



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 13

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

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 13.....	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 13.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 13.....	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 13. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes .	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 13.....	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 13.....	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 13.....	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 13” 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 13.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 13.

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 13.

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 13.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 13 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 13.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 13.

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 13.

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 13 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 13

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
20	Loeches	SECTOR-4	3811801VK6731S0001AX	13.487	13.487	192	C	VPPL	2.241,04
	Total			13.487	13.487	192			

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 13

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
20	Loeches	192	192	192	14.162	10.115	70
	Total	192	192	192	14.162	10.115	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 13 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	2.241,04	1.120,52	1.120,52
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 13

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
20	Loeches	VPPL	C	2.241,04	10.115	192	29.768.630,74	1.637.274,69	1.555.410,96	710,62
	Total				10.115	192	29.768.630,74	1.637.274,69	1.555.410,96	710,62

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 20 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 20.

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 13 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 13

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
20	Loeches	13.487	3	1.637.275	Si	Si*	14,0%	245.591	233.312
	Total	13.487		1.637.275				245.591	233.312

* 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 servicio de piscina según el tamaño de la urbanización incluyendo el número de horas de socorrista, el desglose de costes, y el coste mensual y anual:

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 13.

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 13:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 13

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		14.162
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		7.680
PEM	EUR		19.931.590
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	3.787.002
PEC	EUR		23.718.592
IVA PEC	EUR		2.371.859
PEC con IVA	EUR		26.090.451
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	996.579
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	398.632
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	249.145
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	298.974
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	249.145
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	996.579
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	996.579
Otros Costes Construcción	EUR		4.185.634
IVA Otros Costes Construcción	EUR		408.099
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		4.593.733
Coste Construcción más IVA	EUR		30.684.184
Tributos	EUR		355.012
ITP	EUR		22.254
AJD	EUR		302.412
IBI	EUR		30.346
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		31.039.197
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		1.283.799
Total Inversión Fase Construcción	EUR		32.460.784
Coste total por vivienda	EUR		169.067

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 13 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 13

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	4.195.200
Reparaciones viviendas	4.012.800
Coste Reversión	505.770
Total Reinversiones	8.713.770
IVA Soportado Reinversiones	871.377
Reinversiones con IVA Soportado	9.585.147
Número de viviendas en alquiler	192
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	182

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 13:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 13

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
20	Loeches	192	9.585.147
	Total	192	9.585.147

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 13:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 13 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	505.770
IVA Coste de reversión	50.577
Costes de reversión más IVA	556.347

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 13

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	556.347,00
Coste ITP	22.253,88

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 13

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 13

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	19.931.590
Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.787.002
PEC	23.718.592
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	119.590
Otros Seguros Construcción y ALOP	129.555
Licencias y Tributos	1.321.245
Urbanística y otras tasas	199.316
ICIO	797.264
ITP	22.254
IAJD	302.412
Organismo de Control Técnico (OCT)	298.974
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.644.356
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	996.579
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	30.346
Costes IVA fase construcción	2.795.195
Total Costes Concesionaria en Construcción	7.458.393
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	31.176.985
Intereses Deuda Senior en construcción	875.329
Comisiones Deuda Senior en construcción	231.600
Coste de la Garantía Definitiva	24.000
Total Gastos Financieros	1.283.799
Total Inversión Inicial	32.460.784

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 13 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 13

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	4.195.200	0	0	182.400	0	0	182.400
Reparaciones viviendas	4.012.800	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	505.770	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	871.377	0	0	18.240	0	0	18.240
Total Reinversiones	9.585.147	0	0	200.640	0	0	200.640
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	182.400	0	0	182.400	0
Reparaciones viviendas	364.800	0	0	0	0	0	364.800
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	36.480	0	18.240	0	0	18.240	36.480
Total Reinversiones	401.280	0	200.640	0	0	200.640	401.280
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	182.400	0	0	182.400	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	364.800	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	18.240	0	0	18.240	36.480	0
Total Reinversiones	0	200.640	0	0	200.640	401.280	0
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	182.400	0	0	182.400	0	0	182.400
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	364.800	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	18.240	0	0	18.240	36.480	0	18.240
Total Reinversiones	200.640	0	0	200.640	401.280	0	200.640
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	182.400	0	0	182.400	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	364.800	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	18.240	36.480	0	18.240	0
Total Reinversiones	0	0	200.640	401.280	0	200.640	0
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	182.400	0	0	182.400	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	364.800	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	18.240	36.480	0	18.240	0	0
Total Reinversiones	0	200.640	401.280	0	200.640	0	0
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	182.400	0	0	182.400	0	0	182.400
Reparaciones viviendas	0	364.800	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	18.240	36.480	0	18.240	0	0	18.240
Total Reinversiones	200.640	401.280	0	200.640	0	0	200.640
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	182.400	0	0	182.400	0
Reparaciones viviendas	364.800	0	0	0	0	0	364.800
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	36.480	0	18.240	0	0	18.240	36.480
Total Reinversiones	401.280	0	200.640	0	0	200.640	401.280
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	182.400	0	0	182.400	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	364.800	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	18.240	0	0	18.240	36.480	0
Total Reinversiones	0	200.640	0	0	200.640	401.280	0

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	182.400	0	0	182.400	0	0	182.400
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	364.800	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	18.240	0	0	18.240	36.480	0	18.240
Total Reinversiones	200.640	0	0	200.640	401.280	0	200.640
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	505.770	0			
IVA Reposiciones	0	0	50.577	0			
Total Reinversiones	0	0	556.347	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 13 (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	2.019.305	1.918.340	138.120.493
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.637.275	1.555.411	111.989.589
Ingresos Servicios Comunitarios	245.591	233.312	16.798.438
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	136.440	129.618	9.332.466
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 13 (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	136.440	9.647.102
Total Costes Servicios a la Comunidad	329.981	23.581.794

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 13 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.183	143.222
Seguros en Operación	35.867	2.403.654
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	23.719	1.707.701
Pérdida de Beneficio (Anual)	1.191	55.994
Responsabilidad Civil (Anual)	5.957	279.968
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	146.755	6.897.495
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	208.795	11.099.614

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

5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras

5.1. Hipótesis macroeconómicas

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Estructura financiera del proyecto

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

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

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

Tabla 31. Estructura financiera inicial

Estructura Financiera Inicial	Porcentaje	Importe
Capital Social	10,00%	3.308.575
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	6.617.149
Deuda Senior	70,00%	23.160.023
Total Fuentes de Financiación	100,00%	33.085.747

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 13

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
Capital					
Desembolsos	3.308.575	827.144	556.622	1.539.674	385.135
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	6.617.149	1.616.671	4.977.955	0	22.524
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	9.925.724	2.443.814	5.534.577	1.539.674	407.658

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	31
Tiempo de cola	Años	44
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 13 en **400.000** 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 13:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 13

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	400.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	200.000
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 13

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
PEM	19.931.590	520.214	6.836.535	10.619.551	1.955.289
Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.787.002	98.841	1.298.942	2.017.715	371.505
PEC	23.718.592	619.055	8.135.477	12.637.266	2.326.794
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	119.590	35.877	0	83.713	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	129.555	0	129.555	0	0
Licencias y Tributos	1.321.245	22.254	1.298.992	0	0
Urbanística y otras tasas	199.316	0	199.316	0	0
ICIO	797.264	0	797.264	0	0
ITP	22.254	22.254	0	0	0
IAJD	302.412	0	302.412	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	298.974	58.134	99.658	99.658	41.524
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.644.356	1.122.536	215.926	215.926	89.969
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	996.579	193.779	332.193	332.193	138.414
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	30.346	10.115	10.115	10.115	0
Costes IVA fase construcción	2.795.195	312.314	882.970	1.338.252	261.658
Total Costes Concesionaria en Construcción	7.458.393	1.816.759	2.984.409	2.119.157	538.068
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	31.176.985	2.435.814	11.119.886	14.756.423	2.864.862
Intereses Deuda Senior en construcción	875.329	0	0	519.773	355.556
Comisión de Apertura	231.600	0	231.600	0	0
Comisión de Disponibilidad	112.469	0	14.359	92.147	5.964
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	24.000	8.000	8.000	8.000	0
Total Gastos Financieros	1.283.799	8.000	273.959	640.320	361.520
Total Inversión Inicial	32.460.784	2.443.814	11.393.845	15.396.742	3.226.382

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 13

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	19.931.590	99.658	99.658	99.658	79.726	79.726	79.726	39.863	597.948	139.521
Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.787.002	18.935	18.935	18.935	15.148	15.148	15.148	7.574	113.610	26.509
PEC	23.718.592	106.734	106.734	106.734	85.387	85.387	85.387	42.693	640.402	149.427
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	119.590	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	129.555	129.555	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.321.245	996.579	302.412	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	199.316	199.316	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	797.264	797.264	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	22.254	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	302.412	0	302.412	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	298.974	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.644.356	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994
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	996.579	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	30.346	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	2.795.195	69.825	20.728	42.075	42.075	46.344	46.344	48.479	39.940	52.748
Total Costes Concesionaria en Construcción	7.458.393	1.251.192	378.371	97.306	97.306	101.575	101.575	103.710	95.171	107.979
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	31.176.985	1.357.925	485.105	204.040	182.693	186.962	186.962	146.404	735.573	257.407
Intereses Deuda Senior en construcción	875.329	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	231.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	112.469	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	24.000	0	0	0	0	0	0	8.000	0	0
Total Gastos Financieros	1.283.799	0	0	0	0	0	0	8.000	0	0
Total Inversión Inicial	32.460.784	1.357.925	485.105	204.040	182.693	186.962	186.962	154.404	735.573	257.407

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	338.837	338.837	378.700	378.700	398.632	318.905	438.495	458.427	737.469
Gastos Generales y Beneficio Industrial	64.379	64.379	71.953	71.953	75.740	60.592	83.314	87.101	140.119
PEC	362.894	362.894	405.588	405.588	426.935	341.548	469.628	490.975	789.829
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)	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994
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	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	10.115	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	54.883	84.768	334.762	116.793	125.332	136.006	121.063	121.063	121.063
Total Costes Concesionaria en Construcción	120.229	140.000	389.993	172.050	180.589	191.262	176.319	176.319	176.319
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	483.124	502.894	795.581	577.638	607.523	532.810	645.947	667.294	966.148
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	21.541	22.327	29.121	32.824	38.115	41.016
Comisión de Apertura	0	0	231.600	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	14.359	13.575	11.281	11.307	9.941	9.219	7.903
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	265.959	35.116	33.608	40.427	42.765	47.335	48.919
Total Inversión Inicial	483.124	502.894	1.061.540	612.754	641.131	573.237	688.712	714.629	1.015.067

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	857.058	1.036.443	1.116.169	1.215.827	1.076.306	1.076.306	1.076.306	1.076.306	1.036.443
Gastos Generales y Beneficio Industrial	162.841	196.924	212.072	231.007	204.498	204.498	204.498	204.498	196.924
PEC	3.289.769	1.110.030	1.195.417	1.302.151	1.152.724	1.152.724	1.152.724	1.152.724	1.110.030
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	83.713	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)	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305	8.305
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994	17.994
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	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683	27.683
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	10.115	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	121.063	116.793	99.716	93.312	85.544	80.504	63.432	54.893	54.893
Total Costes Concesionaria en Construcción	176.319	172.050	154.972	158.684	248.513	135.760	118.714	110.175	110.175
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	3.466.088	1.282.080	1.350.390	1.460.835	1.401.237	1.288.484	1.271.437	1.262.899	1.220.205
Intereses Deuda Senior en construcción	46.656	50.972	53.327	58.614	59.995	65.265	68.246	65.997	72.589
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	7.102	6.083	5.049	4.384	3.462	2.842	2.268	1.653	1.252
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	8.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	61.757	57.054	58.377	62.998	63.457	88.508	70.515	67.650	73.840
Total Inversión Inicial	3.527.845	1.339.134	1.408.766	1.523.832	1.464.694	1.376.992	1.341.952	1.330.549	1.294.046

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	876.990	817.195	697.606	697.606	538.153	458.427	458.427	378.700	338.837
Gastos Generales y Beneficio Industrial	166.628	155.267	132.545	132.545	102.249	87.101	87.101	71.953	64.379
PEC	939.256	875.216	747.136	747.136	576.362	490.975	490.975	405.588	362.894
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)	8.305	8.305	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	17.994	17.994	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	27.683	27.683	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	46.355	42.085	0	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	101.636	97.367	0	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	1.040.893	972.583	747.136	747.136	576.362	490.975	490.975	405.588	362.894
Intereses Deuda Senior en construcción	72.274	76.450	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	791	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	73.065	76.450	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	1.113.958	1.049.033	747.136	747.136	576.362	490.975	490.975	405.588	362.894

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 13

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	32.460.784
1ª dotación CRSD (mes 36)	624.963
Necesidades de Financiación	33.085.747

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 13

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	3.308.575	827.144	556.622	1.539.674	385.135
Reservas / Prima de Emisión	6.617.149	1.616.671	4.977.955	0	22.524
Deuda Senior	23.160.023	0	6.253.840	13.559.636	3.346.547
Total Fuentes de Financiación	33.085.747	2.443.814	11.788.417	15.099.311	3.754.205

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 13

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	3.308.575	0	827.144	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	6.617.149	0	0	15.541	379.400	355.919	366.034	355.919	143.856	1.273.601
Deuda Senior	23.160.023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	33.085.747	0	827.144	15.541	379.400	355.919	366.034	355.919	143.856	1.273.601

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	7.947	61.120
Reservas / Prima de Emisión	351.866	306.800	306.800	338.109	338.109	359.096	291.146	385.072	407.470
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	351.866	306.800	306.800	338.109	338.109	359.096	291.146	393.019	468.590

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	92.983	394.572	131.720	140.961	153.384	137.181	137.638	137.796	139.080
Reservas / Prima de Emisión	619.886	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	6.253.840	922.624	1.277.894	1.392.879	1.218.423	1.239.197	1.240.324	1.253.004
Total Fuentes de Financiación	712.869	6.648.412	1.054.344	1.418.855	1.546.263	1.355.604	1.376.834	1.378.120	1.392.084

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	133.913	115.261	109.690	105.911	97.140	76.559	66.880	67.499	58.029
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	1.200.054	1.018.692	981.637	949.416	865.493	668.450	592.241	608.110	512.791
Total Fuentes de Financiación	1.333.967	1.133.952	1.091.327	1.055.327	962.633	745.009	659.121	675.610	570.820

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 13

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	4.195.200	9.422.563	41,4%
Reparaciones viviendas	4.012.800	9.130.209	40,1%
Coste Reversión	505.770	2.146.672	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	871.377	2.069.944	9,1%
Total Reinversiones	9.585.147	22.769.387	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 13

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	9.422.563	0	0	197.436	0	0	209.520	0	0	222.345	0
Reparaciones viviendas	9.130.209	0	0	0	0	0	0	427.421	0	0	0
Coste Reversión	2.146.672	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	2.069.944	0	0	19.744	0	0	20.952	42.742	0	22.234	0
Total Reinversiones	22.769.387	0	0	217.179	0	0	230.472	470.163	0	244.579	0
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	235.954	0	0	250.396	0	0	265.722	0	0	281.987
Reparaciones viviendas	0	0	481.346	0	0	0	0	0	542.074	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	23.595	48.135	0	25.040	0	0	26.572	54.207	0	28.199
Total Reinversiones	0	259.549	529.480	0	275.436	0	0	292.295	596.281	0	310.185
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	299.247	0	0	317.563	0	0	337.000	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	610.463	0	0	0	0	0	687.480	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	29.925	61.046	0	31.756	0	0	33.700	68.748	0
Total Reinversiones	0	0	329.171	671.509	0	349.319	0	0	370.700	756.228	0
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	357.627	0	0	379.517	0	0	402.746	0	0	427.398	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	774.215	0	0	0	0	0	871.891
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	35.763	0	0	37.952	77.421	0	40.275	0	0	42.740	87.189
Total Reinversiones	393.390	0	0	417.469	851.636	0	443.021	0	0	470.138	959.081
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	453.558	0	0	481.319	0	0	510.780	0	0	542.044
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	981.891	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	45.356	0	0	48.132	98.189	0	51.078	0	0	54.204
Total Reinversiones	0	498.914	0	0	529.451	1.080.080	0	561.858	0	0	596.248
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	575.221	0	0	610.429	0	0	647.792	0	0
Reparaciones viviendas	1.105.769	0	0	0	0	0	1.245.276	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	110.577	0	57.522	0	0	61.043	124.528	0	64.779	0	0
Total Reinversiones	1.216.346	0	632.743	0	0	671.472	1.369.803	0	712.572	0	0

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	687.442	0	0	729.519	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	1.402.383	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	2.146.672	0
Coste IVA Inversiones Reposición	68.744	140.238	0	72.952	0	0	214.667	0
Total Reinversiones	756.187	1.542.621	0	802.471	0	0	2.361.339	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 13

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	111.987.097	263.047.177	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	16.798.065	39.457.077	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	9.164.747	21.738.680	6,7%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	137.949.909	324.242.934	100,0%

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 13 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 13

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	263.047.177	965.113	1.683.627	1.717.299	1.751.645	1.786.678	1.822.412	1.858.860	1.896.037	1.933.958
Ingresos Servicios Comunitarios	39.457.077	144.767	252.544	257.595	262.747	268.002	273.362	278.829	284.406	290.094
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	21.738.680	40.213	70.151	71.554	145.970	148.890	151.868	154.905	158.003	161.163
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	324.242.934	1.150.093	2.006.322	2.046.448	2.160.363	2.203.570	2.247.641	2.292.594	2.338.446	2.385.215
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.972.637	2.012.090	2.052.332	2.093.378	2.135.246	2.177.951	2.221.510	2.265.940	2.311.259	2.357.484
Ingresos Servicios Comunitarios	295.896	301.813	307.850	314.007	320.287	326.693	333.226	339.891	346.689	353.623
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	164.386	167.674	171.028	174.448	177.937	181.496	185.126	188.828	192.605	196.457
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.432.919	2.481.578	2.531.209	2.581.833	2.633.470	2.686.139	2.739.862	2.794.659	2.850.553	2.907.564
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.404.634	2.452.726	2.501.781	2.551.817	2.602.853	2.654.910	2.708.008	2.762.168	2.817.412	2.873.760
Ingresos Servicios Comunitarios	360.695	367.909	375.267	382.772	390.428	398.236	406.201	414.325	422.612	431.064
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	200.386	204.394	208.482	212.651	216.904	221.242	225.667	230.181	234.784	239.480
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.965.715	3.025.029	3.085.530	3.147.240	3.210.185	3.274.389	3.339.877	3.406.674	3.474.808	3.544.304
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.931.235	2.989.860	3.049.657	3.110.650	3.172.863	3.236.320	3.301.047	3.367.068	3.434.409	3.503.097
Ingresos Servicios Comunitarios	439.685	448.479	457.449	466.598	475.929	485.448	495.157	505.060	515.161	525.465
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	244.270	249.155	254.138	259.221	264.405	269.693	275.087	280.589	286.201	291.925
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	3.615.190	3.687.494	3.761.244	3.836.468	3.913.198	3.991.462	4.071.291	4.152.717	4.235.771	4.320.487
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.573.159	3.644.622	3.717.515	3.791.865	3.867.702	3.945.056	4.023.958	4.104.437	4.186.526	4.270.256
Ingresos Servicios Comunitarios	535.974	546.693	557.627	568.780	580.155	591.758	603.594	615.666	627.979	640.538
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	297.763	303.719	309.793	315.989	322.309	328.755	335.330	342.036	348.877	355.855
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.406.896	4.495.034	4.584.935	4.676.634	4.770.166	4.865.570	4.962.881	5.062.139	5.163.381	5.266.649
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.355.661	4.442.774	4.531.630	4.622.262	4.714.708	4.809.002	4.905.182	5.003.286	5.103.351	5.205.418
Ingresos Servicios Comunitarios	653.349	666.416	679.744	693.339	707.206	721.350	735.777	750.493	765.503	780.813
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	362.972	370.231	377.636	385.189	392.892	400.750	408.765	416.940	425.279	433.785
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	5.371.982	5.479.422	5.589.010	5.700.790	5.814.806	5.931.102	6.049.724	6.170.719	6.294.133	6.420.016
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	5.309.527	5.415.717	5.524.032	5.634.512	5.747.202	5.862.146	5.979.389	6.098.977	6.220.957	6.345.376
Ingresos Servicios Comunitarios	796.429	812.358	828.605	845.177	862.080	879.322	896.908	914.847	933.144	951.806
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	442.461	451.310	460.336	469.543	478.934	488.512	498.282	508.248	518.413	528.781
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	6.548.416	6.679.384	6.812.972	6.949.232	7.088.216	7.229.981	7.374.580	7.522.072	7.672.513	7.825.964
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	6.472.283	6.601.729	6.733.764	2.841.464						
Ingresos Servicios Comunitarios	970.842	990.259	1.010.065	426.220						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	539.357	550.144	561.147	236.789						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	7.982.483	8.142.132	8.304.975	3.504.472						

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 13

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	2.132.323	5.390.620	9,7%
Servicio de Limpieza	4.264.645	10.781.239	19,4%
Servicio de Garaje	200.689	507.352	0,9%
Servicio de Energía y Agua	1.605.513	4.058.819	7,3%
Servicio de Mantenimiento	1.605.513	4.058.819	7,3%
Servicio de Piscina y Jardín	1.961.536	4.958.863	8,9%
Varios e Imprevistos	1.177.022	2.975.571	5,4%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	8.947.460	22.882.821	41,1%
Total Costes Servicios Comunitarios	21.894.702	55.614.105	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 13 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 13

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	22.882.821	42.330	73.843	75.320	153.653	156.726	159.861	163.058	166.319	169.645
Total Costes Serv. Comunitarios	55.614.105	162.420	283.339	289.006	371.612	379.045	386.626	394.358	402.245	410.290

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	173.038	176.499	180.029	183.630	187.302	191.048	194.869	198.767	202.742	206.797
Total Costes Serv. Comunitarios	418.496	426.866	435.403	444.111	452.994	462.053	471.294	480.720	490.335	500.141

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	210.933	215.151	219.454	223.844	228.320	232.887	237.545	242.295	247.141	252.084
Total Costes Serv. Comunitarios	510.144	520.347	530.754	541.369	552.197	563.241	574.505	585.995	597.715	609.670

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	257.126	262.268	267.514	272.864	278.321	283.888	289.566	295.357	301.264	307.289
Total Costes Serv. Comunitarios	621.863	634.300	646.986	659.926	673.125	686.587	700.319	714.325	728.612	743.184

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	313.435	319.704	326.098	332.620	339.272	346.058	352.979	360.038	367.239	374.584
Total Costes Serv. Comunitarios	758.048	773.209	788.673	804.446	820.535	836.946	853.685	870.758	888.174	905.937

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	382.076	389.717	397.511	405.462	413.571	421.842	430.279	438.885	447.662	456.616
Total Costes Serv. Comunitarios	924.056	942.537	961.388	980.615	1.000.228	1.020.232	1.040.637	1.061.450	1.082.679	1.104.332

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	465.748	475.063	484.564	494.255	504.141	514.223	524.508	534.998	545.698	556.612
Total Costes Serv. Comunitarios	1.126.419	1.148.947	1.171.926	1.195.365	1.219.272	1.243.657	1.268.531	1.293.901	1.319.779	1.346.175

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	567.744	579.099	590.681	249.251
Total Costes Serv. Comunitarios	1.373.098	1.400.560	1.428.572	602.818

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 13

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	130.552	333.911	1,3%
Seguros en Operación	2.189.534	5.535.252	21,6%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	6.282.313	15.894.261	62,1%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	9,7%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	2,6%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	2,6%
Total Costes Concesionaria	10.110.190	25.575.200	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 13 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 13

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	333.911	0	0	1.303	2.267	2.312	2.358	2.406	2.454	2.503	2.553
Seguros en Operación	5.535.252	20.309	35.428	36.137	36.860	37.597	38.349	39.116	39.898	40.696	41.510
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	15.894.261	56.377	98.349	100.316	105.900	108.018	110.178	112.382	114.630	116.922	119.261
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	25.575.200	90.671	158.175	162.641	170.409	173.818	177.294	180.840	184.457	188.146	191.909

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.604	2.656	2.709	2.763	2.819	2.875	2.932	2.991	3.051	3.112	3.174
Seguros en Operación	42.340	43.187	44.051	44.932	45.830	46.747	47.682	48.635	49.608	50.600	51.612
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	121.646	124.079	126.560	129.092	131.673	134.307	136.993	139.733	142.528	145.378	148.286
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	195.747	199.662	203.655	207.728	211.883	216.120	220.443	224.851	229.349	233.935	238.614

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.238	3.302	3.368	3.436	3.504	3.575	3.646	3.719	3.793	3.869	3.947
Seguros en Operación	52.645	53.697	54.771	55.867	56.984	58.124	59.286	60.472	61.681	62.915	64.173
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	151.251	154.276	157.362	160.509	163.719	166.994	170.334	173.740	177.215	180.759	184.375
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	243.386	248.254	253.219	258.284	263.449	268.718	274.093	279.575	285.166	290.869	296.687

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.026	4.106	4.188	4.272	4.357	4.445	4.533	4.624	4.717	4.811	4.907
Seguros en Operación	65.457	66.766	68.101	69.463	70.853	72.270	73.715	75.189	76.693	78.227	79.792
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	188.062	191.823	195.660	199.573	203.565	207.636	211.789	216.024	220.345	224.752	229.247
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	302.620	308.673	314.846	321.143	327.566	334.117	340.800	347.616	354.568	361.660	368.893

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.005	5.105	5.207	5.312	5.418	5.526	5.637	5.749	5.864	5.982	6.101
Seguros en Operación	81.387	83.015	84.675	86.369	88.096	89.858	91.655	93.488	95.358	97.265	99.211
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	233.832	238.508	243.278	248.144	253.107	258.169	263.332	268.599	273.971	279.451	285.040
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	376.271	383.796	391.472	399.301	407.287	415.433	423.742	432.217	440.861	449.678	458.672

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.223	6.348	6.475	6.604	6.736	6.871	7.009	7.149	7.292	7.438	7.586
Seguros en Operación	101.195	103.219	105.283	107.389	109.537	111.727	113.962	116.241	118.566	120.937	123.356
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	290.740	296.555	302.486	308.536	314.707	321.001	327.421	333.969	340.649	347.462	354.411
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	467.845	477.202	486.746	496.481	506.411	516.539	526.870	537.407	548.155	559.118	570.301

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.738	7.893	8.051	8.212	8.376	8.543	8.714	1.521
Seguros en Operación	125.823	128.340	130.906	133.525	136.195	138.919	141.697	59.792
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	361.499	368.729	376.104	383.626	391.298	399.124	407.107	171.788
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	581.707	593.341	605.208	617.312	629.658	642.251	655.096	274.277

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 13

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	32.247.830
Más Comisión Apertura	231.600
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-18.646
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	32.460.784
1ª dotación CRSD	624.963
Necesidades de Financiación	33.085.747

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 13

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	32.247.830
Reinversiones de Reposición	22.769.387
Total Inversiones	55.017.217

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 13

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	32.247.830	262.427	447.597	447.597	447.597	448.823	447.597	447.597	447.597	448.823	447.597
Amortización Anual Reinversiones	22.769.387	0	0	43.436	43.436	43.436	89.530	183.563	140.127	189.043	189.043
Total Amortización Anual	55.017.217	262.427	447.597	491.033	491.033	492.259	537.127	631.160	587.724	637.866	636.640

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	447.597	447.597	448.823	447.597	447.597	447.597	448.823	447.597	447.597	447.597	448.823
Amortización Anual Reinversiones	142.949	100.826	206.722	157.806	212.893	212.893	160.983	113.546	232.802	177.715	239.752
Total Amortización Anual	590.545	548.423	655.545	605.403	660.490	660.490	609.807	561.143	680.399	625.312	688.575

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	447.597	447.597	447.597	448.823	447.597	447.597	447.597	448.823	447.597	447.597	447.597
Amortización Anual Reinversiones	239.752	181.293	127.871	262.173	200.136	270.000	270.000	204.166	144.004	295.250	225.386
Total Amortización Anual	687.349	628.890	575.468	710.996	647.733	717.597	717.597	652.989	591.601	742.847	672.983

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	448.823	447.597	447.597	447.597	448.823	447.597	447.597	447.597	448.823	447.597	447.597
Amortización Anual Reinversiones	304.064	304.064	229.924	162.172	332.499	253.821	342.425	342.425	258.931	182.632	374.448
Total Amortización Anual	752.887	751.661	677.521	609.769	781.322	701.418	790.022	790.022	707.755	630.229	822.045

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	447.597	448.823	447.597	447.597	447.597	448.823	447.597	447.597	447.597	448.823	447.597
Amortización Anual Reinversiones	285.844	385.626	385.626	291.599	205.673	421.689	321.906	434.278	434.278	328.388	231.621
Total Amortización Anual	733.441	834.450	833.223	739.196	653.270	870.512	769.503	881.875	881.875	777.211	679.218

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	447.597	447.597	448.823	447.597	447.597	447.597	448.823	447.597	447.597	447.597	448.823
Amortización Anual Reinversiones	474.890	362.519	489.067	489.067	369.818	260.843	534.804	408.255	550.769	550.769	416.475
Total Amortización Anual	922.487	810.116	937.891	936.664	817.415	708.440	983.627	855.852	998.366	998.366	865.298

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	447.597	447.597	447.597	448.823	447.597	447.597	447.597	185.170
Amortización Anual Reinversiones	293.752	602.276	459.762	704.137	817.750	455.899	1.723.060	691.012
Total Amortización Anual	741.349	1.049.873	907.358	1.152.960	1.265.347	903.496	2.170.657	876.182

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 13

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	262.427	447.597	491.033	491.033	492.259	537.127	631.160	587.724	637.866
Cientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	95.841	167.193	170.537	180.030	183.631	187.303	191.050	194.870
CRSD	0	0	0	624.963	564.968	632.015	658.953	595.730	514.749	668.328	631.802
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	394.572	97.140	309.917	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	394.572	359.567	1.478.318	1.323.194	1.393.586	1.431.242	1.416.488	1.433.213	1.547.102	1.564.539
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	35.701	0	0	37.886	77.287	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	95.841	167.193	170.537	180.030	183.631	187.303	191.050	194.870
Deuda Senior cp	0	0	0	292.400	182.730	325.248	390.055	280.340	127.741	442.805	384.305
Total Pasivo Corriente	0	0	0	388.241	349.924	531.486	570.086	463.971	352.930	711.142	579.175

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	636.640	590.545	548.423	655.545	605.403	660.490	660.490	609.807	561.143	680.399	625.312
Cientes	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	198.768	202.743	206.798	210.934	215.153	219.456	223.845	228.322	232.888	237.546	242.297
CRSD	711.006	741.250	670.017	578.687	751.780	710.546	799.602	833.655	753.387	650.579	845.245
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	1.646.414	1.634.538	1.525.238	1.545.166	1.672.335	1.690.492	1.783.937	1.771.783	1.647.418	1.668.524	1.812.854
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	40.095	0	0	42.666	86.800	0	45.277	0	0	48.048	98.019
Fianzas recibidas de Clientes	198.768	202.743	206.798	210.934	215.153	219.456	223.845	228.322	232.888	237.546	242.297
Deuda Senior cp	561.947	645.575	527.587	362.027	728.180	674.159	881.161	983.692	863.045	690.095	1.111.089
Total Pasivo Corriente	800.810	848.318	734.386	615.627	1.030.133	893.614	1.150.283	1.212.014	1.095.934	975.689	1.451.405

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	688.575	687.349	628.890	575.468	710.996	647.733	717.597	717.597	652.989	591.601	742.847
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	247.143	252.086	257.127	262.270	267.515	272.866	278.323	283.890	289.567	295.359	301.266
CRSD	798.793	899.140	937.374	846.906	730.927	950.331	897.893	1.010.688	728.933	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	42.118	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.834.511	1.938.575	1.923.392	1.784.645	1.809.439	1.913.048	1.993.813	2.112.174	1.771.489	986.960	1.144.112
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	50.850	0	0	54.110	110.083	0	57.422	0	0	60.937
Fianzas recibidas de Clientes	247.143	252.086	257.127	262.270	267.515	272.866	278.323	283.890	289.567	295.359	301.266
Deuda Senior cp	1.060.746	1.307.728	1.437.921	1.313.395	1.131.389	1.621.188	1.580.970	1.872.941	1.379.561	0	0
Total Pasivo Corriente	1.307.889	1.610.663	1.695.048	1.575.665	1.453.015	2.004.137	1.859.293	2.214.253	1.669.129	295.359	362.203

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	672.983	752.887	751.661	677.521	609.769	781.322	701.418	790.022	790.022	707.755	630.229
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	307.291	313.437	319.706	326.100	332.622	339.274	346.060	352.981	360.041	367.241	374.586
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	1.080.274	1.166.324	1.171.366	1.103.621	1.042.391	1.220.596	1.147.478	1.243.003	1.250.063	1.174.996	1.104.815
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	124.312	0	64.490	0	0	68.625	139.612	0	72.825	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	307.291	313.437	319.706	326.100	332.622	339.274	346.060	352.981	360.041	367.241	374.586
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	431.603	313.437	384.196	326.100	332.622	407.899	485.672	352.981	432.866	367.241	374.586

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	822.045	733.441	834.450	833.223	739.196	653.270	870.512	769.503	881.875	881.875	777.211
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	382.078	389.719	397.514	405.464	413.573	421.845	430.282	438.887	447.665	456.618	465.751
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	1.304.123	1.223.160	1.331.963	1.338.687	1.252.769	1.175.115	1.400.794	1.308.391	1.429.540	1.438.493	1.342.962
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	77.283	157.657	0	81.789	0	0	87.033	177.062	0	92.360	0
Fianzas recibidas de Clientes	382.078	389.719	397.514	405.464	413.573	421.845	430.282	438.887	447.665	456.618	465.751
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	459.361	547.377	397.514	487.253	413.573	421.845	517.315	615.950	447.665	548.979	465.751

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	679.218	922.487	810.116	937.891	936.664	817.415	708.440	983.627	855.852	998.366	998.366
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	475.066	484.567	494.259	504.144	514.227	524.511	535.001	545.701	556.615	567.748	579.103
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	100.331	1.099.262	1.420.995	998.482	1.823.445	2.192.000
Total Activo Corriente	1.254.284	1.507.055	1.404.374	1.542.034	1.550.891	1.442.256	2.342.703	2.950.323	2.410.949	3.389.559	3.769.469
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	98.013	199.947	0	103.728	0	0	110.379	224.558	0	117.135
Fianzas recibidas de Clientes	475.066	484.567	494.259	504.144	514.227	524.511	535.001	545.701	556.615	567.748	579.103
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	475.066	582.581	694.206	504.144	617.955	524.511	535.001	656.080	781.173	567.748	696.238

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	865.298	741.349	1.049.873	907.358	1.152.960	1.265.347	903.496	685.500	876.182	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	590.685	602.498	614.548	626.839	639.376	652.164	665.207	678.511	692.081	292.039
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	3.161.728	4.230.401	4.537.297	4.005.495	4.876.201	5.247.189	6.385.116	7.697.841	6.921.926	5.457.399
Total Activo Corriente	4.617.711	5.574.248	6.201.719	5.539.692	6.668.537	7.164.699	7.953.819	9.061.852	8.490.189	5.749.438
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	124.305	253.582	0	131.553	0	0	388.165	0
Fianzas recibidas de Clientes	590.685	602.498	614.548	626.839	639.376	652.164	665.207	678.511	692.081	292.039
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	590.685	602.498	738.853	880.421	639.376	783.716	665.207	678.511	1.080.247	292.039

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 13

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	25.296.275	7.584	22.195	21.727	26.521	32.832	33.563	25.914
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	38.767	38.684	47.113	62.966	78.533	70.718	87.037	88.959
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	99.329	118.253	137.816	131.234	150.780	154.340	168.265	192.027
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	215.574	209.952	234.449	241.174	258.787	287.965	316.884	302.322
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	321.088	317.555	326.361	346.276	365.409	348.825	370.144	366.372
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	376.082	398.325	420.056	401.587	425.388	420.957	432.075	457.332
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	481.598	460.615	487.602	482.819	495.133	523.393	550.903	527.481
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	557.665	552.095	566.146	598.179	628.953	602.391	636.568	630.502
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	646.119	682.009	716.849	687.144	725.425	705.828	706.557	778.774
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	606.998	262.431						

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 13

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-9.925.724	-2.443.814	-5.534.577	-1.539.674	-407.658	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	153.271.282	0	0	0	0	558.599	190.613	261.151	359.193	343.093
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	143.345.558	-2.443.814	-5.534.577	-1.539.674	-407.658	558.599	190.613	261.151	359.193	343.093
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	73.643	331.559	196.803	279.051	380.732	348.023	43.536	332.586	178.938	270.585
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	73.643	331.559	196.803	279.051	380.732	348.023	43.536	332.586	178.938	270.585
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	384.202	345.339	705	324.798	150.460	251.760	377.309	332.300	0	247.284
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	384.202	345.339	705	324.798	150.460	251.760	377.309	332.300	0	247.284
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	106.309	543.170	1.634.162	2.077.514	1.763.148	2.368.171	2.223.467	2.536.549	2.639.752	2.331.576
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	106.309	543.170	1.634.162	2.077.514	1.763.148	2.368.171	2.223.467	2.536.549	2.639.752	2.331.576
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	1.977.351	2.659.286	2.495.935	2.848.326	2.964.932	2.617.692	2.219.001	2.986.316	2.802.747	3.199.860
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.977.351	2.659.286	2.495.935	2.848.326	2.964.932	2.617.692	2.219.001	2.986.316	2.802.747	3.199.860
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	3.330.746	2.939.905	2.490.613	3.355.520	3.148.352	3.595.268	3.743.104	3.302.769	2.797.132	3.770.273
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	3.330.746	2.939.905	2.490.613	3.355.520	3.148.352	3.595.268	3.743.104	3.302.769	2.797.132	3.770.273
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	3.537.413	4.040.768	3.208.163	3.389.679	3.564.066	3.413.550	3.607.219	3.572.844	3.661.341	3.864.716
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	3.537.413	4.040.768	3.208.163	3.389.679	3.564.066	3.413.550	3.607.219	3.572.844	3.661.341	3.864.716
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100			
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0			
Pago dividendos y distribución reservas	4.062.145	3.893.813	4.110.743	3.999.690	4.003.823	4.413.051	3.439.653			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	4.062.145	3.893.813	4.110.743	3.999.690	4.003.823	4.413.051	3.439.653			

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 13

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	23.160.023	0	6.253.840	13.559.636	3.346.547	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-43.307.792	0	-265.959	-632.320	-933.022	-1.249.927	-1.129.936	-1.264.031	-1.317.905	-1.191.461	-1.029.499
Devolución Principal	-23.160.023	0	0	0	0	-292.400	-182.730	-325.248	-390.055	-280.340	-127.741
Pago de Intereses y Comisiones	-20.147.769	0	-265.959	-632.320	-933.022	-957.527	-947.205	-938.782	-927.850	-911.120	-901.758
Total Flujos Caja Deuda	-20.147.769	0	5.987.881	12.927.317	2.413.525	-1.249.927	-1.129.936	-1.264.031	-1.317.905	-1.191.461	-1.029.499

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-1.336.656	-1.263.605	-1.422.012	-1.482.499	-1.340.034	-1.157.374	-1.503.559	-1.421.092	-1.599.203	-1.667.309	-1.506.773
Devolución Principal	-442.805	-384.305	-561.947	-645.575	-527.587	-362.027	-728.180	-674.159	-881.161	-983.692	-863.045
Pago de Intereses y Comisiones	-893.851	-879.300	-860.065	-836.924	-812.446	-795.347	-775.379	-746.933	-718.043	-683.617	-643.728
Total Flujos Caja Deuda	-1.336.656	-1.263.605	-1.422.012	-1.482.499	-1.340.034	-1.157.374	-1.503.559	-1.421.092	-1.599.203	-1.667.309	-1.506.773

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-1.301.157	-1.690.491	-1.597.586	-1.798.280	-1.874.748	-1.693.813	-1.461.854	-1.900.661	-1.795.786	-2.021.376	-1.457.865
Devolución Principal	-690.095	-1.111.089	-1.060.746	-1.307.728	-1.437.921	-1.313.395	-1.131.389	-1.621.188	-1.580.970	-1.872.941	-1.379.561
Pago de Intereses y Comisiones	-611.063	-579.401	-536.840	-490.552	-436.827	-380.418	-330.465	-279.473	-214.815	-148.434	-78.304
Total Flujos Caja Deuda	-1.301.157	-1.690.491	-1.597.586	-1.798.280	-1.874.748	-1.693.813	-1.461.854	-1.900.661	-1.795.786	-2.021.376	-1.457.865

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

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

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

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

7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

7.1. Introducción

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

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

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

7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales

Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 13

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Operativos	324.242.934	1.150.093	2.006.322	2.046.448	2.160.363	2.203.570	2.247.641	2.292.594	2.338.446	2.385.215
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	324.242.934	1.150.093	2.006.322	2.046.448	2.160.363	2.203.570	2.247.641	2.292.594	2.338.446	2.385.215
Gastos Operativos	-81.189.305	-253.091	-441.514	-451.647	-542.022	-552.862	-563.919	-575.198	-586.702	-598.436
Gastos Serv. Com.	-55.614.105	-162.420	-283.339	-289.006	-371.612	-379.045	-386.626	-394.358	-402.245	-410.290
Costes Concesionaria	-25.575.200	-90.671	-158.175	-162.641	-170.409	-173.818	-177.294	-180.840	-184.457	-188.146
EBITDA	243.053.629	897.003	1.564.808	1.594.802	1.618.341	1.650.708	1.683.722	1.717.396	1.751.744	1.786.779
Amortizaciones	-55.017.217	-262.427	-447.597	-491.033	-491.033	-492.259	-537.127	-631.160	-587.724	-637.866
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	188.036.412	634.576	1.117.211	1.103.769	1.127.308	1.158.449	1.146.594	1.086.236	1.164.020	1.148.913
Gastos Financieros	-19.394.579	-584.016	-969.247	-958.925	-950.502	-939.570	-922.840	-913.478	-905.571	-891.020
Resultado Financiero	-19.394.579	-584.016	-969.247	-958.925	-950.502	-939.570	-922.840	-913.478	-905.571	-891.020
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	168.641.833	50.560	147.964	144.844	176.806	218.879	223.754	172.759	258.449	257.893
Impuesto de Sociedades	-25.296.275	-7.584	-22.195	-21.727	-26.521	-32.832	-33.563	-25.914	-38.767	-38.684
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	143.345.558	42.976	125.770	123.117	150.285	186.047	190.191	146.845	219.681	219.209

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Operativos	2.432.919	2.481.578	2.531.209	2.581.833	2.633.470	2.686.139	2.739.862	2.794.659	2.850.553	2.907.564
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.432.919	2.481.578	2.531.209	2.581.833	2.633.470	2.686.139	2.739.862	2.794.659	2.850.553	2.907.564
Gastos Operativos	-610.405	-622.613	-635.065	-647.766	-660.722	-673.936	-687.415	-701.163	-715.186	-729.490
Gastos Serv. Com.	-418.496	-426.866	-435.403	-444.111	-452.994	-462.053	-471.294	-480.720	-490.335	-500.141
Costes Concesionaria	-191.909	-195.747	-199.662	-203.655	-207.728	-211.883	-216.120	-220.443	-224.851	-229.349
EBITDA	1.822.515	1.858.965	1.896.144	1.934.067	1.972.748	2.012.203	2.052.447	2.093.496	2.135.366	2.178.074
Amortizaciones	-636.640	-590.545	-548.423	-655.545	-605.403	-660.490	-660.490	-609.807	-561.143	-680.399
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.185.875	1.268.419	1.347.722	1.278.522	1.367.345	1.351.713	1.391.957	1.483.690	1.574.223	1.497.674
Gastos Financieros	-871.785	-848.644	-824.166	-807.067	-787.099	-758.653	-729.763	-695.337	-655.448	-622.783
Resultado Financiero	-871.785	-848.644	-824.166	-807.067	-787.099	-758.653	-729.763	-695.337	-655.448	-622.783
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	314.090	419.775	523.555	471.455	580.247	593.060	662.195	788.353	918.776	874.892
Impuesto de Sociedades	-47.113	-62.966	-78.533	-70.718	-87.037	-88.959	-99.329	-118.253	-137.816	-131.234
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	266.976	356.809	445.022	400.737	493.210	504.101	562.865	670.100	780.959	743.658

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Operativos	2.965.715	3.025.029	3.085.530	3.147.240	3.210.185	3.274.389	3.339.877	3.406.674	3.474.808	3.544.304
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.965.715	3.025.029	3.085.530	3.147.240	3.210.185	3.274.389	3.339.877	3.406.674	3.474.808	3.544.304
Gastos Operativos	-744.080	-758.961	-774.141	-789.623	-805.416	-821.524	-837.955	-854.714	-871.808	-889.244
Gastos Serv. Com.	-510.144	-520.347	-530.754	-541.369	-552.197	-563.241	-574.505	-585.995	-597.715	-609.670
Costes Concesionaria	-233.935	-238.614	-243.386	-248.254	-253.219	-258.284	-263.449	-268.718	-274.093	-279.575
EBITDA	2.221.635	2.266.068	2.311.389	2.357.617	2.404.769	2.452.865	2.501.922	2.551.960	2.603.000	2.655.060
Amortizaciones	-625.312	-688.575	-687.349	-628.890	-575.468	-710.996	-647.733	-717.597	-717.597	-652.989
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.596.323	1.577.492	1.624.040	1.728.727	1.829.301	1.741.868	1.854.189	1.834.364	1.885.403	2.002.071
Gastos Financieros	-591.121	-548.560	-502.272	-448.547	-392.138	-342.185	-291.193	-226.535	-160.154	-82.304
Resultado Financiero	-591.121	-548.560	-502.272	-448.547	-392.138	-342.185	-291.193	-226.535	-160.154	-82.304
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.005.202	1.028.933	1.121.768	1.280.179	1.437.163	1.399.683	1.562.996	1.607.828	1.725.248	1.919.767
Impuesto de Sociedades	-150.780	-154.340	-168.265	-192.027	-215.574	-209.952	-234.449	-241.174	-258.787	-287.965
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	854.421	874.593	953.503	1.088.152	1.221.589	1.189.731	1.328.546	1.366.654	1.466.461	1.631.802

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Operativos	3.615.190	3.687.494	3.761.244	3.836.468	3.913.198	3.991.462	4.071.291	4.152.717	4.235.771	4.320.487
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.615.190	3.687.494	3.761.244	3.836.468	3.913.198	3.991.462	4.071.291	4.152.717	4.235.771	4.320.487
Gastos Operativos	-907.029	-925.170	-943.673	-962.547	-981.797	-1.001.433	-1.021.462	-1.041.891	-1.062.729	-1.083.984
Gastos Serv. Com.	-621.863	-634.300	-646.986	-659.926	-673.125	-686.587	-700.319	-714.325	-728.612	-743.184
Costes Concesionaria	-285.166	-290.869	-296.687	-302.620	-308.673	-314.846	-321.143	-327.566	-334.117	-340.800
EBITDA	2.708.161	2.762.324	2.817.571	2.873.922	2.931.400	2.990.028	3.049.829	3.110.826	3.173.042	3.236.503
Amortizaciones	-591.601	-742.847	-672.983	-752.887	-751.661	-677.521	-609.769	-781.322	-701.418	-790.022
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.116.560	2.019.477	2.144.588	2.121.035	2.179.740	2.312.508	2.440.060	2.329.503	2.471.624	2.446.481
Gastos Financieros	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
Resultado Financiero	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.112.560	2.015.477	2.140.588	2.117.035	2.175.740	2.308.508	2.436.060	2.325.503	2.467.624	2.442.481
Impuesto de Sociedades	-316.884	-302.322	-321.088	-317.555	-326.361	-346.276	-365.409	-348.825	-370.144	-366.372
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.795.676	1.713.156	1.819.500	1.799.480	1.849.379	1.962.232	2.070.651	1.976.678	2.097.480	2.076.109

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Operativos	4.406.896	4.495.034	4.584.935	4.676.634	4.770.166	4.865.570	4.962.881	5.062.139	5.163.381	5.266.649
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.406.896	4.495.034	4.584.935	4.676.634	4.770.166	4.865.570	4.962.881	5.062.139	5.163.381	5.266.649
Gastos Operativos	-1.105.663	-1.127.777	-1.150.332	-1.173.339	-1.196.806	-1.220.742	-1.245.157	-1.270.060	-1.295.461	-1.321.370
Gastos Serv. Com.	-758.048	-773.209	-788.673	-804.446	-820.535	-836.946	-853.685	-870.758	-888.174	-905.937
Costes Concesionaria	-347.616	-354.568	-361.660	-368.893	-376.271	-383.796	-391.472	-399.301	-407.287	-415.433
EBITDA	3.301.233	3.367.258	3.434.603	3.503.295	3.573.361	3.644.828	3.717.724	3.792.079	3.867.921	3.945.279
Amortizaciones	-790.022	-707.755	-630.229	-822.045	-733.441	-834.450	-833.223	-739.196	-653.270	-870.512
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.511.211	2.659.503	2.804.374	2.681.250	2.839.920	2.810.378	2.884.501	3.052.883	3.214.651	3.074.767
Gastos Financieros	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
Resultado Financiero	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.507.211	2.655.503	2.800.374	2.677.250	2.835.920	2.806.378	2.880.501	3.048.883	3.210.651	3.070.767
Impuesto de Sociedades	-376.082	-398.325	-420.056	-401.587	-425.388	-420.957	-432.075	-457.332	-481.598	-460.615
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.131.129	2.257.177	2.380.318	2.275.662	2.410.532	2.385.422	2.448.426	2.591.551	2.729.053	2.610.152

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Operativos	5.371.982	5.479.422	5.589.010	5.700.790	5.814.806	5.931.102	6.049.724	6.170.719	6.294.133	6.420.016
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.371.982	5.479.422	5.589.010	5.700.790	5.814.806	5.931.102	6.049.724	6.170.719	6.294.133	6.420.016
Gastos Operativos	-1.347.798	-1.374.754	-1.402.249	-1.430.294	-1.458.899	-1.488.077	-1.517.839	-1.548.196	-1.579.160	-1.610.743
Gastos Serv. Com.	-924.056	-942.537	-961.388	-980.615	-1.000.228	-1.020.232	-1.040.637	-1.061.450	-1.082.679	-1.104.332
Costes Concesionaria	-423.742	-432.217	-440.861	-449.678	-458.672	-467.845	-477.202	-486.746	-496.481	-506.411
EBITDA	4.024.185	4.104.668	4.186.762	4.270.497	4.355.907	4.443.025	4.531.885	4.622.523	4.714.974	4.809.273
Amortizaciones	-769.503	-881.875	-881.875	-777.211	-679.218	-922.487	-810.116	-937.891	-936.664	-817.415
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.254.681	3.222.793	3.304.887	3.493.286	3.676.689	3.520.537	3.721.770	3.684.632	3.778.309	3.991.858
Gastos Financieros	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
Resultado Financiero	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	3.250.681	3.218.793	3.300.887	3.489.286	3.672.689	3.516.537	3.717.770	3.680.632	3.774.309	3.987.858
Impuesto de Sociedades	-487.602	-482.819	-495.133	-523.393	-550.903	-527.481	-557.665	-552.095	-566.146	-598.179
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.763.079	2.735.974	2.805.754	2.965.893	3.121.785	2.989.057	3.160.104	3.128.537	3.208.163	3.389.679

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Operativos	6.548.416	6.679.384	6.812.972	6.949.232	7.088.216	7.229.981	7.374.580	7.522.072	7.672.513	7.825.964
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	6.548.416	6.679.384	6.812.972	6.949.232	7.088.216	7.229.981	7.374.580	7.522.072	7.672.513	7.825.964
Gastos Operativos	-1.642.958	-1.675.817	-1.709.333	-1.743.520	-1.778.390	-1.813.958	-1.850.237	-1.887.242	-1.924.987	-1.963.487
Gastos Serv. Com.	-1.126.419	-1.148.947	-1.171.926	-1.195.365	-1.219.272	-1.243.657	-1.268.531	-1.293.901	-1.319.779	-1.346.175
Costes Concesionaria	-516.539	-526.870	-537.407	-548.155	-559.118	-570.301	-581.707	-593.341	-605.208	-617.312
EBITDA	4.905.458	5.003.568	5.103.639	5.205.712	5.309.826	5.416.023	5.524.343	5.634.830	5.747.526	5.862.477
Amortizaciones	-708.440	-983.627	-855.852	-998.366	-998.366	-865.298	-741.349	-1.049.873	-907.358	-1.152.960
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	4.197.018	4.019.941	4.247.787	4.207.345	4.311.460	4.550.724	4.782.994	4.584.957	4.840.168	4.709.517
Gastos Financieros	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
Resultado Financiero	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.193.018	4.015.941	4.243.787	4.203.345	4.307.460	4.546.724	4.778.994	4.580.957	4.836.168	4.705.517
Impuesto de Sociedades	-628.953	-602.391	-636.568	-630.502	-646.119	-682.009	-716.849	-687.144	-725.425	-705.828
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.564.066	3.413.550	3.607.219	3.572.844	3.661.341	3.864.716	4.062.145	3.893.813	4.110.743	3.999.690

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
Ingresos Operativos	7.982.483	8.142.132	8.304.975	3.504.472
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	7.982.483	8.142.132	8.304.975	3.504.472
Gastos Operativos	-2.002.756	-2.042.811	-2.083.668	-877.095
Gastos Serv. Com.	-1.373.098	-1.400.560	-1.428.572	-602.818
Costes Concesionaria	-629.658	-642.251	-655.096	-274.277
EBITDA	5.979.726	6.099.321	6.221.307	2.627.377
Amortizaciones	-1.265.347	-903.496	-2.170.657	-876.182
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	4.714.380	5.195.825	4.050.650	1.751.195
Gastos Financieros	-4.000	-4.000	-4.000	-1.655
Resultado Financiero	-4.000	-4.000	-4.000	-1.655
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.710.380	5.191.825	4.046.650	1.749.540
Impuesto de Sociedades	-706.557	-778.774	-606.998	-262.431
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	4.003.823	4.413.051	3.439.653	1.487.109

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 13

Balances de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	2.443.814	13.613.779	28.755.815	31.537.806	31.046.773	30.772.920	30.280.660	29.743.533	29.342.845	29.225.285	28.587.419
Acuerdo de concesión lp	2.443.814	13.613.779	28.755.815	31.537.806	31.046.773	30.772.920	30.280.660	29.743.533	29.342.845	29.225.285	28.587.419
ACTIVO CORRIENTE	0	394.572	359.567	1.478.318	1.323.194	1.393.586	1.431.242	1.416.488	1.433.213	1.547.102	1.564.539
Acuerdo de concesión cp	0	0	262.427	447.597	491.033	491.033	492.259	537.127	631.160	587.724	637.866
Cientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	95.841	167.193	170.537	180.030	183.631	187.303	191.050	194.870
CRSD	0	0	0	624.963	564.968	632.015	658.953	595.730	514.749	668.328	631.802
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	394.572	97.140	309.917	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	2.443.814	14.008.351	29.115.382	33.016.124	32.369.967	32.166.505	31.711.902	31.160.022	30.776.058	30.772.387	30.151.958
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	2.443.814	7.978.392	9.518.066	9.968.700	9.535.871	9.468.374	9.357.508	9.184.362	9.031.460	9.104.662	8.992.785
Capital Social	827.144	1.383.766	2.923.440	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	4.298	16.875	29.186	44.215	62.819	81.839	96.523
Reservas voluntarias	1.616.671	6.594.626	6.594.626	6.617.149	6.097.229	6.019.808	5.869.462	5.645.525	5.469.875	5.567.404	5.368.006
Resultado del año	0	0	0	42.976	125.770	123.117	150.285	186.047	190.191	146.845	219.681
PASIVO NO CORRIENTE	0	6.029.960	19.597.316	22.659.183	22.484.173	22.166.644	21.784.309	21.511.689	21.391.668	20.956.582	20.579.998
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	6.029.960	19.597.316	22.659.183	22.484.173	22.166.644	21.784.309	21.511.689	21.391.668	20.956.582	20.579.998
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	388.241	349.924	531.486	570.086	463.971	352.930	711.142	579.175
Proveedores	0	0	0	0	0	35.701	0	0	37.886	77.287	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	95.841	167.193	170.537	180.030	183.631	187.303	191.050	194.870
Deuda Senior cp	0	0	0	292.400	182.730	325.248	390.055	280.340	127.741	442.805	384.305
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	2.443.814	14.008.351	29.115.382	33.016.124	32.369.967	32.166.505	31.711.902	31.160.022	30.776.058	30.772.387	30.151.958

Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	28.195.358	27.604.812	27.056.390	26.660.394	26.584.471	25.923.981	25.538.927	24.929.120	24.367.977	23.979.873	23.950.842
Acuerdo de concesión lp	28.195.358	27.604.812	27.056.390	26.660.394	26.584.471	25.923.981	25.538.927	24.929.120	24.367.977	23.979.873	23.950.842
ACTIVO CORRIENTE	1.646.414	1.634.538	1.525.238	1.545.166	1.672.335	1.690.492	1.783.937	1.771.783	1.647.418	1.668.524	1.812.854
Acuerdo de concesión cp	636.640	590.545	548.423	655.545	605.403	660.490	660.490	609.807	561.143	680.399	625.312
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	198.768	202.743	206.798	210.934	215.153	219.456	223.845	228.322	232.888	237.546	242.297
CRSD	711.006	741.250	670.017	578.687	751.780	710.546	799.602	833.655	753.387	650.579	845.245
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	29.841.771	29.239.351	28.581.627	28.205.560	28.256.807	27.614.473	27.322.864	26.700.903	26.015.395	25.648.397	25.763.696
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	9.015.191	9.003.116	8.979.193	9.076.192	9.433.393	9.594.016	9.919.179	10.211.460	10.497.357	10.932.978	11.675.931
Capital Social	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	118.491	140.412	167.110	202.791	247.293	287.366	336.687	387.098	443.384	510.394	588.490
Reservas voluntarias	5.368.916	5.287.153	5.146.700	5.119.805	5.476.788	5.504.866	5.769.816	5.952.922	6.075.299	6.333.050	7.035.208
Resultado del año	219.209	266.976	356.809	445.022	400.737	493.210	504.101	562.865	670.100	780.959	743.658
PASIVO NO CORRIENTE	20.025.771	19.387.916	18.868.048	18.513.741	17.793.281	17.126.842	16.253.402	15.277.429	14.422.104	13.739.729	12.636.360
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	20.025.771	19.387.916	18.868.048	18.513.741	17.793.281	17.126.842	16.253.402	15.277.429	14.422.104	13.739.729	12.636.360
PASIVO CORRIENTE	800.810	848.318	734.386	615.627	1.030.133	893.614	1.150.283	1.212.014	1.095.934	975.689	1.451.405
Proveedores	40.095	0	0	42.666	86.800	0	45.277	0	0	48.048	98.019
Fianzas recibidas de Clientes	198.768	202.743	206.798	210.934	215.153	219.456	223.845	228.322	232.888	237.546	242.297
Deuda Senior cp	561.947	645.575	527.587	362.027	728.180	674.159	881.161	983.692	863.045	690.095	1.111.089
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	29.841.771	29.239.351	28.581.627	28.205.560	28.256.807	27.614.473	27.322.863	26.700.903	26.015.395	25.648.397	25.763.696

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	23.262.266	22.885.102	22.256.212	21.680.744	21.298.919	21.322.695	20.605.098	20.236.820	19.583.831	18.992.230	18.620.084
Acuerdo de concesión lp	23.262.266	22.885.102	22.256.212	21.680.744	21.298.919	21.322.695	20.605.098	20.236.820	19.583.831	18.992.230	18.620.084
ACTIVO CORRIENTE	1.834.511	1.938.575	1.923.392	1.784.645	1.809.439	1.913.048	1.993.813	2.112.174	1.771.489	986.960	1.144.112
Acuerdo de concesión cp	688.575	687.349	628.890	575.468	710.996	647.733	717.597	717.597	652.989	591.601	742.847
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	247.143	252.086	257.127	262.270	267.515	272.866	278.323	283.890	289.567	295.359	301.266
CRSD	798.793	899.140	937.374	846.906	730.927	950.331	897.893	1.010.688	728.933	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	42.118	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	25.096.777	24.823.677	24.179.604	23.465.388	23.108.357	23.235.743	22.598.911	22.348.994	21.355.320	19.979.190	19.764.196
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	12.205.554	12.929.688	13.631.430	14.342.273	15.231.562	16.421.292	17.502.554	18.762.900	19.686.191	19.683.831	19.401.993
Capital Social	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715
Reservas voluntarias	7.380.843	8.084.805	8.707.638	9.283.831	10.039.683	11.261.272	12.203.718	13.425.956	14.249.440	14.081.740	13.636.028
Resultado del año	854.421	874.593	953.503	1.088.152	1.221.589	1.189.731	1.328.546	1.366.654	1.466.461	1.631.802	1.795.676
PASIVO NO CORRIENTE	11.583.334	10.283.326	8.853.125	7.547.450	6.423.781	4.810.313	3.237.063	1.371.841	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	11.583.334	10.283.326	8.853.125	7.547.450	6.423.781	4.810.313	3.237.063	1.371.841	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	1.307.889	1.610.663	1.695.048	1.575.665	1.453.015	2.004.137	1.859.293	2.214.253	1.669.129	295.359	362.203
Proveedores	0	50.850	0	0	54.110	110.083	0	57.422	0	0	60.937
Fianzas recibidas de Clientes	247.143	252.086	257.127	262.270	267.515	272.866	278.323	283.890	289.567	295.359	301.266
Deuda Senior cp	1.060.746	1.307.728	1.437.921	1.313.395	1.131.389	1.621.188	1.580.970	1.872.941	1.379.561	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	25.096.777	24.823.677	24.179.604	23.465.388	23.108.357	23.235.743	22.598.911	22.348.994	21.355.320	19.979.190	19.764.196

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	18.703.330	17.950.443	17.592.172	16.914.651	16.304.883	15.941.029	16.091.247	15.301.225	14.954.224	14.246.469	13.616.240
Acuerdo de concesión lp	18.703.330	17.950.443	17.592.172	16.914.651	16.304.883	15.941.029	16.091.247	15.301.225	14.954.224	14.246.469	13.616.240
ACTIVO CORRIENTE	1.080.274	1.166.324	1.171.366	1.103.621	1.042.391	1.220.596	1.147.478	1.243.003	1.250.063	1.174.996	1.104.815
Acuerdo de concesión cp	672.983	752.887	751.661	677.521	609.769	781.322	701.418	790.022	790.022	707.755	630.229
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	307.291	313.437	319.706	326.100	332.622	339.274	346.060	352.981	360.041	367.241	374.586
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	19.783.603	19.116.767	18.763.538	18.018.272	17.347.273	17.161.625	17.238.725	16.544.228	16.204.287	15.421.465	14.721.055
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	19.352.001	18.803.330	18.379.342	17.692.172	17.014.651	16.753.726	16.753.052	16.191.247	15.771.421	15.054.224	14.346.469
Capital Social	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715
Reservas voluntarias	13.668.555	13.013.540	12.609.573	11.872.504	11.082.130	10.712.785	10.806.085	10.123.477	9.725.022	8.952.805	8.119.002
Resultado del año	1.713.156	1.819.500	1.799.480	1.849.379	1.962.232	2.070.651	1.976.678	2.097.480	2.076.109	2.131.129	2.257.177
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	431.603	313.437	384.196	326.100	332.622	407.899	485.672	352.981	432.866	367.241	374.586
Proveedores	124.312	0	64.490	0	0	68.625	139.612	0	72.825	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	307.291	313.437	319.706	326.100	332.622	339.274	346.060	352.981	360.041	367.241	374.586
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	19.783.603	19.116.767	18.763.538	18.018.272	17.347.273	17.161.625	17.238.725	16.544.228	16.204.287	15.421.465	14.721.055

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	13.264.333	13.489.973	12.655.524	12.321.214	11.582.018	10.928.748	10.587.687	10.898.264	10.016.389	9.696.372	8.919.161
Acuerdo de concesión lp	13.264.333	13.489.973	12.655.524	12.321.214	11.582.018	10.928.748	10.587.687	10.898.264	10.016.389	9.696.372	8.919.161
ACTIVO CORRIENTE	1.304.123	1.223.160	1.331.963	1.338.687	1.252.769	1.175.115	1.400.794	1.308.391	1.429.540	1.438.493	1.342.962
Acuerdo de concesión cp	822.045	733.441	834.450	833.223	739.196	653.270	870.512	769.503	881.875	881.875	777.211
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	382.078	389.719	397.514	405.464	413.573	421.845	430.282	438.887	447.665	456.618	465.751
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	14.568.456	14.713.133	13.987.487	13.659.901	12.834.787	12.103.863	11.988.481	12.206.655	11.445.929	11.134.866	10.262.123
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	14.109.095	14.165.757	13.589.973	13.172.648	12.421.214	11.682.018	11.471.166	11.590.705	10.998.264	10.585.887	9.796.372
Capital Social	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715
Reservas voluntarias	7.758.487	7.919.804	7.209.151	6.816.937	6.002.498	5.120.178	4.771.823	5.010.264	4.264.895	3.879.623	3.020.329
Resultado del año	2.380.318	2.275.662	2.410.532	2.385.422	2.448.426	2.591.551	2.729.053	2.610.152	2.763.079	2.735.974	2.805.754
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	459.361	547.377	397.514	487.253	413.573	421.845	517.315	615.950	447.665	548.979	465.751
Proveedores	77.283	157.657	0	81.789	0	0	87.033	177.062	0	92.360	0
Fianzas recibidas de Clientes	382.078	389.719	397.514	405.464	413.573	421.845	430.282	438.887	447.665	456.618	465.751
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	14.568.456	14.713.133	13.987.487	13.659.901	12.834.787	12.103.863	11.988.481	12.206.655	11.445.929	11.134.865	10.262.123

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	8.239.943	7.913.704	8.319.934	7.382.043	7.078.122	6.260.707	5.552.267	5.240.112	5.754.063	4.755.697	4.469.902
Acuerdo de concesión lp	8.239.943	7.913.704	8.319.934	7.382.043	7.078.122	6.260.707	5.552.267	5.240.112	5.754.063	4.755.697	4.469.902
ACTIVO CORRIENTE	1.254.284	1.507.055	1.404.374	1.542.034	1.550.891	1.442.256	2.342.703	2.950.323	2.410.949	3.389.559	3.769.469
Acuerdo de concesión cp	679.218	922.487	810.116	937.891	936.664	817.415	708.440	983.627	855.852	998.366	998.366
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	475.066	484.567	494.259	504.144	514.227	524.511	535.001	545.701	556.615	567.748	579.103
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	100.331	1.099.262	1.420.995	998.482	1.823.445	2.192.000
TOTAL ACTIVO	9.494.227	9.420.758	9.724.308	8.924.078	8.629.013	7.702.964	7.894.971	8.190.436	8.165.013	8.145.256	8.239.371
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	9.019.161	8.838.178	9.030.102	8.419.934	8.011.058	7.178.452	7.359.969	7.534.355	7.383.839	7.577.509	7.543.133
Capital Social	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715
Reservas voluntarias	2.082.979	1.746.103	2.070.756	1.289.540	912.231	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	2.965.893	3.121.785	2.989.057	3.160.104	3.128.537	3.208.163	3.389.679	3.564.066	3.413.550	3.607.219	3.572.844
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	475.066	582.581	694.206	504.144	617.955	524.511	535.001	656.080	781.173	567.748	696.238
Proveedores	0	98.013	199.947	0	103.728	0	0	110.379	224.558	0	117.135
Fianzas recibidas de Clientes	475.066	484.567	494.259	504.144	514.227	524.511	535.001	545.701	556.615	567.748	579.103
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	9.494.227	9.420.758	9.724.308	8.924.078	8.629.013	7.702.963	7.894.970	8.190.436	8.165.012	8.145.256	8.239.371

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	3.604.604	2.863.255	2.569.569	3.204.832	2.051.872	1.588.996	685.500	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	3.604.604	2.863.255	2.569.569	3.204.832	2.051.872	1.588.996	685.500	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	4.617.711	5.574.248	6.201.719	5.539.692	6.668.537	7.164.699	7.953.819	9.061.852	8.490.189	5.749.438
Acuerdo de concesión cp	865.298	741.349	1.049.873	907.358	1.152.960	1.265.347	903.496	685.500	876.182	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	590.685	602.498	614.548	626.839	639.376	652.164	665.207	678.511	692.081	292.039
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	3.161.728	4.230.401	4.537.297	4.005.495	4.876.201	5.247.189	6.385.116	7.697.841	6.921.926	5.457.399
TOTAL ACTIVO	8.222.315	8.437.504	8.771.288	8.744.524	8.720.409	8.753.696	8.639.319	9.061.852	8.490.189	5.749.438
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	7.631.630	7.835.005	8.032.435	7.864.103	8.081.032	7.969.979	7.974.112	8.383.341	7.409.943	5.457.399
Capital Social	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575	3.308.575
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715	661.715
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	3.661.341	3.864.716	4.062.145	3.893.813	4.110.743	3.999.690	4.003.823	4.413.051	3.439.653	1.487.109
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	590.685	602.498	738.853	880.421	639.376	783.716	665.207	678.511	1.080.247	292.039
Proveedores	0	0	124.305	253.582	0	131.553	0	0	388.165	0
Fianzas recibidas de Clientes	590.685	602.498	614.548	626.839	639.376	652.164	665.207	678.511	692.081	292.039
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	8.222.315	8.437.504	8.771.288	8.744.524	8.720.409	8.753.696	8.639.319	9.061.852	8.490.189	5.749.438

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 13

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ORÍGENES	425.771.158	2.443.814	11.788.417	15.493.883	5.001.439	2.376.234	2.146.448	2.260.363	2.366.792	2.428.622	2.392.594
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	324.242.934	0	0	0	1.150.093	2.006.322	2.046.448	2.160.363	2.203.570	2.247.641	2.292.594
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	3.308.575	827.144	556.622	1.539.674	385.135	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	6.617.149	1.616.671	4.977.955	0	22.524	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	23.160.023	0	6.253.840	13.559.636	3.346.547	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	1.943.622	0	0	0	0	59.996	0	0	63.222	80.981	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	66.498.855	0	0	394.572	97.140	309.917	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	425.771.158	2.443.814	11.788.417	15.493.883	5.001.439	2.376.234	2.146.448	2.260.363	2.366.792	2.428.622	2.392.594
Gastos Servicios Comunitarios	55.614.105	0	0	0	162.420	283.339	289.006	371.612	379.045	386.626	394.358
Costes de Estructura Concesionario	33.033.593	1.816.759	2.984.409	2.119.157	628.739	158.175	162.641	170.409	173.818	177.294	180.840
Inversión Inicial	23.718.592	619.055	8.135.477	12.637.266	2.326.794	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	22.769.387	0	0	0	0	0	181.479	35.701	0	192.586	430.762
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	25.296.275	0	0	0	7.584	22.195	21.727	26.521	32.832	33.563	25.914
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	317.655	8.000	8.000	8.000	8.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.191.658	0	265.959	112.547	26.772	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	18.956.111	0	0	519.773	906.250	936.303	925.556	916.701	905.327	888.147	878.324
Amortización de la deuda senior - Tramo I	23.160.023	0	0	0	0	292.400	182.730	325.248	390.055	280.340	127.741
Dotación a la CRSD - Tramo I	1.943.622	0	0	0	624.963	0	67.048	26.937	0	0	153.579
Dividendos	131.118.421	0	0	0	0	38.678	113.193	110.805	135.256	167.442	73.643
Reparto de las reservas voluntarias	16.695.463	0	0	0	0	519.921	77.421	150.346	223.937	175.650	0
Liquidación de la sociedad	5.457.399	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	66.498.855	0	394.572	97.140	309.917	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
ORÍGENES	2.474.972	2.485.215	2.532.919	2.652.810	2.722.539	2.681.833	2.774.704	2.786.139	2.839.862	2.974.927	3.053.360
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.338.446	2.385.215	2.432.919	2.481.578	2.531.209	2.581.833	2.633.470	2.686.139	2.739.862	2.794.659	2.850.553
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	36.526	0	0	71.233	91.330	0	41.234	0	0	80.268	102.808
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	2.474.972	2.485.215	2.532.919	2.652.810	2.722.539	2.681.833	2.774.704	2.786.139	2.839.862	2.974.927	3.053.360
Gastos Servicios Comunitarios	402.245	410.290	418.496	426.866	435.403	444.111	452.994	462.053	471.294	480.720	490.335
Costes de Estructura Concesionario	184.457	188.146	191.909	195.747	199.662	203.655	207.728	211.883	216.120	220.443	224.851
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	77.287	204.484	40.095	0	216.884	485.346	86.800	230.159	45.277	0	244.246
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	38.767	38.684	47.113	62.966	78.533	70.718	87.037	88.959	99.329	118.253	137.816
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
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	869.949	854.920	835.198	811.560	786.574	768.957	748.462	719.478	690.038	655.052	614.591
Amortización de la deuda senior - Tramo I	442.805	384.305	561.947	645.575	527.587	362.027	728.180	674.159	881.161	983.692	863.045
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	79.203	30.244	0	0	173.093	0	89.056	34.053	0	0
Dividendos	132.160	196.803	197.288	240.279	321.128	43.536	332.586	178.938	270.585	384.202	345.339
Reparto de las reservas voluntarias	199.399	0	81.763	140.453	26.895	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
ORÍGENES	3.007.564	3.112.167	3.125.029	3.185.530	3.337.708	3.426.165	3.374.389	3.434.433	3.506.674	3.856.563	4.373.237
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.907.564	2.965.715	3.025.029	3.085.530	3.147.240	3.210.185	3.274.389	3.339.877	3.406.674	3.474.808	3.544.304
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	46.452	0	0	90.468	115.979	0	52.438	0	281.755	728.933
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	42.118	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	3.007.564	3.112.167	3.125.029	3.185.530	3.337.708	3.426.165	3.374.389	3.434.433	3.506.674	3.856.563	4.373.237
Gastos Servicios Comunitarios	500.141	510.144	520.347	530.754	541.369	552.197	563.241	574.505	585.995	597.715	609.670
Costes de Estructura Concesionario	229.349	233.935	238.614	243.386	248.254	253.219	258.284	263.449	268.718	274.093	279.575
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	546.311	98.019	259.335	50.850	0	275.061	615.536	110.083	291.897	57.422	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	131.234	150.780	154.340	168.265	192.027	215.574	209.952	234.449	241.174	258.787	287.965
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
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	581.344	549.088	505.920	459.014	404.659	347.606	296.997	245.335	179.995	112.918	42.077
Amortización de la deuda senior - Tramo I	690.095	1.111.089	1.060.746	1.307.728	1.437.921	1.313.395	1.131.389	1.621.188	1.580.970	1.872.941	1.379.561
Dotación a la CRSD - Tramo I	194.667	0	100.347	38.234	0	0	219.404	0	112.795	0	0
Dividendos	705	324.798	150.460	251.760	377.309	332.300	0	247.284	106.309	543.170	1.466.461
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167.701
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	42.118	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
ORÍGENES	3.715.190	3.787.494	3.861.244	3.936.468	4.013.198	4.091.462	4.171.291	4.252.717	4.335.771	4.420.487	4.506.896
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.615.190	3.687.494	3.761.244	3.836.468	3.913.198	3.991.462	4.071.291	4.152.717	4.235.771	4.320.487	4.406.896
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	3.715.190	3.787.494	3.861.244	3.936.468	4.013.198	4.091.462	4.171.291	4.252.717	4.335.771	4.420.487	4.506.896
Gastos Servicios Comunitarios	621.863	634.300	646.986	659.926	673.125	686.587	700.319	714.325	728.612	743.184	758.048
Costes de Estructura Concesionario	285.166	290.869	296.687	302.620	308.673	314.846	321.143	327.566	334.117	340.800	347.616
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	309.763	692.854	124.312	328.900	64.490	0	348.844	780.649	139.612	370.196	72.825
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	316.884	302.322	321.088	317.555	326.361	346.276	365.409	348.825	370.144	366.372	376.082
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
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	1.631.802	1.763.148	1.713.156	1.819.500	1.799.480	1.849.379	1.962.232	1.977.351	1.976.678	2.097.480	2.076.109
Reparto de las reservas voluntarias	445.712	0	655.015	403.967	737.070	790.374	369.345	0	682.608	398.455	772.217
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
ORÍGENES	4.595.034	4.684.935	4.776.634	4.870.166	4.965.570	5.062.881	5.162.139	5.263.381	5.366.649	5.471.982	5.579.422
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.495.034	4.584.935	4.676.634	4.770.166	4.865.570	4.962.881	5.062.139	5.163.381	5.266.649	5.371.982	5.479.422
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	4.595.034	4.684.935	4.776.634	4.870.166	4.965.570	5.062.881	5.162.139	5.263.381	5.366.649	5.471.982	5.579.422
Gastos Servicios Comunitarios	773.209	788.673	804.446	820.535	836.946	853.685	870.758	888.174	905.937	924.056	942.537
Costes de Estructura Concesionario	354.568	361.660	368.893	376.271	383.796	391.472	399.301	407.287	415.433	423.742	432.217
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	392.855	878.706	157.657	417.125	81.789	0	442.418	990.051	177.062	469.498
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	398.325	420.056	401.587	425.388	420.957	432.075	457.332	481.598	460.615	487.602	482.819
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
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	2.131.129	2.257.177	2.219.001	2.275.662	2.410.532	2.385.422	2.448.426	2.591.551	2.490.613	2.610.152	2.763.079
Reparto de las reservas voluntarias	833.803	360.515	0	710.653	392.215	814.439	882.321	348.354	0	745.368	385.273
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
ORÍGENES	5.689.010	5.800.790	5.914.806	6.031.102	6.149.724	6.270.719	6.394.133	6.520.346	7.647.678	8.100.380	7.811.454
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.589.010	5.700.790	5.814.806	5.931.102	6.049.724	6.170.719	6.294.133	6.420.016	6.548.416	6.679.384	6.812.972
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	100.331	1.099.262	1.420.995	998.482
APLICACIONES	5.689.010	5.800.790	5.914.806	6.031.102	6.149.724	6.270.719	6.394.133	6.520.346	7.647.678	8.100.380	7.811.454
Gastos Servicios Comunitarios	961.388	980.615	1.000.228	1.020.232	1.040.637	1.061.450	1.082.679	1.104.332	1.126.419	1.148.947	1.171.926
Costes de Estructura Concesionario	440.861	449.678	458.672	467.845	477.202	486.746	496.481	506.411	516.539	526.870	537.407
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	92.360	0	498.235	1.114.412	199.947	529.015	103.728	0	561.093	1.255.624	224.558
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	495.133	523.393	550.903	527.481	557.665	552.095	566.146	598.179	628.953	602.391	636.568
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
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	2.735.974	2.805.754	2.965.893	2.797.132	2.989.057	3.160.104	3.128.537	3.208.163	3.389.679	3.564.066	3.413.550
Reparto de las reservas voluntarias	859.294	937.350	336.876	0	781.216	377.309	912.231	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.331	1.099.262	1.420.995	998.482	1.823.445

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ORÍGENES	8.772.677	9.280.216	10.391.709	11.604.981	12.059.369	11.678.008	12.702.164	13.229.672	14.527.249	16.002.816	10.426.398
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	6.949.232	7.088.216	7.229.981	7.374.580	7.522.072	7.672.513	7.825.964	7.982.483	8.142.132	8.304.975	3.504.472
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	1.823.445	2.192.000	3.161.728	4.230.401	4.537.297	4.005.495	4.876.201	5.247.189	6.385.116	7.697.841	6.921.926
APLICACIONES	8.772.677	9.280.216	10.391.709	11.604.981	12.059.369	11.678.008	12.702.164	13.229.672	14.527.249	16.002.816	10.426.398
Gastos Servicios Comunitarios	1.195.365	1.219.272	1.243.657	1.268.531	1.293.901	1.319.779	1.346.175	1.373.098	1.400.560	1.428.572	602.818
Costes de Estructura Concesionario	548.155	559.118	570.301	581.707	593.341	605.208	617.312	629.658	642.251	655.096	274.277
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	595.437	117.135	0	631.882	1.413.344	253.582	670.919	131.553	0	1.973.173	388.165
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	630.502	646.119	682.009	716.849	687.144	725.425	705.828	706.557	778.774	606.998	262.431
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	1.655
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	3.607.219	3.572.844	3.661.341	3.864.716	4.062.145	3.893.813	4.110.743	3.999.690	4.003.823	4.413.051	3.439.653
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	2.192.000	3.161.728	4.230.401	4.537.297	4.005.495	4.876.201	5.247.189	6.385.116	7.697.841	6.921.926	5.457.399

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)	4,43%
WACCbt	3,35%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	3,02%

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	324.242.934	0	0	0	1.150.093	2.006.322	2.046.448	2.160.363	2.203.570	2.247.641	2.292.594
Gastos Servicios Comunitarios	-55.614.105	0	0	0	-162.420	-283.339	-289.006	-371.612	-379.045	-386.626	-394.358
Costes de Estructura Concesionario	-33.033.593	-1.816.759	-2.984.409	-2.119.157	-628.739	-158.175	-162.641	-170.409	-173.818	-177.294	-180.840
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-317.655	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
CF Explotación	235.277.581	-1.824.759	-2.992.409	-2.127.157	350.935	1.560.808	1.590.802	1.614.341	1.646.708	1.679.722	1.713.396
Inversión Inicial	-23.718.592	-619.055	-8.135.477	-12.637.266	-2.326.794	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-22.769.387	0	0	0	0	0	-181.479	-35.701	0	-192.586	-430.762
CF Inversión	-46.487.979	-619.055	-8.135.477	-12.637.266	-2.326.794	0	-181.479	-35.701	0	-192.586	-430.762
CF del Proyecto antes de Impuestos	188.789.602	-2.443.814	-11.127.886	-14.764.423	-1.975.859	1.560.808	1.409.323	1.578.640	1.646.708	1.487.135	1.282.634
Impuesto de sociedades	-25.296.275	0	0	0	-7.584	-22.195	-21.727	-26.521	-32.832	-33.563	-25.914
CF del Proyecto después de Impuestos	163.493.327	-2.443.814	-11.127.886	-14.764.423	-1.983.443	1.538.614	1.387.597	1.552.119	1.613.876	1.453.572	1.256.720
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	3.308.575	827.144	556.622	1.539.674	385.135	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	6.617.149	1.616.671	4.977.955	0	22.524	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	23.160.023	0	6.253.840	13.559.636	3.346.547	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	33.085.747	2.443.814	11.788.417	15.099.311	3.754.205	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	196.579.074	0	660.531	334.888	1.770.762	1.538.614	1.387.597	1.552.119	1.613.876	1.453.572	1.256.720
Comisiones de Deuda Senior	-1.191.658	0	-265.959	-112.547	-26.772	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-18.956.111	0	0	-519.773	-906.250	-936.303	-925.556	-916.701	-905.327	-888.147	-878.324
Amortización de la deuda senior	-23.160.023	0	0	0	0	-292.400	-182.730	-325.248	-390.055	-280.340	-127.741
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-43.307.792	0	-265.959	-632.320	-933.022	-1.249.927	-1.129.936	-1.264.031	-1.317.905	-1.191.461	-1.029.499
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	153.271.282	0	394.572	-297.432	837.740	288.687	257.661	288.089	295.971	262.112	227.222
Dotación a la CRSD	-1.943.622	0	0	0	-624.963	0	-67.048	-26.937	0	0	-153.579
Desdotación de la CRSD	1.943.622	0	0	0	0	59.996	0	0	63.222	80.981	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-624.963	59.996	-67.048	-26.937	63.222	80.981	-153.579
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	153.271.282	0	394.572	-297.432	212.776	348.683	190.613	261.151	359.193	343.093	73.643
Dividendos	-131.118.421	0	0	0	0	-38.678	-113.193	-110.805	-135.256	-167.442	-73.643
Reparto de las reservas voluntarias	-16.695.463	0	0	0	0	-519.921	-77.421	-150.346	-223.937	-175.650	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-5.457.399	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	-153.271.282	0	0	0	0	-558.599	-190.613	-261.151	-359.193	-343.093	-73.643
Flujo de caja del año		0	394.572	-297.432	212.776	-209.917	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	394.572	97.140	309.917	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	394.572	97.140	309.917	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Ingresos Alquileres y Servicios	2.338.446	2.385.215	2.432.919	2.481.578	2.531.209	2.581.833	2.633.470	2.686.139	2.739.862	2.794.659	2.850.553
Gastos Servicios Comunitarios	-402.245	-410.290	-418.496	-426.866	-435.403	-444.111	-452.994	-462.053	-471.294	-480.720	-490.335
Costes de Estructura Concesionario	-184.457	-188.146	-191.909	-195.747	-199.662	-203.655	-207.728	-211.883	-216.120	-220.443	-224.851
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
CF Explotación	1.747.744	1.782.779	1.818.515	1.854.965	1.892.144	1.930.067	1.968.748	2.008.203	2.048.447	2.089.496	2.131.366
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-77.287	-204.484	-40.095	0	-216.884	-485.346	-86.800	-230.159	-45.277	0	-244.246
CF Inversión	-77.287	-204.484	-40.095	0	-216.884	-485.346	-86.800	-230.159	-45.277	0	-244.246
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.670.457	1.578.295	1.778.420	1.854.965	1.675.261	1.444.721	1.881.948	1.778.045	2.003.170	2.089.496	1.887.120
Impuesto de sociedades	-38.767	-38.684	-47.113	-62.966	-78.533	-70.718	-87.037	-88.959	-99.329	-118.253	-137.816
CF del Proyecto después de Impuestos	1.631.690	1.539.611	1.731.306	1.791.999	1.596.727	1.374.003	1.794.911	1.689.086	1.903.841	1.971.243	1.749.304
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)	1.631.690	1.539.611	1.731.306	1.791.999	1.596.727	1.374.003	1.794.911	1.689.086	1.903.841	1.971.243	1.749.304
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	-869.949	-854.920	-835.198	-811.560	-786.574	-768.957	-748.462	-719.478	-690.038	-655.052	-614.591
Amortización de la deuda senior	-442.805	-384.305	-561.947	-645.575	-527.587	-362.027	-728.180	-674.159	-881.161	-983.692	-863.045
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-1.336.656	-1.263.605	-1.422.012	-1.482.499	-1.340.034	-1.157.374	-1.503.559	-1.421.092	-1.599.203	-1.667.309	-1.506.773
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	295.033	276.006	309.295	309.499	256.694	216.629	291.352	267.994	304.638	303.934	242.531
Dotación a la CRSD	0	-79.203	-30.244	0	0	-173.093	0	-89.056	-34.053	0	0
Desdotación de la CRSD	36.526	0	0	71.233	91.330	0	41.234	0	0	80.268	102.808
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	36.526	-79.203	-30.244	71.233	91.330	-173.093	41.234	-89.056	-34.053	80.268	102.808
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	331.559	196.803	279.051	380.732	348.023	43.536	332.586	178.938	270.585	384.202	345.339
Dividendos	-132.160	-196.803	-197.288	-240.279	-321.128	-43.536	-332.586	-178.938	-270.585	-384.202	-345.339
Reparto de las reservas voluntarias	-199.399	0	-81.763	-140.453	-26.895	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	-331.559	-196.803	-279.051	-380.732	-348.023	-43.536	-332.586	-178.938	-270.585	-384.202	-345.339
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	2.907.564	2.965.715	3.025.029	3.085.530	3.147.240	3.210.185	3.274.389	3.339.877	3.406.674	3.474.808	3.544.304
Gastos Servicios Comunitarios	-500.141	-510.144	-520.347	-530.754	-541.369	-552.197	-563.241	-574.505	-585.995	-597.715	-609.670
Costes de Estructura Concesionario	-229.349	-233.935	-238.614	-243.386	-248.254	-253.219	-258.284	-263.449	-268.718	-274.093	-279.575
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
CF Explotación	2.174.074	2.217.635	2.262.068	2.307.389	2.353.617	2.400.769	2.448.865	2.497.922	2.547.960	2.599.000	2.651.060
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-546.311	-98.019	-259.335	-50.850	0	-275.061	-615.536	-110.083	-291.897	-57.422	0
CF Inversión	-546.311	-98.019	-259.335	-50.850	0	-275.061	-615.536	-110.083	-291.897	-57.422	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.627.763	2.119.616	2.002.733	2.256.539	2.353.617	2.125.708	1.833.329	2.387.838	2.256.064	2.541.577	2.651.060
Impuesto de sociedades	-131.234	-150.780	-154.340	-168.265	-192.027	-215.574	-209.952	-234.449	-241.174	-258.787	-287.965
CF del Proyecto después de Impuestos	1.496.529	1.968.836	1.848.393	2.088.274	2.161.590	1.910.134	1.623.376	2.153.389	2.014.889	2.282.790	2.363.095
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)	1.496.529	1.968.836	1.848.393	2.088.274	2.161.590	1.910.134	1.623.376	2.153.389	2.014.889	2.282.790	2.363.095
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	-581.344	-549.088	-505.920	-459.014	-404.659	-347.606	-296.997	-245.335	-179.995	-112.918	-42.077
Amortización de la deuda senior	-690.095	-1.111.089	-1.060.746	-1.307.728	-1.437.921	-1.313.395	-1.131.389	-1.621.188	-1.580.970	-1.872.941	-1.379.561
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-1.301.157	-1.690.491	-1.597.586	-1.798.280	-1.874.748	-1.693.813	-1.461.854	-1.900.661	-1.795.786	-2.021.376	-1.457.865
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	195.372	278.346	250.807	289.994	286.842	216.321	161.522	252.728	219.104	261.414	905.229
Dotación a la CRSD	-194.667	0	-100.347	-38.234	0	0	-219.404	0	-112.795	0	0
Desdotación de la CRSD	0	46.452	0	0	90.468	115.979	0	52.438	0	281.755	728.933
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-194.667	46.452	-100.347	-38.234	90.468	115.979	-219.404	52.438	-112.795	281.755	728.933
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	705	324.798	150.460	251.760	377.309	332.300	-57.882	305.166	106.309	543.170	1.634.162
Dividendos	-705	-324.798	-150.460	-251.760	-377.309	-332.300	0	-247.284	-106.309	-543.170	-1.466.461
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-167.701
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	-705	-324.798	-150.460	-251.760	-377.309	-332.300	0	-247.284	-106.309	-543.170	-1.634.162
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	-57.882	57.882	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	42.118	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	42.118	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Alquileres y Servicios	3.615.190	3.687.494	3.761.244	3.836.468	3.913.198	3.991.462	4.071.291	4.152.717	4.235.771	4.320.487	4.406.896
Gastos Servicios Comunitarios	-621.863	-634.300	-646.986	-659.926	-673.125	-686.587	-700.319	-714.325	-728.612	-743.184	-758.048
Costes de Estructura Concesionario	-285.166	-290.869	-296.687	-302.620	-308.673	-314.846	-321.143	-327.566	-334.117	-340.800	-347.616
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
CF Explotación	2.704.161	2.758.324	2.813.571	2.869.922	2.927.400	2.986.028	3.045.829	3.106.826	3.169.042	3.232.503	3.297.233
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-309.763	-692.854	-124.312	-328.900	-64.490	0	-348.844	-780.649	-139.612	-370.196	-72.825
CF Inversión	-309.763	-692.854	-124.312	-328.900	-64.490	0	-348.844	-780.649	-139.612	-370.196	-72.825
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.394.398	2.065.470	2.689.259	2.541.022	2.862.910	2.986.028	2.696.985	2.326.177	3.029.430	2.862.307	3.224.408
Impuesto de sociedades	-316.884	-302.322	-321.088	-317.555	-326.361	-346.276	-365.409	-348.825	-370.144	-366.372	-376.082
CF del Proyecto después de Impuestos	2.077.514	1.763.148	2.368.171	2.223.467	2.536.549	2.639.752	2.331.576	1.977.351	2.659.286	2.495.935	2.848.326
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	2.077.514	1.763.148	2.368.171	2.223.467	2.536.549	2.639.752	2.331.576	1.977.351	2.659.286	2.495.935	2.848.326
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	2.077.514	1.763.148	2.368.171	2.223.467	2.536.549	2.639.752	2.331.576	1.977.351	2.659.286	2.495.935	2.848.326
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)	2.077.514	1.763.148	2.368.171	2.223.467	2.536.549	2.639.752	2.331.576	1.977.351	2.659.286	2.495.935	2.848.326
Dividendos	-1.631.802	-1.763.148	-1.713.156	-1.819.500	-1.799.480	-1.849.379	-1.962.232	-1.977.351	-1.976.678	-2.097.480	-2.076.109
Reparto de las reservas voluntarias	-445.712	0	-655.015	-403.967	-737.070	-790.374	-369.345	0	-682.608	-398.455	-772.217
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	-2.077.514	-1.763.148	-2.368.171	-2.223.467	-2.536.549	-2.639.752	-2.331.576	-1.977.351	-2.659.286	-2.495.935	-2.848.326
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Ingresos Alquileres y Servicios	4.495.034	4.584.935	4.676.634	4.770.166	4.865.570	4.962.881	5.062.139	5.163.381	5.266.649	5.371.982	5.479.422
Gastos Servicios Comunitarios	-773.209	-788.673	-804.446	-820.535	-836.946	-853.685	-870.758	-888.174	-905.937	-924.056	-942.537
Costes de Estructura Concesionario	-354.568	-361.660	-368.893	-376.271	-383.796	-391.472	-399.301	-407.287	-415.433	-423.742	-432.217
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
CF Explotación	3.363.258	3.430.603	3.499.295	3.569.361	3.640.828	3.713.724	3.788.079	3.863.921	3.941.279	4.020.185	4.100.668
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-392.855	-878.706	-157.657	-417.125	-81.789	0	-442.418	-990.051	-177.062	-469.498
CF Inversión	0	-392.855	-878.706	-157.657	-417.125	-81.789	0	-442.418	-990.051	-177.062	-469.498
CF del Proyecto antes de Impuestos	3.363.258	3.037.748	2.620.588	3.411.704	3.223.703	3.631.935	3.788.079	3.421.502	2.951.228	3.843.122	3.631.171
Impuesto de sociedades	-398.325	-420.056	-401.587	-425.388	-420.957	-432.075	-457.332	-481.598	-460.615	-487.602	-482.819
CF del Proyecto después de Impuestos	2.964.932	2.617.692	2.219.001	2.986.316	2.802.747	3.199.860	3.330.746	2.939.905	2.490.613	3.355.520	3.148.352
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)	2.964.932	2.617.692	2.219.001	2.986.316	2.802.747	3.199.860	3.330.746	2.939.905	2.490.613	3.355.520	3.148.352
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	2.964.932	2.617.692	2.219.001	2.986.316	2.802.747	3.199.860	3.330.746	2.939.905	2.490.613	3.355.520	3.148.352
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)	2.964.932	2.617.692	2.219.001	2.986.316	2.802.747	3.199.860	3.330.746	2.939.905	2.490.613	3.355.520	3.148.352
Dividendos	-2.131.129	-2.257.177	-2.219.001	-2.275.662	-2.410.532	-2.385.422	-2.448.426	-2.591.551	-2.490.613	-2.610.152	-2.763.079
Reparto de las reservas voluntarias	-833.803	-360.515	0	-710.653	-392.215	-814.439	-882.321	-348.354	0	-745.368	-385.273
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	-2.964.932	-2.617.692	-2.219.001	-2.986.316	-2.802.747	-3.199.860	-3.330.746	-2.939.905	-2.490.613	-3.355.520	-3.148.352
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Ingresos Alquileres y Servicios	5.589.010	5.700.790	5.814.806	5.931.102	6.049.724	6.170.719	6.294.133	6.420.016	6.548.416	6.679.384	6.812.972
Gastos Servicios Comunitarios	-961.388	-980.615	-1.000.228	-1.020.232	-1.040.637	-1.061.450	-1.082.679	-1.104.332	-1.126.419	-1.148.947	-1.171.926
Costes de Estructura Concesionario	-440.861	-449.678	-458.672	-467.845	-477.202	-486.746	-496.481	-506.411	-516.539	-526.870	-537.407
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000
CF Explotación	4.182.762	4.266.497	4.351.907	4.439.025	4.527.885	4.618.523	4.710.974	4.805.273	4.901.458	4.999.568	5.099.639
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-92.360	0	-498.235	-1.114.412	-199.947	-529.015	-103.728	0	-561.093	-1.255.624	-224.558
CF Inversión	-92.360	0	-498.235	-1.114.412	-199.947	-529.015	-103.728	0	-561.093	-1.255.624	-224.558
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.090.401	4.266.497	3.853.672	3.324.613	4.327.938	4.089.508	4.607.245	4.805.273	4.340.365	3.743.943	4.875.081
Impuesto de sociedades	-495.133	-523.393	-550.903	-527.481	-557.665	-552.095	-566.146	-598.179	-628.953	-602.391	-636.568
CF del Proyecto después de Impuestos	3.595.268	3.743.104	3.302.769	2.797.132	3.770.273	3.537.413	4.041.099	4.207.094	3.711.413	3.141.552	4.238.513
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	3.595.268	3.743.104	3.302.769	2.797.132	3.770.273	3.537.413	4.041.099	4.207.094	3.711.413	3.141.552	4.238.513
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	3.595.268	3.743.104	3.302.769	2.797.132	3.770.273	3.537.413	4.041.099	4.207.094	3.711.413	3.141.552	4.238.513
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	3.595.268	3.743.104	3.302.769	2.797.132	3.770.273	3.537.413	4.041.099	4.207.094	3.711.413	3.141.552	4.238.513
Dividendos	-2.735.974	-2.805.754	-2.965.893	-2.797.132	-2.989.057	-3.160.104	-3.128.537	-3.208.163	-3.389.679	-3.564.066	-3.413.550
Reparto de las reservas voluntarias	-859.294	-937.350	-336.876	0	-781.216	-377.309	-912.231	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-3.595.268	-3.743.104	-3.302.769	-2.797.132	-3.770.273	-3.537.413	-4.040.768	-3.208.163	-3.389.679	-3.564.066	-3.413.550
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	331	998.932	321.733	-422.513	824.964
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.331	1.099.262	1.420.995	998.482
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.331	1.099.262	1.420.995	998.482	1.823.445

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	6.949.232	7.088.216	7.229.981	7.374.580	7.522.072	7.672.513	7.825.964	7.982.483	8.142.132	8.304.975	3.504.472
Gastos Servicios Comunitarios	-1.195.365	-1.219.272	-1.243.657	-1.268.531	-1.293.901	-1.319.779	-1.346.175	-1.373.098	-1.400.560	-1.428.572	-602.818
Costes de Estructura Concesionario	-548.155	-559.118	-570.301	-581.707	-593.341	-605.208	-617.312	-629.658	-642.251	-655.096	-274.277
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-1.655
CF Explotación	5.201.712	5.305.826	5.412.023	5.520.343	5.630.830	5.743.526	5.858.477	5.975.726	6.095.321	6.217.307	2.625.722
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-595.437	-117.135	0	-631.882	-1.413.344	-253.582	-670.919	-131.553	0	-1.973.173	-388.165
CF Inversión	-595.437	-117.135	0	-631.882	-1.413.344	-253.582	-670.919	-131.553	0	-1.973.173	-388.165
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.606.275	5.188.691	5.412.023	4.888.461	4.217.486	5.489.945	5.187.558	5.844.174	6.095.321	4.244.134	2.237.557
Impuesto de sociedades	-630.502	-646.119	-682.009	-716.849	-687.144	-725.425	-705.828	-706.557	-778.774	-606.998	-262.431
CF del Proyecto después de Impuestos	3.975.773	4.542.572	4.730.014	4.171.612	3.530.342	4.764.520	4.481.731	5.137.617	5.316.547	3.637.136	1.975.126
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	3.975.773	4.542.572	4.730.014	4.171.612	3.530.342	4.764.520	4.481.731	5.137.617	5.316.547	3.637.136	1.975.126
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	3.975.773	4.542.572	4.730.014	4.171.612	3.530.342	4.764.520	4.481.731	5.137.617	5.316.547	3.637.136	1.975.126
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	3.975.773	4.542.572	4.730.014	4.171.612	3.530.342	4.764.520	4.481.731	5.137.617	5.316.547	3.637.136	1.975.126
Dividendos	-3.607.219	-3.572.844	-3.661.341	-3.864.716	-4.062.145	-3.893.813	-4.110.743	-3.999.690	-4.003.823	-4.413.051	-3.439.653
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-3.607.219	-3.572.844	-3.661.341	-3.864.716	-4.062.145	-3.893.813	-4.110.743	-3.999.690	-4.003.823	-4.413.051	-3.439.653
Flujo de caja del año	368.555	969.728	1.068.673	306.896	-531.803	870.706	370.988	1.137.927	1.312.725	-775.915	-1.464.527
Caja al inicio del año	1.823.445	2.192.000	3.161.728	4.230.401	4.537.297	4.005.495	4.876.201	5.247.189	6.385.116	7.697.841	6.921.926
Caja final acumulada	2.192.000	3.161.728	4.230.401	4.537.297	4.005.495	4.876.201	5.247.189	6.385.116	7.697.841	6.921.926	5.457.399

8.3. Resumen de Flujos de Caja

En la siguiente tabla se resumen los Flujos de Caja del proyecto, de los Accionistas y de la Deuda provenientes de la Cascada de Flujos de Caja. A los Flujos de Caja Disponible para los Accionistas y Flujos de Caja distribuidos a los Accionistas de la Cascada de Flujos de Caja se le suman además los recursos aportados por los accionistas para obtener el VAN y TIR:

Tabla 65. Resumen Flujos de Caja

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
FC del Proyecto (antes de impuestos)	188.789.602	-2.443.814	-11.127.886	-14.764.423	-1.975.859	1.560.808	1.409.323
FC del Proyecto (después de impuestos)	163.493.327	-2.443.814	-11.127.886	-14.764.423	-1.983.443	1.538.614	1.387.597
FC disponible accionistas	143.345.558	-2.443.814	-5.140.005	-1.837.106	-194.882	348.683	190.613
FC distribuido accionistas	143.345.558	-2.443.814	-5.534.577	-1.539.674	-407.658	558.599	190.613
FC de la Deuda Senior	20.147.769	0	-5.987.881	-12.927.317	-2.413.525	1.249.927	1.129.936
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	20.147.769	0	-5.987.881	-12.927.317	-1.788.561	1.189.931	1.196.983

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.578.640	1.646.708	1.487.135	1.282.634	1.670.457	1.578.295	1.778.420
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.552.119	1.613.876	1.453.572	1.256.720	1.631.690	1.539.611	1.731.306
FC disponible accionistas	261.151	359.193	343.093	73.643	331.559	196.803	279.051
FC distribuido accionistas	261.151	359.193	343.093	73.643	331.559	196.803	279.051
FC de la Deuda Senior	1.264.031	1.317.905	1.191.461	1.029.499	1.336.656	1.263.605	1.422.012
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.290.968	1.254.683	1.110.480	1.183.078	1.300.131	1.342.808	1.452.256

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.854.965	1.675.261	1.444.721	1.881.948	1.778.045	2.003.170	2.089.496
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.791.999	1.596.727	1.374.003	1.794.911	1.689.086	1.903.841	1.971.243
FC disponible accionistas	380.732	348.023	43.536	332.586	178.938	270.585	384.202
FC distribuido accionistas	380.732	348.023	43.536	332.586	178.938	270.585	384.202
FC de la Deuda Senior	1.482.499	1.340.034	1.157.374	1.503.559	1.421.092	1.599.203	1.667.309
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.411.267	1.248.704	1.330.467	1.462.325	1.510.147	1.633.256	1.587.041

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.887.120	1.627.763	2.119.616	2.002.733	2.256.539	2.353.617	2.125.708
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.749.304	1.496.529	1.968.836	1.848.393	2.088.274	2.161.590	1.910.134
FC disponible accionistas	345.339	705	324.798	150.460	251.760	377.309	332.300
FC distribuido accionistas	345.339	705	324.798	150.460	251.760	377.309	332.300
FC de la Deuda Senior	1.506.773	1.301.157	1.690.491	1.597.586	1.798.280	1.874.748	1.693.813
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.403.965	1.495.824	1.644.038	1.697.933	1.836.514	1.784.281	1.577.833

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.833.329	2.387.838	2.256.064	2.541.577	2.651.060	2.394.398	2.065.470
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.623.376	2.153.389	2.014.889	2.282.790	2.363.095	2.077.514	1.763.148
FC disponible accionistas	-57.882	305.166	106.309	543.170	1.634.162	2.077.514	1.763.148
FC distribuido accionistas	0	247.284	106.309	543.170	1.634.162	2.077.514	1.763.148
FC de la Deuda Senior	1.461.854	1.900.661	1.795.786	2.021.376	1.457.865	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.681.258	1.848.224	1.908.581	1.739.621	728.933	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.689.259	2.541.022	2.862.910	2.986.028	2.696.985	2.326.177	3.029.430
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.368.171	2.223.467	2.536.549	2.639.752	2.331.576	1.977.351	2.659.286
FC disponible accionistas	2.368.171	2.223.467	2.536.549	2.639.752	2.331.576	1.977.351	2.659.286
FC distribuido accionistas	2.368.171	2.223.467	2.536.549	2.639.752	2.331.576	1.977.351	2.659.286
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.862.307	3.224.408	3.363.258	3.037.748	2.620.588	3.411.704	3.223.703
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.495.935	2.848.326	2.964.932	2.617.692	2.219.001	2.986.316	2.802.747
FC disponible accionistas	2.495.935	2.848.326	2.964.932	2.617.692	2.219.001	2.986.316	2.802.747
FC distribuido accionistas	2.495.935	2.848.326	2.964.932	2.617.692	2.219.001	2.986.316	2.802.747
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.631.935	3.788.079	3.421.502	2.951.228	3.843.122	3.631.171	4.090.401
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.199.860	3.330.746	2.939.905	2.490.613	3.355.520	3.148.352	3.595.268
FC disponible accionistas	3.199.860	3.330.746	2.939.905	2.490.613	3.355.520	3.148.352	3.595.268
FC distribuido accionistas	3.199.860	3.330.746	2.939.905	2.490.613	3.355.520	3.148.352	3.595.268
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.266.497	3.853.672	3.324.613	4.327.938	4.089.508	4.607.245	4.805.273
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.743.104	3.302.769	2.797.132	3.770.273	3.537.413	4.041.099	4.207.094
FC disponible accionistas	3.743.104	3.302.769	2.797.132	3.770.273	3.537.413	4.041.099	4.207.094
FC distribuido accionistas	3.743.104	3.302.769	2.797.132	3.770.273	3.537.413	4.040.768	3.208.163
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.340.365	3.743.943	4.875.081	4.606.275	5.188.691	5.412.023	4.888.461
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.711.413	3.141.552	4.238.513	3.975.773	4.542.572	4.730.014	4.171.612
FC disponible accionistas	3.711.413	3.141.552	4.238.513	3.975.773	4.542.572	4.730.014	4.171.612
FC distribuido accionistas	3.389.679	3.564.066	3.413.550	3.607.219	3.572.844	3.661.341	3.864.716
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.217.486	5.489.945	5.187.558	5.844.174	6.095.321	4.244.134	2.237.557
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.530.342	4.764.520	4.481.731	5.137.617	5.316.547	3.637.136	1.975.126
FC disponible accionistas	3.530.342	4.764.520	4.481.731	5.137.617	5.316.547	3.637.136	1.975.126
FC distribuido accionistas	4.062.145	3.893.813	4.110.743	3.999.690	4.003.823	4.413.051	3.439.653
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

8.4. Flujos de caja del proyecto

8.4.1. Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos

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

Tabla 66. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos

Flujos de Caja Proyecto antes de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto antes de impuestos	6,02%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	28.962.453
Tasa descuento WACC bt	3,35%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	23
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2047

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	5,67%
VAN FC Proyecto después de impuestos	29.454.675
Tasa descuento WACC at	3,02%
Pay-back dinámico (años)	23
Fecha Pay-back dinámico (año)	2047

8.5. Flujos de caja de la deuda

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

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

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	4,43%
TIR FC Deuda con DSRA	4,60%

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

8.6. Flujos de caja de los accionistas

8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	6,36%
VAN FC Disponible Accionistas	2.362.270
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	33
Fecha Pay-back dinámico (año)	2057

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

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

8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

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

Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	6,31%
VAN FC Distribuidos Accionistas	2.179.115
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	324.242.934
EBITDA	243.053.629
Beneficio Neto	143.345.558
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	75,0%
Margen BN (BN/Ingresos)	44,2%

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	1,43 x	1,64 x	1,50 x	1,70 x	1,79 x	1,65 x	1,43 x	1,89 x	1,82 x
LLCR	1,35 x	1,36 x	1,35 x	1,36 x	1,37 x	1,36 x	1,35 x	1,37 x	1,37 x
PLCR	1,91 x	1,91 x	1,93 x	1,97 x	2,01 x	2,04 x	2,06 x	2,12 x	2,17 x
DN/EBITDA	14,19 x	14,19 x	13,77 x	13,35 x	12,89 x	12,52 x	12,11 x	11,64 x	11,15 x

Ratios Cobertura Deuda	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,10 x	2,25 x	2,10 x	1,84 x	2,48 x	2,43 x	2,86 x	3,15 x	3,02 x
LLCR	1,38 x	1,39 x	1,39 x	1,38 x	1,41 x	1,40 x	1,43 x	1,44 x	1,44 x
PLCR	2,23 x	2,31 x	2,36 x	2,41 x	2,53 x	2,62 x	2,76 x	2,91 x	3,06 x
DN/EBITDA	10,61 x	10,09 x	9,66 x	9,20 x	8,67 x	8,12 x	7,51 x	6,93 x	6,44 x

Ratios Cobertura Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,75 x	3,81 x	3,90 x	4,85 x	5,74 x	6,02 x	6,06 x	9,59 x	12,34 x
LLCR	1,43 x	1,49 x	1,50 x	1,55 x	1,61 x	1,64 x	1,66 x	1,92 x	2,20 x
PLCR	3,20 x	3,49 x	3,77 x	4,21 x	4,82 x	5,56 x	6,46 x	8,57 x	12,48 x
DN/EBITDA	5,91 x	5,31 x	4,70 x	4,02 x	3,37 x	2,81 x	2,23 x	1,53 x	,84 x

Ratios Cobertura Deuda	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
RCSD	1,26 x	1,84 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	22,19 x	62,15 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	3,69 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	28,91 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	,21 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	44%	68%	70%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	3,81 x	3,78 x	2,62 x	2,51 x	3,05 x	4,06 x	2,18 x	2,70 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	29%	29%	30%	29%	29%	30%	30%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	71%	70%	70%	70%	69%	68%	67%	66%	65%	64%	62%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	29%	30%	30%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	38%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,06 x	1,93 x	2,08 x	2,51 x	1,62 x	1,89 x	1,55 x	1,46 x	1,50 x	1,71 x	1,25 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	30%	31%	31%	32%	33%	35%	36%	38%	40%	43%	45%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	60%	58%	55%	52%	48%	44%	37%	28%	14%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	40%	42%	45%	48%	52%	56%	63%	72%	86%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,40 x	1,20 x	1,13 x	1,13 x	1,25 x	,95 x	1,07 x	,95 x	1,06 x	3,34 x	3,16 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	49%	52%	56%	61%	66%	71%	77%	84%	92%	99%	98%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,50 x	3,72 x	3,05 x	3,38 x	3,13 x	2,99 x	2,36 x	3,52 x	2,89 x	3,20 x	2,95 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	98%	98%	98%	98%	98%	98%	97%	98%	97%	98%	97%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,84 x	2,23 x	3,35 x	2,75 x	3,03 x	2,79 x	2,71 x	2,12 x	3,19 x	2,62 x	2,88 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	97%	96%	97%	96%	97%	97%	96%	95%	96%	95%	95%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,64 x	2,59 x	2,02 x	3,06 x	2,51 x	2,75 x	4,38 x	4,50 x	3,09 x	5,97 x	5,41 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	95%	94%	93%	94%	93%	93%	93%	92%	90%	93%	92%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	n.a.
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	n.a.
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	7,82 x	9,25 x	8,39 x	6,29 x	10,43 x	9,14 x	11,96 x	13,36 x	7,86 x	19,69 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	92%	90%	93%	91%	92%	93%	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 13:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 13

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	4.146.786	3.539.215
Costes IBI fase construcción	30.346	18.822
Costes IVA fase construcción	2.795.195	2.282.669
Licencias y Tributos	1.321.245	1.237.724
Urbanística y otras tasas	199.316	189.915
ICIO	797.264	759.660
ITP	22.254	0
IAJD	302.412	288.149
Impuestos Fase de Explotación	53.707.260	7.441.494
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	333.911	52.976
IBI Viviendas	22.882.821	3.682.037
Tasa paso vehículos (vado)	507.352	84.404
Impuesto de Sociedades	25.296.275	2.868.825
Coste IVA Fase Explotación	4.686.900	753.252
IVA Inversiones Reposición	2.069.944	317.891
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.955.408	325.305
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
Total Impuestos	57.854.046	10.980.709
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 13

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuestos Fase de Construcción	4.146.786	344.683	2.192.077	1.348.368	261.658	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	30.346	10.115	10.115	10.115	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	2.795.195	312.314	882.970	1.338.252	261.658	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.321.245	22.254	1.298.992	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	199.316	0	199.316	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	797.264	0	797.264	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	22.254	22.254	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	302.412	0	302.412	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	53.707.260	0	0	0	61.377	116.035	138.490	203.246	213.091	238.380	256.198
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	333.911	0	0	0	0	0	1.303	2.267	2.312	2.358	2.406
IBI Viviendas	22.882.821	0	0	0	42.330	73.843	75.320	153.653	156.726	159.861	163.058
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	25.296.275	0	0	0	7.584	22.195	21.727	26.521	32.832	33.563	25.914
Coste IVA Fase Explotación	4.686.900	0	0	0	9.602	16.750	36.828	17.426	17.775	39.083	61.235
IVA Inversiones Reposición	2.069.944	0	0	0	0	0	19.744	0	0	20.952	42.742
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	57.854.046	344.683	2.192.077	1.348.368	323.035	116.035	138.490	203.246	213.091	238.380	256.198

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	230.060	256.037	246.134	265.968	309.190	330.055	302.464	333.734	323.459	346.865	397.573
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.454	2.503	2.553	2.604	2.656	2.709	2.763	2.819	2.875	2.932	2.991
IBI Viviendas	166.319	169.645	173.038	176.499	180.029	183.630	187.302	191.048	194.869	198.767	202.742
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	38.767	38.684	47.113	62.966	78.533	70.718	87.037	88.959	99.329	118.253	137.816
Coste IVA Fase Explotación	18.863	41.475	19.625	20.018	44.013	68.961	21.243	46.707	22.101	22.543	49.566
IVA Inversiones Reposición	0	22.234	0	0	23.595	48.135	0	25.040	0	0	26.572
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	230.060	256.037	246.134	265.968	309.190	330.055	302.464	333.734	323.459	346.865	397.573

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	423.290	393.386	429.996	420.672	449.482	508.103	538.855	507.662	551.608	543.038	577.901
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.051	3.112	3.174	3.238	3.302	3.368	3.436	3.504	3.575	3.646	3.719
IBI Viviendas	206.797	210.933	215.151	219.454	223.844	228.320	232.887	237.545	242.295	247.141	252.084
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	131.234	150.780	154.340	168.265	192.027	215.574	209.952	234.449	241.174	258.787	287.965
Coste IVA Fase Explotación	77.661	23.923	52.600	24.889	25.387	55.819	87.459	26.941	59.236	28.029	28.590
IVA Inversiones Reposición	54.207	0	28.199	0	0	29.925	61.046	0	31.756	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	423.290	393.386	429.996	420.672	449.482	508.103	538.855	507.662	551.608	543.038	577.901

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	646.319	672.719	628.770	667.154	646.474	672.791	736.406	765.953	716.644	760.077	736.580
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.793	3.869	3.947	4.026	4.106	4.188	4.272	4.357	4.445	4.533	4.624
IBI Viviendas	257.126	262.268	267.514	272.864	278.321	283.888	289.566	295.357	301.264	307.289	313.435
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	316.884	302.322	321.088	317.555	326.361	346.276	365.409	348.825	370.144	366.372	376.082
Coste IVA Fase Explotación	62.862	98.493	30.340	66.709	31.566	32.197	70.793	110.919	34.168	75.126	35.548
IVA Inversiones Reposición	33.700	68.748	0	35.763	0	0	37.952	77.421	0	40.275	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	646.319	672.719	628.770	667.154	646.474	672.791	736.406	765.953	716.644	760.077	736.580

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	766.034	837.859	871.341	815.604	864.332	838.055	871.432	952.111	989.634	927.048	982.132
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.717	4.811	4.907	5.005	5.105	5.207	5.312	5.418	5.526	5.637	5.749
IBI Viviendas	319.704	326.098	332.620	339.272	346.058	352.979	360.038	367.239	374.584	382.076	389.717
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	398.325	420.056	401.587	425.388	420.957	432.075	457.332	481.598	460.615	487.602	482.819
Coste IVA Fase Explotación	36.259	79.724	124.913	38.478	84.604	40.033	40.833	89.782	140.672	43.333	95.277
IVA Inversiones Reposición	0	42.740	87.189	0	45.356	0	0	48.132	98.189	0	51.078
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	766.034	837.859	871.341	815.604	864.332	838.055	871.432	952.111	989.634	927.048	982.132

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	952.333	989.737	1.080.778	1.123.242	1.052.553	1.114.402	1.081.027	1.123.357	1.225.678	1.273.315	1.193.892
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.864	5.982	6.101	6.223	6.348	6.475	6.604	6.736	6.871	7.009	7.149
IBI Viviendas	397.511	405.462	413.571	421.842	430.279	438.885	447.662	456.616	465.748	475.063	484.564
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	495.133	523.393	550.903	527.481	557.665	552.095	566.146	598.179	628.953	602.391	636.568
Coste IVA Fase Explotación	45.083	45.985	101.109	158.420	48.800	107.298	50.771	51.787	113.865	178.406	54.956
IVA Inversiones Reposición	0	0	54.204	110.577	0	57.522	0	0	61.043	124.528	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	952.333	989.737	1.080.778	1.123.242	1.052.553	1.114.402	1.081.027	1.123.357	1.225.678	1.273.315	1.193.892

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	1.263.751	1.225.959	1.273.445	1.388.859	1.442.712	1.353.062	1.418.969	1.359.551	1.444.827	1.501.039	546.953
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.292	7.438	7.586	7.738	7.893	8.051	8.212	8.376	8.543	8.714	1.521
IBI Viviendas	494.255	504.141	514.223	524.508	534.998	545.698	556.612	567.744	579.099	590.681	249.251
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	630.502	646.119	682.009	716.849	687.144	725.425	705.828	706.557	778.774	606.998	262.431
Coste IVA Fase Explotación	120.835	57.177	58.320	128.231	200.915	61.890	136.080	64.390	65.678	281.659	28.269
IVA Inversiones Reposición	64.779	0	0	68.744	140.238	0	72.952	0	0	214.667	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	1.263.751	1.225.959	1.273.445	1.388.859	1.442.712	1.353.062	1.418.969	1.359.551	1.444.827	1.501.039	546.953

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 13

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	24.144.727	49,5%	4.386.786	39,9%
Impuestos CCAA	3.666.205	7,5%	1.825.101	16,6%
Impuestos Ayuntamientos	20.976.000	43,0%	4.768.823	43,4%
Total Impuestos	48.786.931	100,0%	10.980.709	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 13

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	24.144.727	156.157	441.485	669.126	143.214	30.570	40.141	35.234	41.719
Impuestos CCAA	3.666.205	178.411	763.829	669.126	135.630	8.375	18.414	8.713	8.887
Impuestos Ayuntamientos	20.976.000	10.115	986.763	10.115	44.191	77.091	79.935	159.298	162.484
Total Impuestos	48.786.931	344.683	2.192.077	1.348.368	323.035	116.035	138.490	203.246	213.091
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	53.104	56.531	48.199	59.421	56.926	72.975	100.540	105.199	97.658
Impuestos CCAA	19.541	30.618	9.431	20.737	9.813	10.009	22.007	34.480	10.621
Impuestos Ayuntamientos	165.734	169.049	172.430	175.878	179.396	182.984	186.643	190.376	194.184
Total Impuestos	238.380	256.198	230.060	256.037	246.134	265.968	309.190	330.055	302.464
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	112.313	110.380	129.524	162.599	170.064	162.742	180.640	180.710	204.720
Impuestos CCAA	23.354	11.050	11.271	24.783	38.831	11.961	26.300	12.445	12.694
Impuestos Ayuntamientos	198.068	202.029	206.069	210.191	214.395	218.683	223.056	227.517	232.068
Total Impuestos	333.734	323.459	346.865	397.573	423.290	393.386	429.996	420.672	449.482
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	243.484	253.682	247.920	270.792	272.802	302.260	348.315	351.568	336.258
Impuestos CCAA	27.910	43.729	13.470	29.618	14.015	14.295	31.431	49.247	15.170
Impuestos Ayuntamientos	236.709	241.443	246.272	251.198	256.222	261.346	266.573	271.904	277.342
Total Impuestos	508.103	538.855	507.662	551.608	543.038	577.901	646.319	672.719	628.770
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	350.910	342.144	362.375	400.805	404.285	387.227	403.935	393.856	416.455
Impuestos CCAA	33.355	15.783	16.098	35.396	55.460	17.084	37.563	17.774	18.129
Impuestos Ayuntamientos	282.889	288.547	294.318	300.204	306.208	312.333	318.579	324.951	331.450
Total Impuestos	667.154	646.474	672.791	736.406	765.953	716.644	760.077	736.580	766.034
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	459.918	464.044	444.627	463.259	452.092	477.749	526.489	530.951	509.269
Impuestos CCAA	39.862	62.456	19.239	42.302	20.016	20.417	44.891	70.336	21.666
Impuestos Ayuntamientos	338.079	344.840	351.737	358.772	365.947	373.266	380.732	388.346	396.113
Total Impuestos	837.859	871.341	815.604	864.332	838.055	871.432	952.111	989.634	927.048

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	530.458	517.675	546.385	601.458	606.691	582.065	605.744	591.532	624.072
Impuestos CCAA	47.639	22.542	22.993	50.555	79.210	24.400	53.649	25.386	25.893
Impuestos Ayuntamientos	404.036	412.116	420.359	428.766	437.341	446.088	455.010	464.110	473.392
Total Impuestos	982.132	952.333	989.737	1.080.778	1.123.242	1.052.553	1.114.402	1.081.027	1.123.357

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	685.885	691.594	664.046	690.919	674.707	711.169	780.965	787.601	756.370
Impuestos CCAA	56.933	89.203	27.478	60.417	28.588	29.160	64.115	100.457	30.945
Impuestos Ayuntamientos	482.860	492.517	502.367	512.415	522.663	533.116	543.779	554.654	565.747
Total Impuestos	1.225.678	1.273.315	1.193.892	1.263.751	1.225.959	1.273.445	1.388.859	1.442.712	1.353.062

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	773.867	738.752	811.613	747.827	276.565
Impuestos CCAA	68.040	32.195	32.839	140.829	14.134
Impuestos Ayuntamientos	577.062	588.603	600.376	612.383	256.253
Total Impuestos	1.418.969	1.359.551	1.444.827	1.501.039	546.953

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	30.190.484	137.949.909
Efectos indirectos	30.794.293	88.287.942
Efectos inducidos	49.210.488	111.739.426
Efectos económicos totales	110.195.265	337.977.276

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)	13.521.607	84.247.463

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	13.521.607	84.247.463
Efectos indirectos	12.076.193	40.005.474
Efectos inducidos	14.793.337	33.107.978
Efectos económicos totales	40.391.138	157.360.915

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	260	592
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	87	8

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

Tabla 87. Efectos económicos totales sobre el Empleo. Número de empleos

Efectos económicos sobre Empleo. FTE todo periodo concesión	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	260	592
Efectos indirectos	211	690
Efectos inducidos	211	552
Efectos económicos totales	682	1.833

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)	8.083.099	16.383.031
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	2.694.366	227.542

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	8.083.099	16.383.031
Efectos indirectos	6.340.002	17.933.488
Efectos inducidos	5.736.192	12.415.492
Efectos económicos totales	20.159.293	46.732.011

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 13 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	4.146.786	53.707.260
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	4.110.187	19.684.785
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	8.083.099	16.383.031
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	1.224.590	2.482.029
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	5.334.777	22.166.815

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

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

Efectos económicos sobre Rentas Fiscales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	5.334.777	22.166.815
Efectos indirectos	2.340.155	6.986.749
Efectos inducidos	2.810.674	6.261.546
Efectos económicos totales	10.485.605	35.415.110

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 13 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 13 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 13. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 13	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		110.195.265	40.391.138	682	20.159.293	10.485.605
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	79.340.591	29.081.619	491	14.514.691	7.549.636
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		30.854.674	11.309.519	191	5.644.602	2.935.969
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		337.977.276	157.360.915	1.833	46.732.011	35.415.110
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	250.103.184	116.447.077	1.357	34.581.688	26.207.181
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		87.874.092	40.913.838	477	12.150.323	9.207.929
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		448.172.541	197.752.052	2.515	66.891.304	45.900.715
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		329.443.775	145.528.696	1.848	49.096.379	33.756.817
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		118.728.766	52.223.356	668	17.794.925	12.143.898

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 13 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 13 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 13 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 13. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 13 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 13

Población beneficiada Lote 13	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 13	192
Población Anual Beneficiada Lote 13	490

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 13, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 13.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 13.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 13.

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 13

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 13	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 13 (m2 construidos)	14.162
Ingresos Alquiler Anuales Lote 13	1.637.275
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 13	9,6
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 13	38,24%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 13	1.013.769
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 13	5.280
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	72.991.393

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 13

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	5,67%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,02%	
		VAN	29.454.675	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	6,36%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	2.362.270	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	4,43%	El coste de la Deuda es inferior a la rentabilidad de proyecto y tiene un efecto apalancamiento positivo
Impacto Fiscal del Proyecto	Flujos de Caja de las Administraciones Públicas	VA Ingresos Estado	4.386.786	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	1.825.101	
		VA Ingresos Ayuntamientos	4.768.823	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	490	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	1.013.769	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	197.752.052	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	2.515	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 13 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.