	120.559	122.970	125.429	127.938
Total Costes Serv. Comunitarios	49.988.337	152.013	265.185	270.488	333.837	340.513	347.324	354.270	361.356	368.583

Gastos Serv. Comun. Nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Servicio de Conserjería	40.425	41.234	42.058	42.900	43.758	44.633	45.525	46.436	47.365	48.312
Servicio de Limpieza	80.850	82.467	84.117	85.799	87.515	89.265	91.051	92.872	94.729	96.624
Servicio de Garaje	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	4.285	4.370	4.458	4.547
Servicio de Energía y Agua	30.438	31.047	31.667	32.301	32.947	33.606	34.278	34.963	35.663	36.376
Servicio de Mantenimiento	30.438	31.047	31.667	32.301	32.947	33.606	34.278	34.963	35.663	36.376
Varios e Imprevistos	22.314	22.761	23.216	23.680	24.154	24.637	25.130	25.632	26.145	26.668
Servicio de Piscina y Jardín	37.187	37.931	38.690	39.464	40.253	41.058	41.879	42.717	43.571	44.442
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	130.497	133.107	135.769	138.484	141.254	144.079	146.960	149.900	152.898	155.956
Total Costes Serv. Comunitarios	375.954	383.473	391.143	398.966	406.945	415.084	423.386	431.853	440.490	449.300

Gastos Serv. Comun. Nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Servicio de Conserjería	49.278	50.264	51.269	52.294	53.340	54.407	55.495	56.605	57.737	58.892
Servicio de Limpieza	98.556	100.527	102.538	104.589	106.680	108.814	110.990	113.210	115.474	117.784
Servicio de Garaje	4.638	4.731	4.825	4.922	5.020	5.121	5.223	5.328	5.434	5.543
Servicio de Energía y Agua	37.104	37.846	38.602	39.375	40.162	40.965	41.785	42.620	43.473	44.342
Servicio de Mantenimiento	37.104	37.846	38.602	39.375	40.162	40.965	41.785	42.620	43.473	44.342
Varios e Imprevistos	27.201	27.745	28.300	28.866	29.443	30.032	30.633	31.245	31.870	32.508
Servicio de Piscina y Jardín	45.331	46.238	47.163	48.106	49.068	50.049	51.050	52.071	53.113	54.175
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	159.075	162.256	165.501	168.811	172.188	175.631	179.144	182.727	186.381	190.109
Total Costes Serv. Comunitarios	458.286	467.452	476.801	486.337	496.064	505.985	516.105	526.427	536.955	547.694

Gastos Serv. Comun. Nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Servicio de Conserjería	60.070	61.271	62.497	63.746	65.021	66.322	67.648	69.001	70.381	71.789
Servicio de Limpieza	120.139	122.542	124.993	127.493	130.043	132.644	135.297	138.002	140.763	143.578
Servicio de Garaje	5.654	5.767	5.882	6.000	6.120	6.242	6.367	6.494	6.624	6.757
Servicio de Energía y Agua	45.229	46.134	47.056	47.997	48.957	49.936	50.935	51.954	52.993	54.053
Servicio de Mantenimiento	45.229	46.134	47.056	47.997	48.957	49.936	50.935	51.954	52.993	54.053
Varios e Imprevistos	33.158	33.821	34.498	35.187	35.891	36.609	37.341	38.088	38.850	39.627
Servicio de Piscina y Jardín	55.258	56.364	57.491	58.641	59.814	61.010	62.230	63.475	64.744	66.039
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	193.911	197.789	201.745	205.780	209.896	214.094	218.375	222.743	227.198	231.742
Total Costes Serv. Comunitarios	558.648	569.821	581.218	592.842	604.699	616.793	629.129	641.711	654.546	667.637

Gastos Serv. Comun. Nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Servicio de Conserjería	73.225	74.689	76.183	77.707	79.261	80.846	82.463	84.112	85.794	87.510
Servicio de Limpieza	146.449	149.378	152.366	155.413	158.521	161.692	164.926	168.224	171.589	175.021
Servicio de Garaje	6.892	7.030	7.170	7.314	7.460	7.609	7.761	7.916	8.075	8.236
Servicio de Energía y Agua	55.134	56.237	57.361	58.509	59.679	60.872	62.090	63.331	64.598	65.890
Servicio de Mantenimiento	55.134	56.237	57.361	58.509	59.679	60.872	62.090	63.331	64.598	65.890
Varios e Imprevistos	40.419	41.228	42.052	42.893	43.751	44.626	45.519	46.429	47.358	48.305
Servicio de Piscina y Jardín	67.360	68.707	70.081	71.483	72.912	74.371	75.858	77.375	78.923	80.501
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	236.377	241.104	245.926	250.845	255.862	260.979	266.199	271.522	276.953	282.492
Total Costes Serv. Comunitarios	680.989	694.609	708.501	722.671	737.125	751.867	766.905	782.243	797.887	813.845

Gastos Serv. Comun. Nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Servicio de Conserjería	89.260	91.046	92.867	94.724	96.618	98.551	100.522	102.532	104.583	106.675
Servicio de Limpieza	178.521	182.091	185.733	189.448	193.237	197.102	201.044	205.064	209.166	213.349
Servicio de Garaje	8.401	8.569	8.740	8.915	9.093	9.275	9.461	9.650	9.843	10.040
Servicio de Energía y Agua	67.208	68.552	69.923	71.322	72.748	74.203	75.687	77.201	78.745	80.320
Servicio de Mantenimiento	67.208	68.552	69.923	71.322	72.748	74.203	75.687	77.201	78.745	80.320
Varios e Imprevistos	49.271	50.256	51.261	52.287	53.332	54.399	55.487	56.597	57.729	58.883
Servicio de Piscina y Jardín	82.111	83.753	85.429	87.137	88.880	90.657	92.471	94.320	96.206	98.131
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	288.142	293.905	299.783	305.778	311.894	318.132	324.494	330.984	337.604	344.356
Total Costes Serv. Comunitarios	830.122	846.725	863.659	880.932	898.551	916.522	934.852	953.549	972.620	992.073

Gastos Serv. Comun. Nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Servicio de Conserjería	108.808	110.984	113.204	115.468	117.777	120.133	122.535	124.986	127.486	130.036
Servicio de Limpieza	217.616	221.968	226.408	230.936	235.555	240.266	245.071	249.972	254.972	260.071
Servicio de Garaje	10.241	10.446	10.654	10.868	11.085	11.307	11.533	11.763	11.999	12.239
Servicio de Energía y Agua	81.926	83.565	85.236	86.941	88.679	90.453	92.262	94.107	95.989	97.909
Servicio de Mantenimiento	81.926	83.565	85.236	86.941	88.679	90.453	92.262	94.107	95.989	97.909
Varios e Imprevistos	60.061	61.262	62.487	63.737	65.012	66.312	67.638	68.991	70.371	71.778
Servicio de Piscina y Jardín	100.093	102.095	104.137	106.220	108.344	110.511	112.721	114.976	117.275	119.621
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	351.243	358.268	365.433	372.742	380.197	387.801	395.557	403.468	411.537	419.768
Total Costes Serv. Comunitarios	1.011.914	1.032.152	1.052.796	1.073.851	1.095.328	1.117.235	1.139.580	1.162.371	1.185.619	1.209.331

Gastos Serv. Comun. Nominales	2097	2098	2099	2100
Servicio de Conserjería	132.636	135.289	137.995	58.230
Servicio de Limpieza	265.273	270.578	275.990	116.460
Servicio de Garaje	12.483	12.733	12.988	5.480
Servicio de Energía y Agua	99.867	101.865	103.902	43.844
Servicio de Mantenimiento	99.867	101.865	103.902	43.844
Varios e Imprevistos	73.214	74.678	76.172	32.142
Servicio de Piscina y Jardín	122.013	124.453	126.942	53.566
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	428.164	436.727	445.461	187.973
Total Costes Serv. Comunitarios	1.233.518	1.258.188	1.283.352	541.539

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 11

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	98.455	251.818	1,2%
Seguros en Operación	1.751.920	4.428.944	21,6%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	4.737.799	11.986.639	58,5%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	12,1%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	3,2%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	3,2%
Total Costes Concesionaria	8.095.967	20.479.176	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 11 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 11

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	251.818	0	0	983	1.710	1.744	1.779	1.814	1.850	1.887	1.925
Seguros en Operación	4.428.944	16.250	28.347	28.914	29.493	30.082	30.684	31.298	31.924	32.562	33.213
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	11.986.639	42.517	74.170	75.653	79.864	81.462	83.091	84.753	86.448	88.177	89.940
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	20.479.176	72.752	126.914	130.435	136.449	139.178	141.962	144.801	147.697	150.651	153.664

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.964	2.003	2.043	2.084	2.126	2.168	2.211	2.256	2.301	2.347	2.394
Seguros en Operación	33.878	34.555	35.246	35.951	36.670	37.404	38.152	38.915	39.693	40.487	41.297
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	91.739	93.574	95.445	97.354	99.301	101.287	103.313	105.379	107.487	109.637	111.830
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	156.737	159.872	163.070	166.331	169.658	173.051	176.512	180.042	183.643	187.316	191.062

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.442	2.490	2.540	2.591	2.643	2.696	2.750	2.805	2.861	2.918	2.976
Seguros en Operación	42.123	42.965	43.824	44.701	45.595	46.507	47.437	48.386	49.353	50.340	51.347
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	114.066	116.347	118.674	121.048	123.469	125.938	128.457	131.026	133.647	136.320	139.046
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	194.883	198.781	202.757	206.812	210.948	215.167	219.470	223.860	228.337	232.904	237.562

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.036	3.097	3.159	3.222	3.286	3.352	3.419	3.487	3.557	3.628	3.701
Seguros en Operación	52.374	53.422	54.490	55.580	56.692	57.825	58.982	60.162	61.365	62.592	63.844
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	141.827	144.663	147.557	150.508	153.518	156.588	159.720	162.914	166.173	169.496	172.886
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	242.313	247.159	252.102	257.144	262.287	267.533	272.884	278.341	283.908	289.586	295.378

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.775	3.850	3.927	4.006	4.086	4.168	4.251	4.336	4.423	4.511	4.601
Seguros en Operación	65.121	66.423	67.752	69.107	70.489	71.899	73.337	74.803	76.299	77.825	79.382
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	176.344	179.871	183.468	187.138	190.880	194.698	198.592	202.564	206.615	210.747	214.962
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	301.286	307.311	313.458	319.727	326.121	332.644	339.297	346.083	353.004	360.064	367.266

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.693	4.787	4.883	4.981	5.080	5.182	5.286	5.391	5.499	5.609	5.721
Seguros en Operación	80.969	82.589	84.241	85.925	87.644	89.397	91.185	93.009	94.869	96.766	98.701
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	219.261	223.647	228.120	232.682	237.336	242.082	246.924	251.862	256.900	262.038	267.278
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	374.611	382.103	389.745	397.540	405.491	413.601	421.873	430.310	438.916	447.695	456.649

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.836	5.952	6.071	6.193	6.317	6.443	6.572	1.147
Seguros en Operación	100.675	102.689	104.743	106.838	108.974	111.154	113.377	47.842
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	272.624	278.077	283.638	289.311	295.097	300.999	307.019	129.554
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	465.781	475.097	484.599	494.291	504.177	514.260	524.546	219.718

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 11

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	24.784.506
Más Comisión Apertura	177.787
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-12.630
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	24.949.663
1ª dotación CRSD	448.516
Necesidades de Financiación	25.398.180

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 11

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	24.784.506
Reinversiones de Reposición	17.782.128
Total Inversiones	42.566.633

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 11

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	24.784.506	201.692	344.007	344.007	344.007	344.949	344.007	344.007	344.007	344.949	344.007
Amortización Anual Reinversiones	17.782.128	0	0	33.934	33.934	33.934	69.946	143.409	109.474	147.690	147.690
Total Amortización Anual	42.566.633	201.692	344.007	377.941	377.941	378.883	413.952	487.415	453.481	492.639	491.697

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	344.007	344.007	344.949	344.007	344.007	344.007	344.949	344.007	344.007	344.007	344.949
Amortización Anual Reinversiones	111.679	78.770	161.501	123.286	166.323	166.323	125.768	88.708	181.877	138.840	187.306
Total Amortización Anual	455.685	422.777	506.451	467.293	510.329	510.329	470.717	432.715	525.883	482.847	532.256

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	344.007	344.007	344.007	344.949	344.007	344.007	344.007	344.949	344.007	344.007	344.007
Amortización Anual Reinversiones	187.306	141.635	99.899	204.823	156.356	210.937	210.937	159.504	112.503	230.664	176.083
Total Amortización Anual	531.313	485.642	443.906	549.772	500.363	554.944	554.944	504.454	456.510	574.670	520.089

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	344.949	344.007	344.007	344.007	344.949	344.007	344.007	344.007	344.949	344.007	344.007
Amortización Anual Reinversiones	237.550	237.550	179.628	126.697	259.765	198.298	267.520	267.520	202.290	142.681	292.537
Total Amortización Anual	582.499	581.557	523.635	470.703	604.714	542.304	611.526	611.526	547.239	486.688	636.544

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	344.007	344.949	344.007	344.007	344.007	344.949	344.007	344.007	344.007	344.949	344.007
Amortización Anual Reinversiones	223.315	301.271	301.271	227.812	160.682	329.445	251.489	339.280	339.280	256.553	180.954
Total Amortización Anual	567.322	646.220	645.277	571.818	504.689	674.394	595.496	683.286	683.286	601.502	524.961

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	344.007	344.007	344.949	344.007	344.007	344.007	344.949	344.007	344.007	344.007	344.949
Amortización Anual Reinversiones	371.008	283.218	382.084	382.084	288.920	203.784	417.815	318.949	430.289	430.289	325.371
Total Amortización Anual	715.015	627.225	727.033	726.091	632.927	547.790	762.765	662.956	774.295	774.295	670.320

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	344.007	344.007	344.007	344.949	344.007	344.007	344.007	142.315
Amortización Anual Reinversiones	229.493	470.528	359.189	550.107	638.867	356.171	1.341.574	537.964
Total Amortización Anual	573.500	814.535	703.195	895.056	982.874	700.178	1.685.581	680.279

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 11

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	201.692	344.007	377.941	377.941	378.883	413.952	487.415	453.481	492.639
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	1.758	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	72.278	126.089	128.611	135.770	138.485	141.255	144.080	146.961
CRSD	0	0	0	448.516	400.879	452.555	472.793	422.577	358.471	477.600	448.195
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	303.171	75.029	193.030	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	303.171	276.721	1.059.590	1.004.909	1.059.107	1.087.447	1.075.014	1.087.141	1.175.161	1.187.795
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	27.891	0	0	29.598	60.381	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	72.278	126.089	128.611	135.770	138.485	141.255	144.080	146.961
Deuda Senior cp	0	0	0	156.368	66.095	172.777	218.355	127.329	2.558	242.887	191.063
Total Pasivo Corriente	0	0	0	228.646	192.184	329.279	354.125	265.814	173.411	447.347	338.024

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	491.697	455.685	422.777	506.451	467.293	510.329	510.329	470.717	432.715	525.883	482.847
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	149.901	152.899	155.957	159.076	162.257	165.502	168.812	172.189	175.632	179.145	182.728
CRSD	509.183	531.906	475.334	403.045	537.314	504.125	572.706	598.300	534.556	453.186	604.199
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	1.250.780	1.240.490	1.154.067	1.168.571	1.266.864	1.279.957	1.351.848	1.341.206	1.242.903	1.258.215	1.369.773
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	31.324	0	0	33.333	67.813	0	35.373	0	0	37.538	76.577
Fianzas recibidas de Clientes	149.901	152.899	155.957	159.076	162.257	165.502	168.812	172.189	175.632	179.145	182.728
Deuda Senior cp	323.504	382.168	283.009	146.275	424.772	374.573	527.932	599.139	495.885	351.207	670.114
Total Pasivo Corriente	504.728	535.066	438.965	338.683	654.842	540.075	732.117	771.327	671.517	567.889	929.419

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	532.256	531.313	485.642	443.906	549.772	500.363	554.944	554.944	504.454	456.510	574.670
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	186.383	190.110	193.912	197.791	201.746	205.781	209.897	214.095	218.377	222.744	227.199
CRSD	566.821	644.101	672.839	601.008	509.229	679.436	637.249	724.128	756.471	675.536	572.229
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	62.740	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.385.459	1.465.525	1.452.394	1.342.705	1.360.747	1.448.320	1.502.090	1.593.167	1.579.302	1.454.790	1.474.098
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	39.727	0	0	42.274	86.003	0	44.861	0	0	47.607
Fianzas recibidas de Clientes	186.383	190.110	193.912	197.791	201.746	205.781	209.897	214.095	218.377	222.744	227.199
Deuda Senior cp	620.102	802.360	892.662	783.450	628.464	998.421	953.400	1.167.296	1.279.207	1.167.902	1.006.274
Total Pasivo Corriente	806.485	1.032.197	1.086.574	981.241	872.484	1.290.205	1.163.297	1.426.252	1.497.584	1.390.646	1.281.081

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	520.089	582.499	581.557	523.635	470.703	604.714	542.304	611.526	611.526	547.239	486.688
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	231.743	236.378	241.106	245.928	250.846	255.863	260.981	266.200	271.524	276.955	282.494
CRSD	763.633	168.878	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	9.473	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.524.939	1.087.755	922.662	869.562	821.550	960.577	903.285	977.727	983.051	924.194	869.181
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	97.118	0	50.383	0	0	53.613	109.072	0	56.895	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	231.743	236.378	241.106	245.928	250.846	255.863	260.981	266.200	271.524	276.955	282.494
Deuda Senior cp	1.433.472	289.706	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.762.333	526.084	291.489	245.928	250.846	309.477	370.053	266.200	328.419	276.955	282.494

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	636.544	567.322	646.220	645.277	571.818	504.689	674.394	595.496	683.286	683.286	601.502
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	288.144	293.906	299.785	305.780	311.896	318.134	324.497	330.986	337.606	344.358	351.245
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	1.024.688	961.229	1.046.004	1.051.058	983.714	922.823	1.098.890	1.026.482	1.120.892	1.127.645	1.052.748
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	60.377	123.170	0	63.898	0	0	67.995	138.330	0	72.156	0
Fianzas recibidas de Clientes	288.144	293.906	299.785	305.780	311.896	318.134	324.497	330.986	337.606	344.358	351.245
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	348.521	417.076	299.785	369.678	311.896	318.134	392.491	469.316	337.606	416.515	351.245

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	524.961	715.015	627.225	727.033	726.091	632.927	547.790	762.765	662.956	774.295	774.295
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	358.270	365.436	372.744	380.199	387.803	395.559	403.471	411.540	419.771	428.166	436.730
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	619.753	860.105	518.905	1.152.178	1.428.783
Total Activo Corriente	983.231	1.180.451	1.099.969	1.207.233	1.213.894	1.128.486	1.571.014	2.034.409	1.601.632	2.354.639	2.639.808
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	76.573	156.209	0	81.038	0	0	86.234	175.436	0	91.512
Fianzas recibidas de Clientes	358.270	365.436	372.744	380.199	387.803	395.559	403.471	411.540	419.771	428.166	436.730
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	358.270	442.009	528.953	380.199	468.841	395.559	403.471	497.774	595.207	428.166	528.241

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	670.320	573.500	814.535	703.195	895.056	982.874	700.178	527.520	680.279	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	445.464	454.373	463.461	472.730	482.185	491.828	501.665	511.698	521.932	220.241
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	2.174.942	2.998.284	3.226.360	2.799.095	3.467.418	3.745.210	4.622.034	5.635.302	5.021.398	4.067.880
Total Activo Corriente	3.290.726	4.026.158	4.504.356	3.975.021	4.844.659	5.219.912	5.823.877	6.674.520	6.223.609	4.288.121
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	97.113	198.111	0	102.776	0	0	302.193	0
Fianzas recibidas de Clientes	445.464	454.373	463.461	472.730	482.185	491.828	501.665	511.698	521.932	220.241
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	445.464	454.373	560.574	670.841	482.185	594.604	501.665	511.698	824.125	220.241

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 11

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	17.113.359	-1.758	4.210	3.086	6.067	10.168	9.865	2.979
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	12.069	11.007	16.557	27.856	38.884	31.583	43.106	43.316
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	50.068	63.422	77.256	70.577	84.244	85.318	94.482	111.222
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	127.715	121.288	138.400	141.491	152.994	173.244	193.725	188.567
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	209.347	213.685	227.208	242.194	256.557	243.008	259.053	255.487
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	262.440	279.175	295.492	280.393	298.302	294.145	302.117	321.123
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	339.339	322.193	342.504	337.981	346.799	368.062	388.718	369.568
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	392.282	387.047	397.119	421.224	444.326	422.619	448.340	442.604
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	453.788	480.792	506.950	482.664	511.471	495.039	494.462	549.713
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	415.006	180.017						

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 11

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-7.619.454	-1.892.342	-4.246.612	-1.182.901	-297.598	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	104.595.154	0	0	0	0	359.149	141.103	196.642	273.590	261.399
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	96.975.701	-1.892.342	-4.246.612	-1.182.901	-297.598	359.149	141.103	196.642	273.590	261.399
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	51.303	253.239	148.435	213.195	293.172	268.190	30.932	257.394	138.049	210.380
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	51.303	253.239	148.435	213.195	293.172	268.190	30.932	257.394	138.049	210.380
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	299.945	270.393	2.025	256.147	120.963	201.115	300.300	266.293	0	210.363
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	299.945	270.393	2.025	256.147	120.963	201.115	300.300	266.293	0	210.363
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	93.633	182.641	293.127	252.914	0	685.255	1.415.597	1.818.685	1.896.067	1.651.995
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	93.633	182.641	293.127	252.914	0	685.255	1.415.597	1.818.685	1.896.067	1.651.995
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	1.371.878	1.901.198	1.770.068	2.041.790	2.129.232	1.854.226	1.538.946	2.134.533	1.987.162	2.293.374
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.371.878	1.901.198	1.770.068	2.041.790	2.129.232	1.854.226	1.538.946	2.134.533	1.987.162	2.293.374
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	2.391.514	2.081.971	1.726.678	2.398.021	2.231.716	2.576.326	2.687.186	2.338.449	1.938.599	2.693.946
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.391.514	2.081.971	1.726.678	2.398.021	2.231.716	2.576.326	2.687.186	2.338.449	1.938.599	2.693.946
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	2.507.006	2.895.396	2.500.107	2.386.933	2.517.849	2.394.841	2.540.593	2.508.088	2.571.464	2.724.486
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.507.006	2.895.396	2.500.107	2.386.933	2.517.849	2.394.841	2.540.593	2.508.088	2.571.464	2.724.486
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	2.872.719	2.735.095	2.898.333	2.805.224	2.801.950	3.115.040	2.351.703			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.872.719	2.735.095	2.898.333	2.805.224	2.801.950	3.115.040	2.351.703			

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 11

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	17.778.726	0	4.807.819	10.417.965	2.552.942	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-35.774.391	0	-208.804	-490.304	-721.280	-897.033	-801.758	-905.111	-945.587	-845.154	-716.943
Devolución Principal	-17.778.726	0	0	0	0	-156.368	-66.095	-172.777	-218.355	-127.329	-2.558
Pago de Intereses y Comisiones	-17.995.665	0	-208.804	-490.304	-721.280	-740.665	-735.663	-732.334	-727.232	-717.824	-714.385
Total Flujos Caja Deuda	-17.995.665	0	4.599.015	9.927.662	1.831.662	-897.033	-801.758	-905.111	-945.587	-845.154	-716.943

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	-955.200	-896.389	-1.018.366	-1.063.813	-950.667	-806.090	-1.074.628	-1.008.250	-1.145.412	-1.196.601	-1.069.112
Devolución Principal	-242.887	-191.063	-323.504	-382.168	-283.009	-146.275	-424.772	-374.573	-527.932	-599.139	-495.885
Pago de Intereses y Comisiones	-712.313	-705.327	-694.862	-681.645	-667.659	-659.815	-649.857	-633.677	-617.480	-597.462	-573.228
Total Flujos Caja Deuda	-955.200	-896.389	-1.018.366	-1.063.813	-950.667	-806.090	-1.074.628	-1.008.250	-1.145.412	-1.196.601	-1.069.112

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	-906.373	-1.208.397	-1.133.642	-1.288.203	-1.345.679	-1.202.016	-1.018.458	-1.358.872	-1.274.499	-1.448.257	-1.512.943
Devolución Principal	-351.207	-670.114	-620.102	-802.360	-892.662	-783.450	-628.464	-998.421	-953.400	-1.167.296	-1.279.207
Pago de Intereses y Comisiones	-555.166	-538.284	-513.539	-485.842	-453.017	-418.566	-389.994	-360.451	-321.098	-280.960	-233.735
Total Flujos Caja Deuda	-906.373	-1.208.397	-1.133.642	-1.288.203	-1.345.679	-1.202.016	-1.018.458	-1.358.872	-1.274.499	-1.448.257	-1.512.943

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	-1.351.072	-1.144.457	-1.527.267	-337.756	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-1.167.902	-1.006.274	-1.433.472	-289.706	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-183.170	-138.183	-93.795	-48.050	0	0	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-1.351.072	-1.144.457	-1.527.267	-337.756	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 11

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Operativos	244.527.429	867.342	1.513.065	1.543.327	1.629.235	1.661.820	1.695.056	1.728.957	1.763.536	1.798.807
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	244.527.429	867.342	1.513.065	1.543.327	1.629.235	1.661.820	1.695.056	1.728.957	1.763.536	1.798.807
Gastos Operativos	-70.467.513	-224.765	-392.099	-400.924	-470.286	-479.692	-489.286	-499.071	-509.053	-519.234
Gastos Serv. Com.	-49.988.337	-152.013	-265.185	-270.488	-333.837	-340.513	-347.324	-354.270	-361.356	-368.583
Costes Concesionaria	-20.479.176	-72.752	-126.914	-130.435	-136.449	-139.178	-141.962	-144.801	-147.697	-150.651
EBITDA	174.059.916	642.577	1.120.966	1.142.403	1.158.949	1.182.128	1.205.770	1.229.886	1.254.484	1.279.573
Amortizaciones	-42.566.633	-201.692	-344.007	-377.941	-377.941	-378.883	-413.952	-487.415	-453.481	-492.639
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	131.493.283	440.885	776.960	764.462	781.008	803.244	791.818	742.470	801.002	786.934
Gastos Financieros	-17.404.223	-452.604	-748.894	-743.892	-740.563	-735.461	-726.053	-722.614	-720.542	-713.556
Resultado Financiero	-17.404.223	-452.604	-748.894	-743.892	-740.563	-735.461	-726.053	-722.614	-720.542	-713.556
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	114.089.059	-11.719	28.066	20.570	40.445	67.784	65.765	19.857	80.460	73.379
Impuesto de Sociedades	-17.113.359	1.758	-4.210	-3.086	-6.067	-10.168	-9.865	-2.979	-12.069	-11.007
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	96.975.701	-9.961	23.856	17.485	34.378	57.616	55.900	16.878	68.391	62.372

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Operativos	1.834.783	1.871.479	1.908.908	1.947.087	1.986.028	2.025.749	2.066.264	2.107.589	2.149.741	2.192.736
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.834.783	1.871.479	1.908.908	1.947.087	1.986.028	2.025.749	2.066.264	2.107.589	2.149.741	2.192.736
Gastos Operativos	-529.619	-540.211	-551.015	-562.035	-573.276	-584.742	-596.436	-608.365	-620.532	-632.943
Gastos Serv. Com.	-375.954	-383.473	-391.143	-398.966	-406.945	-415.084	-423.386	-431.853	-440.490	-449.300
Costes Concesionaria	-153.664	-156.737	-159.872	-163.070	-166.331	-169.658	-173.051	-176.512	-180.042	-183.643
EBITDA	1.305.165	1.331.268	1.357.893	1.385.051	1.412.752	1.441.007	1.469.827	1.499.224	1.529.208	1.559.793
Amortizaciones	-491.697	-455.685	-422.777	-506.451	-467.293	-510.329	-510.329	-470.717	-432.715	-525.883
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	813.468	875.583	935.117	878.601	945.460	930.678	959.498	1.028.507	1.096.494	1.033.909
Gastos Financieros	-703.091	-689.874	-675.888	-668.044	-658.086	-641.906	-625.709	-605.691	-581.457	-563.395
Resultado Financiero	-703.091	-689.874	-675.888	-668.044	-658.086	-641.906	-625.709	-605.691	-581.457	-563.395
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	110.377	185.709	259.229	210.556	287.374	288.772	333.789	422.815	515.037	470.514
Impuesto de Sociedades	-16.557	-27.856	-38.884	-31.583	-43.106	-43.316	-50.068	-63.422	-77.256	-70.577
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	93.820	157.852	220.345	178.973	244.268	245.456	283.720	359.393	437.782	399.937

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Operativos	2.236.590	2.281.322	2.326.949	2.373.488	2.420.957	2.469.377	2.518.764	2.569.139	2.620.522	2.672.933
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.236.590	2.281.322	2.326.949	2.373.488	2.420.957	2.469.377	2.518.764	2.569.139	2.620.522	2.672.933
Gastos Operativos	-645.602	-658.514	-671.684	-685.118	-698.820	-712.797	-727.053	-741.594	-756.426	-771.554
Gastos Serv. Com.	-458.286	-467.452	-476.801	-486.337	-496.064	-505.985	-516.105	-526.427	-536.955	-547.694
Costes Concesionaria	-187.316	-191.062	-194.883	-198.781	-202.757	-206.812	-210.948	-215.167	-219.470	-223.860
EBITDA	1.590.988	1.622.808	1.655.264	1.688.370	1.722.137	1.756.580	1.791.711	1.827.546	1.864.097	1.901.378
Amortizaciones	-482.847	-532.256	-531.313	-485.642	-443.906	-549.772	-500.363	-554.944	-554.944	-504.454
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.108.142	1.090.553	1.123.951	1.202.728	1.278.231	1.206.808	1.291.348	1.272.601	1.309.152	1.396.925
Gastos Financieros	-546.513	-521.768	-494.071	-461.246	-426.795	-398.223	-368.680	-329.327	-289.190	-241.965
Resultado Financiero	-546.513	-521.768	-494.071	-461.246	-426.795	-398.223	-368.680	-329.327	-289.190	-241.965
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	561.629	568.785	629.880	741.481	851.436	808.585	922.669	943.274	1.019.963	1.154.960
Impuesto de Sociedades	-84.244	-85.318	-94.482	-111.222	-127.715	-121.288	-138.400	-141.491	-152.994	-173.244
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	477.384	483.467	535.398	630.259	723.721	687.297	784.268	801.783	866.968	981.716

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Operativos	2.726.391	2.780.919	2.836.537	2.893.268	2.951.134	3.010.156	3.070.359	3.131.767	3.194.402	3.258.290
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.726.391	2.780.919	2.836.537	2.893.268	2.951.134	3.010.156	3.070.359	3.131.767	3.194.402	3.258.290
Gastos Operativos	-786.985	-802.725	-818.779	-835.155	-851.858	-868.895	-886.273	-903.999	-922.079	-940.520
Gastos Serv. Com.	-558.648	-569.821	-581.218	-592.842	-604.699	-616.793	-629.129	-641.711	-654.546	-667.637
Costes Concesionaria	-228.337	-232.904	-237.562	-242.313	-247.159	-252.102	-257.144	-262.287	-267.533	-272.884
EBITDA	1.939.406	1.978.194	2.017.758	2.058.113	2.099.275	2.141.261	2.184.086	2.227.768	2.272.323	2.317.770
Amortizaciones	-456.510	-574.670	-520.089	-582.499	-581.557	-523.635	-470.703	-604.714	-542.304	-611.526
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.482.896	1.403.524	1.497.669	1.475.614	1.517.719	1.617.626	1.713.383	1.623.054	1.730.019	1.706.243
Gastos Financieros	-191.399	-146.412	-102.024	-51.050	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
Resultado Financiero	-191.399	-146.412	-102.024	-51.050	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.291.497	1.257.112	1.395.644	1.424.565	1.514.719	1.614.626	1.710.383	1.620.054	1.727.019	1.703.243
Impuesto de Sociedades	-193.725	-188.567	-209.347	-213.685	-227.208	-242.194	-256.557	-243.008	-259.053	-255.487
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.097.773	1.068.545	1.186.298	1.210.880	1.287.511	1.372.432	1.453.825	1.377.046	1.467.966	1.447.757

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Operativos	3.323.456	3.389.925	3.457.723	3.526.878	3.597.415	3.669.364	3.742.751	3.817.606	3.893.958	3.971.837
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.323.456	3.389.925	3.457.723	3.526.878	3.597.415	3.669.364	3.742.751	3.817.606	3.893.958	3.971.837
Gastos Operativos	-959.331	-978.517	-998.088	-1.018.049	-1.038.410	-1.059.179	-1.080.362	-1.101.969	-1.124.009	-1.146.489
Gastos Serv. Com.	-680.989	-694.609	-708.501	-722.671	-737.125	-751.867	-766.905	-782.243	-797.887	-813.845
Costes Concesionaria	-278.341	-283.908	-289.586	-295.378	-301.286	-307.311	-313.458	-319.727	-326.121	-332.644
EBITDA	2.364.125	2.411.408	2.459.636	2.508.828	2.559.005	2.610.185	2.662.389	2.715.637	2.769.949	2.825.348
Amortizaciones	-611.526	-547.239	-486.688	-636.544	-567.322	-646.220	-645.277	-571.818	-504.689	-674.394
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.752.599	1.864.168	1.972.948	1.872.284	1.991.683	1.963.965	2.017.112	2.143.818	2.265.261	2.150.955
Gastos Financieros	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
Resultado Financiero	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.749.599	1.861.168	1.969.948	1.869.284	1.988.683	1.960.965	2.014.112	2.140.818	2.262.261	2.147.955
Impuesto de Sociedades	-262.440	-279.175	-295.492	-280.393	-298.302	-294.145	-302.117	-321.123	-339.339	-322.193
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.487.159	1.581.993	1.674.456	1.588.892	1.690.381	1.666.821	1.711.995	1.819.696	1.922.922	1.825.761

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Operativos	4.051.274	4.132.299	4.214.945	4.299.244	4.385.229	4.472.934	4.562.393	4.653.640	4.746.713	4.841.647
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.051.274	4.132.299	4.214.945	4.299.244	4.385.229	4.472.934	4.562.393	4.653.640	4.746.713	4.841.647
Gastos Operativos	-1.169.419	-1.192.807	-1.216.663	-1.240.996	-1.265.816	-1.291.133	-1.316.955	-1.343.294	-1.370.160	-1.397.564
Gastos Serv. Com.	-830.122	-846.725	-863.659	-880.932	-898.551	-916.522	-934.852	-953.549	-972.620	-992.073
Costes Concesionaria	-339.297	-346.083	-353.004	-360.064	-367.266	-374.611	-382.103	-389.745	-397.540	-405.491
EBITDA	2.881.855	2.939.492	2.998.282	3.058.248	3.119.413	3.181.801	3.245.437	3.310.346	3.376.553	3.444.084
Amortizaciones	-595.496	-683.286	-683.286	-601.502	-524.961	-715.015	-627.225	-727.033	-726.091	-632.927
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.286.359	2.256.206	2.314.996	2.456.746	2.594.452	2.466.786	2.618.213	2.583.313	2.650.462	2.811.157
Gastos Financieros	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
Resultado Financiero	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.283.359	2.253.206	2.311.996	2.453.746	2.591.452	2.463.786	2.615.213	2.580.313	2.647.462	2.808.157
Impuesto de Sociedades	-342.504	-337.981	-346.799	-368.062	-388.718	-369.568	-392.282	-387.047	-397.119	-421.224
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.940.855	1.915.225	1.965.197	2.085.684	2.202.734	2.094.218	2.222.931	2.193.266	2.250.343	2.386.933

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Operativos	4.938.480	5.037.250	5.137.995	5.240.755	5.345.570	5.452.481	5.561.531	5.672.762	5.786.217	5.901.941
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.938.480	5.037.250	5.137.995	5.240.755	5.345.570	5.452.481	5.561.531	5.672.762	5.786.217	5.901.941
Gastos Operativos	-1.425.515	-1.454.025	-1.483.106	-1.512.768	-1.543.023	-1.573.884	-1.605.361	-1.637.468	-1.670.218	-1.703.622
Gastos Serv. Com.	-1.011.914	-1.032.152	-1.052.796	-1.073.851	-1.095.328	-1.117.235	-1.139.580	-1.162.371	-1.185.619	-1.209.331
Costes Concesionaria	-413.601	-421.873	-430.310	-438.916	-447.695	-456.649	-465.781	-475.097	-484.599	-494.291
EBITDA	3.512.966	3.583.225	3.654.889	3.727.987	3.802.547	3.878.598	3.956.170	4.035.293	4.115.999	4.198.319
Amortizaciones	-547.790	-762.765	-662.956	-774.295	-774.295	-670.320	-573.500	-814.535	-703.195	-895.056
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.965.175	2.820.460	2.991.933	2.953.692	3.028.252	3.208.278	3.382.670	3.220.758	3.412.804	3.303.263
Gastos Financieros	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
Resultado Financiero	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.962.175	2.817.460	2.988.933	2.950.692	3.025.252	3.205.278	3.379.670	3.217.758	3.409.804	3.300.263
Impuesto de Sociedades	-444.326	-422.619	-448.340	-442.604	-453.788	-480.792	-506.950	-482.664	-511.471	-495.039
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.517.849	2.394.841	2.540.593	2.508.088	2.571.464	2.724.486	2.872.719	2.735.095	2.898.333	2.805.224

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
Ingresos Operativos	6.019.980	6.140.380	6.263.187	2.642.893
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	6.019.980	6.140.380	6.263.187	2.642.893
Gastos Operativos	-1.737.695	-1.772.449	-1.807.897	-761.257
Gastos Serv. Com.	-1.233.518	-1.258.188	-1.283.352	-541.539
Costes Concesionaria	-504.177	-514.260	-524.546	-219.718
EBITDA	4.282.285	4.367.931	4.455.290	1.881.636
Amortizaciones	-982.874	-700.178	-1.685.581	-680.279
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	3.299.412	3.667.753	2.769.709	1.201.357
Gastos Financieros	-3.000	-3.000	-3.000	-1.241
Resultado Financiero	-3.000	-3.000	-3.000	-1.241
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	3.296.412	3.664.753	2.766.709	1.200.116
Impuesto de Sociedades	-494.462	-549.713	-415.006	-180.017
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.801.950	3.115.040	2.351.703	1.020.099

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 11

Balance de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	1.892.342	10.471.044	22.103.589	24.238.807	23.860.866	23.652.597	23.273.713	22.859.761	22.552.402	22.466.236	21.973.597
Acuerdo de concesión lp	1.892.342	10.471.044	22.103.589	24.238.807	23.860.866	23.652.597	23.273.713	22.859.761	22.552.402	22.466.236	21.973.597
ACTIVO CORRIENTE	0	303.171	276.721	1.059.590	1.004.909	1.059.107	1.087.447	1.075.014	1.087.141	1.175.161	1.187.795
Acuerdo de concesión cp	0	0	201.692	344.007	377.941	377.941	378.883	413.952	487.415	453.481	492.639
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	1.758	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	72.278	126.089	128.611	135.770	138.485	141.255	144.080	146.961
CRSD	0	0	0	448.516	400.879	452.555	472.793	422.577	358.471	477.600	448.195
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	303.171	75.029	193.030	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	1.892.342	10.774.215	22.380.310	25.298.397	24.865.775	24.711.704	24.361.160	23.934.775	23.639.544	23.641.397	23.161.392
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	1.892.342	6.138.955	7.321.856	7.609.493	7.274.200	7.150.581	6.988.317	6.772.343	6.566.844	6.532.420	6.347.572
Capital Social	634.954	1.064.360	2.247.261	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	-9.961	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	0	1.390	3.138	6.576	12.337	17.927	19.615
Reservas voluntarias	1.257.388	5.074.595	5.074.595	5.079.636	4.720.487	4.591.889	4.410.983	4.168.333	3.958.789	3.957.796	3.719.747
Resultado del año	0	0	0	-9.961	23.856	17.485	34.378	57.616	55.900	16.878	68.391
PASIVO NO CORRIENTE	0	4.635.260	15.058.455	17.460.258	17.399.392	17.231.844	17.018.718	16.896.618	16.899.288	16.661.630	16.475.796
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	4.635.260	15.058.455	17.460.258	17.399.392	17.231.844	17.018.718	16.896.618	16.899.288	16.661.630	16.475.796
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	228.646	192.184	329.279	354.125	265.814	173.411	447.347	338.024
Proveedores	0	0	0	0	0	27.891	0	0	29.598	60.381	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	72.278	126.089	128.611	135.770	138.485	141.255	144.080	146.961
Deuda Senior cp	0	0	0	156.368	66.095	172.777	218.355	127.329	2.558	242.887	191.063
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	1.892.342	10.774.215	22.380.310	25.298.397	24.865.775	24.711.704	24.361.160	23.934.775	23.639.544	23.641.397	23.161.392

Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	21.672.978	21.217.293	20.794.516	20.490.838	20.437.202	19.926.873	19.631.728	19.161.010	18.728.296	18.430.767	18.413.765
Acuerdo de concesión lp	21.672.978	21.217.293	20.794.516	20.490.838	20.437.202	19.926.873	19.631.728	19.161.010	18.728.296	18.430.767	18.413.765
ACTIVO CORRIENTE	1.250.780	1.240.490	1.154.067	1.168.571	1.266.864	1.279.957	1.351.848	1.341.206	1.242.903	1.258.215	1.369.773
Acuerdo de concesión cp	491.697	455.685	422.777	506.451	467.293	510.329	510.329	470.717	432.715	525.883	482.847
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	149.901	152.899	155.957	159.076	162.257	165.502	168.812	172.189	175.632	179.145	182.728
CRSD	509.183	531.906	475.334	403.045	537.314	504.125	572.706	598.300	534.556	453.186	604.199
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	22.923.758	22.457.783	21.948.583	21.659.410	21.704.066	21.206.830	20.983.576	20.502.217	19.971.199	19.688.982	19.783.539
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	6.261.508	6.142.134	6.006.815	5.958.970	6.107.011	6.093.884	6.201.291	6.274.632	6.334.080	6.501.469	6.899.380
Capital Social	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	26.454	32.692	42.074	57.859	79.893	97.791	122.217	146.763	175.135	211.074	254.852
Reservas voluntarias	3.632.864	3.475.804	3.267.071	3.140.948	3.308.327	3.212.008	3.293.800	3.304.330	3.259.734	3.312.795	3.704.773
Resultado del año	62.372	93.820	157.852	220.345	178.973	244.268	245.456	283.720	359.393	437.782	399.937
PASIVO NO CORRIENTE	16.157.522	15.780.583	15.502.803	15.361.757	14.942.214	14.572.870	14.050.168	13.456.258	12.965.602	12.619.624	11.954.740
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	16.157.522	15.780.583	15.502.803	15.361.757	14.942.214	14.572.870	14.050.168	13.456.258	12.965.602	12.619.624	11.954.740
PASIVO CORRIENTE	504.728	535.066	438.965	338.683	654.842	540.075	732.117	771.327	671.517	567.889	929.419
Proveedores	31.324	0	0	33.333	67.813	0	35.373	0	0	37.538	76.577
Fianzas recibidas de Clientes	149.901	152.899	155.957	159.076	162.257	165.502	168.812	172.189	175.632	179.145	182.728
Deuda Senior cp	323.504	382.168	283.009	146.275	424.772	374.573	527.932	599.139	495.885	351.207	670.114
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	22.923.758	22.457.783	21.948.583	21.659.410	21.704.067	21.206.830	20.983.576	20.502.217	19.971.199	19.688.982	19.783.539

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	17.881.510	17.592.529	17.106.887	16.662.981	16.370.374	16.394.627	15.839.683	15.557.645	15.053.191	14.596.681	14.311.620
Acuerdo de concesión lp	17.881.510	17.592.529	17.106.887	16.662.981	16.370.374	16.394.627	15.839.683	15.557.645	15.053.191	14.596.681	14.311.620
ACTIVO CORRIENTE	1.385.459	1.465.525	1.452.394	1.342.705	1.360.747	1.448.320	1.502.090	1.593.167	1.579.302	1.454.790	1.474.098
Acuerdo de concesión cp	532.256	531.313	485.642	443.906	549.772	500.363	554.944	554.944	504.454	456.510	574.670
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	186.383	190.110	193.912	197.791	201.746	205.781	209.897	214.095	218.377	222.744	227.199
CRSD	566.821	644.101	672.839	601.008	509.229	679.436	637.249	724.128	756.471	675.536	572.229
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	62.740	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	19.266.969	19.058.054	18.559.281	18.005.685	17.731.121	17.842.947	17.341.774	17.150.812	16.632.493	16.051.471	15.785.719
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	7.120.617	7.483.121	7.817.404	8.147.363	8.604.790	9.292.087	9.865.993	10.574.143	11.258.470	11.947.060	12.791.918
Capital Social	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	294.846	342.585	390.931	444.471	507.497	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964
Reservas voluntarias	3.808.569	4.117.252	4.351.257	4.532.815	4.833.755	5.557.009	6.033.943	6.724.579	7.343.720	7.917.562	8.646.364
Resultado del año	477.384	483.467	535.398	630.259	723.721	687.297	784.268	801.783	866.968	981.716	1.097.773
PASIVO NO CORRIENTE	11.339.867	10.542.735	9.655.303	8.877.082	8.253.847	7.260.655	6.312.484	5.150.417	3.876.438	2.713.765	1.712.720
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	11.339.867	10.542.735	9.655.303	8.877.082	8.253.847	7.260.655	6.312.484	5.150.417	3.876.438	2.713.765	1.712.720
PASIVO CORRIENTE	806.485	1.032.197	1.086.574	981.241	872.484	1.290.205	1.163.297	1.426.252	1.497.584	1.390.646	1.281.081
Proveedores	0	39.727	0	0	42.274	86.003	0	44.861	0	0	47.607
Fianzas recibidas de Clientes	186.383	190.110	193.912	197.791	201.746	205.781	209.897	214.095	218.377	222.744	227.199
Deuda Senior cp	620.102	802.360	892.662	783.450	628.464	998.421	953.400	1.167.296	1.279.207	1.167.902	1.006.274
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	19.266.969	19.058.054	18.559.281	18.005.685	17.731.121	17.842.947	17.341.774	17.150.812	16.632.493	16.051.471	15.785.719

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	14.382.334	13.799.835	13.525.615	13.001.980	12.531.277	12.252.710	12.375.747	11.764.220	11.498.804	10.951.565	10.464.877
Acuerdo de concesión lp	14.382.334	13.799.835	13.525.615	13.001.980	12.531.277	12.252.710	12.375.747	11.764.220	11.498.804	10.951.565	10.464.877
ACTIVO CORRIENTE	1.524.939	1.087.755	922.662	869.562	821.550	960.577	903.285	977.727	983.051	924.194	869.181
Acuerdo de concesión cp	520.089	582.499	581.557	523.635	470.703	604.714	542.304	611.526	611.526	547.239	486.688
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	231.743	236.378	241.106	245.928	250.846	255.863	260.981	266.200	271.524	276.955	282.494
CRSD	763.633	168.878	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	9.473	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	15.907.274	14.887.591	14.448.277	13.871.543	13.352.827	13.213.288	13.279.032	12.741.947	12.481.855	11.875.759	11.334.058
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	13.860.463	14.361.506	14.156.788	13.625.615	13.101.980	12.903.811	12.908.979	12.475.747	12.153.436	11.598.804	11.051.565
Capital Social	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964
Reservas voluntarias	9.744.136	10.127.427	9.898.127	9.290.322	8.681.766	8.402.204	8.484.151	7.959.999	7.657.897	7.063.864	6.421.790
Resultado del año	1.068.545	1.186.298	1.210.880	1.287.511	1.372.432	1.453.825	1.377.046	1.467.966	1.447.757	1.487.159	1.581.993
PASIVO NO CORRIENTE	284.477	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	284.477	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	1.762.333	526.084	291.489	245.928	250.846	309.477	370.053	266.200	328.419	276.955	282.494
Proveedores	97.118	0	50.383	0	0	53.613	109.072	0	56.895	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	231.743	236.378	241.106	245.928	250.846	255.863	260.981	266.200	271.524	276.955	282.494
Deuda Senior cp	1.433.472	289.706	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	15.907.274	14.887.591	14.448.277	13.871.543	13.352.827	13.213.288	13.279.031	12.741.947	12.481.855	11.875.759	11.334.058

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	10.195.628	10.377.587	9.731.368	9.475.867	8.904.048	8.399.360	8.138.600	8.386.916	7.703.630	7.459.295	6.857.793
Acuerdo de concesión lp	10.195.628	10.377.587	9.731.368	9.475.867	8.904.048	8.399.360	8.138.600	8.386.916	7.703.630	7.459.295	6.857.793
ACTIVO CORRIENTE	1.024.688	961.229	1.046.004	1.051.058	983.714	922.823	1.098.890	1.026.482	1.120.892	1.127.645	1.052.748
Acuerdo de concesión cp	636.544	567.322	646.220	645.277	571.818	504.689	674.394	595.496	683.286	683.286	601.502
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	288.144	293.906	299.785	305.780	311.896	318.134	324.497	330.986	337.606	344.358	351.245
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	11.220.316	11.338.816	10.777.372	10.526.924	9.887.763	9.322.182	9.237.490	9.413.399	8.824.523	8.586.940	7.910.541
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	10.871.795	10.921.740	10.477.587	10.157.246	9.575.867	9.004.048	8.844.999	8.944.083	8.486.916	8.170.425	7.559.295
Capital Social	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964
Reservas voluntarias	6.149.557	6.285.067	5.739.425	5.442.644	4.816.090	4.136.571	3.874.296	4.070.540	3.498.280	3.207.418	2.546.317
Resultado del año	1.674.456	1.588.892	1.690.381	1.666.821	1.711.995	1.819.696	1.922.922	1.825.761	1.940.855	1.915.225	1.965.197
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	348.521	417.076	299.785	369.678	311.896	318.134	392.491	469.316	337.606	416.515	351.245
Proveedores	60.377	123.170	0	63.898	0	0	67.995	138.330	0	72.156	0
Fianzas recibidas de Clientes	288.144	293.906	299.785	305.780	311.896	318.134	324.497	330.986	337.606	344.358	351.245
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	11.220.316	11.338.816	10.777.372	10.526.924	9.887.763	9.322.182	9.237.490	9.413.399	8.824.523	8.586.940	7.910.541

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	6.332.832	6.083.636	6.406.682	5.679.649	5.447.889	4.814.962	4.267.172	4.028.995	4.436.197	3.661.902	3.444.303
Acuerdo de concesión lp	6.332.832	6.083.636	6.406.682	5.679.649	5.447.889	4.814.962	4.267.172	4.028.995	4.436.197	3.661.902	3.444.303
ACTIVO CORRIENTE	983.231	1.180.451	1.099.969	1.207.233	1.213.894	1.128.486	1.571.014	2.034.409	1.601.632	2.354.639	2.639.808
Acuerdo de concesión cp	524.961	715.015	627.225	727.033	726.091	632.927	547.790	762.765	662.956	774.295	774.295
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	358.270	365.436	372.744	380.199	387.803	395.559	403.471	411.540	419.771	428.166	436.730
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	619.753	860.105	518.905	1.152.178	1.428.783
TOTAL ACTIVO	7.316.064	7.264.087	7.506.651	6.886.882	6.661.783	5.943.448	5.838.186	6.063.404	6.037.830	6.016.541	6.084.111
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	6.957.793	6.822.078	6.977.698	6.506.682	6.192.942	5.547.889	5.434.715	5.565.630	5.442.623	5.588.375	5.555.870
Capital Social	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964
Reservas voluntarias	1.824.328	1.571.562	1.835.698	1.235.970	951.894	249.765	0	0	0	0	0
Resultado del año	2.085.684	2.202.734	2.094.218	2.222.931	2.193.266	2.250.343	2.386.933	2.517.849	2.394.841	2.540.593	2.508.088
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	358.270	442.009	528.953	380.199	468.841	395.559	403.471	497.774	595.207	428.166	528.241
Proveedores	0	76.573	156.209	0	81.038	0	0	86.234	175.436	0	91.512
Fianzas recibidas de Clientes	358.270	365.436	372.744	380.199	387.803	395.559	403.471	411.540	419.771	428.166	436.730
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	7.316.064	7.264.087	7.506.651	6.886.882	6.661.783	5.943.448	5.838.186	6.063.404	6.037.829	6.016.541	6.084.111

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	2.773.983	2.200.483	1.976.719	2.478.696	1.583.640	1.227.697	527.520	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	2.773.983	2.200.483	1.976.719	2.478.696	1.583.640	1.227.697	527.520	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	3.290.726	4.026.158	4.504.356	3.975.021	4.844.659	5.219.912	5.823.877	6.674.520	6.223.609	4.288.121
Acuerdo de concesión cp	670.320	573.500	814.535	703.195	895.056	982.874	700.178	527.520	680.279	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	445.464	454.373	463.461	472.730	482.185	491.828	501.665	511.698	521.932	220.241
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	2.174.942	2.998.284	3.226.360	2.799.095	3.467.418	3.745.210	4.622.034	5.635.302	5.021.398	4.067.880
TOTAL ACTIVO	6.064.710	6.226.641	6.481.075	6.453.717	6.428.299	6.447.609	6.351.396	6.674.520	6.223.609	4.288.121
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	5.619.245	5.772.267	5.920.501	5.782.876	5.946.115	5.853.005	5.849.731	6.162.822	5.399.484	4.067.880
Capital Social	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818	2.539.818
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964	507.964
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	2.571.464	2.724.486	2.872.719	2.735.095	2.898.333	2.805.224	2.801.950	3.115.040	2.351.703	1.020.099
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	445.464	454.373	560.574	670.841	482.185	594.604	501.665	511.698	824.125	220.241
Proveedores	0	0	97.113	198.111	0	102.776	0	0	302.193	0
Fianzas recibidas de Clientes	445.464	454.373	463.461	472.730	482.185	491.828	501.665	511.698	521.932	220.241
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	6.064.710	6.226.641	6.481.075	6.453.717	6.428.299	6.447.609	6.351.396	6.674.520	6.223.609	4.288.121

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 11

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ORÍGENES	320.096.279	1.892.342	9.054.431	11.904.037	3.792.911	1.753.733	1.643.327	1.729.235	1.812.036	1.859.161	1.828.957
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	244.527.429	0	0	0	867.342	1.513.065	1.543.327	1.629.235	1.661.820	1.695.056	1.728.957
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	2.539.818	634.954	429.406	1.182.901	292.557	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	5.079.636	1.257.388	3.817.207	0	5.041	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	17.778.726	0	4.807.819	10.417.965	2.552.942	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	1.689.580	0	0	0	0	47.637	0	0	50.217	64.105	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	48.481.091	0	0	303.171	75.029	193.030	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	320.096.279	1.892.342	9.054.431	11.904.037	3.792.911	1.753.733	1.643.327	1.729.235	1.812.036	1.859.161	1.828.957
Gastos Servicios Comunitarios	49.988.337	0	0	0	152.013	265.185	270.488	333.837	340.513	347.324	354.270
Costes de Estructura Concesionario	26.240.698	1.411.497	2.296.154	1.639.314	487.309	126.914	130.435	136.449	139.178	141.962	144.801
Inversión Inicial	18.193.300	474.845	6.240.302	9.693.390	1.784.763	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	17.782.128	0	0	0	0	0	141.780	27.891	0	150.458	336.533
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	17.113.359	0	0	0	0	2.452	3.086	6.067	10.168	9.865	2.979
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	238.241	6.000	6.000	6.000	6.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.263.892	0	208.804	91.072	25.334	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	16.731.774	0	0	399.231	695.946	719.441	714.014	710.252	704.708	694.850	690.952
Amortización de la deuda senior - Tramo I	17.778.726	0	0	0	0	156.368	66.095	172.777	218.355	127.329	2.558
Dotación a la CRSD - Tramo I	1.689.580	0	0	0	448.516	0	51.676	20.238	0	0	119.129
Dividendos	87.642.408	0	0	0	0	0	12.505	15.736	30.940	51.854	50.310
Reparto de las reservas voluntarias	12.884.866	0	0	0	0	359.149	128.598	180.906	242.650	209.545	993
Liquidación de la sociedad	4.067.880	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	48.481.091	0	303.171	75.029	193.030	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	1.892.942	1.898.807	1.934.783	2.028.051	2.081.197	2.047.087	2.119.218	2.125.749	2.166.264	2.271.333	2.331.111
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.763.536	1.798.807	1.834.783	1.871.479	1.908.908	1.947.087	1.986.028	2.025.749	2.066.264	2.107.589	2.149.741
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	29.405	0	0	56.573	72.288	0	33.189	0	0	63.744	81.370
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	1.892.942	1.898.807	1.934.783	2.028.051	2.081.197	2.047.087	2.119.218	2.125.749	2.166.264	2.271.333	2.331.111
Gastos Servicios Comunitarios	361.356	368.583	375.954	383.473	391.143	398.966	406.945	415.084	423.386	431.853	440.490
Costes de Estructura Concesionario	147.697	150.651	153.664	156.737	159.872	163.070	166.331	169.658	173.051	176.512	180.042
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	60.381	159.753	31.324	0	169.440	379.177	67.813	179.811	35.373	0	190.817
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	12.069	11.007	16.557	27.856	38.884	31.583	43.106	43.316	50.068	63.422	77.256
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
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	688.411	680.947	669.995	656.280	641.786	633.426	622.939	606.221	589.475	568.897	544.091
Amortización de la deuda senior - Tramo I	242.887	191.063	323.504	382.168	283.009	146.275	424.772	374.573	527.932	599.139	495.885
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	60.988	22.723	0	0	134.269	0	68.581	25.594	0	0
Dividendos	15.190	61.552	56.135	84.438	142.067	30.932	161.075	138.049	210.380	255.348	270.393
Reparto de las reservas voluntarias	238.049	86.883	157.060	208.733	126.122	0	96.319	0	0	44.597	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	2.292.736	2.373.968	2.381.322	2.426.949	2.545.319	2.612.736	2.569.377	2.623.690	2.669.139	2.720.522	2.853.868
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.192.736	2.236.590	2.281.322	2.326.949	2.373.488	2.420.957	2.469.377	2.518.764	2.569.139	2.620.522	2.672.933
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	37.378	0	0	71.832	91.779	0	42.186	0	0	80.935
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	62.740	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	2.292.736	2.373.968	2.381.322	2.426.949	2.545.319	2.612.736	2.569.377	2.623.690	2.669.139	2.720.522	2.853.868
Gastos Servicios Comunitarios	449.300	458.286	467.452	476.801	486.337	496.064	505.985	516.105	526.427	536.955	547.694
Costes de Estructura Concesionario	183.643	187.316	191.062	194.883	198.781	202.757	206.812	210.948	215.167	219.470	223.860
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	426.805	76.577	202.606	39.727	0	214.891	480.888	86.003	228.044	44.861	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	70.577	84.244	85.318	94.482	111.222	127.715	121.288	138.400	141.491	152.994	173.244
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	34.820	35.517	36.227
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	525.447	507.971	482.619	454.304	420.849	385.754	356.526	326.313	286.278	245.444	197.508
Amortización de la deuda senior - Tramo I	351.207	670.114	620.102	802.360	892.662	783.450	628.464	998.421	953.400	1.167.296	1.279.207
Dotación a la CRSD - Tramo I	151.012	0	77.281	28.738	0	0	170.207	0	86.879	32.343	0
Dividendos	2.025	256.147	120.963	201.115	300.300	266.293	0	210.363	93.633	182.641	293.127
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	62.740	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	2.929.699	2.880.919	3.440.766	3.162.146	3.051.134	3.110.156	3.170.359	3.231.767	3.294.402	3.358.290	3.423.456
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.726.391	2.780.919	2.836.537	2.893.268	2.951.134	3.010.156	3.070.359	3.131.767	3.194.402	3.258.290	3.323.456
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	103.307	0	594.755	168.878	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	9.473	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	2.929.699	2.880.919	3.440.766	3.162.146	3.051.134	3.110.156	3.170.359	3.231.767	3.294.402	3.358.290	3.423.456
Gastos Servicios Comunitarios	558.648	569.821	581.218	592.842	604.699	616.793	629.129	641.711	654.546	667.637	680.989
Costes de Estructura Concesionario	228.337	232.904	237.562	242.313	247.159	252.102	257.144	262.287	267.533	272.884	278.341
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	242.002	541.292	97.118	256.953	50.383	0	272.534	609.882	109.072	289.215	56.895
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	193.725	188.567	209.347	213.685	227.208	242.194	256.557	243.008	259.053	255.487	262.440
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	36.952	37.691	38.445	39.214	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	146.218	100.492	55.351	8.836	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	1.167.902	1.006.274	1.433.472	289.706	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	191.405	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	252.914	0	685.255	1.186.298	1.210.880	1.287.511	1.372.432	1.371.878	1.377.046	1.467.966	1.447.757
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	229.300	607.805	608.556	279.562	0	524.152	302.102	594.034
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	9.473	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	3.489.925	3.557.723	3.626.878	3.697.415	3.769.364	3.842.751	3.917.606	3.993.958	4.071.837	4.151.274	4.232.299
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.389.925	3.457.723	3.526.878	3.597.415	3.669.364	3.742.751	3.817.606	3.893.958	3.971.837	4.051.274	4.132.299
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	3.489.925	3.557.723	3.626.878	3.697.415	3.769.364	3.842.751	3.917.606	3.993.958	4.071.837	4.151.274	4.232.299
Gastos Servicios Comunitarios	694.609	708.501	722.671	737.125	751.867	766.905	782.243	797.887	813.845	830.122	846.725
Costes de Estructura Concesionario	283.908	289.586	295.378	301.286	307.311	313.458	319.727	326.121	332.644	339.297	346.083
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	306.918	686.489	123.170	325.879	63.898	0	345.639	773.477	138.330	366.795
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	279.175	295.492	280.393	298.302	294.145	302.117	321.123	339.339	322.193	342.504	337.981
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
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	1.487.159	1.581.993	1.538.946	1.588.892	1.690.381	1.666.821	1.711.995	1.819.696	1.726.678	1.825.761	1.940.855
Reparto de las reservas voluntarias	642.073	272.233	0	545.641	296.781	626.554	679.519	262.276	0	572.260	290.861
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	4.314.945	4.399.244	4.485.229	4.572.934	4.662.393	4.753.640	4.846.713	4.941.647	5.558.233	5.897.355	5.656.900
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.214.945	4.299.244	4.385.229	4.472.934	4.562.393	4.653.640	4.746.713	4.841.647	4.938.480	5.037.250	5.137.995
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	619.753	860.105	518.905
APLICACIONES	4.314.945	4.399.244	4.485.229	4.572.934	4.662.393	4.753.640	4.846.713	4.941.647	5.558.233	5.897.355	5.656.900
Gastos Servicios Comunitarios	863.659	880.932	898.551	916.522	934.852	953.549	972.620	992.073	1.011.914	1.032.152	1.052.796
Costes de Estructura Concesionario	353.004	360.064	367.266	374.611	382.103	389.745	397.540	405.491	413.601	421.873	430.310
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	72.156	0	389.246	870.634	156.209	413.293	81.038	0	438.354	980.956	175.436
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	346.799	368.062	388.718	369.568	392.282	387.047	397.119	421.224	444.326	422.619	448.340
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
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	1.915.225	1.965.197	2.085.684	1.938.599	2.094.218	2.222.931	2.193.266	2.250.343	2.386.933	2.517.849	2.394.841
Reparto de las reservas voluntarias	661.101	721.989	252.765	0	599.728	284.075	702.130	249.765	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	619.753	860.105	518.905	1.152.178

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ORÍGENES	6.392.932	6.774.353	7.627.423	8.559.815	8.899.122	8.585.312	9.369.360	9.765.190	10.762.414	11.898.489	7.664.292
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.240.755	5.345.570	5.452.481	5.561.531	5.672.762	5.786.217	5.901.941	6.019.980	6.140.380	6.263.187	2.642.893
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	1.152.178	1.428.783	2.174.942	2.998.284	3.226.360	2.799.095	3.467.418	3.745.210	4.622.034	5.635.302	5.021.398
APLICACIONES	6.392.932	6.774.353	7.627.423	8.559.815	8.899.122	8.585.312	9.369.360	9.765.190	10.762.414	11.898.489	7.664.292
Gastos Servicios Comunitarios	1.073.851	1.095.328	1.117.235	1.139.580	1.162.371	1.185.619	1.209.331	1.233.518	1.258.188	1.283.352	541.539
Costes de Estructura Concesionario	438.916	447.695	456.649	465.781	475.097	484.599	494.291	504.177	514.260	524.546	219.718
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	465.185	91.512	0	493.658	1.104.175	198.111	524.155	102.776	0	1.536.147	302.193
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	442.604	453.788	480.792	506.950	482.664	511.471	495.039	494.462	549.713	415.006	180.017
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	1.241
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	2.540.593	2.508.088	2.571.464	2.724.486	2.872.719	2.735.095	2.898.333	2.805.224	2.801.950	3.115.040	2.351.703
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	1.428.783	2.174.942	2.998.284	3.226.360	2.799.095	3.467.418	3.745.210	4.622.034	5.635.302	5.021.398	4.067.880

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)	4,46%
WACCbt	3,37%
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	244.527.429	0	0	0	867.342	1.513.065	1.543.327	1.629.235	1.661.820	1.695.056	1.728.957
Gastos Servicios Comunitarios	-49.988.337	0	0	0	-152.013	-265.185	-270.488	-333.837	-340.513	-347.324	-354.270
Costes de Estructura Concesionario	-26.240.698	-1.411.497	-2.296.154	-1.639.314	-487.309	-126.914	-130.435	-136.449	-139.178	-141.962	-144.801
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-238.241	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
CF Explotación	168.060.153	-1.417.497	-2.302.154	-1.645.314	222.020	1.117.966	1.139.403	1.155.949	1.179.128	1.202.770	1.226.886
Inversión Inicial	-18.193.300	-474.845	-6.240.302	-9.693.390	-1.784.763	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-17.782.128	0	0	0	0	0	-141.780	-27.891	0	-150.458	-336.533
CF Inversión	-35.975.428	-474.845	-6.240.302	-9.693.390	-1.784.763	0	-141.780	-27.891	0	-150.458	-336.533
CF del Proyecto antes de Impuestos	132.084.725	-1.892.342	-8.542.456	-11.338.704	-1.562.743	1.117.966	997.623	1.128.058	1.179.128	1.052.312	890.353
Impuesto de sociedades	-17.113.359	0	0	0	0	-2.452	-3.086	-6.067	-10.168	-9.865	-2.979
CF del Proyecto después de Impuestos	114.971.366	-1.892.342	-8.542.456	-11.338.704	-1.562.743	1.115.514	994.537	1.121.991	1.168.960	1.042.447	887.374
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	2.539.818	634.954	429.406	1.182.901	292.557	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	5.079.636	1.257.388	3.817.207	0	5.041	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	17.778.726	0	4.807.819	10.417.965	2.552.942	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	25.398.180	1.892.342	9.054.431	11.600.866	2.850.540	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	140.369.546	0	511.975	262.162	1.287.797	1.115.514	994.537	1.121.991	1.168.960	1.042.447	887.374
Comisiones de Deuda Senior	-1.263.892	0	-208.804	-91.072	-25.334	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-16.731.774	0	0	-399.231	-695.946	-719.441	-714.014	-710.252	-704.708	-694.850	-690.952
Amortización de la deuda senior	-17.778.726	0	0	0	0	-156.368	-66.095	-172.777	-218.355	-127.329	-2.558
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-35.774.391	0	-208.804	-490.304	-721.280	-897.033	-801.758	-905.111	-945.587	-845.154	-716.943
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	104.595.154	0	303.171	-228.142	566.517	218.482	192.779	216.880	223.373	197.294	170.431
Dotación a la CRSD	-1.689.580	0	0	0	-448.516	0	-51.676	-20.238	0	0	-119.129
Desdotación de la CRSD	1.689.580	0	0	0	0	47.637	0	0	50.217	64.105	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-448.516	47.637	-51.676	-20.238	50.217	64.105	-119.129
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	104.595.154	0	303.171	-228.142	118.001	266.119	141.103	196.642	273.590	261.399	51.303
Dividendos	-87.642.408	0	0	0	0	0	-12.505	-15.736	-30.940	-51.854	-50.310
Reparto de las reservas voluntarias	-12.884.866	0	0	0	0	-359.149	-128.598	-180.906	-242.650	-209.545	-993
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-4.067.880	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	-104.595.154	0	0	0	0	-359.149	-141.103	-196.642	-273.590	-261.399	-51.303
Flujo de caja del año		0	303.171	-228.142	118.001	-93.030	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	303.171	75.029	193.030	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	303.171	75.029	193.030	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	1.763.536	1.798.807	1.834.783	1.871.479	1.908.908	1.947.087	1.986.028	2.025.749	2.066.264	2.107.589	2.149.741
Gastos Servicios Comunitarios	-361.356	-368.583	-375.954	-383.473	-391.143	-398.966	-406.945	-415.084	-423.386	-431.853	-440.490
Costes de Estructura Concesionario	-147.697	-150.651	-153.664	-156.737	-159.872	-163.070	-166.331	-169.658	-173.051	-176.512	-180.042
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
CF Explotación	1.251.484	1.276.573	1.302.165	1.328.268	1.354.893	1.382.051	1.409.752	1.438.007	1.466.827	1.496.224	1.526.208
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-60.381	-159.753	-31.324	0	-169.440	-379.177	-67.813	-179.811	-35.373	0	-190.817
CF Inversión	-60.381	-159.753	-31.324	0	-169.440	-379.177	-67.813	-179.811	-35.373	0	-190.817
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.191.103	1.116.820	1.270.840	1.328.268	1.185.453	1.002.875	1.341.940	1.258.196	1.431.455	1.496.224	1.335.391
Impuesto de sociedades	-12.069	-11.007	-16.557	-27.856	-38.884	-31.583	-43.106	-43.316	-50.068	-63.422	-77.256
CF del Proyecto después de Impuestos	1.179.034	1.105.813	1.254.284	1.300.412	1.146.569	971.291	1.298.834	1.214.880	1.381.386	1.432.802	1.258.136
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)	1.179.034	1.105.813	1.254.284	1.300.412	1.146.569	971.291	1.298.834	1.214.880	1.381.386	1.432.802	1.258.136
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	-688.411	-680.947	-669.995	-656.280	-641.786	-633.426	-622.939	-606.221	-589.475	-568.897	-544.091
Amortización de la deuda senior	-242.887	-191.063	-323.504	-382.168	-283.009	-146.275	-424.772	-374.573	-527.932	-599.139	-495.885
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-955.200	-896.389	-1.018.366	-1.063.813	-950.667	-806.090	-1.074.628	-1.008.250	-1.145.412	-1.196.601	-1.069.112
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	223.834	209.424	235.918	236.599	195.901	165.201	224.205	206.630	235.974	236.201	189.023
Dotación a la CRSD	0	-60.988	-22.723	0	0	-134.269	0	-68.581	-25.594	0	0
Desdotación de la CRSD	29.405	0	0	56.573	72.288	0	33.189	0	0	63.744	81.370
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	29.405	-60.988	-22.723	56.573	72.288	-134.269	33.189	-68.581	-25.594	63.744	81.370
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	253.239	148.435	213.195	293.172	268.190	30.932	257.394	138.049	210.380	299.945	270.393
Dividendos	-15.190	-61.552	-56.135	-84.438	-142.067	-30.932	-161.075	-138.049	-210.380	-255.348	-270.393
Reparto de las reservas voluntarias	-238.049	-86.883	-157.060	-208.733	-126.122	0	-96.319	0	0	-44.597	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	-253.239	-148.435	-213.195	-293.172	-268.190	-30.932	-257.394	-138.049	-210.380	-299.945	-270.393
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	2.192.736	2.236.590	2.281.322	2.326.949	2.373.488	2.420.957	2.469.377	2.518.764	2.569.139	2.620.522	2.672.933
Gastos Servicios Comunitarios	-449.300	-458.286	-467.452	-476.801	-486.337	-496.064	-505.985	-516.105	-526.427	-536.955	-547.694
Costes de Estructura Concesionario	-183.643	-187.316	-191.062	-194.883	-198.781	-202.757	-206.812	-210.948	-215.167	-219.470	-223.860
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
CF Explotación	1.556.793	1.587.988	1.619.808	1.652.264	1.685.370	1.719.137	1.753.580	1.788.711	1.824.546	1.861.097	1.898.378
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-426.805	-76.577	-202.606	-39.727	0	-214.891	-480.888	-86.003	-228.044	-44.861	0
CF Inversión	-426.805	-76.577	-202.606	-39.727	0	-214.891	-480.888	-86.003	-228.044	-44.861	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.129.987	1.511.411	1.417.202	1.612.538	1.685.370	1.504.246	1.272.692	1.702.709	1.596.501	1.816.235	1.898.378
Impuesto de sociedades	-70.577	-84.244	-85.318	-94.482	-111.222	-127.715	-121.288	-138.400	-141.491	-152.994	-173.244
CF del Proyecto después de Impuestos	1.059.410	1.427.167	1.331.885	1.518.056	1.574.147	1.376.530	1.151.405	1.564.308	1.455.010	1.663.241	1.725.134
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)	1.059.410	1.427.167	1.331.885	1.518.056	1.574.147	1.376.530	1.151.405	1.564.308	1.455.010	1.663.241	1.725.134
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	-33.468	-34.138	-34.820	-35.517	-36.227
Intereses de Deuda Senior	-525.447	-507.971	-482.619	-454.304	-420.849	-385.754	-356.526	-326.313	-286.278	-245.444	-197.508
Amortización de la deuda senior	-351.207	-670.114	-620.102	-802.360	-892.662	-783.450	-628.464	-998.421	-953.400	-1.167.296	-1.279.207
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-906.373	-1.208.397	-1.133.642	-1.288.203	-1.345.679	-1.202.016	-1.018.458	-1.358.872	-1.274.499	-1.448.257	-1.512.943
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	153.037	218.769	198.243	229.853	228.469	174.515	132.946	205.437	180.511	214.984	212.191
Dotación a la CRSD	-151.012	0	-77.281	-28.738	0	0	-170.207	0	-86.879	-32.343	0
Desdotación de la CRSD	0	37.378	0	0	71.832	91.779	0	42.186	0	0	80.935
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-151.012	37.378	-77.281	-28.738	71.832	91.779	-170.207	42.186	-86.879	-32.343	80.935
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	2.025	256.147	120.963	201.115	300.300	266.293	-37.260	247.623	93.633	182.641	293.127
Dividendos	-2.025	-256.147	-120.963	-201.115	-300.300	-266.293	0	-210.363	-93.633	-182.641	-293.127
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	-2.025	-256.147	-120.963	-201.115	-300.300	-266.293	0	-210.363	-93.633	-182.641	-293.127
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	-37.260	37.260	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	62.740	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	62.740	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	9.473

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Alquileres y Servicios	2.726.391	2.780.919	2.836.537	2.893.268	2.951.134	3.010.156	3.070.359	3.131.767	3.194.402	3.258.290	3.323.456
Gastos Servicios Comunitarios	-558.648	-569.821	-581.218	-592.842	-604.699	-616.793	-629.129	-641.711	-654.546	-667.637	-680.989
Costes de Estructura Concesionario	-228.337	-232.904	-237.562	-242.313	-247.159	-252.102	-257.144	-262.287	-267.533	-272.884	-278.341
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
CF Explotación	1.936.406	1.975.194	2.014.758	2.055.113	2.096.275	2.138.261	2.181.086	2.224.768	2.269.323	2.314.770	2.361.125
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-242.002	-541.292	-97.118	-256.953	-50.383	0	-272.534	-609.882	-109.072	-289.215	-56.895
CF Inversión	-242.002	-541.292	-97.118	-256.953	-50.383	0	-272.534	-609.882	-109.072	-289.215	-56.895
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.694.404	1.433.902	1.917.640	1.798.160	2.045.892	2.138.261	1.908.552	1.614.886	2.160.251	2.025.554	2.304.230
Impuesto de sociedades	-193.725	-188.567	-209.347	-213.685	-227.208	-242.194	-256.557	-243.008	-259.053	-255.487	-262.440
CF del Proyecto después de Impuestos	1.500.679	1.245.335	1.708.293	1.584.475	1.818.685	1.896.067	1.651.995	1.371.878	1.901.198	1.770.068	2.041.790
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)	1.500.679	1.245.335	1.708.293	1.584.475	1.818.685	1.896.067	1.651.995	1.371.878	1.901.198	1.770.068	2.041.790
Comisiones de Deuda Senior	-36.952	-37.691	-38.445	-39.214	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-146.218	-100.492	-55.351	-8.836	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-1.167.902	-1.006.274	-1.433.472	-289.706	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-1.351.072	-1.144.457	-1.527.267	-337.756	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	149.607	100.878	181.026	1.246.720	1.818.685	1.896.067	1.651.995	1.371.878	1.901.198	1.770.068	2.041.790
Dotación a la CRSD	0	-191.405	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	103.307	0	594.755	168.878	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	103.307	-191.405	594.755	168.878	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	252.914	-90.527	775.782	1.415.597	1.818.685	1.896.067	1.651.995	1.371.878	1.901.198	1.770.068	2.041.790
Dividendos	-252.914	0	-685.255	-1.186.298	-1.210.880	-1.287.511	-1.372.432	-1.371.878	-1.377.046	-1.467.966	-1.447.757
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	-229.300	-607.805	-608.556	-279.562	0	-524.152	-302.102	-594.034
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	-252.914	0	-685.255	-1.415.597	-1.818.685	-1.896.067	-1.651.995	-1.371.878	-1.901.198	-1.770.068	-2.041.790
Flujo de caja del año	0	-90.527	90.527	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	9.473	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	3.389.925	3.457.723	3.526.878	3.597.415	3.669.364	3.742.751	3.817.606	3.893.958	3.971.837	4.051.274	4.132.299
Gastos Servicios Comunitarios	-694.609	-708.501	-722.671	-737.125	-751.867	-766.905	-782.243	-797.887	-813.845	-830.122	-846.725
Costes de Estructura Concesionario	-283.908	-289.586	-295.378	-301.286	-307.311	-313.458	-319.727	-326.121	-332.644	-339.297	-346.083
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
CF Explotación	2.408.408	2.456.636	2.505.828	2.556.005	2.607.185	2.659.389	2.712.637	2.766.949	2.822.348	2.878.855	2.936.492
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-306.918	-686.489	-123.170	-325.879	-63.898	0	-345.639	-773.477	-138.330	-366.795
CF Inversión	0	-306.918	-686.489	-123.170	-325.879	-63.898	0	-345.639	-773.477	-138.330	-366.795
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.408.408	2.149.718	1.819.339	2.432.835	2.281.307	2.595.491	2.712.637	2.421.310	2.048.871	2.740.525	2.569.697
Impuesto de sociedades	-279.175	-295.492	-280.393	-298.302	-294.145	-302.117	-321.123	-339.339	-322.193	-342.504	-337.981
CF del Proyecto después de Impuestos	2.129.232	1.854.226	1.538.946	2.134.533	1.987.162	2.293.374	2.391.514	2.081.971	1.726.678	2.398.021	2.231.716
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	2.129.232	1.854.226	1.538.946	2.134.533	1.987.162	2.293.374	2.391.514	2.081.971	1.726.678	2.398.021	2.231.716
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	2.129.232	1.854.226	1.538.946	2.134.533	1.987.162	2.293.374	2.391.514	2.081.971	1.726.678	2.398.021	2.231.716
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)	2.129.232	1.854.226	1.538.946	2.134.533	1.987.162	2.293.374	2.391.514	2.081.971	1.726.678	2.398.021	2.231.716
Dividendos	-1.487.159	-1.581.993	-1.538.946	-1.588.892	-1.690.381	-1.666.821	-1.711.995	-1.819.696	-1.726.678	-1.825.761	-1.940.855
Reparto de las reservas voluntarias	-642.073	-272.233	0	-545.641	-296.781	-626.554	-679.519	-262.276	0	-572.260	-290.861
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	-2.129.232	-1.854.226	-1.538.946	-2.134.533	-1.987.162	-2.293.374	-2.391.514	-2.081.971	-1.726.678	-2.398.021	-2.231.716
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	4.214.945	4.299.244	4.385.229	4.472.934	4.562.393	4.653.640	4.746.713	4.841.647	4.938.480	5.037.250	5.137.995
Gastos Servicios Comunitarios	-863.659	-880.932	-898.551	-916.522	-934.852	-953.549	-972.620	-992.073	-1.011.914	-1.032.152	-1.052.796
Costes de Estructura Concesionario	-353.004	-360.064	-367.266	-374.611	-382.103	-389.745	-397.540	-405.491	-413.601	-421.873	-430.310
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
CF Explotación	2.995.282	3.055.248	3.116.413	3.178.801	3.242.437	3.307.346	3.373.553	3.441.084	3.509.966	3.580.225	3.651.889
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-72.156	0	-389.246	-870.634	-156.209	-413.293	-81.038	0	-438.354	-980.956	-175.436
CF Inversión	-72.156	0	-389.246	-870.634	-156.209	-413.293	-81.038	0	-438.354	-980.956	-175.436
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.923.126	3.055.248	2.727.167	2.308.167	3.086.228	2.894.053	3.292.515	3.441.084	3.071.612	2.599.268	3.476.454
Impuesto de sociedades	-346.799	-368.062	-388.718	-369.568	-392.282	-387.047	-397.119	-421.224	-444.326	-422.619	-448.340
CF del Proyecto después de Impuestos	2.576.326	2.687.186	2.338.449	1.938.599	2.693.946	2.507.006	2.895.396	3.019.860	2.627.285	2.176.649	3.028.113
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	2.576.326	2.687.186	2.338.449	1.938.599	2.693.946	2.507.006	2.895.396	3.019.860	2.627.285	2.176.649	3.028.113
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	2.576.326	2.687.186	2.338.449	1.938.599	2.693.946	2.507.006	2.895.396	3.019.860	2.627.285	2.176.649	3.028.113
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)	2.576.326	2.687.186	2.338.449	1.938.599	2.693.946	2.507.006	2.895.396	3.019.860	2.627.285	2.176.649	3.028.113
Dividendos	-1.915.225	-1.965.197	-2.085.684	-1.938.599	-2.094.218	-2.222.931	-2.193.266	-2.250.343	-2.386.933	-2.517.849	-2.394.841
Reparto de las reservas voluntarias	-661.101	-721.989	-252.765	0	-599.728	-284.075	-702.130	-249.765	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	-2.576.326	-2.687.186	-2.338.449	-1.938.599	-2.693.946	-2.507.006	-2.895.396	-2.500.107	-2.386.933	-2.517.849	-2.394.841
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	519.753	240.352	-341.200	633.272
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	619.753	860.105	518.905
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	619.753	860.105	518.905	1.152.178

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	5.240.755	5.345.570	5.452.481	5.561.531	5.672.762	5.786.217	5.901.941	6.019.980	6.140.380	6.263.187	2.642.893
Gastos Servicios Comunitarios	-1.073.851	-1.095.328	-1.117.235	-1.139.580	-1.162.371	-1.185.619	-1.209.331	-1.233.518	-1.258.188	-1.283.352	-541.539
Costes de Estructura Concesionario	-438.916	-447.695	-456.649	-465.781	-475.097	-484.599	-494.291	-504.177	-514.260	-524.546	-219.718
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-1.241
CF Explotación	3.724.987	3.799.547	3.875.598	3.953.170	4.032.293	4.112.999	4.195.319	4.279.285	4.364.931	4.452.290	1.880.395
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-465.185	-91.512	0	-493.658	-1.104.175	-198.111	-524.155	-102.776	0	-1.536.147	-302.193
CF Inversión	-465.185	-91.512	0	-493.658	-1.104.175	-198.111	-524.155	-102.776	0	-1.536.147	-302.193
CF del Proyecto antes de Impuestos	3.259.802	3.708.035	3.875.598	3.459.512	2.928.118	3.914.888	3.671.164	4.176.510	4.364.931	2.916.143	1.578.202
Impuesto de sociedades	-442.604	-453.788	-480.792	-506.950	-482.664	-511.471	-495.039	-494.462	-549.713	-415.006	-180.017
CF del Proyecto después de Impuestos	2.817.199	3.254.247	3.394.806	2.952.562	2.445.454	3.403.418	3.176.124	3.682.048	3.815.218	2.501.136	1.398.185
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	2.817.199	3.254.247	3.394.806	2.952.562	2.445.454	3.403.418	3.176.124	3.682.048	3.815.218	2.501.136	1.398.185
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	2.817.199	3.254.247	3.394.806	2.952.562	2.445.454	3.403.418	3.176.124	3.682.048	3.815.218	2.501.136	1.398.185
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)	2.817.199	3.254.247	3.394.806	2.952.562	2.445.454	3.403.418	3.176.124	3.682.048	3.815.218	2.501.136	1.398.185
Dividendos	-2.540.593	-2.508.088	-2.571.464	-2.724.486	-2.872.719	-2.735.095	-2.898.333	-2.805.224	-2.801.950	-3.115.040	-2.351.703
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	-2.540.593	-2.508.088	-2.571.464	-2.724.486	-2.872.719	-2.735.095	-2.898.333	-2.805.224	-2.801.950	-3.115.040	-2.351.703
Flujo de caja del año	276.605	746.159	823.342	228.076	-427.265	668.323	277.791	876.824	1.013.268	-613.904	-953.518
Caja al inicio del año	1.152.178	1.428.783	2.174.942	2.998.284	3.226.360	2.799.095	3.467.418	3.745.210	4.622.034	5.635.302	5.021.398
Caja final acumulada	1.428.783	2.174.942	2.998.284	3.226.360	2.799.095	3.467.418	3.745.210	4.622.034	5.635.302	5.021.398	4.067.880

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)	132.084.725	-1.892.342	-8.542.456	-11.338.704	-1.562.743	1.117.966	997.623
FC del Proyecto (después de impuestos)	114.971.366	-1.892.342	-8.542.456	-11.338.704	-1.562.743	1.115.514	994.537
FC disponible accionistas	96.975.701	-1.892.342	-3.943.441	-1.411.042	-179.597	266.119	141.103
FC distribuido accionistas	96.975.701	-1.892.342	-4.246.612	-1.182.901	-297.598	359.149	141.103
FC de la Deuda Senior	17.995.665	0	-4.599.015	-9.927.662	-1.831.662	897.033	801.758
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	17.995.665	0	-4.599.015	-9.927.662	-1.383.145	849.395	853.434

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.128.058	1.179.128	1.052.312	890.353	1.191.103	1.116.820	1.270.840
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.121.991	1.168.960	1.042.447	887.374	1.179.034	1.105.813	1.254.284
FC disponible accionistas	196.642	273.590	261.399	51.303	253.239	148.435	213.195
FC distribuido accionistas	196.642	273.590	261.399	51.303	253.239	148.435	213.195
FC de la Deuda Senior	905.111	945.587	845.154	716.943	955.200	896.389	1.018.366
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	925.349	895.370	781.048	836.072	925.795	957.378	1.041.089

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.328.268	1.185.453	1.002.875	1.341.940	1.258.196	1.431.455	1.496.224
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.300.412	1.146.569	971.291	1.298.834	1.214.880	1.381.386	1.432.802
FC disponible accionistas	293.172	268.190	30.932	257.394	138.049	210.380	299.945
FC distribuido accionistas	293.172	268.190	30.932	257.394	138.049	210.380	299.945
FC de la Deuda Senior	1.063.813	950.667	806.090	1.074.628	1.008.250	1.145.412	1.196.601
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.007.240	878.379	940.359	1.041.439	1.076.831	1.171.006	1.132.857

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.335.391	1.129.987	1.511.411	1.417.202	1.612.538	1.685.370	1.504.246
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.258.136	1.059.410	1.427.167	1.331.885	1.518.056	1.574.147	1.376.530
FC disponible accionistas	270.393	2.025	256.147	120.963	201.115	300.300	266.293
FC distribuido accionistas	270.393	2.025	256.147	120.963	201.115	300.300	266.293
FC de la Deuda Senior	1.069.112	906.373	1.208.397	1.133.642	1.288.203	1.345.679	1.202.016
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	987.743	1.057.385	1.171.019	1.210.922	1.316.941	1.273.847	1.110.237

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.272.692	1.702.709	1.596.501	1.816.235	1.898.378	1.694.404	1.433.902
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.151.405	1.564.308	1.455.010	1.663.241	1.725.134	1.500.679	1.245.335
FC disponible accionistas	-37.260	247.623	93.633	182.641	293.127	252.914	-90.527
FC distribuido accionistas	0	210.363	93.633	182.641	293.127	252.914	0
FC de la Deuda Senior	1.018.458	1.358.872	1.274.499	1.448.257	1.512.943	1.351.072	1.144.457
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.188.665	1.316.685	1.361.378	1.480.600	1.432.007	1.247.765	1.335.862

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.917.640	1.798.160	2.045.892	2.138.261	1.908.552	1.614.886	2.160.251
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.708.293	1.584.475	1.818.685	1.896.067	1.651.995	1.371.878	1.901.198
FC disponible accionistas	775.782	1.415.597	1.818.685	1.896.067	1.651.995	1.371.878	1.901.198
FC distribuido accionistas	685.255	1.415.597	1.818.685	1.896.067	1.651.995	1.371.878	1.901.198
FC de la Deuda Senior	1.527.267	337.756	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	932.511	168.878	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.025.554	2.304.230	2.408.408	2.149.718	1.819.339	2.432.835	2.281.307
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.770.068	2.041.790	2.129.232	1.854.226	1.538.946	2.134.533	1.987.162
FC disponible accionistas	1.770.068	2.041.790	2.129.232	1.854.226	1.538.946	2.134.533	1.987.162
FC distribuido accionistas	1.770.068	2.041.790	2.129.232	1.854.226	1.538.946	2.134.533	1.987.162
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.595.491	2.712.637	2.421.310	2.048.871	2.740.525	2.569.697	2.923.126
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.293.374	2.391.514	2.081.971	1.726.678	2.398.021	2.231.716	2.576.326
FC disponible accionistas	2.293.374	2.391.514	2.081.971	1.726.678	2.398.021	2.231.716	2.576.326
FC distribuido accionistas	2.293.374	2.391.514	2.081.971	1.726.678	2.398.021	2.231.716	2.576.326
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.055.248	2.727.167	2.308.167	3.086.228	2.894.053	3.292.515	3.441.084
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.687.186	2.338.449	1.938.599	2.693.946	2.507.006	2.895.396	3.019.860
FC disponible accionistas	2.687.186	2.338.449	1.938.599	2.693.946	2.507.006	2.895.396	3.019.860
FC distribuido accionistas	2.687.186	2.338.449	1.938.599	2.693.946	2.507.006	2.895.396	2.500.107
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.071.612	2.599.268	3.476.454	3.259.802	3.708.035	3.875.598	3.459.512
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.627.285	2.176.649	3.028.113	2.817.199	3.254.247	3.394.806	2.952.562
FC disponible accionistas	2.627.285	2.176.649	3.028.113	2.817.199	3.254.247	3.394.806	2.952.562
FC distribuido accionistas	2.386.933	2.517.849	2.394.841	2.540.593	2.508.088	2.571.464	2.724.486
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)	2.928.118	3.914.888	3.671.164	4.176.510	4.364.931	2.916.143	1.578.202
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.445.454	3.403.418	3.176.124	3.682.048	3.815.218	2.501.136	1.398.185
FC disponible accionistas	2.445.454	3.403.418	3.176.124	3.682.048	3.815.218	2.501.136	1.398.185
FC distribuido accionistas	2.872.719	2.735.095	2.898.333	2.805.224	2.801.950	3.115.040	2.351.703
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	5,66%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	18.607.262
Tasa descuento WACC bt	3,37%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	24
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2048

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	5,37%
VAN FC Proyecto después de impuestos	19.371.370
Tasa descuento WACC at	3,03%
Pay-back dinámico (años)	24
Fecha Pay-back dinámico (año)	2048

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	4,46%
TIR FC Deuda con DSRA	4,62%

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	5,89%
VAN FC Disponible Accionistas	513.855
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	36
Fecha Pay-back dinámico (año)	2060

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	5,83%
VAN FC Distribuidos Accionistas	362.965
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	244.527.429
EBITDA	174.059.916
Beneficio Neto	96.975.701
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	71,2%
Margen BN (BN/Ingresos)	39,7%

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	1,25 x	1,25 x
RCI	1,26 x	1,52 x	1,37 x	1,56 x	1,64 x	1,48 x	1,26 x	1,70 x	1,60 x
LLCR	1,37 x	1,37 x	1,37 x	1,38 x	1,38 x	1,38 x	1,37 x	1,39 x	1,39 x
PLCR	1,76 x	1,76 x	1,77 x	1,80 x	1,83 x	1,84 x	1,85 x	1,90 x	1,92 x
DN/EBITDA	15,27 x	15,27 x	14,88 x	14,51 x	14,08 x	13,75 x	13,38 x	12,95 x	12,50 x

Ratios Cobertura Deuda	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RCSD	1,25 x	1,26 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,86 x	1,99 x	1,81 x	1,54 x	2,11 x	2,03 x	2,38 x	2,58 x	2,40 x
LLCR	1,40 x	1,41 x	1,40 x	1,39 x	1,42 x	1,42 x	1,44 x	1,45 x	1,45 x
PLCR	1,97 x	2,01 x	2,04 x	2,06 x	2,14 x	2,18 x	2,26 x	2,35 x	2,41 x
DN/EBITDA	11,99 x	11,51 x	11,13 x	10,71 x	10,22 x	9,71 x	9,14 x	8,61 x	8,17 x

Ratios Cobertura Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,09 x	2,92 x	2,87 x	3,48 x	3,93 x	3,81 x	3,48 x	5,11 x	5,46 x
LLCR	1,44 x	1,48 x	1,48 x	1,52 x	1,55 x	1,56 x	1,56 x	1,66 x	1,71 x
PLCR	2,47 x	2,62 x	2,73 x	2,92 x	3,14 x	3,35 x	3,56 x	4,03 x	4,54 x
DN/EBITDA	7,69 x	7,14 x	6,57 x	5,94 x	5,33 x	4,83 x	4,30 x	3,66 x	3,02 x

Ratios Cobertura Deuda	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	5,89 x	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	7,26 x	9,43 x	11,34 x	13,89 x	33,95 x	199,07 x	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	1,85 x	2,08 x	2,36 x	2,87 x	12,59 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	5,47 x	7,07 x	9,78 x	15,09 x	88,19 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	2,32 x	1,64 x	1,06 x	,48 x	,01 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	44%	68%	70%	71%	71%	71%	72%	72%	72%	73%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	29%	29%	28%	28%	28%	27%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	4,63 x	5,23 x	3,22 x	3,07 x	4,04 x	6,27 x	2,63 x	3,51 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	29%	29%	29%	28%	28%	28%	27%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	73%	73%	73%	73%	73%	73%	72%	72%	71%	70%	70%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	27%	27%	27%	27%	27%	27%	28%	28%	29%	30%	30%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,48 x	2,32 x	2,63 x	3,45 x	1,93 x	2,37 x	1,85 x	1,74 x	1,85 x	2,22 x	1,47 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	27%	27%	27%	28%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	35%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	68%	67%	66%	64%	62%	60%	57%	53%	48%	41%	33%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	32%	33%	34%	36%	38%	40%	43%	47%	52%	59%	67%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,72 x	1,42 x	1,34 x	1,37 x	1,56 x	1,12 x	1,29 x	1,12 x	1,05 x	1,05 x	1,15 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	37%	39%	42%	45%	49%	52%	57%	62%	68%	74%	81%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	24%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	76%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	,87 x	2,07 x	3,17 x	3,54 x	3,28 x	3,10 x	2,44 x	3,67 x	2,99 x	3,34 x	3,08 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	87%	96%	98%	98%	98%	98%	97%	98%	97%	98%	98%

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)	2,94 x	2,30 x	3,49 x	2,84 x	3,15 x	2,90 x	2,80 x	2,19 x	3,32 x	2,71 x	3,00 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	97%	96%	97%	96%	97%	97%	96%	95%	96%	95%	96%

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)	2,74 x	2,67 x	2,08 x	3,18 x	2,59 x	2,85 x	3,89 x	4,09 x	2,69 x	5,50 x	5,00 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	95%	94%	93%	94%	93%	93%	93%	92%	90%	93%	91%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	n.a.
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	n.a.
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	7,39 x	8,86 x	8,04 x	5,93 x	10,05 x	8,78 x	11,61 x	13,04 x	7,55 x	19,47 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	91%	90%	92%	91%	92%	92%	87%	95%	n.a.

8.10. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas

Una parte muy relevante de los flujos de caja generados por el proyecto revierten de forma directa a las Administraciones Públicas. En la siguiente tabla se muestran los impuestos, tasas y tributos pagados de forma directa por la Sociedad Concesionaria del Lote 11:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 11

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	3.192.812	2.722.568
Costes IBI fase construcción	31.500	19.538
Costes IVA fase construcción	2.147.598	1.753.637
Licencias y Tributos	1.013.714	949.394
Urbanística y otras tasas	152.885	145.674
ICIO	611.539	582.696
ITP	17.325	0
IAJD	231.965	221.024
Impuestos Fase de Explotación	39.363.096	5.346.745
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	251.818	39.952
IBI Viviendas	17.257.053	2.776.804
Tasa paso vehículos (vado)	507.352	84.404
Impuesto de Sociedades	17.113.359	1.761.889
Coste IVA Fase Explotación	4.233.513	683.696
IVA Inversiones Reposición	1.616.557	248.336
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.955.408	325.305
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
Total Impuestos	42.555.907	8.069.314
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 11

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuestos Fase de Construcción	3.192.812	267.959	1.684.903	1.038.926	201.023	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	31.500	10.500	10.500	10.500	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	2.147.598	240.134	678.014	1.028.426	201.023	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.013.714	17.325	996.389	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	152.885	0	152.885	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	611.539	0	611.539	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	17.325	17.325	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	231.965	0	231.965	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	39.363.096	0	0	0	41.628	79.896	96.692	144.459	151.327	170.216	183.233
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	251.818	0	0	0	0	0	983	1.710	1.744	1.779	1.814
IBI Viviendas	17.257.053	0	0	0	31.923	55.689	56.803	115.877	118.195	120.559	122.970
Tasa Paso Vehículos (Vado)	507.352	0	0	0	1.861	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585
Impuesto de Sociedades	17.113.359	0	0	0	-1.758	4.210	3.086	6.067	10.168	9.865	2.979
Coste IVA Fase Explotación	4.233.513	0	0	0	9.602	16.750	32.509	17.426	17.775	34.499	51.885
IVA Inversiones Reposición	1.616.557	0	0	0	0	0	15.425	0	0	16.369	33.392
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.955.408	0	0	0	7.174	12.516	12.766	13.021	13.282	13.547	13.818
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	0	0	0	2.427	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
Total Impuestos	42.555.907	267.959	1.684.903	1.038.926	242.651	79.896	96.692	144.459	151.327	170.216	183.233

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	161.869	181.173	172.408	186.825	219.466	234.580	211.805	234.951	225.583	242.447	280.620
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.850	1.887	1.925	1.964	2.003	2.043	2.084	2.126	2.168	2.211	2.256
IBI Viviendas	125.429	127.938	130.497	133.107	135.769	138.484	141.254	144.079	146.960	149.900	152.898
Tasa Paso Vehículos (Vado)	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	4.285	4.370	4.458
Impuesto de Sociedades	12.069	11.007	16.557	27.856	38.884	31.583	43.106	43.316	50.068	63.422	77.256
Coste IVA Fase Explotación	18.863	36.611	19.625	20.018	38.852	58.431	21.243	41.230	22.101	22.543	43.753
IVA Inversiones Reposición	0	17.371	0	0	18.434	37.605	0	19.562	0	0	20.760
IVA Costes Servicios Comunitarios	14.095	14.376	14.664	14.957	15.256	15.562	15.873	16.190	16.514	16.844	17.181
IVA Costes Estructura Concesionario	4.768	4.864	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813
Total Impuestos	161.869	181.173	172.408	186.825	219.466	234.580	211.805	234.951	225.583	242.447	280.620

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	299.184	274.227	301.130	292.140	312.833	356.737	378.736	352.351	384.531	375.589	400.290
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.301	2.347	2.394	2.442	2.490	2.540	2.591	2.643	2.696	2.750	2.805
IBI Viviendas	155.956	159.075	162.256	165.501	168.811	172.188	175.631	179.144	182.727	186.381	190.109
Tasa Paso Vehículos (Vado)	4.547	4.638	4.731	4.825	4.922	5.020	5.121	5.223	5.328	5.434	5.543
Impuesto de Sociedades	70.577	84.244	85.318	94.482	111.222	127.715	121.288	138.400	141.491	152.994	173.244
Coste IVA Fase Explotación	65.803	23.923	46.431	24.889	25.387	49.273	74.105	26.941	52.289	28.029	28.590
IVA Inversiones Reposición	42.350	0	22.030	0	0	23.379	47.692	0	24.810	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	17.525	17.875	18.233	18.597	18.969	19.349	19.736	20.130	20.533	20.944	21.363
IVA Costes Estructura Concesionario	5.929	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
Total Impuestos	299.184	274.227	301.130	292.140	312.833	356.737	378.736	352.351	384.531	375.589	400.290

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	451.640	478.495	450.290	487.387	477.885	497.885	547.012	569.515	530.394	563.719	544.743
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.861	2.918	2.976	3.036	3.097	3.159	3.222	3.286	3.352	3.419	3.487
IBI Viviendas	193.911	197.789	201.745	205.780	209.896	214.094	218.375	222.743	227.198	231.742	236.377
Tasa Paso Vehículos (Vado)	5.654	5.767	5.882	6.000	6.120	6.242	6.367	6.494	6.624	6.757	6.892
Impuesto de Sociedades	193.725	188.567	209.347	213.685	227.208	242.194	256.557	243.008	259.053	255.487	262.440
Coste IVA Fase Explotación	55.490	83.454	30.340	58.886	31.566	32.197	62.491	93.983	34.168	66.316	35.548
IVA Inversiones Reposición	26.328	53.709	0	27.940	0	0	29.650	60.486	0	31.465	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	21.790	22.226	22.670	23.124	23.586	24.058	24.539	25.030	25.530	26.041	26.562
IVA Costes Estructura Concesionario	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986
Total Impuestos	451.640	478.495	450.290	487.387	477.885	497.885	547.012	569.515	530.394	563.719	544.743

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	567.125	622.591	648.092	603.877	641.265	620.036	645.401	707.706	736.282	686.630	728.895
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.557	3.628	3.701	3.775	3.850	3.927	4.006	4.086	4.168	4.251	4.336
IBI Viviendas	241.104	245.926	250.845	255.862	260.979	266.199	271.522	276.953	282.492	288.142	293.905
Tasa Paso Vehículos (Vado)	7.030	7.170	7.314	7.460	7.609	7.761	7.916	8.075	8.236	8.401	8.569
Impuesto de Sociedades	279.175	295.492	280.393	298.302	294.145	302.117	321.123	339.339	322.193	342.504	337.981
Coste IVA Fase Explotación	36.259	70.375	105.840	38.478	74.682	40.033	40.833	79.253	119.193	43.333	84.104
IVA Inversiones Reposición	0	33.390	68.117	0	35.434	0	0	37.603	76.710	0	39.905
IVA Costes Servicios Comunitarios	27.093	27.635	28.188	28.751	29.326	29.913	30.511	31.121	31.744	32.379	33.026
IVA Costes Estructura Concesionario	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173
Total Impuestos	567.125	622.591	648.092	603.877	641.265	620.036	645.401	707.706	736.282	686.630	728.895

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	704.829	733.252	803.559	835.900	779.824	827.279	800.318	832.487	911.504	947.784	884.776
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.423	4.511	4.601	4.693	4.787	4.883	4.981	5.080	5.182	5.286	5.391
IBI Viviendas	299.783	305.778	311.894	318.132	324.494	330.984	337.604	344.356	351.243	358.268	365.433
Tasa Paso Vehículos (Vado)	8.740	8.915	9.093	9.275	9.461	9.650	9.843	10.040	10.241	10.446	10.654
Impuesto de Sociedades	346.799	368.062	388.718	369.568	392.282	387.047	397.119	421.224	444.326	422.619	448.340
Coste IVA Fase Explotación	45.083	45.985	89.252	134.231	48.800	94.715	50.771	51.787	100.512	151.166	54.956
IVA Inversiones Reposición	0	0	42.347	86.388	0	44.939	0	0	47.690	97.287	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	33.687	34.360	35.048	35.749	36.464	37.193	37.937	38.695	39.469	40.259	41.064
IVA Costes Estructura Concesionario	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
Total Impuestos	704.829	733.252	803.559	835.900	779.824	827.279	800.318	832.487	911.504	947.784	884.776

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	938.377	907.855	943.941	1.033.069	1.074.085	1.002.968	1.053.361	1.005.816	1.071.294	1.114.141	402.886
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.499	5.609	5.721	5.836	5.952	6.071	6.193	6.317	6.443	6.572	1.147
IBI Viviendas	372.742	380.197	387.801	395.557	403.468	411.537	419.768	428.164	436.727	445.461	187.973
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	10.868	11.085	11.307	11.533	11.763	11.999	12.239	12.483	12.733	12.988	5.480
Impuesto de Sociedades	442.604	453.788	480.792	506.950	482.664	511.471	495.039	494.462	549.713	415.006	180.017
Coste IVA Fase Explotación	106.664	57.177	58.320	113.193	170.238	61.890	120.121	64.390	65.678	234.113	28.269
IVA Inversiones Reposición	50.609	0	0	53.706	109.561	0	56.994	0	0	167.122	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	41.885	42.723	43.577	44.449	45.338	46.245	47.169	48.113	49.075	50.057	21.123
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	15.645	15.958	16.277	16.603	16.935	7.146
Total Impuestos	938.377	907.855	943.941	1.033.069	1.074.085	1.002.968	1.053.361	1.005.816	1.071.294	1.114.141	402.886

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 11

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	16.803.192	46,9%	2.980.556	36,9%
Impuestos CCAA	3.082.784	8,6%	1.454.258	18,0%
Impuestos Ayuntamientos	15.945.380	44,5%	3.634.500	45,0%
Total Impuestos	35.831.357	100,0%	8.069.314	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 11

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	16.803.192	120.067	339.007	514.213	103.554	12.585	19.340	14.780	19.055
Impuestos CCAA	3.082.784	137.392	586.260	514.213	105.312	8.375	16.255	8.713	8.887
Impuestos Ayuntamientos	15.945.380	10.500	759.636	10.500	33.784	58.936	61.097	120.965	123.385
Total Impuestos	35.831.357	267.959	1.684.903	1.038.926	242.651	79.896	96.692	144.459	151.327
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	27.114	28.921	21.501	29.312	26.369	37.865	58.310	60.799	53.727
Impuestos CCAA	17.250	25.943	9.431	18.305	9.813	10.009	19.426	29.216	10.621
Impuestos Ayuntamientos	125.852	128.369	130.937	133.555	136.227	138.951	141.730	144.565	147.456
Total Impuestos	170.216	183.233	161.869	181.173	172.408	186.825	219.466	234.580	211.805
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	63.931	61.119	74.694	99.132	103.479	96.206	108.533	106.927	123.916
Impuestos CCAA	20.615	11.050	11.271	21.877	32.902	11.961	23.216	12.445	12.694
Impuestos Ayuntamientos	150.405	153.413	156.482	159.611	162.803	166.059	169.381	172.768	176.224
Total Impuestos	234.951	225.583	242.447	280.620	299.184	274.227	301.130	292.140	312.833
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	152.352	158.340	151.871	167.636	167.009	187.539	221.470	230.294	224.517
Impuestos CCAA	24.637	37.053	13.470	26.145	14.015	14.295	27.745	41.727	15.170
Impuestos Ayuntamientos	179.748	183.343	187.010	190.750	194.565	198.456	202.426	206.474	210.604
Total Impuestos	356.737	378.736	352.351	384.531	375.589	400.290	451.640	478.495	450.290
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	243.128	242.991	258.292	287.803	290.000	276.137	288.644	280.214	297.305
Impuestos CCAA	29.443	15.783	16.098	31.245	46.992	17.084	33.158	17.774	18.129
Impuestos Ayuntamientos	214.816	219.112	223.494	227.964	232.523	237.174	241.917	246.756	251.691
Total Impuestos	487.387	477.885	497.885	547.012	569.515	530.394	563.719	544.743	567.125
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	330.679	333.313	317.542	331.486	322.133	341.539	378.966	381.790	364.170
Impuestos CCAA	35.187	52.920	19.239	37.341	20.016	20.417	39.627	59.597	21.666
Impuestos Ayuntamientos	256.725	261.859	267.096	272.438	277.887	283.445	289.114	294.896	300.794
Total Impuestos	622.591	648.092	603.877	641.265	620.036	645.401	707.706	736.282	686.630

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	380.033	369.341	391.054	433.344	436.684	416.682	434.404	422.505	447.117
Impuestos CCAA	42.052	22.542	22.993	44.626	67.116	24.400	47.357	25.386	25.893
Impuestos Ayuntamientos	306.810	312.946	319.205	325.589	332.101	338.743	345.517	352.428	359.476
Total Impuestos	728.895	704.829	733.252	803.559	835.900	779.824	827.279	800.318	832.487

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	494.582	498.202	475.818	495.936	482.376	509.952	563.547	567.783	542.416
Impuestos CCAA	50.256	75.583	27.478	53.332	28.588	29.160	56.597	85.119	30.945
Impuestos Ayuntamientos	366.666	373.999	381.479	389.109	396.891	404.829	412.925	421.184	429.608
Total Impuestos	911.504	947.784	884.776	938.377	907.855	943.941	1.033.069	1.074.085	1.002.968

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	555.100	526.657	582.552	532.063	194.152
Impuestos CCAA	60.061	32.195	32.839	117.057	14.134
Impuestos Ayuntamientos	438.200	446.964	455.903	465.021	194.600
Total Impuestos	1.053.361	1.005.816	1.071.294	1.114.141	402.886

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	23.160.292	104.034.762
Efectos indirectos	23.623.498	66.582.248
Efectos inducidos	37.751.277	84.268.157
Efectos económicos totales	84.535.067	254.885.167

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)	10.372.950	63.535.126

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

Los efectos indirectos e inducidos sobre el VAB se calculan a partir del nivel de producción directo. En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre el VAB generados por el proyecto:

Tabla 84. Efectos económicos totales sobre el Valor Agregado. Euros constantes

Efectos económicos sobre VAB	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	10.372.950	63.535.126
Efectos indirectos	9.264.117	30.170.081
Efectos inducidos	11.348.543	24.968.343
Efectos económicos totales	30.985.610	118.673.550

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	199	446
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	66	6

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	199	446
Efectos indirectos	162	520
Efectos inducidos	162	416
Efectos económicos totales	523	1.382

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)	6.200.859	12.355.244
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	2.066.953	171.601

Los efectos indirectos e inducidos sobre las Rentas Salariales se calculan a partir del nivel de producción directo. En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre las Rentas Salariales generados por el proyecto a lo largo de todo el periodo de concesión:

Tabla 90. Efectos económicos totales sobre Rentas Salariales. Euros constantes

Efectos económicos sobre Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	6.200.859	12.355.244
Efectos indirectos	4.863.661	13.524.519
Efectos inducidos	4.400.456	9.363.129
Efectos económicos totales	15.464.976	35.242.891

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 11 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	3.192.812	39.363.096
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	3.164.635	14.287.520
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	6.200.859	12.355.244
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	939.430	1.871.819
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	4.104.065	16.159.340

En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre las Rentas Fiscales generados por el proyecto a lo largo de todo el periodo de concesión:

Tabla 93. Efectos económicos totales sobre Rentas Fiscales. Euros constantes

Efectos económicos sobre Rentas Fiscales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	4.104.065	16.159.340
Efectos indirectos	1.795.224	5.269.049
Efectos inducidos	2.156.177	4.722.138
Efectos económicos totales	8.055.466	26.150.526

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

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

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

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

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

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

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

9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 11 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 11. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 11	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		84.535.067	30.985.610	523	15.464.976	8.055.466
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	60.865.248	22.309.639	377	11.134.783	5.799.935
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		23.669.819	8.675.971	147	4.330.193	2.255.530
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		254.885.167	118.673.550	1.382	35.242.891	26.150.526
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	188.615.024	87.818.427	1.023	26.079.740	19.351.389
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		66.270.143	30.855.123	359	9.163.152	6.799.137
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		339.420.234	149.659.160	1.906	50.707.868	34.205.992
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		249.480.272	110.128.066	1.400	37.214.523	25.151.324
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		89.939.962	39.531.094	506	13.493.345	9.054.667

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 11 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 11 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 11 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 11. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 11 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 11

Población beneficiada Lote 11	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 11	150
Población Anual Beneficiada Lote 11	383

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 11, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 11.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 11.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 11.

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 11

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 11	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 11 (m2 construidos)	11.025
Ingresos Alquiler Anuales Lote 11	1.234.749
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 11	9,3
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 11	40,17%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 11	829.131
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 11	5.528
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	59.697.447

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 11

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	5,37%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,03%	
		VAN	19.371.370	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	5,89%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	513.855	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	4,46%	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	2.980.556	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	1.454.258	
		VA Ingresos Ayuntamientos	3.634.500	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	383	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	829.131	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	149.659.160	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	1.906	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 11 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.