



## **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 7**

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

**CABOAZUL**  
Asesores Financieros

**Madrid, 31 de marzo de 2025**

## Índice

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

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

## Índice de Tablas

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

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 7.....	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 7.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 7.....	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 7. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes ...	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 7.....	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 7.....	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 7.....	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 7” 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 7.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 7.

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 7.

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 7.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 7 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 7.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 7.

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 7.



## 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 7 se encuentran todas ellas situadas en la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se indica el Municipio, el ámbito de actuación dentro del municipio, la superficie registral de la parcela en m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima de la parcela en m<sup>2</sup>, el número de viviendas máximo por ficha urbanística o estimado que se pueden construir en la parcela, la zona geográfica referente a la clasificación de la vivienda protegida en Madrid, el régimen de protección de la vivienda, y el precio máximo de alquiler en 2025 indicado en el Pliego:

Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 7

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
13	Arroyomolinos	SAU-2 "EL RELLANO"	2700905VK2620S0001YJ	12.609	14.400	205	B	VPPL	2.333,56
	<b>Total</b>			<b>12.609</b>	<b>14.400</b>	<b>205</b>			

### 3.2. Número de viviendas y plazas de garaje

La superficie útil de las viviendas se ha estimado considerando un ratio del 33% entre superficie útil y construida. De modo que, por ejemplo, un piso de 100 m<sup>2</sup> construidos tendría 75 m<sup>2</sup> útiles. Esta hipótesis es relevante para el estudio de viabilidad ya que la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid determina el precio de alquiler en base a la superficie útil de la vivienda y no en base a la superficie construida.

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

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

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

Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 7

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	nº Plazas Garaje	nº Trasteros	Superficie construida sobre rasante m <sup>2</sup>	Superficie Útil Viviendas m <sup>2</sup>	Tamaño Medio Vivienda m <sup>2</sup> construido
13	Arroyomolinos	205	205	205	15.120	10.800	70
	<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>15.120</b>	<b>10.800</b>	<b>70</b>

### 3.3. Ingresos alquiler

#### Precios máximos de alquiler de la vivienda, trasteros y garajes

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

En la siguiente tabla se resumen los precios máximos del Lote 7 correspondiente al m2 útil de vivienda, m2 útil de trastero, y m2 útil de la primera plaza de garaje vinculada a la vivienda.

*Tabla 4. Precios máximos de viviendas, trasteros y garajes*

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

#### Precios de los trasteros y garajes

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

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

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

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

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

Los resultados del valor de la promoción al precio máximo del pliego, del importe del alquiler anual de la urbanización, y del alquiler mensual medio por vivienda para el Lote 7, 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 7

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
13	Arroyomolinos	VPPL	B	2.333,56	10.800	205	33.095.714,70	1.820.264,31	1.729.251,09	739,94
	<b>Total</b>				<b>10.800</b>	<b>205</b>	<b>33.095.714,70</b>	<b>1.820.264,31</b>	<b>1.729.251,09</b>	<b>739,94</b>

### 3.4. Ingresos Servicios Comunitarios

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

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

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

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

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

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

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

En el caso de la Parcelas 13 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 13.

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 7 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 7

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
13	Arroyomolinos	14.400	3	1.820.264	Si	Si*	14,0%	273.040	259.388
	<b>Total</b>	<b>14.400</b>		<b>1.820.264</b>				<b>273.040</b>	<b>259.388</b>

\* Opcional el servicio de Piscina

### 3.5. Costes Servicios Comunitarios

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

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

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

El Concesionario podrá decidir que determinadas urbanizaciones sin que por su tamaño sea obligatorio, dispongan de los servicios de conserjería, y piscina. Dentro de los gastos del Concesionario, se ha considerado una partida de Varios e Imprevistos del 5% del coste de los servicios comunitarios.

En la estimación del coste de los diferentes Servicios Comunitarios se ha incluido ya el IVA soportado de cada coste, ya que el Concesionario al dedicarse al alquiler de viviendas no va a poder deducirse el coste del IVA.

#### Servicio de Conserjería

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

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

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

## Servicio de Limpieza

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

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

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

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

## Servicio de Mantenimiento

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

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

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

## Garaje

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### Servicio de Piscina

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

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

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

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

En la siguiente tabla, se incluye el 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 Patrimoniales<sup>1</sup>, el Impuesto de Actos Jurídicos

---

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

Documentados<sup>2</sup>, y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción<sup>3</sup>. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 7.

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 7:

*Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 7*

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
<b>Superficie construida sobre rasante</b>	m2 const.		<b>15.120</b>
<b>Superficie construida bajo rasante</b>	m2 const.		<b>8.200</b>
<b>PEM</b>	<b>EUR</b>		<b>21.130.168</b>
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	4.014.732
<b>PEC</b>	<b>EUR</b>		<b>25.144.900</b>
IVA PEC	EUR		2.514.490
<b>PEC con IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>27.659.390</b>
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	1.056.508
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	422.603
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	264.127
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	316.953
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	264.127
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	1.056.508
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	1.056.508
<b>Otros Costes Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>4.437.335</b>
IVA Otros Costes Construcción	EUR		432.640
<b>Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)</b>	<b>EUR</b>		<b>4.869.975</b>
<b>Coste Construcción más IVA</b>	<b>EUR</b>		<b>32.529.365</b>
<b>Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>387.557</b>
ITP	EUR		23.760
AJD	EUR		320.597
IBI	EUR		43.200
<b>Coste Construcción más IVA y Tributos</b>	<b>EUR</b>		<b>32.916.923</b>
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		1.359.364
<b>Total Inversión Fase Construcción</b>	<b>EUR</b>		<b>34.414.076</b>
<b>Coste total por vivienda</b>	<b>EUR</b>		<b>167.874</b>

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

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

### 3.7. Reinversiones

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

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

Se ha considerado que cada 3 años tras el inicio de explotación el Concesionario ha de asumir una inversión de puesta a punto de la vivienda con un coste de **1.000** euros por vivienda ocupada<sup>4</sup>. Y cada 6 años el Concesionario ha de asumir un coste mayor para la realización de reparaciones de la vivienda con un coste de **2.000** euros por vivienda ocupada (ese coste añadido a los **2.000** euros de puesta a punto, supone una reinversión de **4.000** euros por vivienda cada seis años).

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

*Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones*

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

A este coste, hay que añadirle el IVA repercutido ya que supone un coste para la empresa. Se ha supuesto un tipo medio del IVA soportado del 7%. Se ha supuesto que un tercio del coste son materiales con una tasa IVA del 21% y los otros dos tercios se corresponde con el coste de la mano de obra de los operarios contratados por la Concesionaria<sup>5</sup>.

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 7 se muestran en la siguiente tabla:

---

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

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

Tabla 18. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 7

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	4.479.250
Reparaciones viviendas	4.284.500
Coste Reversión	540.000
<b>Total Reinversiones</b>	<b>9.303.750</b>
<b>IVA Soportado Reinversiones</b>	<b>930.375</b>
<b>Reinversiones con IVA Soportado</b>	<b>10.234.125</b>
<b>Número de viviendas en alquiler</b>	<b>205</b>
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
<b>Número de viviendas ocupadas</b>	<b>195</b>

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 7:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 7

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
13	Arroyomolinos	205	10.234.125
	<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>10.234.125</b>

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

Al final del periodo de concesión, el Concesionario ha de realizar una inversión final para devolver o revertir a la Administración los edificios de viviendas en un buen estado de conservación. Se ha considerado un coste de reversión de 50 euros m<sup>2</sup> útil de vivienda.

En la siguiente se muestra el coste de reversión estimado para el Lote 7:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 7 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	540.000
IVA Coste de reversión	54.000
<b>Costes de reversión más IVA</b>	<b>594.000</b>

Como el plazo de concesión es de 75 años, el Valor Neto Contable (VNC) de la inversión inicial al final del período de concesión aplicando un coeficiente anual del 1,5% sería cero. El importe de las inversiones de reacondicionamiento y reparaciones viviendas tiene un plazo de amortización de cinco años, por lo que dichas inversiones se encontrarían totalmente amortizadas al final del período de concesión.

Por tanto, la base para el cálculo del valor del ITP de la Concesión la conformaría únicamente los costes de reversión. Como hipótesis, se ha considerado que el importe resultante del ITP de la Concesión sería el resultado de multiplicar la tasa del 4% sobre el importe de los costes de reversión con IVA indicados en la tabla anterior.

Tabla 21. Cálculo del ITP Lote 7

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	594.000,00
<b>Coste ITP</b>	<b>23.760,00</b>

## 4. Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio

### 4.1. Calendario del proyecto

El calendario del proyecto indicando fecha de inicio del contrato de concesión, duración del periodo de construcción (incluyendo la fase previa de redacción de proyectos) desde la fecha de inicio concesión, el plazo de la concesión, y la fecha de inicio y fin del periodo de explotación, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 22. Calendario de la Concesión

Calendario de la Concesión	Unidad	Valor
Fecha Inicio del Contrato de Concesión	Fecha	01/06/2025
Plazo de Construcción	Meses	36
Inicio de Explotación	Fecha	01/06/2028
Plazo del contrato de Concesión	Años	75
Fecha finalización del Contrato de Concesión	Fecha	31/05/2100
Duración Periodo de Explotación	Años	72

### 4.2. Periodo de construcción

El periodo de construcción va desde la firma del contrato de concesión hasta la obtención de la licencia urbanística de primera ocupación, y tendría una duración de **36** meses. En la siguiente tabla se muestra el ritmo mensual de construcción:

Tabla 23. Ritmo mensual de construcción

Periodo de construcción	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Ritmo mensual de construcción	0,50%	0,50%	0,50%	0,40%	0,40%	0,40%	0,20%	3,00%	0,70%
Periodo de construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Ritmo mensual de construcción	1,70%	1,70%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,20%	2,30%	3,70%
Periodo de construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Ritmo mensual de construcción	4,30%	5,20%	5,60%	6,10%	5,40%	5,40%	5,40%	5,40%	5,20%
Periodo de construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Ritmo mensual de construcción	4,40%	4,10%	3,50%	3,50%	2,70%	2,30%	2,30%	1,90%	1,70%

### 4.3. Presupuesto de construcción

Además de las partidas ya vistas anteriormente, el Concesionario afrontaría otros gastos del Concesionario durante la fase de construcción:

Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 7

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 7*

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
<b>PEM</b>	<b>21.130.168</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial	4.014.732
<b>PEC</b>	<b>25.144.900</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	126.781
Otros Seguros Construcción y ALOP	137.346
Licencias y Tributos	1.400.866
Urbanística y otras tasas	211.302
ICIO	845.207
ITP	23.760
IAJD	320.597
Organismo de Control Técnico (OCT)	316.953
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.743.239
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.056.508
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	43.200
Costes IVA fase construcción	2.962.366
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>7.909.811</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>33.054.711</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	927.953
Comisiones Deuda Senior en construcción	245.837
Coste de la Garantía Definitiva	25.500
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.359.364</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>34.414.076</b>

#### 4.4. Periodo de explotación

El periodo de explotación comenzaría tras la fase de construcción y la obtención de la licencia municipal de primera ocupación de las viviendas, hasta el fin del período de concesión y la reversión de las viviendas a la Comunidad de Madrid. El periodo de explotación con un plazo de concesión de **75 años**, y un periodo de construcción de **36 meses**, tendría una duración de **72 años**. Durante el periodo de explotación, se producen los siguientes flujos financieros:

- Reinversiones relacionadas con las viviendas alquiladas.
- Ingresos del Concesionario por el arrendamiento de las viviendas y anejos.
- Ingresos del Concesionario por los servicios comunitarios prestados.
- Inversiones de reposiciones para la conservación de las viviendas en alquiler.
- Gastos del Concesionario asociados a los servicios comunitarios prestados.
- Costes de estructura del Concesionario en la fase de operación.
- El pago del Impuesto de Sociedades.
- El pago del servicio de la Deuda inicial para la construcción de las viviendas.
- El reparto de dividendos a los accionistas y la liquidación de la sociedad.



## 4.5. Inversiones de Reposiciones

Las inversiones de reposiciones se corresponden con los reacondicionamientos y las reparaciones de las viviendas en alquiler, realizadas durante la fase de explotación.

El desglose anual de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 7 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 7

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	4.479.250	0	0	194.750	0	0	194.750
Reparaciones viviendas	4.284.500	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	540.000	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	930.375	0	0	19.475	0	0	19.475
<b>Total Reinversiones</b>	<b>10.234.125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	194.750	0	0	194.750	0
Reparaciones viviendas	389.500	0	0	0	0	0	389.500
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	38.950	0	19.475	0	0	19.475	38.950
<b>Total Reinversiones</b>	<b>428.450</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>428.450</b>
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	194.750	0	0	194.750	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	389.500	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	19.475	0	0	19.475	38.950	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>428.450</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	194.750	0	0	194.750	0	0	194.750
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	389.500	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	19.475	0	0	19.475	38.950	0	19.475
<b>Total Reinversiones</b>	<b>214.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>428.450</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	194.750	0	0	194.750	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	389.500	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	19.475	38.950	0	19.475	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>428.450</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	194.750	0	0	194.750	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	389.500	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	19.475	38.950	0	19.475	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>428.450</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	194.750	0	0	194.750	0	0	194.750
Reparaciones viviendas	0	389.500	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	19.475	38.950	0	19.475	0	0	19.475
<b>Total Reinversiones</b>	<b>214.225</b>	<b>428.450</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	194.750	0	0	194.750	0
Reparaciones viviendas	389.500	0	0	0	0	0	389.500
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	38.950	0	19.475	0	0	19.475	38.950
<b>Total Reinversiones</b>	<b>428.450</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>428.450</b>
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	194.750	0	0	194.750	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	389.500	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	19.475	0	0	19.475	38.950	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>428.450</b>	<b>0</b>

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	194.750	0	0	194.750	0	0	194.750
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	389.500	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	19.475	0	0	19.475	38.950	0	19.475
<b>Total Reinversiones</b>	<b>214.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>	<b>428.450</b>	<b>0</b>	<b>214.225</b>
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	540.000	0			
IVA Reposiciones	0	0	54.000	0			
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>594.000</b>	<b>0</b>			

## 4.6. Ingresos

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

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

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

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

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

Tabla 27. Ingresos alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 7 (euros constantes)

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2025)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
<b>Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos</b>	<b>2.244.993</b>	<b>2.132.743</b>	<b>153.557.497</b>
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.820.264	1.729.251	124.506.079
Ingresos Servicios Comunitarios	273.040	259.388	18.675.912
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	151.689	144.104	10.375.507
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 7 (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	151.689	10.725.308
<b>Total Costes Servicios a la Comunidad</b>	<b>345.230</b>	<b>24.660.000</b>

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

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

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

*Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria a lo largo concesión Lote 7 (euros constantes)*

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.538	159.229
Seguros en Operación	38.092	2.543.894
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	25.145	1.810.393
Pérdida de Beneficio (Anual)	1.325	62.252
Responsabilidad Civil (Anual)	6.623	311.258
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	163.157	7.668.392
Auditorías anuales financieras	15.000	1.079.976
Auditorías anuales energéticas	4.000	287.994
Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria	3.990	287.274
<b>Total Costes Estructura Concesionaria</b>	<b>227.778</b>	<b>12.026.759</b>

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

## 5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras

### 5.1. Hipótesis macroeconómicas

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2. Estructura financiera del proyecto

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

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

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

*Tabla 31. Estructura financiera inicial*

Estructura Financiera Inicial	Porcentaje	Importe
Capital Social	10,00%	3.511.958
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	7.023.916
Deuda Senior	70,00%	24.583.706
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>100,00%</b>	<b>35.119.580</b>

## 5.3. Fondos propios

Los Fondos Propios de la sociedad concesionaria estarían compuestos por:

- Aportaciones de Capital Social
- Aportaciones en efectivo de Reservas/Prima de Emisión
- Reserva Legal
- Reservas Voluntarias
- Resultado del Ejercicio
- Pérdidas de Ejercicios Anteriores

Al inicio de la concesión se desembolsa el 25% del importe del capital social y reservas/prima de emisión, y el restante 75% se va aportando a lo largo del período de construcción para financiar la inversión inicial.

Las aportaciones de Capital Social y Aportaciones Reservas/ Prima de Emisión a lo largo de la concesión se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 32. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 7

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
<b>Capital</b>					
Desembolsos	<b>3.511.958</b>	877.989	589.163	1.632.253	412.553
<b>Reservas/Prima de Emisión</b>					
Desembolsos periodo construcción	<b>7.023.916</b>	1.712.784	5.280.204	0	30.928
Aportaciones Capital por caja negativa	<b>0</b>	0	0	0	0
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>10.535.874</b>	<b>2.590.774</b>	<b>5.869.367</b>	<b>1.632.253</b>	<b>443.480</b>

## 5.4. Reserva legal y voluntarias

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

Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal

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

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

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

## 5.5. Deuda Senior

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

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

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

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

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

Tabla 34. Condiciones Deuda Senior

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

## 5.6. Garantía definitiva

El importe de la Garantía definitiva se ha establecido para el Lote 7 en **425.000** 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 7:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 7

Garantía definitiva	Importe
<b>Importe de la Garantía Definitiva Inicial</b>	<b>425.000</b>
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
<b>Importe mínimo cubierto</b>	<b>212.500</b>
Interés de la garantía	2,00%



## 5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

### Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades

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

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

#### Impuesto del Valor Añadido

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

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

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

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

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

Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

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

## 6. Proyecciones a lo largo de la concesión

### 6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 7

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
<b>PEM</b>	<b>21.130.168</b>	551.497	7.247.648	11.258.154	2.072.869
Gastos Generales y Beneficio Industrial	<b>4.014.732</b>	104.785	1.377.053	2.139.049	393.845
<b>PEC</b>	<b>25.144.900</b>	<b>656.282</b>	<b>8.624.701</b>	<b>13.397.203</b>	<b>2.466.715</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	<b>3.000</b>	3.000	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	<b>50.000</b>	50.000	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	<b>126.781</b>	38.034	0	88.747	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	<b>137.346</b>	0	137.346	0	0
Licencias y Tributos	<b>1.400.866</b>	23.760	1.377.106	0	0
Urbanística y otras tasas	<b>211.302</b>	0	211.302	0	0
ICIO	<b>845.207</b>	0	845.207	0	0
ITP	<b>23.760</b>	23.760	0	0	0
IAJD	<b>320.597</b>	0	320.597	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	<b>316.953</b>	61.630	105.651	105.651	44.021
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	<b>1.743.239</b>	1.190.039	228.910	228.910	95.379
Coste Auditores fase construcción	<b>45.553</b>	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	<b>1.056.508</b>	205.432	352.169	352.169	146.737
Campaña publicidad inicial	<b>24.000</b>	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	<b>43.200</b>	14.400	14.400	14.400	0
Costes IVA fase construcción	<b>2.962.366</b>	330.946	935.878	1.418.231	277.311
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>7.909.811</b>	<b>1.925.992</b>	<b>3.166.460</b>	<b>2.247.408</b>	<b>569.951</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>33.054.711</b>	<b>2.582.274</b>	<b>11.791.161</b>	<b>15.644.611</b>	<b>3.036.666</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	<b>927.953</b>	0	0	551.023	376.930
Comisión de Apertura	<b>245.837</b>	0	245.837	0	0
Comisión de Disponibilidad	<b>119.674</b>	0	15.249	97.999	6.426
Comisión de Agencia	<b>40.400</b>	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	<b>25.500</b>	8.500	8.500	8.500	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.359.364</b>	<b>8.500</b>	<b>289.586</b>	<b>677.923</b>	<b>383.356</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>34.414.076</b>	<b>2.590.774</b>	<b>12.080.747</b>	<b>16.322.533</b>	<b>3.420.022</b>

El período de construcción es de **36** meses desde la firma del contrato de concesión hasta la obtención de la licencia municipal de primera ocupación, comenzando el 1 de enero de 2023 y finalizando el 31 de diciembre de 2025.

En la siguiente tabla se muestra el CAPEX mensualizado desde el Mes 1 al Mes 36. El PEC mensual recoge el importe del flujo de caja pagado a los contratistas incluyendo el 10% de anticipo, mientras que el PEM y Gastos Generales y Beneficio Industrial mensuales se corresponden con la certificación mensual conforme avanza el ritmo de la obra (por eso la suma de PEM y GG+BI mensual no coincide con el PEC mensual):

Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 7

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
<b>PEM</b>	<b>21.130.168</b>	105.651	105.651	105.651	84.521	84.521	84.521	42.260	633.905	147.911
Gastos Generales y Beneficio Industrial	<b>4.014.732</b>	20.074	20.074	20.074	16.059	16.059	16.059	8.029	120.442	28.103
<b>PEC</b>	<b>25.144.900</b>	<b>113.152</b>	<b>113.152</b>	<b>113.152</b>	<b>90.522</b>	<b>90.522</b>	<b>90.522</b>	<b>45.261</b>	<b>678.912</b>	<b>158.413</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	<b>3.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	<b>50.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	<b>126.781</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	<b>137.346</b>	137.346	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	<b>1.400.866</b>	1.056.508	320.597	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	<b>211.302</b>	211.302	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	<b>845.207</b>	845.207	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	<b>23.760</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	<b>320.597</b>	0	320.597	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	<b>316.953</b>	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	<b>1.743.239</b>	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076
Coste Auditores fase construcción	<b>45.553</b>	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	<b>1.056.508</b>	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347
Campaña publicidad inicial	<b>24.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	<b>43.200</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	<b>2.962.366</b>	74.009	21.959	44.589	44.589	49.115	49.115	51.378	42.326	55.904
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>7.909.811</b>	<b>1.326.341</b>	<b>401.034</b>	<b>103.067</b>	<b>103.067</b>	<b>107.593</b>	<b>107.593</b>	<b>109.856</b>	<b>100.804</b>	<b>114.382</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>33.054.711</b>	<b>1.439.493</b>	<b>514.186</b>	<b>216.219</b>	<b>193.588</b>	<b>198.114</b>	<b>198.114</b>	<b>155.116</b>	<b>779.716</b>	<b>272.795</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	<b>927.953</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	<b>245.837</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	<b>119.674</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	<b>40.400</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	<b>25.500</b>	0	0	0	0	0	0	8.500	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>1.359.364</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>34.414.076</b>	<b>1.439.493</b>	<b>514.186</b>	<b>216.219</b>	<b>193.588</b>	<b>198.114</b>	<b>198.114</b>	<b>163.616</b>	<b>779.716</b>	<b>272.795</b>

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	359.213	359.213	401.473	401.473	422.603	338.083	464.864	485.994	781.816
Gastos Generales y Beneficio Industrial	68.250	68.250	76.280	76.280	80.295	64.236	88.324	92.339	148.545
<b>PEC</b>	<b>384.717</b>	<b>384.717</b>	<b>429.978</b>	<b>429.978</b>	<b>452.608</b>	<b>362.087</b>	<b>497.869</b>	<b>520.499</b>	<b>837.325</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076
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	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	14.400	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	58.167	89.850	354.877	123.801	132.853	144.168	128.327	128.327	128.327
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>131.045</b>	<b>148.327</b>	<b>413.355</b>	<b>182.303</b>	<b>191.355</b>	<b>202.671</b>	<b>186.829</b>	<b>186.829</b>	<b>186.829</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>515.762</b>	<b>533.044</b>	<b>843.332</b>	<b>612.281</b>	<b>643.964</b>	<b>564.757</b>	<b>684.698</b>	<b>707.329</b>	<b>1.024.154</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	22.835	23.668	30.870	34.797	40.405	43.481
Comisión de Apertura	0	0	245.837	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	15.249	14.418	11.983	12.013	10.564	9.801	8.404
Comisión de Agencia	0	0	20.000	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>281.086</b>	<b>37.253</b>	<b>35.652</b>	<b>42.884</b>	<b>45.361</b>	<b>50.206</b>	<b>51.885</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>515.762</b>	<b>533.044</b>	<b>1.124.418</b>	<b>649.534</b>	<b>679.616</b>	<b>607.641</b>	<b>730.059</b>	<b>757.535</b>	<b>1.076.039</b>

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	908.597	1.098.769	1.183.289	1.288.940	1.141.029	1.141.029	1.141.029	1.141.029	1.098.769
Gastos Generales y Beneficio Industrial	172.633	208.766	224.825	244.899	216.796	216.796	216.796	216.796	208.766
<b>PEC</b>	<b>3.487.598</b>	<b>1.176.781</b>	<b>1.267.303</b>	<b>1.380.455</b>	<b>1.222.042</b>	<b>1.222.042</b>	<b>1.222.042</b>	<b>1.222.042</b>	<b>1.176.781</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	88.747	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)	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804	8.804
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076	19.076
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	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347	29.347
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	14.400	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	128.327	123.801	105.696	98.907	90.369	85.329	67.230	58.178	58.178
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>186.829</b>	<b>182.303</b>	<b>164.199</b>	<b>171.810</b>	<b>261.618</b>	<b>143.832</b>	<b>125.758</b>	<b>116.706</b>	<b>116.706</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>3.674.427</b>	<b>1.359.085</b>	<b>1.431.502</b>	<b>1.552.265</b>	<b>1.483.660</b>	<b>1.365.874</b>	<b>1.347.800</b>	<b>1.338.748</b>	<b>1.293.487</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	49.459	54.034	56.532	62.136	63.612	69.192	72.349	69.965	76.952
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	7.556	6.475	5.379	4.671	3.695	3.040	2.431	1.777	1.354
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	8.500	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>65.515</b>	<b>60.510</b>	<b>61.911</b>	<b>66.807</b>	<b>67.307</b>	<b>92.632</b>	<b>74.780</b>	<b>71.742</b>	<b>78.306</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>3.739.942</b>	<b>1.419.594</b>	<b>1.493.413</b>	<b>1.619.072</b>	<b>1.550.968</b>	<b>1.458.506</b>	<b>1.422.580</b>	<b>1.410.490</b>	<b>1.371.793</b>

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	929.727	866.337	739.556	739.556	570.515	485.994	485.994	401.473	359.213
Gastos Generales y Beneficio Industrial	176.648	164.604	140.516	140.516	108.398	92.339	92.339	76.280	68.250
<b>PEC</b>	<b>995.738</b>	<b>927.847</b>	<b>792.064</b>	<b>792.064</b>	<b>611.021</b>	<b>520.499</b>	<b>520.499</b>	<b>429.978</b>	<b>384.717</b>
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	8.804	8.804	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	19.076	19.076	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	29.347	29.347	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	49.126	44.600	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>107.654</b>	<b>103.128</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PEC más Costes Concesionaria en Construcción</b>	<b>1.103.392</b>	<b>1.030.974</b>	<b>792.064</b>	<b>792.064</b>	<b>611.021</b>	<b>520.499</b>	<b>520.499</b>	<b>429.978</b>	<b>384.717</b>
Intereses Deuda Senior en construcción	76.619	81.045	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	864	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>77.483</b>	<b>81.045</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Inversión Inicial</b>	<b>1.180.875</b>	<b>1.112.019</b>	<b>792.064</b>	<b>792.064</b>	<b>611.021</b>	<b>520.499</b>	<b>520.499</b>	<b>429.978</b>	<b>384.717</b>

## 6.2. Necesidades de financiación

Las necesidades de financiación son la suma de los Flujos de Caja de Inversión más la dotación de la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (CRSD) que se ha de dotar en el último mes de construcción (mes 36 de la concesión) antes del inicio de la explotación.

En la siguiente tabla se muestra el resumen de las necesidades de financiación:

Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 7

Necesidades de Financiación	Total
<b>Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>34.414.076</b>
1ª dotación CRSD (mes 36)	705.504
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>35.119.580</b>

## 6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual

Las fuentes de financiación se corresponden con las disposiciones de capital, aportaciones de reservas / prima de emisión, y deuda senior durante el periodo de construcción. La primera disposición tiene lugar el 1 de septiembre de 2022 con la aportación inicial de capital y la última disposición tiene lugar el 31 de agosto de 2025.

En la siguiente tabla se muestran los orígenes de financiación anuales:

Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 7

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	<b>3.511.958</b>	877.989	589.163	1.632.253	412.553
Reservas / Prima de Emisión	<b>7.023.916</b>	1.712.784	5.280.204	0	30.928
Deuda Senior	<b>24.583.706</b>	0	6.629.584	14.374.929	3.579.193
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>35.119.580</b>	<b>2.590.774</b>	<b>12.498.951</b>	<b>16.007.182</b>	<b>4.022.673</b>

El período de disposición de fondos va desde la firma del contrato de concesión hasta la obtención de la licencia municipal de primera ocupación.

En la siguiente tabla se muestran las disposiciones mensuales de fondos desde el Mes 1 al Mes 36.



Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 7

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	<b>3.511.958</b>	0	877.989	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	<b>7.023.916</b>	0	0	12.150	402.125	377.231	391.631	377.231	152.416	1.351.234
Deuda Senior	<b>24.583.706</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>35.119.580</b>	<b>0</b>	<b>877.989</b>	<b>12.150</b>	<b>402.125</b>	<b>377.231</b>	<b>391.631</b>	<b>377.231</b>	<b>152.416</b>	<b>1.351.234</b>

Orígenes de Financiación	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Capital	0	0	0	0	0	0	0	7.239	65.154
Reservas / Prima de Emisión	372.964	325.189	325.189	358.380	358.380	380.643	308.593	408.167	434.363
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>372.964</b>	<b>325.189</b>	<b>325.189</b>	<b>358.380</b>	<b>358.380</b>	<b>380.643</b>	<b>308.593</b>	<b>415.406</b>	<b>499.517</b>

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	98.565	418.204	139.634	149.431	162.601	145.423	145.908	146.076	147.439
Reservas / Prima de Emisión	657.102	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	6.629.584	978.134	1.354.677	1.476.578	1.291.631	1.313.654	1.314.848	1.328.311
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>755.667</b>	<b>7.047.788</b>	<b>1.117.768</b>	<b>1.504.108</b>	<b>1.639.179</b>	<b>1.437.055</b>	<b>1.459.562</b>	<b>1.460.924</b>	<b>1.475.749</b>

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	141.959	122.185	116.646	112.099	102.853	81.156	70.895	71.551	61.511
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	1.272.156	1.079.888	1.044.279	1.004.344	916.429	708.706	627.791	644.617	543.564
<b>Total Fuentes de Financiación</b>	<b>1.414.115</b>	<b>1.202.073</b>	<b>1.160.925</b>	<b>1.116.443</b>	<b>1.019.282</b>	<b>789.862</b>	<b>698.686</b>	<b>716.168</b>	<b>605.075</b>

## 6.4. Reinversiones

Los importes de las Reinversiones de reposición incluyen las partidas siguientes:

- Reacondicionamiento de viviendas, con una periodicidad de cada tres años.
- Reparaciones de viviendas, con una periodicidad de cada seis años.
- Coste del IVA soportado de las Reinversiones

Estas reinversiones se financian con los fondos propios autogenerados por la concesión.

Las reinversiones se actualizan con una tasa de inflación del **2%**.

En la siguiente tabla se muestran las reinversiones de la Concesión en términos constantes y nominales:

*Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 7*

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	4.479.250	10.060.549	41,4%
Reparaciones viviendas	4.284.500	9.748.400	40,1%
Coste Reversión	540.000	2.291.956	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	930.375	2.210.090	9,1%
<b>Total Reinversiones</b>	<b>10.234.125</b>	<b>24.310.995</b>	<b>100,0%</b>

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

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

Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 7

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	10.060.549	0	0	210.804	0	0	223.707	0	0	237.399	0
Reparaciones viviendas	9.748.400	0	0	0	0	0	0	456.361	0	0	0
Coste Reversión	2.291.956	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	2.210.090	0	0	21.080	0	0	22.371	45.636	0	23.740	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>24.310.995</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>231.884</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>246.077</b>	<b>501.997</b>	<b>0</b>	<b>261.139</b>	<b>0</b>
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	251.930	0	0	267.350	0	0	283.714	0	0	301.080
Reparaciones viviendas	0	0	513.937	0	0	0	0	0	578.777	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	25.193	51.394	0	26.735	0	0	28.371	57.878	0	30.108
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>277.123</b>	<b>565.331</b>	<b>0</b>	<b>294.085</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>312.085</b>	<b>636.654</b>	<b>0</b>	<b>331.187</b>
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	319.508	0	0	339.064	0	0	359.818	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	651.796	0	0	0	0	0	734.029	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	31.951	65.180	0	33.906	0	0	35.982	73.403	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351.459</b>	<b>716.976</b>	<b>0</b>	<b>372.971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>395.800</b>	<b>807.431</b>	<b>0</b>
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	381.842	0	0	405.213	0	0	430.016	0	0	456.336	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	826.635	0	0	0	0	0	930.926
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	38.184	0	0	40.521	82.664	0	43.002	0	0	45.634	93.093
<b>Total Reinversiones</b>	<b>420.026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445.735</b>	<b>909.299</b>	<b>0</b>	<b>473.017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>501.970</b>	<b>1.024.018</b>
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	484.268	0	0	513.909	0	0	545.364	0	0	578.745
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.048.374	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	48.427	0	0	51.391	104.837	0	54.536	0	0	57.874
<b>Total Reinversiones</b>	<b>0</b>	<b>532.694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>565.299</b>	<b>1.153.211</b>	<b>0</b>	<b>599.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>636.619</b>
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	614.168	0	0	651.760	0	0	691.653	0	0
Reparaciones viviendas	1.180.639	0	0	0	0	0	1.329.591	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	118.064	0	61.417	0	0	65.176	132.959	0	69.165	0	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>1.298.703</b>	<b>0</b>	<b>675.585</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>716.936</b>	<b>1.462.550</b>	<b>0</b>	<b>760.819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	733.988	0	0	778.914	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	1.497.336	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	2.291.956	0
Coste IVA Inversiones Reposición	73.399	149.734	0	77.891	0	0	229.196	0
<b>Total Reinversiones</b>	<b>807.387</b>	<b>1.647.069</b>	<b>0</b>	<b>856.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.521.152</b>	<b>0</b>

## 6.5. Ingresos de la Concesión

Los ingresos de la Concesión provienen de las siguientes fuentes:

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

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

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

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

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

*Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 7*

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	124.503.309	292.446.583	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	18.675.496	43.866.987	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	10.189.043	24.168.298	6,7%
<b>Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos</b>	<b>153.367.847</b>	<b>360.481.869</b>	<b>100,0%</b>

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 7 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 7

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	292.446.583	1.072.979	1.871.797	1.909.233	1.947.418	1.986.366	2.026.093	2.066.615	2.107.947	2.150.106
Ingresos Servicios Comunitarios	43.866.987	160.947	280.770	286.385	292.113	297.955	303.914	309.992	316.192	322.516
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	24.168.298	44.707	77.992	79.551	162.285	165.530	168.841	172.218	175.662	179.176
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	360.481.869	1.278.633	2.230.558	2.275.169	2.401.815	2.449.851	2.498.848	2.548.825	2.599.802	2.651.798
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.193.109	2.236.971	2.281.710	2.327.344	2.373.891	2.421.369	2.469.796	2.519.192	2.569.576	2.620.968
Ingresos Servicios Comunitarios	328.966	335.546	342.257	349.102	356.084	363.205	370.469	377.879	385.436	393.145
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	182.759	186.414	190.143	193.945	197.824	201.781	205.816	209.933	214.131	218.414
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.704.834	2.758.931	2.814.109	2.870.391	2.927.799	2.986.355	3.046.082	3.107.004	3.169.144	3.232.527
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.673.387	2.726.855	2.781.392	2.837.020	2.893.760	2.951.635	3.010.668	3.070.881	3.132.299	3.194.945
Ingresos Servicios Comunitarios	401.008	409.028	417.209	425.553	434.064	442.745	451.600	460.632	469.845	479.242
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	222.782	227.238	231.783	236.418	241.147	245.970	250.889	255.907	261.025	266.245
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	3.297.177	3.363.121	3.430.383	3.498.991	3.568.971	3.640.350	3.713.157	3.787.420	3.863.169	3.940.432
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.258.844	3.324.021	3.390.501	3.458.311	3.527.477	3.598.027	3.669.988	3.743.387	3.818.255	3.894.620
Ingresos Servicios Comunitarios	488.827	498.603	508.575	518.747	529.122	539.704	550.498	561.508	572.738	584.193
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	271.570	277.002	282.542	288.193	293.956	299.836	305.832	311.949	318.188	324.552
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.019.241	4.099.626	4.181.618	4.265.250	4.350.555	4.437.567	4.526.318	4.616.844	4.709.181	4.803.365
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.972.513	4.051.963	4.133.002	4.215.662	4.299.975	4.385.975	4.473.694	4.563.168	4.654.432	4.747.520
Ingresos Servicios Comunitarios	595.877	607.794	619.950	632.349	644.996	657.896	671.054	684.475	698.165	712.128
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	331.043	337.664	344.417	351.305	358.331	365.498	372.808	380.264	387.869	395.627
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.899.432	4.997.421	5.097.369	5.199.317	5.303.303	5.409.369	5.517.556	5.627.907	5.740.466	5.855.275
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.842.471	4.939.320	5.038.106	5.138.869	5.241.646	5.346.479	5.453.408	5.562.477	5.673.726	5.787.201
Ingresos Servicios Comunitarios	726.371	740.898	755.716	770.830	786.247	801.972	818.011	834.371	851.059	868.080
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	403.539	411.610	419.842	428.239	436.804	445.540	454.451	463.540	472.811	482.267
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	5.972.380	6.091.828	6.213.665	6.337.938	6.464.697	6.593.991	6.725.870	6.860.388	6.997.595	7.137.547
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	5.902.945	6.021.004	6.141.424	6.264.252	6.389.537	6.517.328	6.647.674	6.780.628	6.916.240	7.054.565
Ingresos Servicios Comunitarios	885.442	903.151	921.214	939.638	958.431	977.599	997.151	1.017.094	1.037.436	1.058.185
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	491.912	501.750	511.785	522.021	532.461	543.111	553.973	565.052	576.353	587.880
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	7.280.298	7.425.904	7.574.422	7.725.911	7.880.429	8.038.038	8.198.798	8.362.774	8.530.030	8.700.630
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	7.195.657	7.339.570	7.486.361	3.159.039						
Ingresos Servicios Comunitarios	1.079.348	1.100.935	1.122.954	473.856						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	599.638	611.631	623.863	263.253						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	8.874.643	9.052.136	9.233.179	3.896.148						

## 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 7*

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	2.132.323	5.390.620	9,3%
Servicio de Limpieza	4.264.645	10.781.239	18,5%
Servicio de Garaje	200.689	507.352	0,9%
Servicio de Energía y Agua	1.605.513	4.058.819	7,0%
Servicio de Mantenimiento	1.605.513	4.058.819	7,0%
Servicio de Piscina y Jardín	1.961.536	4.958.863	8,5%
Varios e Imprevistos	1.177.022	2.975.571	5,1%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	9.947.471	25.440.314	43,7%
<b>Total Costes Servicios Comunitarios</b>	<b>22.894.713</b>	<b>58.171.598</b>	<b>100,0%</b>

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 7 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 7

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Servicio de Conserjería	<b>5.390.620</b>	19.778	34.503	35.193	35.896	36.614	37.347	38.094	38.855	39.633
Servicio de Limpieza	<b>10.781.239</b>	39.556	69.005	70.385	71.793	73.229	74.693	76.187	77.711	79.265
Servicio de Garaje	<b>507.352</b>	1.861	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730
Servicio de Energía y Agua	<b>4.058.819</b>	14.892	25.978	26.498	27.028	27.568	28.120	28.682	29.256	29.841
Servicio de Mantenimiento	<b>4.058.819</b>	14.892	25.978	26.498	27.028	27.568	28.120	28.682	29.256	29.841
Varios e Imprevistos	<b>2.975.571</b>	10.917	19.045	19.426	19.814	20.211	20.615	21.027	21.448	21.877
Servicio de Piscina y Jardín	<b>4.958.863</b>	18.194	31.739	32.374	33.021	33.682	34.355	35.043	35.743	36.458
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	<b>25.440.314</b>	47.060	82.096	83.738	170.826	174.243	177.727	181.282	184.908	188.606
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>58.171.598</b>	<b>167.151</b>	<b>291.592</b>	<b>297.424</b>	<b>388.785</b>	<b>396.561</b>	<b>404.492</b>	<b>412.582</b>	<b>420.834</b>	<b>429.251</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Servicio de Conserjería	40.425	41.234	42.058	42.900	43.758	44.633	45.525	46.436	47.365	48.312
Servicio de Limpieza	80.850	82.467	84.117	85.799	87.515	89.265	91.051	92.872	94.729	96.624
Servicio de Garaje	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	4.285	4.370	4.458	4.547
Servicio de Energía y Agua	30.438	31.047	31.667	32.301	32.947	33.606	34.278	34.963	35.663	36.376
Servicio de Mantenimiento	30.438	31.047	31.667	32.301	32.947	33.606	34.278	34.963	35.663	36.376
Varios e Imprevistos	22.314	22.761	23.216	23.680	24.154	24.637	25.130	25.632	26.145	26.668
Servicio de Piscina y Jardín	37.187	37.931	38.690	39.464	40.253	41.058	41.879	42.717	43.571	44.442
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	192.378	196.225	200.150	204.153	208.236	212.401	216.649	220.982	225.401	229.909
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>437.836</b>	<b>446.592</b>	<b>455.524</b>	<b>464.635</b>	<b>473.927</b>	<b>483.406</b>	<b>493.074</b>	<b>502.935</b>	<b>512.994</b>	<b>523.254</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Servicio de Conserjería	49.278	50.264	51.269	52.294	53.340	54.407	55.495	56.605	57.737	58.892
Servicio de Limpieza	98.556	100.527	102.538	104.589	106.680	108.814	110.990	113.210	115.474	117.784
Servicio de Garaje	4.638	4.731	4.825	4.922	5.020	5.121	5.223	5.328	5.434	5.543
Servicio de Energía y Agua	37.104	37.846	38.602	39.375	40.162	40.965	41.785	42.620	43.473	44.342
Servicio de Mantenimiento	37.104	37.846	38.602	39.375	40.162	40.965	41.785	42.620	43.473	44.342
Varios e Imprevistos	27.201	27.745	28.300	28.866	29.443	30.032	30.633	31.245	31.870	32.508
Servicio de Piscina y Jardín	45.331	46.238	47.163	48.106	49.068	50.049	51.050	52.071	53.113	54.175
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	234.508	239.198	243.982	248.861	253.839	258.915	264.094	269.376	274.763	280.258
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>533.719</b>	<b>544.394</b>	<b>555.281</b>	<b>566.387</b>	<b>577.715</b>	<b>589.269</b>	<b>601.054</b>	<b>613.076</b>	<b>625.337</b>	<b>637.844</b>



Gastos Serv. Comun. Nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Servicio de Conserjería	60.070	61.271	62.497	63.746	65.021	66.322	67.648	69.001	70.381	71.789
Servicio de Limpieza	120.139	122.542	124.993	127.493	130.043	132.644	135.297	138.002	140.763	143.578
Servicio de Garaje	5.654	5.767	5.882	6.000	6.120	6.242	6.367	6.494	6.624	6.757
Servicio de Energía y Agua	45.229	46.134	47.056	47.997	48.957	49.936	50.935	51.954	52.993	54.053
Servicio de Mantenimiento	45.229	46.134	47.056	47.997	48.957	49.936	50.935	51.954	52.993	54.053
Varios e Imprevistos	33.158	33.821	34.498	35.187	35.891	36.609	37.341	38.088	38.850	39.627
Servicio de Piscina y Jardín	55.258	56.364	57.491	58.641	59.814	61.010	62.230	63.475	64.744	66.039
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	285.863	291.581	297.412	303.361	309.428	315.616	321.929	328.367	334.935	341.633
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>650.601</b>	<b>663.613</b>	<b>676.885</b>	<b>690.423</b>	<b>704.231</b>	<b>718.316</b>	<b>732.682</b>	<b>747.336</b>	<b>762.282</b>	<b>777.528</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Servicio de Conserjería	73.225	74.689	76.183	77.707	79.261	80.846	82.463	84.112	85.794	87.510
Servicio de Limpieza	146.449	149.378	152.366	155.413	158.521	161.692	164.926	168.224	171.589	175.021
Servicio de Garaje	6.892	7.030	7.170	7.314	7.460	7.609	7.761	7.916	8.075	8.236
Servicio de Energía y Agua	55.134	56.237	57.361	58.509	59.679	60.872	62.090	63.331	64.598	65.890
Servicio de Mantenimiento	55.134	56.237	57.361	58.509	59.679	60.872	62.090	63.331	64.598	65.890
Varios e Imprevistos	40.419	41.228	42.052	42.893	43.751	44.626	45.519	46.429	47.358	48.305
Servicio de Piscina y Jardín	67.360	68.707	70.081	71.483	72.912	74.371	75.858	77.375	78.923	80.501
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	348.466	355.435	362.544	369.795	377.191	384.735	392.429	400.278	408.283	416.449
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>793.079</b>	<b>808.940</b>	<b>825.119</b>	<b>841.621</b>	<b>858.454</b>	<b>875.623</b>	<b>893.135</b>	<b>910.998</b>	<b>929.218</b>	<b>947.802</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Servicio de Conserjería	89.260	91.046	92.867	94.724	96.618	98.551	100.522	102.532	104.583	106.675
Servicio de Limpieza	178.521	182.091	185.733	189.448	193.237	197.102	201.044	205.064	209.166	213.349
Servicio de Garaje	8.401	8.569	8.740	8.915	9.093	9.275	9.461	9.650	9.843	10.040
Servicio de Energía y Agua	67.208	68.552	69.923	71.322	72.748	74.203	75.687	77.201	78.745	80.320
Servicio de Mantenimiento	67.208	68.552	69.923	71.322	72.748	74.203	75.687	77.201	78.745	80.320
Varios e Imprevistos	49.271	50.256	51.261	52.287	53.332	54.399	55.487	56.597	57.729	58.883
Servicio de Piscina y Jardín	82.111	83.753	85.429	87.137	88.880	90.657	92.471	94.320	96.206	98.131
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	424.778	433.274	441.939	450.778	459.793	468.989	478.369	487.937	497.695	507.649
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>966.758</b>	<b>986.094</b>	<b>1.005.815</b>	<b>1.025.932</b>	<b>1.046.450</b>	<b>1.067.379</b>	<b>1.088.727</b>	<b>1.110.502</b>	<b>1.132.712</b>	<b>1.155.366</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Servicio de Conserjería	108.808	110.984	113.204	115.468	117.777	120.133	122.535	124.986	127.486	130.036
Servicio de Limpieza	217.616	221.968	226.408	230.936	235.555	240.266	245.071	249.972	254.972	260.071
Servicio de Garaje	10.241	10.446	10.654	10.868	11.085	11.307	11.533	11.763	11.999	12.239
Servicio de Energía y Agua	81.926	83.565	85.236	86.941	88.679	90.453	92.262	94.107	95.989	97.909
Servicio de Mantenimiento	81.926	83.565	85.236	86.941	88.679	90.453	92.262	94.107	95.989	97.909
Varios e Imprevistos	60.061	61.262	62.487	63.737	65.012	66.312	67.638	68.991	70.371	71.778
Servicio de Piscina y Jardín	100.093	102.095	104.137	106.220	108.344	110.511	112.721	114.976	117.275	119.621
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	517.802	528.158	538.721	549.496	560.486	571.695	583.129	594.792	606.688	618.822
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>1.178.473</b>	<b>1.202.043</b>	<b>1.226.083</b>	<b>1.250.605</b>	<b>1.275.617</b>	<b>1.301.130</b>	<b>1.327.152</b>	<b>1.353.695</b>	<b>1.380.769</b>	<b>1.408.384</b>

Gastos Serv. Comun. Nominales	2097	2098	2099	2100
Servicio de Conserjería	132.636	135.289	137.995	58.230
Servicio de Limpieza	265.273	270.578	275.990	116.460
Servicio de Garaje	12.483	12.733	12.988	5.480
Servicio de Energía y Agua	99.867	101.865	103.902	43.844
Servicio de Mantenimiento	99.867	101.865	103.902	43.844
Varios e Imprevistos	73.214	74.678	76.172	32.142
Servicio de Piscina y Jardín	122.013	124.453	126.942	53.566
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	631.198	643.822	656.698	277.109
<b>Total Costes Serv. Comunitarios</b>	<b>1.436.552</b>	<b>1.465.283</b>	<b>1.494.589</b>	<b>630.676</b>

## 6.6.2. Gastos Estructura Concesionario

Los Gastos Estructura Concesionario se corresponden a los gastos relacionados con la actividad del Concesionario incluyendo los Costes de Gestión, Seguros o Auditorías.

Los gastos de estructura del Concesionario se actualizan con una tasa de inflación del **2%**.

En la siguiente tabla se muestran los gastos de Estructura del Concesionario en euros constantes y nominales.

*Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 7*

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	145.143	371.230	1,3%
Seguros en Operación	2.317.281	5.858.205	21,1%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	6.984.454	17.670.680	63,8%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	9,0%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	2,4%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	2,4%
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>10.954.670</b>	<b>27.711.891</b>	<b>100,0%</b>

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 7 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 7

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	<b>371.230</b>	0	0	1.449	2.520	2.571	2.622	2.674	2.728	2.782	2.838
Seguros en Operación	<b>5.858.205</b>	21.494	37.495	38.245	39.010	39.790	40.586	41.398	42.226	43.070	43.932
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	<b>17.670.680</b>	62.678	109.341	111.528	117.736	120.091	122.493	124.942	127.441	129.990	132.590
Auditorías anuales financieras	<b>2.487.022</b>	9.125	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285	18.651
Auditorías anuales energéticas	<b>663.206</b>	2.433	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	4.876	4.973
Coste IVA Estructura Concesionaria	<b>661.548</b>	2.427	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675	4.768	4.864	4.961
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>27.711.891</b>	<b>98.157</b>	<b>171.234</b>	<b>176.107</b>	<b>184.649</b>	<b>188.342</b>	<b>192.109</b>	<b>195.951</b>	<b>199.870</b>	<b>203.868</b>	<b>207.945</b>

  

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.895	2.953	3.012	3.072	3.134	3.196	3.260	3.325	3.392	3.460	3.529
Seguros en Operación	44.810	45.707	46.621	47.553	48.504	49.474	50.464	51.473	52.502	53.553	54.624
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	135.242	137.947	140.705	143.520	146.390	149.318	152.304	155.350	158.457	161.626	164.859
Auditorías anuales financieras	19.024	19.404	19.792	20.188	20.592	21.004	21.424	21.852	22.289	22.735	23.190
Auditorías anuales energéticas	5.073	5.174	5.278	5.383	5.491	5.601	5.713	5.827	5.944	6.063	6.184
Coste IVA Estructura Concesionaria	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813	5.929	6.048	6.168
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>212.104</b>	<b>216.346</b>	<b>220.673</b>	<b>225.086</b>	<b>229.588</b>	<b>234.180</b>	<b>238.863</b>	<b>243.641</b>	<b>248.513</b>	<b>253.484</b>	<b>258.553</b>

  

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.599	3.671	3.745	3.820	3.896	3.974	4.054	4.135	4.217	4.302	4.388
Seguros en Operación	55.716	56.830	57.967	59.126	60.309	61.515	62.745	64.000	65.280	66.586	67.918
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	168.156	171.519	174.950	178.449	182.018	185.658	189.371	193.158	197.022	200.962	204.981
Auditorías anuales financieras	23.653	24.127	24.609	25.101	25.603	26.115	26.638	27.170	27.714	28.268	28.833
Auditorías anuales energéticas	6.308	6.434	6.562	6.694	6.828	6.964	7.103	7.245	7.390	7.538	7.689
Coste IVA Estructura Concesionaria	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227	7.372	7.519	7.670
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>263.724</b>	<b>268.999</b>	<b>274.379</b>	<b>279.866</b>	<b>285.464</b>	<b>291.173</b>	<b>296.997</b>	<b>302.936</b>	<b>308.995</b>	<b>315.175</b>	<b>321.479</b>

  

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.475	4.565	4.656	4.749	4.844	4.941	5.040	5.141	5.244	5.349	5.456
Seguros en Operación	69.276	70.661	72.075	73.516	74.986	76.486	78.016	79.576	81.168	82.791	84.447
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	209.081	213.263	217.528	221.878	226.316	230.842	235.459	240.168	244.972	249.871	254.868
Auditorías anuales financieras	29.410	29.998	30.598	31.210	31.834	32.471	33.121	33.783	34.459	35.148	35.851
Auditorías anuales energéticas	7.843	8.000	8.160	8.323	8.489	8.659	8.832	9.009	9.189	9.373	9.560
Coste IVA Estructura Concesionaria	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986	9.166	9.349	9.536
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>327.908</b>	<b>334.466</b>	<b>341.156</b>	<b>347.979</b>	<b>354.938</b>	<b>362.037</b>	<b>369.278</b>	<b>376.663</b>	<b>384.197</b>	<b>391.881</b>	<b>399.718</b>

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.565	5.676	5.789	5.905	6.023	6.144	6.267	6.392	6.520	6.650	6.783
Seguros en Operación	86.136	87.859	89.616	91.408	93.236	95.101	97.003	98.943	100.922	102.940	104.999
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	259.966	265.165	270.468	275.878	281.395	287.023	292.764	298.619	304.591	310.683	316.897
Auditorías anuales financieras	36.568	37.299	38.045	38.806	39.582	40.374	41.181	42.005	42.845	43.702	44.576
Auditorías anuales energéticas	9.751	9.946	10.145	10.348	10.555	10.766	10.982	11.201	11.425	11.654	11.887
Coste IVA Estructura Concesionaria	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173	11.397	11.625	11.857
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>407.713</b>	<b>415.867</b>	<b>424.184</b>	<b>432.668</b>	<b>441.321</b>	<b>450.148</b>	<b>459.151</b>	<b>468.334</b>	<b>477.700</b>	<b>487.254</b>	<b>496.999</b>

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.919	7.057	7.198	7.342	7.489	7.639	7.792	7.948	8.107	8.269	8.434
Seguros en Operación	107.099	109.241	111.426	113.654	115.928	118.246	120.611	123.023	125.484	127.993	130.553
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	323.235	329.700	336.294	343.019	349.880	356.877	364.015	371.295	378.721	386.296	394.021
Auditorías anuales financieras	45.467	46.377	47.304	48.250	49.215	50.200	51.204	52.228	53.272	54.338	55.425
Auditorías anuales energéticas	12.125	12.367	12.614	12.867	13.124	13.387	13.654	13.927	14.206	14.490	14.780
Coste IVA Estructura Concesionaria	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893	14.170	14.454	14.743
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>506.939</b>	<b>517.078</b>	<b>527.420</b>	<b>537.968</b>	<b>548.728</b>	<b>559.702</b>	<b>570.896</b>	<b>582.314</b>	<b>593.960</b>	<b>605.840</b>	<b>617.956</b>

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	8.603	8.775	8.950	9.129	9.312	9.498	9.688	1.691
Seguros en Operación	133.164	135.828	138.544	141.315	144.141	147.024	149.965	63.281
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	401.902	409.940	418.139	426.501	435.032	443.732	452.607	190.988
Auditorías anuales financieras	56.533	57.664	58.817	59.993	61.193	62.417	63.665	26.865
Auditorías anuales energéticas	15.075	15.377	15.685	15.998	16.318	16.645	16.977	7.164
Coste IVA Estructura Concesionaria	15.038	15.339	15.645	15.958	16.277	16.603	16.935	7.146
<b>Total Costes Concesionaria</b>	<b>630.315</b>	<b>642.922</b>	<b>655.780</b>	<b>668.896</b>	<b>682.274</b>	<b>695.919</b>	<b>709.838</b>	<b>297.135</b>

## 6.7. Amortizaciones

### Contabilización de la Concesión

Conforme al párrafo 17 de la norma internacional de contabilidad CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios (IFRIC 12), la concesión debe contabilizarse como un activo intangible y no como un activo financiero ya que el Concesionario no tiene derecho a recibir pago alguno por parte de la Administración: *“17. El concesionario reconocerá un activo intangible en la medida en que se le confiera un derecho (una licencia) a cobrar a los usuarios del servicio público. El derecho de cobro a los usuarios del servicio público no constituye un derecho incondicional a percibir efectivo, dado que los importes dependen de la medida en la que el público utilice el servicio”*.

En el Balance el inmovilizado intangible aparece bajo el nombre de “Acuerdo de Concesión”. La parte del inmovilizado intangible que se da de baja en los próximos 12 meses, aparece en el Activo Corriente como “Acuerdo de concesión a cp”, y la parte con vencimiento superior a 12 meses aparece en el Activo No Corriente como “Acuerdo de concesión a lp”.

### Importe de la Inversión Inicial

Los gastos durante el período de construcción se capitalizan como mayor valor de inversión.

La Comisión de Apertura de la Deuda Senior se considera Gastos de Formalización de Deudas, y tiene un tratamiento contable diferenciado que los demás activos. Los gastos de formalización de las deudas se incluyen como mayor importe del préstamo, y se van amortizando como Gastos financieros capitalizados en la fase de construcción y en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como gasto financiero en la fase de explotación. Estos gastos no suponen una salida de caja.

En la siguiente tabla se incluye una conciliación entre el importe de la Inversión Inicial contabilizada en el Balance, los flujos de caja contabilizados como inversión, y las necesidades de financiación incluyendo la dotación de la cuenta de reserva del servicio de la deuda (CRSD) que es una cuenta de tesorería y no un activo fijo:

Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 7

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
<b>Inversión Inicial en Balance a Amortizar</b>	<b>34.189.445</b>
Más Comisión Apertura	245.837
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-21.206
<b>Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión</b>	<b>34.414.076</b>
1ª dotación CRSD	705.504
<b>Necesidades de Financiación</b>	<b>35.119.580</b>

## Reinversiones

Las Reinversiones para la conservación de las viviendas suponen un incremento del Activo Fijo. De modo que el importe del Activo Fijo en el Balance va aumentando con el importe de las reinversiones, y va disminuyendo con las amortizaciones anuales.

En la siguiente tabla se muestra el importe de la inversión total a lo largo de la Concesión:

*Tabla 52. Importe Inversión Lote 7*

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	34.189.445
Reinversiones de Reposición	24.310.995
<b>Total Inversiones</b>	<b>58.500.440</b>

## Método de Amortización

El sistema de amortización de las inversiones es el siguiente:

- La Inversión Inicial se amortiza a lo largo del período de explotación de **72** años, siendo el coeficiente de amortización anual del **1,39%** (1/72).
- Las Inversiones de Reposición se amortizan en un plazo de **5** años, siendo el coeficiente de amortización anual del **20%** (1/5).

En la siguiente tabla se muestran los coeficientes de amortización:

*Tabla 53. Coeficientes de Amortización*

Coeficientes de Amortización	%	Período
Amortización Inversión Inicial	1,39%	72 años
Amortización Reinversiones	20,00%	5 años

## Amortizaciones Anuales

Las Amortizaciones Anuales tienen lugar durante el período de **72** años de explotación.

En la siguiente tabla se muestra el desglose de las amortizaciones anuales tanto de la inversión inicial como de las inversiones de reposición a lo largo del período de concesión:

Tabla 54. Amortización Anual Lote 7

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	<b>34.189.445</b>	278.227	474.546	474.546	474.546	475.847	474.546	474.546	474.546	475.847	474.546
Amortización Anual Reinversiones	<b>24.310.995</b>	0	0	46.377	46.377	46.377	95.592	195.992	149.615	201.843	201.843
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>58.500.440</b>	<b>278.227</b>	<b>474.546</b>	<b>520.923</b>	<b>520.923</b>	<b>522.223</b>	<b>570.139</b>	<b>670.538</b>	<b>624.161</b>	<b>677.689</b>	<b>676.389</b>

  

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	474.546	474.546	475.847	474.546	474.546	474.546	475.847	474.546	474.546	474.546	475.847
Amortización Anual Reinversiones	152.627	107.652	220.719	168.491	227.308	227.308	171.883	121.234	248.565	189.748	255.985
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>627.174</b>	<b>582.199</b>	<b>696.565</b>	<b>643.037</b>	<b>701.854</b>	<b>701.854</b>	<b>647.730</b>	<b>595.781</b>	<b>723.111</b>	<b>664.294</b>	<b>731.832</b>

  

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	474.546	474.546	474.546	475.847	474.546	474.546	474.546	475.847	474.546	474.546	474.546
Amortización Anual Reinversiones	255.985	193.568	136.529	279.924	213.687	288.281	288.281	217.989	153.754	315.240	240.646
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>730.532</b>	<b>668.115</b>	<b>611.076</b>	<b>755.771</b>	<b>688.233</b>	<b>762.828</b>	<b>762.828</b>	<b>693.836</b>	<b>628.301</b>	<b>789.787</b>	<b>715.193</b>

  

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	475.847	474.546	474.546	474.546	475.847	474.546	474.546	474.546	475.847	474.546	474.546
Amortización Anual Reinversiones	324.651	324.651	245.491	173.152	355.012	271.007	365.610	365.610	276.463	194.997	399.801
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>800.498</b>	<b>799.198</b>	<b>720.038</b>	<b>647.699</b>	<b>830.858</b>	<b>745.553</b>	<b>840.157</b>	<b>840.157</b>	<b>752.310</b>	<b>669.544</b>	<b>874.347</b>

  

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	474.546	475.847	474.546	474.546	474.546	475.847	474.546	474.546	474.546	475.847	474.546
Amortización Anual Reinversiones	305.198	411.736	411.736	311.343	219.599	450.241	343.702	463.682	463.682	350.622	247.304
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>779.744</b>	<b>887.583</b>	<b>886.283</b>	<b>785.889</b>	<b>694.145</b>	<b>926.087</b>	<b>818.248</b>	<b>938.229</b>	<b>938.229</b>	<b>826.469</b>	<b>721.850</b>

  

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	474.546	474.546	475.847	474.546	474.546	474.546	475.847	474.546	474.546	474.546	475.847
Amortización Anual Reinversiones	507.044	387.064	522.181	522.181	394.858	278.504	571.014	435.897	588.061	588.061	444.674
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>981.591</b>	<b>861.611</b>	<b>998.028</b>	<b>996.728</b>	<b>869.404</b>	<b>753.051</b>	<b>1.046.861</b>	<b>910.444</b>	<b>1.062.607</b>	<b>1.062.607</b>	<b>920.520</b>

  

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	474.546	474.546	474.546	475.847	474.546	474.546	474.546	196.319
Amortización Anual Reinversiones	313.641	643.055	490.891	751.812	873.118	486.767	1.839.677	737.779
<b>Total Amortización Anual</b>	<b>788.188</b>	<b>1.117.601</b>	<b>965.438</b>	<b>1.227.659</b>	<b>1.347.665</b>	<b>961.314</b>	<b>2.314.223</b>	<b>934.098</b>



## 6.8. Capital circulante

Las partidas del Capital Circulante se corresponden con las partidas de Activo y Pasivo Corriente que tienen un vencimiento inferior a 12 meses.

Las partidas del Activo Corriente que aparecen en el Balance son:

- Acuerdo de Concesión a cp: Es la parte del Inmovilizado Intangible que se dará de baja el próximo año mediante la dotación a la Amortización. Se considera activo corriente porque es la parte del Activo Fijo que tiene una duración inferior a 12 meses (al igual que la parte de la Deuda Senior con vencimiento inferior a 12 meses).
- Clientes: se ha considerado que este saldo es cero ya que los inquilinos han de realizar el pago del alquiler al inicio del mes, con lo que el pago se realiza antes del devengo del mes.
- HP Deudora: puede aparecer algún saldo relacionado con el impuesto de sociedades, por ejemplo por las limitaciones en deducibilidad de gastos financieros u otros ajustes que provoquen diferencias temporales en el Impuesto de Sociedades.
- Fianzas depositadas en la Agencia de Vivienda Social (AVS): la Sociedad Concesionaria debe tener depositada un mes de fianza de los contratos de alquiler. En el modelo se ha considerado que el nivel de estas fianzas crece al irse renovándose los contratos de alquiler con el aumento de la inflación a la que se actualizan las rentas de alquiler.
- CRSD: es la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda de la Deuda Senior. El Concesionario ha de tener un depósito en el banco equivalente a los próximos 6 meses del servicio de la deuda.
- CRM: es la Cuenta de Reserva de Mantenimiento para ir dotando la liquidez necesaria para realizar las Reinversiones.
- Excedentes de Caja: se ha previsto en el modelo una caja mínima de 100.000 euros. Este saldo puede aumentar por el efecto de la caja atrapada en el Balance, que se produce cuando las reservas y beneficios son inferiores a la caja disponible y no se puede por razones contables distribuir toda la caja a los accionistas.

Las partidas del Pasivo Corriente que aparecen en el Balance son:

- Proveedores: se corresponde con el saldo pendiente de pago a proveedores, sobre todo los relacionados con las reinversiones.
- Fianzas recibidas de Clientes: son las fianzas que los inquilinos dan a la Sociedad Concesionaria por el contrato de alquiler, y que luego está deposita en la AVS.
- Deuda Senior cp: es la parte del principal de la Deuda Senior que se ha de pagar en el próximo año y que contablemente se ha de clasificar como un pasivo corriente.

En la siguiente tabla se indica la evolución anual de las partidas de Activo y Pasivo Corriente a lo largo de la concesión:

Tabla 55. Capital Circulante Lote 7

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	0	0	278.227	474.546	520.923	520.923	522.223	570.139	670.538	624.161	677.689
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	4.086	5.991	5.992	3.646	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	106.553	185.880	189.597	200.151	204.154	208.237	212.402	216.650
CRSD	0	0	0	705.504	642.171	714.374	743.906	677.193	591.531	756.327	718.159
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	418.204	102.853	382.055	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>418.204</b>	<b>381.080</b>	<b>1.668.658</b>	<b>1.453.059</b>	<b>1.530.886</b>	<b>1.572.272</b>	<b>1.555.131</b>	<b>1.570.307</b>	<b>1.692.890</b>	<b>1.712.498</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	0	0	0	0	0	38.118	0	0	40.451	82.520	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	106.553	185.880	189.597	200.151	204.154	208.237	212.402	216.650
Deuda Senior cp	0	0	0	396.801	284.666	441.776	516.481	405.012	248.064	590.721	534.902
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>503.354</b>	<b>470.545</b>	<b>669.491</b>	<b>716.632</b>	<b>609.166</b>	<b>496.752</b>	<b>885.643</b>	<b>751.552</b>

  

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	676.389	627.174	582.199	696.565	643.037	701.854	701.854	647.730	595.781	723.111	664.294
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	220.983	225.403	229.911	234.509	239.199	243.983	248.863	253.840	258.917	264.095	269.377
CRSD	803.577	836.734	761.560	664.942	850.672	807.579	903.615	940.938	856.225	747.461	956.332
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	93.109
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.800.949</b>	<b>1.789.310</b>	<b>1.673.669</b>	<b>1.696.016</b>	<b>1.832.909</b>	<b>1.853.417</b>	<b>1.954.332</b>	<b>1.942.508</b>	<b>1.810.923</b>	<b>1.834.668</b>	<b>1.983.113</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	42.810	0	0	45.554	92.677	0	48.343	0	0	51.302	104.655
Fianzas recibidas de Clientes	220.983	225.403	229.911	234.509	239.199	243.983	248.863	253.840	258.917	264.095	269.377
Deuda Senior cp	731.331	827.785	709.300	540.516	939.501	890.381	1.120.345	1.239.396	1.120.132	945.680	1.405.845
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>995.124</b>	<b>1.053.188</b>	<b>939.211</b>	<b>820.580</b>	<b>1.271.377</b>	<b>1.134.364</b>	<b>1.417.550</b>	<b>1.493.236</b>	<b>1.379.049</b>	<b>1.261.077</b>	<b>1.779.878</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	731.832	730.532	668.115	611.076	755.771	688.233	762.828	762.828	693.836	628.301	789.787
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	274.765	280.260	285.865	291.583	297.414	303.363	309.430	315.618	321.931	328.369	334.937
CRSD	907.772	1.015.981	1.057.886	962.395	839.679	1.075.088	388.133	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	23.198	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>2.014.369</b>	<b>2.126.773</b>	<b>2.111.866</b>	<b>1.965.053</b>	<b>1.992.864</b>	<b>2.089.882</b>	<b>1.560.390</b>	<b>1.178.446</b>	<b>1.115.767</b>	<b>1.056.670</b>	<b>1.224.724</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	0	54.293	0	0	57.774	117.537	0	61.310	0	0	65.063
Fianzas recibidas de Clientes	274.765	280.260	285.865	291.583	297.414	303.363	309.430	315.618	321.931	328.369	334.937
Deuda Senior cp	1.363.555	1.638.592	1.789.758	1.669.498	1.488.857	2.025.254	719.558	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>1.638.320</b>	<b>1.973.145</b>	<b>2.075.623</b>	<b>1.961.081</b>	<b>1.844.046</b>	<b>2.446.154</b>	<b>1.028.988</b>	<b>376.929</b>	<b>321.931</b>	<b>328.369</b>	<b>400.000</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	715.193	800.498	799.198	720.038	647.699	830.858	745.553	840.157	840.157	752.310	669.544
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	341.635	348.468	355.438	362.546	369.797	377.193	384.737	392.432	400.280	408.286	416.452
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.156.828</b>	<b>1.248.966</b>	<b>1.254.635</b>	<b>1.182.584</b>	<b>1.117.496</b>	<b>1.308.052</b>	<b>1.230.290</b>	<b>1.332.588</b>	<b>1.340.437</b>	<b>1.260.596</b>	<b>1.185.996</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	132.728	0	68.857	0	0	73.271	149.065	0	77.756	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	341.635	348.468	355.438	362.546	369.797	377.193	384.737	392.432	400.280	408.286	416.452
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>474.364</b>	<b>348.468</b>	<b>424.294</b>	<b>362.546</b>	<b>369.797</b>	<b>450.465</b>	<b>533.802</b>	<b>392.432</b>	<b>478.037</b>	<b>408.286</b>	<b>416.452</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	874.347	779.744	887.583	886.283	785.889	694.145	926.087	818.248	938.229	938.229	826.469
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	424.781	433.276	441.942	450.781	459.796	468.992	478.372	487.940	497.698	507.652	517.805
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.399.128</b>	<b>1.313.020</b>	<b>1.429.525</b>	<b>1.437.064</b>	<b>1.345.685</b>	<b>1.263.137</b>	<b>1.504.460</b>	<b>1.406.188</b>	<b>1.535.927</b>	<b>1.545.881</b>	<b>1.444.274</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	82.516	168.332	0	87.327	0	0	92.926	189.051	0	98.614	0
Fianzas recibidas de Clientes	424.781	433.276	441.942	450.781	459.796	468.992	478.372	487.940	497.698	507.652	517.805
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>507.296</b>	<b>601.608</b>	<b>441.942</b>	<b>538.108</b>	<b>459.796</b>	<b>468.992</b>	<b>571.298</b>	<b>676.991</b>	<b>497.698</b>	<b>606.266</b>	<b>517.805</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>											
Acuerdo de concesión cp	721.850	981.591	861.611	998.028	996.728	869.404	753.051	1.046.861	910.444	1.062.607	1.062.607
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	528.161	538.725	549.499	560.489	571.699	583.133	594.796	606.692	618.825	631.202	643.826
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	382.436	1.450.623	1.795.858	1.346.556	2.229.293	2.624.831
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.350.012</b>	<b>1.620.316</b>	<b>1.511.110</b>	<b>1.658.517</b>	<b>1.668.427</b>	<b>1.834.973</b>	<b>2.798.469</b>	<b>3.449.411</b>	<b>2.875.825</b>	<b>3.923.102</b>	<b>4.331.264</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>											
Proveedores	0	104.650	213.485	0	110.752	0	0	117.853	239.762	0	125.066
Fianzas recibidas de Clientes	528.161	538.725	549.499	560.489	571.699	583.133	594.796	606.692	618.825	631.202	643.826
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>528.161</b>	<b>643.374</b>	<b>762.985</b>	<b>560.489</b>	<b>682.451</b>	<b>583.133</b>	<b>594.796</b>	<b>724.544</b>	<b>858.588</b>	<b>631.202</b>	<b>768.892</b>

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Acuerdo de concesión cp	920.520	788.188	1.117.601	965.438	1.227.659	1.347.665	961.314	727.169	934.098	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	656.702	669.836	683.233	696.898	710.836	725.053	739.554	754.345	769.432	324.679
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	3.662.355	4.805.632	5.135.659	4.570.322	5.502.573	5.901.387	7.119.184	8.523.745	7.698.425	5.941.959
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>5.239.578</b>	<b>6.263.656</b>	<b>6.936.494</b>	<b>6.232.658</b>	<b>7.441.067</b>	<b>7.974.104</b>	<b>8.820.051</b>	<b>10.005.259</b>	<b>9.401.955</b>	<b>6.266.638</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>										
Proveedores	0	0	132.721	270.751	0	140.460	0	0	414.436	0
Fianzas recibidas de Clientes	656.702	669.836	683.233	696.898	710.836	725.053	739.554	754.345	769.432	324.679
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>656.702</b>	<b>669.836</b>	<b>815.954</b>	<b>967.649</b>	<b>710.836</b>	<b>865.512</b>	<b>739.554</b>	<b>754.345</b>	<b>1.183.867</b>	<b>324.679</b>

## 6.9. Impuestos

### Impuesto de Sociedades

En el modelo se ha considerado que el Impuesto de Sociedades devengado en el año se paga en el mismo año (esto es, el importe adeudado se inmoviliza para su posterior liquidación). En el modelo se ha considerado que se aplica la bonificación del 40% del Impuesto de Sociedades a las entidades dedicadas al alquiler de viviendas, siendo el tipo aplicable el 15%.

Las proyecciones anuales del impuesto de sociedades están en la siguiente tabla:

Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 7

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	<b>29.653.228</b>	17.417	39.892	40.201	46.118	53.755	55.456	48.259
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	62.996	63.982	74.072	92.152	109.979	102.918	121.631	125.055
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	137.559	159.295	181.707	176.306	198.875	204.498	221.167	248.467
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	275.622	271.787	300.068	308.908	326.064	345.235	364.064	349.020
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	369.572	366.326	376.262	398.071	419.056	401.919	425.259	421.823
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	432.793	457.159	480.986	461.907	487.971	483.907	496.456	524.115
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	550.730	529.048	558.596	554.238	568.151	599.105	629.272	605.075
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	638.131	633.028	648.891	683.970	717.723	690.278	727.700	722.173
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	739.817	779.127	817.334	786.646	828.569	808.716	810.585	888.806
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	706.542	304.872						

## 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 7

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	<b>-10.535.874</b>	-2.590.774	-5.869.367	-1.632.253	-443.480	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	<b>178.570.833</b>	0	0	0	0	653.885	204.971	281.614	388.191	371.837
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>168.034.959</b>	<b>-2.590.774</b>	<b>-5.869.367</b>	<b>-1.632.253</b>	<b>-443.480</b>	<b>653.885</b>	<b>204.971</b>	<b>281.614</b>	<b>388.191</b>	<b>371.837</b>
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	79.997	354.846	210.383	297.611	405.539	369.941	44.094	351.975	187.119	284.123
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>79.997</b>	<b>354.846</b>	<b>210.383</b>	<b>297.611</b>	<b>405.539</b>	<b>369.941</b>	<b>44.094</b>	<b>351.975</b>	<b>187.119</b>	<b>284.123</b>
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	404.497	362.082	0	331.199	150.778	257.801	390.607	341.246	0	864.761
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>404.497</b>	<b>362.082</b>	<b>0</b>	<b>331.199</b>	<b>150.778</b>	<b>257.801</b>	<b>390.607</b>	<b>341.246</b>	<b>0</b>	<b>864.761</b>
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.870.220	2.549.211	2.650.167	2.360.594	2.027.802	2.676.704	2.525.175	2.862.490	2.975.774	2.649.888
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>1.870.220</b>	<b>2.549.211</b>	<b>2.650.167</b>	<b>2.360.594</b>	<b>2.027.802</b>	<b>2.676.704</b>	<b>2.525.175</b>	<b>2.862.490</b>	<b>2.975.774</b>	<b>2.649.888</b>
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	2.274.896	3.006.287	2.835.225	3.214.891	3.342.875	2.975.679	2.553.618	3.376.583	3.184.355	3.612.204
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>2.274.896</b>	<b>3.006.287</b>	<b>2.835.225</b>	<b>3.214.891</b>	<b>3.342.875</b>	<b>2.975.679</b>	<b>2.553.618</b>	<b>3.376.583</b>	<b>3.184.355</b>	<b>3.612.204</b>
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	3.755.876	3.342.573	2.866.941	3.794.574	3.577.626	4.059.135	4.221.397	3.755.756	3.220.480	4.264.199
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>3.755.876</b>	<b>3.342.573</b>	<b>2.866.941</b>	<b>3.794.574</b>	<b>3.577.626</b>	<b>4.059.135</b>	<b>4.221.397</b>	<b>3.755.756</b>	<b>3.220.480</b>	<b>4.264.199</b>
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	4.020.355	4.280.588	3.677.047	3.875.830	4.067.099	3.911.577	4.123.632	4.092.315	4.192.298	4.415.054
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>4.020.355</b>	<b>4.280.588</b>	<b>3.677.047</b>	<b>3.875.830</b>	<b>4.067.099</b>	<b>3.911.577</b>	<b>4.123.632</b>	<b>4.092.315</b>	<b>4.192.298</b>	<b>4.415.054</b>
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100			
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0			
Pago dividendos y distribución reservas	4.631.559	4.457.660	4.695.224	4.582.725	4.593.317	5.036.565	4.003.737			
<b>Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas</b>	<b>4.631.559</b>	<b>4.457.660</b>	<b>4.695.224</b>	<b>4.582.725</b>	<b>4.593.317</b>	<b>5.036.565</b>	<b>4.003.737</b>			

### 6.10.2. Deuda Senior

El desglose anual de la Deuda Senior a corto y largo plazo incluyendo los gastos de formalización de deuda que se muestran minorando el importe del préstamo recibido se detalla en el Balance (Deuda Senior cp y Deuda Senior lp).

El Principal de la Deuda se incrementa con los desembolsos de Deuda y disminuye con el repago del principal.

El Servicio de la Deuda se compone del pago de intereses y comisiones y el repago del principal de la Deuda.

En la tabla siguiente se muestra el detalle anual de las aportaciones en efectivo de los desembolsos en efectivo de la deuda, y el pago del servicio de la deuda:



Tabla 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 7

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	<b>24.583.706</b>	0	6.629.584	14.374.929	3.579.193	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	<b>-43.790.683</b>	0	-281.086	-669.423	-988.710	-1.411.008	-1.284.341	-1.428.747	-1.487.812	-1.354.385	-1.183.062
Devolución Principal	<b>-24.583.706</b>	0	0	0	0	-396.801	-284.666	-441.776	-516.481	-405.012	-248.064
Pago de Intereses y Comisiones	<b>-19.206.978</b>	0	-281.086	-669.423	-988.710	-1.014.207	-999.676	-986.971	-971.331	-949.373	-934.999
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-19.206.978</b>	<b>0</b>	<b>6.348.498</b>	<b>13.705.507</b>	<b>2.590.483</b>	<b>-1.411.008</b>	<b>-1.284.341</b>	<b>-1.428.747</b>	<b>-1.487.812</b>	<b>-1.354.385</b>	<b>-1.183.062</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-1.512.653	-1.436.318	-1.607.153	-1.673.468	-1.523.119	-1.329.883	-1.701.345	-1.615.159	-1.807.230	-1.881.876	-1.712.451
Devolución Principal	-590.721	-534.902	-731.331	-827.785	-709.300	-540.516	-939.501	-890.381	-1.120.345	-1.239.396	-1.120.132
Pago de Intereses y Comisiones	-921.933	-901.416	-875.822	-845.682	-813.820	-789.367	-761.844	-724.778	-686.886	-642.480	-592.319
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-1.512.653</b>	<b>-1.436.318</b>	<b>-1.607.153</b>	<b>-1.673.468</b>	<b>-1.523.119</b>	<b>-1.329.883</b>	<b>-1.701.345</b>	<b>-1.615.159</b>	<b>-1.807.230</b>	<b>-1.881.876</b>	<b>-1.712.451</b>

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-1.494.923	-1.912.664	-1.815.545	-2.031.962	-2.115.772	-1.924.789	-1.679.358	-2.150.175	-776.265	0	0
Devolución Principal	-945.680	-1.405.845	-1.363.555	-1.638.592	-1.789.758	-1.669.498	-1.488.857	-2.025.254	-719.558	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-549.243	-506.819	-451.990	-393.369	-326.013	-255.292	-190.501	-124.921	-56.707	0	0
<b>Total Flujos Caja Deuda</b>	<b>-1.494.923</b>	<b>-1.912.664</b>	<b>-1.815.545</b>	<b>-2.031.962</b>	<b>-2.115.772</b>	<b>-1.924.789</b>	<b>-1.679.358</b>	<b>-2.150.175</b>	<b>-776.265</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

## 7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

### 7.1. Introducción

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

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

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

## 7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales

Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 7

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>360.481.869</b>	<b>1.278.633</b>	<b>2.230.558</b>	<b>2.275.169</b>	<b>2.401.815</b>	<b>2.449.851</b>	<b>2.498.848</b>	<b>2.548.825</b>	<b>2.599.802</b>	<b>2.651.798</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	360.481.869	1.278.633	2.230.558	2.275.169	2.401.815	2.449.851	2.498.848	2.548.825	2.599.802	2.651.798
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-85.883.489</b>	<b>-265.308</b>	<b>-462.826</b>	<b>-473.531</b>	<b>-573.435</b>	<b>-584.903</b>	<b>-596.601</b>	<b>-608.533</b>	<b>-620.704</b>	<b>-633.118</b>
Gastos Serv. Com.	-58.171.598	-167.151	-291.592	-297.424	-388.785	-396.561	-404.492	-412.582	-420.834	-429.251
Costes Concesionaria	-27.711.891	-98.157	-171.234	-176.107	-184.649	-188.342	-192.109	-195.951	-199.870	-203.868
<b>EBITDA</b>	<b>274.598.380</b>	<b>1.013.326</b>	<b>1.767.732</b>	<b>1.801.638</b>	<b>1.828.380</b>	<b>1.864.948</b>	<b>1.902.247</b>	<b>1.940.292</b>	<b>1.979.098</b>	<b>2.018.680</b>
Amortizaciones	-58.500.440	-278.227	-474.546	-520.923	-520.923	-522.223	-570.139	-670.538	-624.161	-677.689
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>216.097.940</b>	<b>735.098</b>	<b>1.293.186</b>	<b>1.280.715</b>	<b>1.307.457</b>	<b>1.342.725</b>	<b>1.332.108</b>	<b>1.269.754</b>	<b>1.354.936</b>	<b>1.340.990</b>
Gastos Financieros	-18.409.753	-618.987	-1.027.237	-1.012.706	-1.000.001	-984.361	-962.403	-948.028	-934.963	-914.446
Resultado Financiero	-18.409.753	-618.987	-1.027.237	-1.012.706	-1.000.001	-984.361	-962.403	-948.028	-934.963	-914.446
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>197.688.187</b>	<b>116.111</b>	<b>265.949</b>	<b>268.010</b>	<b>307.456</b>	<b>358.364</b>	<b>369.705</b>	<b>321.725</b>	<b>419.974</b>	<b>426.545</b>
Impuesto de Sociedades	-29.653.228	-17.417	-39.892	-40.201	-46.118	-53.755	-55.456	-48.259	-62.996	-63.982
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>168.034.959</b>	<b>98.694</b>	<b>226.057</b>	<b>227.808</b>	<b>261.338</b>	<b>304.609</b>	<b>314.249</b>	<b>273.466</b>	<b>356.978</b>	<b>362.563</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>2.704.834</b>	<b>2.758.931</b>	<b>2.814.109</b>	<b>2.870.391</b>	<b>2.927.799</b>	<b>2.986.355</b>	<b>3.046.082</b>	<b>3.107.004</b>	<b>3.169.144</b>	<b>3.232.527</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.704.834	2.758.931	2.814.109	2.870.391	2.927.799	2.986.355	3.046.082	3.107.004	3.169.144	3.232.527
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-645.781</b>	<b>-658.696</b>	<b>-671.870</b>	<b>-685.307</b>	<b>-699.014</b>	<b>-712.994</b>	<b>-727.254</b>	<b>-741.799</b>	<b>-756.635</b>	<b>-771.768</b>
Gastos Serv. Com.	-437.836	-446.592	-455.524	-464.635	-473.927	-483.406	-493.074	-502.935	-512.994	-523.254
Costes Concesionaria	-207.945	-212.104	-216.346	-220.673	-225.086	-229.588	-234.180	-238.863	-243.641	-248.513
<b>EBITDA</b>	<b>2.059.053</b>	<b>2.100.234</b>	<b>2.142.239</b>	<b>2.185.084</b>	<b>2.228.786</b>	<b>2.273.361</b>	<b>2.318.828</b>	<b>2.365.205</b>	<b>2.412.509</b>	<b>2.460.759</b>
Amortizaciones	-676.389	-627.174	-582.199	-696.565	-643.037	-701.854	-701.854	-647.730	-595.781	-723.111
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>1.382.664</b>	<b>1.473.061</b>	<b>1.560.040</b>	<b>1.488.519</b>	<b>1.585.748</b>	<b>1.571.507</b>	<b>1.616.974</b>	<b>1.717.475</b>	<b>1.816.729</b>	<b>1.737.648</b>
Gastos Financieros	-888.852	-858.712	-826.850	-802.397	-774.874	-737.808	-699.916	-655.510	-605.349	-562.273
Resultado Financiero	-888.852	-858.712	-826.850	-802.397	-774.874	-737.808	-699.916	-655.510	-605.349	-562.273
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>493.812</b>	<b>614.348</b>	<b>733.191</b>	<b>686.122</b>	<b>810.875</b>	<b>833.699</b>	<b>917.058</b>	<b>1.061.965</b>	<b>1.211.380</b>	<b>1.175.375</b>
Impuesto de Sociedades	-74.072	-92.152	-109.979	-102.918	-121.631	-125.055	-137.559	-159.295	-181.707	-176.306
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>419.740</b>	<b>522.196</b>	<b>623.212</b>	<b>583.204</b>	<b>689.243</b>	<b>708.644</b>	<b>779.500</b>	<b>902.670</b>	<b>1.029.673</b>	<b>999.069</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>3.297.177</b>	<b>3.363.121</b>	<b>3.430.383</b>	<b>3.498.991</b>	<b>3.568.971</b>	<b>3.640.350</b>	<b>3.713.157</b>	<b>3.787.420</b>	<b>3.863.169</b>	<b>3.940.432</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.297.177	3.363.121	3.430.383	3.498.991	3.568.971	3.640.350	3.713.157	3.787.420	3.863.169	3.940.432
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-787.203</b>	<b>-802.947</b>	<b>-819.006</b>	<b>-835.386</b>	<b>-852.094</b>	<b>-869.136</b>	<b>-886.518</b>	<b>-904.249</b>	<b>-922.334</b>	<b>-940.780</b>
Gastos Serv. Com.	-533.719	-544.394	-555.281	-566.387	-577.715	-589.269	-601.054	-613.076	-625.337	-637.844
Costes Concesionaria	-253.484	-258.553	-263.724	-268.999	-274.379	-279.866	-285.464	-291.173	-296.997	-302.936
<b>EBITDA</b>	<b>2.509.974</b>	<b>2.560.174</b>	<b>2.611.377</b>	<b>2.663.605</b>	<b>2.716.877</b>	<b>2.771.215</b>	<b>2.826.639</b>	<b>2.883.172</b>	<b>2.940.835</b>	<b>2.999.652</b>
Amortizaciones	-664.294	-731.832	-730.532	-668.115	-611.076	-755.771	-688.233	-762.828	-762.828	-693.836
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>1.845.680</b>	<b>1.828.342</b>	<b>1.880.846</b>	<b>1.995.490</b>	<b>2.105.801</b>	<b>2.015.444</b>	<b>2.138.406</b>	<b>2.120.344</b>	<b>2.178.008</b>	<b>2.305.816</b>
Gastos Financieros	-519.849	-465.020	-406.399	-339.043	-268.321	-203.531	-137.951	-60.957	-4.250	-4.250
Resultado Financiero	-519.849	-465.020	-406.399	-339.043	-268.321	-203.531	-137.951	-60.957	-4.250	-4.250
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.325.831</b>	<b>1.363.322</b>	<b>1.474.446</b>	<b>1.656.447</b>	<b>1.837.480</b>	<b>1.811.913</b>	<b>2.000.454</b>	<b>2.059.387</b>	<b>2.173.758</b>	<b>2.301.566</b>
Impuesto de Sociedades	-198.875	-204.498	-221.167	-248.467	-275.622	-271.787	-300.068	-308.908	-326.064	-345.235
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1.126.957</b>	<b>1.158.824</b>	<b>1.253.279</b>	<b>1.407.980</b>	<b>1.561.858</b>	<b>1.540.126</b>	<b>1.700.386</b>	<b>1.750.479</b>	<b>1.847.694</b>	<b>1.956.331</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>4.019.241</b>	<b>4.099.626</b>	<b>4.181.618</b>	<b>4.265.250</b>	<b>4.350.555</b>	<b>4.437.567</b>	<b>4.526.318</b>	<b>4.616.844</b>	<b>4.709.181</b>	<b>4.803.365</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.019.241	4.099.626	4.181.618	4.265.250	4.350.555	4.437.567	4.526.318	4.616.844	4.709.181	4.803.365
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-959.596</b>	<b>-978.788</b>	<b>-998.364</b>	<b>-1.018.331</b>	<b>-1.038.697</b>	<b>-1.059.471</b>	<b>-1.080.661</b>	<b>-1.102.274</b>	<b>-1.124.320</b>	<b>-1.146.806</b>
Gastos Serv. Com.	-650.601	-663.613	-676.885	-690.423	-704.231	-718.316	-732.682	-747.336	-762.282	-777.528
Costes Concesionaria	-308.995	-315.175	-321.479	-327.908	-334.466	-341.156	-347.979	-354.938	-362.037	-369.278
<b>EBITDA</b>	<b>3.059.645</b>	<b>3.120.838</b>	<b>3.183.255</b>	<b>3.246.920</b>	<b>3.311.858</b>	<b>3.378.095</b>	<b>3.445.657</b>	<b>3.514.570</b>	<b>3.584.862</b>	<b>3.656.559</b>
Amortizaciones	-628.301	-789.787	-715.193	-800.498	-799.198	-720.038	-647.699	-830.858	-745.553	-840.157
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>2.431.344</b>	<b>2.331.051</b>	<b>2.468.062</b>	<b>2.446.422</b>	<b>2.512.660</b>	<b>2.658.057</b>	<b>2.797.959</b>	<b>2.683.712</b>	<b>2.839.308</b>	<b>2.816.402</b>
Gastos Financieros	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
Resultado Financiero	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.427.094</b>	<b>2.326.801</b>	<b>2.463.812</b>	<b>2.442.172</b>	<b>2.508.410</b>	<b>2.653.807</b>	<b>2.793.709</b>	<b>2.679.462</b>	<b>2.835.058</b>	<b>2.812.152</b>
Impuesto de Sociedades	-364.064	-349.020	-369.572	-366.326	-376.262	-398.071	-419.056	-401.919	-425.259	-421.823
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>2.063.030</b>	<b>1.977.781</b>	<b>2.094.240</b>	<b>2.075.846</b>	<b>2.132.149</b>	<b>2.255.736</b>	<b>2.374.652</b>	<b>2.277.543</b>	<b>2.409.800</b>	<b>2.390.329</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>4.899.432</b>	<b>4.997.421</b>	<b>5.097.369</b>	<b>5.199.317</b>	<b>5.303.303</b>	<b>5.409.369</b>	<b>5.517.556</b>	<b>5.627.907</b>	<b>5.740.466</b>	<b>5.855.275</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.899.432	4.997.421	5.097.369	5.199.317	5.303.303	5.409.369	5.517.556	5.627.907	5.740.466	5.855.275
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-1.169.742</b>	<b>-1.193.137</b>	<b>-1.217.000</b>	<b>-1.241.340</b>	<b>-1.266.166</b>	<b>-1.291.490</b>	<b>-1.317.320</b>	<b>-1.343.666</b>	<b>-1.370.539</b>	<b>-1.397.950</b>
Gastos Serv. Com.	-793.079	-808.940	-825.119	-841.621	-858.454	-875.623	-893.135	-910.998	-929.218	-947.802
Costes Concesionaria	-376.663	-384.197	-391.881	-399.718	-407.713	-415.867	-424.184	-432.668	-441.321	-450.148
<b>EBITDA</b>	<b>3.729.690</b>	<b>3.804.284</b>	<b>3.880.370</b>	<b>3.957.977</b>	<b>4.037.136</b>	<b>4.117.879</b>	<b>4.200.237</b>	<b>4.284.241</b>	<b>4.369.926</b>	<b>4.457.325</b>
Amortizaciones	-840.157	-752.310	-669.544	-874.347	-779.744	-887.583	-886.283	-785.889	-694.145	-926.087
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>2.889.533</b>	<b>3.051.974</b>	<b>3.210.826</b>	<b>3.083.629</b>	<b>3.257.392</b>	<b>3.230.296</b>	<b>3.313.954</b>	<b>3.498.353</b>	<b>3.675.781</b>	<b>3.531.237</b>
Gastos Financieros	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
Resultado Financiero	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.885.283</b>	<b>3.047.724</b>	<b>3.206.576</b>	<b>3.079.379</b>	<b>3.253.142</b>	<b>3.226.046</b>	<b>3.309.704</b>	<b>3.494.103</b>	<b>3.671.531</b>	<b>3.526.987</b>
Impuesto de Sociedades	-432.793	-457.159	-480.986	-461.907	-487.971	-483.907	-496.456	-524.115	-550.730	-529.048
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>2.452.491</b>	<b>2.590.565</b>	<b>2.725.589</b>	<b>2.617.473</b>	<b>2.765.171</b>	<b>2.742.139</b>	<b>2.813.248</b>	<b>2.969.987</b>	<b>3.120.801</b>	<b>2.997.939</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>5.972.380</b>	<b>6.091.828</b>	<b>6.213.665</b>	<b>6.337.938</b>	<b>6.464.697</b>	<b>6.593.991</b>	<b>6.725.870</b>	<b>6.860.388</b>	<b>6.997.595</b>	<b>7.137.547</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.972.380	6.091.828	6.213.665	6.337.938	6.464.697	6.593.991	6.725.870	6.860.388	6.997.595	7.137.547
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-1.425.909</b>	<b>-1.454.427</b>	<b>-1.483.516</b>	<b>-1.513.186</b>	<b>-1.543.450</b>	<b>-1.574.319</b>	<b>-1.605.805</b>	<b>-1.637.921</b>	<b>-1.670.680</b>	<b>-1.704.093</b>
Gastos Serv. Com.	-966.758	-986.094	-1.005.815	-1.025.932	-1.046.450	-1.067.379	-1.088.727	-1.110.502	-1.132.712	-1.155.366
Costes Concesionaria	-459.151	-468.334	-477.700	-487.254	-496.999	-506.939	-517.078	-527.420	-537.968	-548.728
<b>EBITDA</b>	<b>4.546.471</b>	<b>4.637.401</b>	<b>4.730.149</b>	<b>4.824.752</b>	<b>4.921.247</b>	<b>5.019.672</b>	<b>5.120.065</b>	<b>5.222.466</b>	<b>5.326.916</b>	<b>5.433.454</b>
Amortizaciones	-818.248	-938.229	-938.229	-826.469	-721.850	-981.591	-861.611	-998.028	-996.728	-869.404
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>3.728.223</b>	<b>3.699.172</b>	<b>3.791.920</b>	<b>3.998.283</b>	<b>4.199.397</b>	<b>4.038.081</b>	<b>4.258.454</b>	<b>4.224.439</b>	<b>4.330.188</b>	<b>4.564.050</b>
Gastos Financieros	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
Resultado Financiero	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3.723.973</b>	<b>3.694.922</b>	<b>3.787.670</b>	<b>3.994.033</b>	<b>4.195.147</b>	<b>4.033.831</b>	<b>4.254.204</b>	<b>4.220.189</b>	<b>4.325.938</b>	<b>4.559.800</b>
Impuesto de Sociedades	-558.596	-554.238	-568.151	-599.105	-629.272	-605.075	-638.131	-633.028	-648.891	-683.970
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>3.165.377</b>	<b>3.140.684</b>	<b>3.219.520</b>	<b>3.394.928</b>	<b>3.565.875</b>	<b>3.428.756</b>	<b>3.616.074</b>	<b>3.587.160</b>	<b>3.677.047</b>	<b>3.875.830</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>7.280.298</b>	<b>7.425.904</b>	<b>7.574.422</b>	<b>7.725.911</b>	<b>7.880.429</b>	<b>8.038.038</b>	<b>8.198.798</b>	<b>8.362.774</b>	<b>8.530.030</b>	<b>8.700.630</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	7.280.298	7.425.904	7.574.422	7.725.911	7.880.429	8.038.038	8.198.798	8.362.774	8.530.030	8.700.630
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-1.738.175</b>	<b>-1.772.939</b>	<b>-1.808.397</b>	<b>-1.844.565</b>	<b>-1.881.457</b>	<b>-1.919.086</b>	<b>-1.957.468</b>	<b>-1.996.617</b>	<b>-2.036.549</b>	<b>-2.077.280</b>
Gastos Serv. Com.	-1.178.473	-1.202.043	-1.226.083	-1.250.605	-1.275.617	-1.301.130	-1.327.152	-1.353.695	-1.380.769	-1.408.384
Costes Concesionaria	-559.702	-570.896	-582.314	-593.960	-605.840	-617.956	-630.315	-642.922	-655.780	-668.896
<b>EBITDA</b>	<b>5.542.123</b>	<b>5.652.966</b>	<b>5.766.025</b>	<b>5.881.345</b>	<b>5.998.972</b>	<b>6.118.952</b>	<b>6.241.331</b>	<b>6.366.157</b>	<b>6.493.481</b>	<b>6.623.350</b>
Amortizaciones	-753.051	-1.046.861	-910.444	-1.062.607	-1.062.607	-920.520	-788.188	-1.117.601	-965.438	-1.227.659
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>4.789.072</b>	<b>4.606.105</b>	<b>4.855.581</b>	<b>4.818.738</b>	<b>4.936.365</b>	<b>5.198.431</b>	<b>5.453.143</b>	<b>5.248.556</b>	<b>5.528.043</b>	<b>5.395.691</b>
Gastos Financieros	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
Resultado Financiero	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>4.784.822</b>	<b>4.601.855</b>	<b>4.851.331</b>	<b>4.814.488</b>	<b>4.932.115</b>	<b>5.194.181</b>	<b>5.448.893</b>	<b>5.244.306</b>	<b>5.523.793</b>	<b>5.391.441</b>
Impuesto de Sociedades	-717.723	-690.278	-727.700	-722.173	-739.817	-779.127	-817.334	-786.646	-828.569	-808.716
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>4.067.099</b>	<b>3.911.577</b>	<b>4.123.632</b>	<b>4.092.315</b>	<b>4.192.298</b>	<b>4.415.054</b>	<b>4.631.559</b>	<b>4.457.660</b>	<b>4.695.224</b>	<b>4.582.725</b>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>8.874.643</b>	<b>9.052.136</b>	<b>9.233.179</b>	<b>3.896.148</b>
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	8.874.643	9.052.136	9.233.179	3.896.148
<b>Gastos Operativos</b>	<b>-2.118.826</b>	<b>-2.161.202</b>	<b>-2.204.426</b>	<b>-927.811</b>
Gastos Serv. Com.	-1.436.552	-1.465.283	-1.494.589	-630.676
Costes Concesionaria	-682.274	-695.919	-709.838	-297.135
<b>EBITDA</b>	<b>6.755.817</b>	<b>6.890.934</b>	<b>7.028.752</b>	<b>2.968.338</b>
Amortizaciones	-1.347.665	-961.314	-2.314.223	-934.098
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	<b>5.408.152</b>	<b>5.929.620</b>	<b>4.714.529</b>	<b>2.034.240</b>
Gastos Financieros	-4.250	-4.250	-4.250	-1.758
Resultado Financiero	-4.250	-4.250	-4.250	-1.758
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>5.403.902</b>	<b>5.925.370</b>	<b>4.710.279</b>	<b>2.032.481</b>
Impuesto de Sociedades	-810.585	-888.806	-706.542	-304.872
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>4.593.317</b>	<b>5.036.565</b>	<b>4.003.737</b>	<b>1.727.609</b>

## 7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 7

Balance de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.590.774</b>	<b>14.434.463</b>	<b>30.487.549</b>	<b>33.436.671</b>	<b>32.915.748</b>	<b>32.626.709</b>	<b>32.104.485</b>	<b>31.534.347</b>	<b>31.109.886</b>	<b>30.987.722</b>	<b>30.310.033</b>
Acuerdo de concesión lp	2.590.774	14.434.463	30.487.549	33.436.671	32.915.748	32.626.709	32.104.485	31.534.347	31.109.886	30.987.722	30.310.033
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>418.204</b>	<b>381.080</b>	<b>1.668.658</b>	<b>1.453.059</b>	<b>1.530.886</b>	<b>1.572.272</b>	<b>1.555.131</b>	<b>1.570.307</b>	<b>1.692.890</b>	<b>1.712.498</b>
Acuerdo de concesión cp	0	0	278.227	474.546	520.923	520.923	522.223	570.139	670.538	624.161	677.689
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	4.086	5.991	5.992	3.646	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	106.553	185.880	189.597	200.151	204.154	208.237	212.402	216.650
CRSD	0	0	0	705.504	642.171	714.374	743.906	677.193	591.531	756.327	718.159
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	418.204	102.853	382.055	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.590.774</b>	<b>14.852.667</b>	<b>30.868.629</b>	<b>35.105.329</b>	<b>34.368.807</b>	<b>34.157.594</b>	<b>33.676.758</b>	<b>33.089.478</b>	<b>32.680.192</b>	<b>32.680.612</b>	<b>32.022.531</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.590.774</b>	<b>8.460.140</b>	<b>10.092.394</b>	<b>10.634.568</b>	<b>10.206.740</b>	<b>10.229.577</b>	<b>10.209.301</b>	<b>10.125.719</b>	<b>10.068.131</b>	<b>10.261.601</b>	<b>10.263.733</b>
Capital Social	877.989	1.467.152	3.099.405	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	9.869	32.475	55.256	81.390	111.851	143.276	170.622
Reservas voluntarias	1.712.784	6.992.988	6.992.988	7.023.916	6.458.856	6.457.336	6.380.749	6.227.762	6.130.073	6.332.901	6.224.175
Resultado del año	0	0	0	98.694	226.057	227.808	261.338	304.609	314.249	273.466	356.978
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>6.392.527</b>	<b>20.776.236</b>	<b>23.967.408</b>	<b>23.691.522</b>	<b>23.258.526</b>	<b>22.750.825</b>	<b>22.354.593</b>	<b>22.115.309</b>	<b>21.533.368</b>	<b>21.007.246</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	6.392.527	20.776.236	23.967.408	23.691.522	23.258.526	22.750.825	22.354.593	22.115.309	21.533.368	21.007.246
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>503.354</b>	<b>470.545</b>	<b>669.491</b>	<b>716.632</b>	<b>609.166</b>	<b>496.752</b>	<b>885.643</b>	<b>751.552</b>
Proveedores	0	0	0	0	0	38.118	0	0	40.451	82.520	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	106.553	185.880	189.597	200.151	204.154	208.237	212.402	216.650
Deuda Senior cp	0	0	0	396.801	284.666	441.776	516.481	405.012	248.064	590.721	534.902
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>2.590.774</b>	<b>14.852.667</b>	<b>30.868.629</b>	<b>35.105.329</b>	<b>34.368.807</b>	<b>34.157.594</b>	<b>33.676.758</b>	<b>33.089.478</b>	<b>32.680.192</b>	<b>32.680.612</b>	<b>32.022.531</b>



Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>29.894.782</b>	<b>29.267.609</b>	<b>28.685.410</b>	<b>28.265.968</b>	<b>28.188.261</b>	<b>27.486.407</b>	<b>27.078.638</b>	<b>26.430.908</b>	<b>25.835.128</b>	<b>25.424.102</b>	<b>25.396.462</b>
Acuerdo de concesión lp	29.894.782	29.267.609	28.685.410	28.265.968	28.188.261	27.486.407	27.078.638	26.430.908	25.835.128	25.424.102	25.396.462
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.800.949</b>	<b>1.789.310</b>	<b>1.673.669</b>	<b>1.696.016</b>	<b>1.832.909</b>	<b>1.853.417</b>	<b>1.954.332</b>	<b>1.942.508</b>	<b>1.810.923</b>	<b>1.834.668</b>	<b>1.983.113</b>
Acuerdo de concesión cp	676.389	627.174	582.199	696.565	643.037	701.854	701.854	647.730	595.781	723.111	664.294
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	220.983	225.403	229.911	234.509	239.199	243.983	248.863	253.840	258.917	264.095	269.377
CRSD	803.577	836.734	761.560	664.942	850.672	807.579	903.615	940.938	856.225	747.461	956.332
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	93.109
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>31.695.732</b>	<b>31.056.919</b>	<b>30.359.079</b>	<b>29.961.984</b>	<b>30.021.170</b>	<b>29.339.824</b>	<b>29.032.970</b>	<b>28.373.416</b>	<b>27.646.051</b>	<b>27.258.770</b>	<b>27.379.574</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>10.415.913</b>	<b>10.538.041</b>	<b>10.654.699</b>	<b>10.907.970</b>	<b>11.447.081</b>	<b>11.784.348</b>	<b>12.305.873</b>	<b>12.801.249</b>	<b>13.299.423</b>	<b>13.967.014</b>	<b>14.966.083</b>
Capital Social	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	206.320	242.576	284.550	336.770	399.091	457.411	526.336	597.200	675.150	702.392	702.392
Reservas voluntarias	6.335.072	6.363.767	6.335.995	6.436.031	6.952.828	7.125.736	7.558.935	7.912.591	8.209.645	8.722.992	9.752.665
Resultado del año	362.563	419.740	522.196	623.212	583.204	689.243	708.644	779.500	902.670	1.029.673	999.069
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>20.284.695</b>	<b>19.465.690</b>	<b>18.765.170</b>	<b>18.233.433</b>	<b>17.302.712</b>	<b>16.421.112</b>	<b>15.309.547</b>	<b>14.078.931</b>	<b>12.967.579</b>	<b>12.030.679</b>	<b>10.633.614</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	20.284.695	19.465.690	18.765.170	18.233.433	17.302.712	16.421.112	15.309.547	14.078.931	12.967.579	12.030.679	10.633.614
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>995.124</b>	<b>1.053.188</b>	<b>939.211</b>	<b>820.580</b>	<b>1.271.377</b>	<b>1.134.364</b>	<b>1.417.550</b>	<b>1.493.236</b>	<b>1.379.049</b>	<b>1.261.077</b>	<b>1.779.878</b>
Proveedores	42.810	0	0	45.554	92.677	0	48.343	0	0	51.302	104.655
Fianzas recibidas de Clientes	220.983	225.403	229.911	234.509	239.199	243.983	248.863	253.840	258.917	264.095	269.377
Deuda Senior cp	731.331	827.785	709.300	540.516	939.501	890.381	1.120.345	1.239.396	1.120.132	945.680	1.405.845
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>31.695.732</b>	<b>31.056.919</b>	<b>30.359.079</b>	<b>29.961.984</b>	<b>30.021.170</b>	<b>29.339.824</b>	<b>29.032.970</b>	<b>28.373.416</b>	<b>27.646.051</b>	<b>27.258.770</b>	<b>27.379.574</b>

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>24.664.630</b>	<b>24.265.285</b>	<b>23.597.171</b>	<b>22.986.095</b>	<b>22.581.783</b>	<b>22.610.525</b>	<b>21.847.698</b>	<b>21.457.841</b>	<b>20.764.005</b>	<b>20.135.705</b>	<b>19.741.717</b>
Acuerdo de concesión lp	24.664.630	24.265.285	23.597.171	22.986.095	22.581.783	22.610.525	21.847.698	21.457.841	20.764.005	20.135.705	19.741.717
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.014.369</b>	<b>2.126.773</b>	<b>2.111.866</b>	<b>1.965.053</b>	<b>1.992.864</b>	<b>2.089.882</b>	<b>1.560.390</b>	<b>1.178.446</b>	<b>1.115.767</b>	<b>1.056.670</b>	<b>1.224.724</b>
Acuerdo de concesión cp	731.832	730.532	668.115	611.076	755.771	688.233	762.828	762.828	693.836	628.301	789.787
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	274.765	280.260	285.865	291.583	297.414	303.363	309.430	315.618	321.931	328.369	334.937
CRSD	907.772	1.015.981	1.057.886	962.395	839.679	1.075.088	388.133	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	23.198	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>26.678.999</b>	<b>26.392.058</b>	<b>25.709.036</b>	<b>24.951.148</b>	<b>24.574.647</b>	<b>24.700.407</b>	<b>23.408.088</b>	<b>22.636.287</b>	<b>21.879.772</b>	<b>21.192.374</b>	<b>20.966.441</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>15.761.840</b>	<b>16.769.887</b>	<b>17.765.365</b>	<b>18.782.737</b>	<b>20.003.349</b>	<b>21.543.475</b>	<b>22.379.100</b>	<b>22.259.358</b>	<b>21.557.841</b>	<b>20.864.005</b>	<b>20.566.441</b>
Capital Social	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392
Reservas voluntarias	10.420.534	11.396.713	12.297.736	13.160.408	14.227.141	15.788.999	16.464.364	16.294.530	15.495.798	14.693.325	14.289.062
Resultado del año	1.126.957	1.158.824	1.253.279	1.407.980	1.561.858	1.540.126	1.700.386	1.750.479	1.847.694	1.956.331	2.063.030
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>9.278.839</b>	<b>7.649.026</b>	<b>5.868.048</b>	<b>4.207.330</b>	<b>2.727.252</b>	<b>710.778</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	9.278.839	7.649.026	5.868.048	4.207.330	2.727.252	710.778	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.638.320</b>	<b>1.973.145</b>	<b>2.075.623</b>	<b>1.961.081</b>	<b>1.844.046</b>	<b>2.446.154</b>	<b>1.028.988</b>	<b>376.929</b>	<b>321.931</b>	<b>328.369</b>	<b>400.000</b>
Proveedores	0	54.293	0	0	57.774	117.537	0	61.310	0	0	65.063
Fianzas recibidas de Clientes	274.765	280.260	285.865	291.583	297.414	303.363	309.430	315.618	321.931	328.369	334.937
Deuda Senior cp	1.363.555	1.638.592	1.789.758	1.669.498	1.488.857	2.025.254	719.558	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>26.678.999</b>	<b>26.392.058</b>	<b>25.709.036</b>	<b>24.951.148</b>	<b>24.574.647</b>	<b>24.700.407</b>	<b>23.408.088</b>	<b>22.636.287</b>	<b>21.879.772</b>	<b>21.192.374</b>	<b>20.966.441</b>

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>19.833.956</b>	<b>19.033.458</b>	<b>18.654.286</b>	<b>17.934.248</b>	<b>17.286.550</b>	<b>16.901.426</b>	<b>17.065.172</b>	<b>16.225.015</b>	<b>15.857.876</b>	<b>15.105.566</b>	<b>14.436.022</b>
Acuerdo de concesión lp	19.833.956	19.033.458	18.654.286	17.934.248	17.286.550	16.901.426	17.065.172	16.225.015	15.857.876	15.105.566	14.436.022
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.156.828</b>	<b>1.248.966</b>	<b>1.254.635</b>	<b>1.182.584</b>	<b>1.117.496</b>	<b>1.308.052</b>	<b>1.230.290</b>	<b>1.332.588</b>	<b>1.340.437</b>	<b>1.260.596</b>	<b>1.185.996</b>
Acuerdo de concesión cp	715.193	800.498	799.198	720.038	647.699	830.858	745.553	840.157	840.157	752.310	669.544
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	341.635	348.468	355.438	362.546	369.797	377.193	384.737	392.432	400.280	408.286	416.452
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>20.990.784</b>	<b>20.282.424</b>	<b>19.908.922</b>	<b>19.116.833</b>	<b>18.404.046</b>	<b>18.209.478</b>	<b>18.295.462</b>	<b>17.557.604</b>	<b>17.198.313</b>	<b>16.366.162</b>	<b>15.622.018</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>20.516.420</b>	<b>19.933.956</b>	<b>19.484.627</b>	<b>18.754.286</b>	<b>18.034.248</b>	<b>17.759.013</b>	<b>17.761.660</b>	<b>17.165.172</b>	<b>16.720.276</b>	<b>15.957.876</b>	<b>15.205.566</b>
Capital Social	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392
Reservas voluntarias	14.324.290	13.625.367	13.194.432	12.407.788	11.564.163	11.170.011	11.269.768	10.541.023	10.115.597	9.291.036	8.400.651
Resultado del año	1.977.781	2.094.240	2.075.846	2.132.149	2.255.736	2.374.652	2.277.543	2.409.800	2.390.329	2.452.491	2.590.565
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>474.364</b>	<b>348.468</b>	<b>424.294</b>	<b>362.546</b>	<b>369.797</b>	<b>450.465</b>	<b>533.802</b>	<b>392.432</b>	<b>478.037</b>	<b>408.286</b>	<b>416.452</b>
Proveedores	132.728	0	68.857	0	0	73.271	149.065	0	77.756	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	341.635	348.468	355.438	362.546	369.797	377.193	384.737	392.432	400.280	408.286	416.452
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>20.990.784</b>	<b>20.282.424</b>	<b>19.908.922</b>	<b>19.116.833</b>	<b>18.404.046</b>	<b>18.209.478</b>	<b>18.295.462</b>	<b>17.557.604</b>	<b>17.198.313</b>	<b>16.366.162</b>	<b>15.622.018</b>

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>14.063.645</b>	<b>14.307.919</b>	<b>13.420.336</b>	<b>13.066.747</b>	<b>12.280.858</b>	<b>11.586.713</b>	<b>11.225.925</b>	<b>11.560.888</b>	<b>10.622.659</b>	<b>10.284.331</b>	<b>9.457.862</b>
Acuerdo de concesión lp	14.063.645	14.307.919	13.420.336	13.066.747	12.280.858	11.586.713	11.225.925	11.560.888	10.622.659	10.284.331	9.457.862
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.399.128</b>	<b>1.313.020</b>	<b>1.429.525</b>	<b>1.437.064</b>	<b>1.345.685</b>	<b>1.263.137</b>	<b>1.504.460</b>	<b>1.406.188</b>	<b>1.535.927</b>	<b>1.545.881</b>	<b>1.444.274</b>
Acuerdo de concesión cp	874.347	779.744	887.583	886.283	785.889	694.145	926.087	818.248	938.229	938.229	826.469
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	424.781	433.276	441.942	450.781	459.796	468.992	478.372	487.940	497.698	507.652	517.805
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>15.462.773</b>	<b>15.620.939</b>	<b>14.849.861</b>	<b>14.503.811</b>	<b>13.626.544</b>	<b>12.849.851</b>	<b>12.730.385</b>	<b>12.967.076</b>	<b>12.158.586</b>	<b>11.830.212</b>	<b>10.902.136</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>14.955.476</b>	<b>15.019.331</b>	<b>14.407.919</b>	<b>13.965.703</b>	<b>13.166.747</b>	<b>12.380.858</b>	<b>12.159.087</b>	<b>12.290.085</b>	<b>11.660.887</b>	<b>11.223.945</b>	<b>10.384.331</b>
Capital Social	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392
Reservas voluntarias	8.015.538	8.187.509	7.428.398	7.009.214	6.139.149	5.196.522	4.823.936	5.077.796	4.281.161	3.868.912	2.950.461
Resultado del año	2.725.589	2.617.473	2.765.171	2.742.139	2.813.248	2.969.987	3.120.801	2.997.939	3.165.377	3.140.684	3.219.520
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>507.296</b>	<b>601.608</b>	<b>441.942</b>	<b>538.108</b>	<b>459.796</b>	<b>468.992</b>	<b>571.298</b>	<b>676.991</b>	<b>497.698</b>	<b>606.266</b>	<b>517.805</b>
Proveedores	82.516	168.332	0	87.327	0	0	92.926	189.051	0	98.614	0
Fianzas recibidas de Clientes	424.781	433.276	441.942	450.781	459.796	468.992	478.372	487.940	497.698	507.652	517.805
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>15.462.773</b>	<b>15.620.939</b>	<b>14.849.861</b>	<b>14.503.811</b>	<b>13.626.544</b>	<b>12.849.851</b>	<b>12.730.385</b>	<b>12.967.076</b>	<b>12.158.586</b>	<b>11.830.212</b>	<b>10.902.136</b>

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
<b>ACTIVO</b>											
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>8.736.012</b>	<b>8.391.040</b>	<b>8.828.132</b>	<b>7.830.104</b>	<b>7.508.961</b>	<b>6.639.557</b>	<b>5.886.506</b>	<b>5.556.582</b>	<b>6.108.688</b>	<b>5.046.081</b>	<b>4.744.292</b>
Acuerdo de concesión lp	8.736.012	8.391.040	8.828.132	7.830.104	7.508.961	6.639.557	5.886.506	5.556.582	6.108.688	5.046.081	4.744.292
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.350.012</b>	<b>1.620.316</b>	<b>1.511.110</b>	<b>1.658.517</b>	<b>1.668.427</b>	<b>1.834.973</b>	<b>2.798.469</b>	<b>3.449.411</b>	<b>2.875.825</b>	<b>3.923.102</b>	<b>4.331.264</b>
Acuerdo de concesión cp	721.850	981.591	861.611	998.028	996.728	869.404	753.051	1.046.861	910.444	1.062.607	1.062.607
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	528.161	538.725	549.499	560.489	571.699	583.133	594.796	606.692	618.825	631.202	643.826
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	382.436	1.450.623	1.795.858	1.346.556	2.229.293	2.624.831
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.086.023</b>	<b>10.011.355</b>	<b>10.339.242</b>	<b>9.488.621</b>	<b>9.177.388</b>	<b>8.474.530</b>	<b>8.684.975</b>	<b>9.005.993</b>	<b>8.984.514</b>	<b>8.969.183</b>	<b>9.075.556</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>											
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>9.557.862</b>	<b>9.367.981</b>	<b>9.576.257</b>	<b>8.928.132</b>	<b>8.494.937</b>	<b>7.891.397</b>	<b>8.090.180</b>	<b>8.281.449</b>	<b>8.125.926</b>	<b>8.337.981</b>	<b>8.306.664</b>
Capital Social	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392
Reservas voluntarias	1.948.584	1.587.757	1.933.151	1.097.708	693.428	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	3.394.928	3.565.875	3.428.756	3.616.074	3.587.160	3.677.047	3.875.830	4.067.099	3.911.577	4.123.632	4.092.315
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>528.161</b>	<b>643.374</b>	<b>762.985</b>	<b>560.489</b>	<b>682.451</b>	<b>583.133</b>	<b>594.796</b>	<b>724.544</b>	<b>858.588</b>	<b>631.202</b>	<b>768.892</b>
Proveedores	0	104.650	213.485	0	110.752	0	0	117.853	239.762	0	125.066
Fianzas recibidas de Clientes	528.161	538.725	549.499	560.489	571.699	583.133	594.796	606.692	618.825	631.202	643.826
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>10.086.023</b>	<b>10.011.355</b>	<b>10.339.242</b>	<b>9.488.621</b>	<b>9.177.388</b>	<b>8.474.530</b>	<b>8.684.975</b>	<b>9.005.993</b>	<b>8.984.514</b>	<b>8.969.183</b>	<b>9.075.556</b>

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
<b>ACTIVO</b>										
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.823.772</b>	<b>3.035.584</b>	<b>2.725.370</b>	<b>3.407.001</b>	<b>2.179.342</b>	<b>1.688.483</b>	<b>727.169</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acuerdo de concesión lp	3.823.772	3.035.584	2.725.370	3.407.001	2.179.342	1.688.483	727.169	0	0	0
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.239.578</b>	<b>6.263.656</b>	<b>6.936.494</b>	<b>6.232.658</b>	<b>7.441.067</b>	<b>7.974.104</b>	<b>8.820.051</b>	<b>10.005.259</b>	<b>9.401.955</b>	<b>6.266.638</b>
Acuerdo de concesión cp	920.520	788.188	1.117.601	965.438	1.227.659	1.347.665	961.314	727.169	934.098	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	656.702	669.836	683.233	696.898	710.836	725.053	739.554	754.345	769.432	324.679
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	3.662.355	4.805.632	5.135.659	4.570.322	5.502.573	5.901.387	7.119.184	8.523.745	7.698.425	5.941.959
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>9.063.350</b>	<b>9.299.240</b>	<b>9.661.863</b>	<b>9.639.659</b>	<b>9.620.410</b>	<b>9.662.587</b>	<b>9.547.220</b>	<b>10.005.259</b>	<b>9.401.955</b>	<b>6.266.638</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>										
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>8.406.647</b>	<b>8.629.404</b>	<b>8.845.909</b>	<b>8.672.010</b>	<b>8.909.574</b>	<b>8.797.075</b>	<b>8.807.667</b>	<b>9.250.914</b>	<b>8.218.087</b>	<b>5.941.959</b>
Capital Social	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958	3.511.958
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392	702.392
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	4.192.298	4.415.054	4.631.559	4.457.660	4.695.224	4.582.725	4.593.317	5.036.565	4.003.737	1.727.609
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>656.702</b>	<b>669.836</b>	<b>815.954</b>	<b>967.649</b>	<b>710.836</b>	<b>865.512</b>	<b>739.554</b>	<b>754.345</b>	<b>1.183.867</b>	<b>324.679</b>
Proveedores	0	0	132.721	270.751	0	140.460	0	0	414.436	0
Fianzas recibidas de Clientes	656.702	669.836	683.233	696.898	710.836	725.053	739.554	754.345	769.432	324.679
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO</b>	<b>9.063.350</b>	<b>9.299.240</b>	<b>9.661.863</b>	<b>9.639.659</b>	<b>9.620.409</b>	<b>9.662.587</b>	<b>9.547.220</b>	<b>10.005.259</b>	<b>9.401.954</b>	<b>6.266.638</b>

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

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 7

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>ORÍGENES</b>	<b>472.715.796</b>	<b>2.590.774</b>	<b>12.498.951</b>	<b>16.425.386</b>	<b>5.404.159</b>	<b>2.675.946</b>	<b>2.375.169</b>	<b>2.501.815</b>	<b>2.616.565</b>	<b>2.684.510</b>	<b>2.648.825</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	360.481.869	0	0	0	1.278.633	2.230.558	2.275.169	2.401.815	2.449.851	2.498.848	2.548.825
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	3.511.958	877.989	589.163	1.632.253	412.553	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	7.023.916	1.712.784	5.280.204	0	30.928	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	24.583.706	0	6.629.584	14.374.929	3.579.193	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	2.004.091	0	0	0	0	63.333	0	0	66.714	85.661	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	75.110.256	0	0	418.204	102.853	382.055	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>472.715.796</b>	<b>2.590.774</b>	<b>12.498.951</b>	<b>16.425.386</b>	<b>5.404.159</b>	<b>2.675.946</b>	<b>2.375.169</b>	<b>2.501.815</b>	<b>2.616.565</b>	<b>2.684.510</b>	<b>2.648.825</b>
Gastos Servicios Comunitarios	58.171.598	0	0	0	167.151	291.592	297.424	388.785	396.561	404.492	412.582
Costes de Estructura Concesionario	35.621.702	1.925.992	3.166.460	2.247.408	668.108	171.234	176.107	184.649	188.342	192.109	195.951
Inversión Inicial	25.144.900	656.282	8.624.701	13.397.203	2.466.715	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	24.310.995	0	0	0	0	0	193.766	38.118	0	205.626	459.928
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	29.653.228	0	0	0	17.417	43.978	42.107	46.119	51.409	51.810	48.259
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	337.508	8.500	8.500	8.500	8.500	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.141.356	0	281.086	118.399	27.234	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	18.065.622	0	0	551.023	961.476	992.983	978.027	964.889	948.808	926.400	911.565
Amortización de la deuda senior - Tramo I	24.583.706	0	0	0	0	396.801	284.666	441.776	516.481	405.012	248.064
Dotación a la CRSD - Tramo I	2.004.091	0	0	0	705.504	0	72.203	29.532	0	0	164.795
Dividendos	154.227.958	0	0	0	0	88.825	203.451	205.027	235.204	274.148	79.997
Reparto de las reservas voluntarias	18.400.916	0	0	0	0	565.060	1.520	76.587	152.987	97.689	0
Liquidación de la sociedad	5.941.959	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>75.110.256</b>	<b>0</b>	<b>418.204</b>	<b>102.853</b>	<b>382.055</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
<b>ORÍGENES</b>	<b>2.737.969</b>	<b>2.751.798</b>	<b>2.804.834</b>	<b>2.934.105</b>	<b>3.010.727</b>	<b>2.970.391</b>	<b>3.070.892</b>	<b>3.086.355</b>	<b>3.146.082</b>	<b>3.291.717</b>	<b>3.377.908</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.599.802	2.651.798	2.704.834	2.758.931	2.814.109	2.870.391	2.927.799	2.986.355	3.046.082	3.107.004	3.169.144
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	38.168	0	0	75.174	96.618	0	43.093	0	0	84.713	108.764
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>2.737.969</b>	<b>2.751.798</b>	<b>2.804.834</b>	<b>2.934.105</b>	<b>3.010.727</b>	<b>2.970.391</b>	<b>3.070.892</b>	<b>3.086.355</b>	<b>3.146.082</b>	<b>3.291.717</b>	<b>3.377.908</b>
Gastos Servicios Comunitarios	420.834	429.251	437.836	446.592	455.524	464.635	473.927	483.406	493.074	502.935	512.994
Costes de Estructura Concesionario	199.870	203.868	207.945	212.104	216.346	220.673	225.086	229.588	234.180	238.863	243.641
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	82.520	218.329	42.810	0	231.568	518.208	92.677	245.742	48.343	0	260.784
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	62.996	63.982	74.072	92.152	109.979	102.918	121.631	125.055	137.559	159.295	181.707
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	23.902	24.380	24.867	25.365	25.872	26.390	26.917	27.456	28.005	28.565	29.136
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	898.031	877.036	850.955	820.317	787.948	762.977	734.927	697.323	658.881	613.915	563.183
Amortización de la deuda senior - Tramo I	590.721	534.902	731.331	827.785	709.300	540.516	939.501	890.381	1.120.345	1.239.396	1.120.132
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	85.418	33.157	0	0	185.731	0	96.036	37.323	0	0
Dividendos	246.120	210.383	297.611	377.766	369.941	44.094	351.975	187.119	284.123	404.497	362.082
Reparto de las reservas voluntarias	108.726	0	0	27.773	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
<b>ORÍGENES</b>	<b>3.332.527</b>	<b>3.438.846</b>	<b>3.463.121</b>	<b>3.530.383</b>	<b>3.694.482</b>	<b>3.791.686</b>	<b>3.740.350</b>	<b>4.423.310</b>	<b>4.275.553</b>	<b>3.963.169</b>	<b>4.040.432</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.232.527	3.297.177	3.363.121	3.430.383	3.498.991	3.568.971	3.640.350	3.713.157	3.787.420	3.863.169	3.940.432
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	48.560	0	0	95.491	122.716	0	686.955	388.133	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	93.109	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	23.198	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>3.332.527</b>	<b>3.438.846</b>	<b>3.463.121</b>	<b>3.530.383</b>	<b>3.694.482</b>	<b>3.791.686</b>	<b>3.740.350</b>	<b>4.423.310</b>	<b>4.275.553</b>	<b>3.963.169</b>	<b>4.040.432</b>
Gastos Servicios Comunitarios	523.254	533.719	544.394	555.281	566.387	577.715	589.269	601.054	613.076	625.337	637.844
Costes de Estructura Concesionario	248.513	253.484	258.553	263.724	268.999	274.379	279.866	285.464	291.173	296.997	302.936
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	583.300	104.655	276.894	54.293	0	293.685	657.213	117.537	311.661	61.310	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	176.306	198.875	204.498	221.167	248.467	275.622	271.787	300.068	308.908	326.064	345.235
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	34.820	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	519.524	476.506	421.070	361.831	293.845	222.479	157.033	90.784	21.887	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	945.680	1.405.845	1.363.555	1.638.592	1.789.758	1.669.498	1.488.857	2.025.254	719.558	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	208.871	0	108.208	41.905	0	0	235.408	0	0	0	0
Dividendos	0	331.199	150.778	257.801	390.607	341.246	0	864.761	1.700.386	1.750.479	1.847.694
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	169.834	798.732	802.473
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>93.109</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>23.198</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
<b>ORÍGENES</b>	<b>4.119.241</b>	<b>4.199.626</b>	<b>4.281.618</b>	<b>4.365.250</b>	<b>4.450.555</b>	<b>4.537.567</b>	<b>4.626.318</b>	<b>4.716.844</b>	<b>4.809.181</b>	<b>4.903.365</b>	<b>4.999.432</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.019.241	4.099.626	4.181.618	4.265.250	4.350.555	4.437.567	4.526.318	4.616.844	4.709.181	4.803.365	4.899.432
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>4.119.241</b>	<b>4.199.626</b>	<b>4.281.618</b>	<b>4.365.250</b>	<b>4.450.555</b>	<b>4.537.567</b>	<b>4.626.318</b>	<b>4.716.844</b>	<b>4.809.181</b>	<b>4.903.365</b>	<b>4.999.432</b>
Gastos Servicios Comunitarios	650.601	663.613	676.885	690.423	704.231	718.316	732.682	747.336	762.282	777.528	793.079
Costes de Estructura Concesionario	308.995	315.175	321.479	327.908	334.466	341.156	347.979	354.938	362.037	369.278	376.663
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	330.737	739.766	132.728	351.169	68.857	0	372.463	833.505	149.065	395.261	77.756
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	364.064	349.020	369.572	366.326	376.262	398.071	419.056	401.919	425.259	421.823	432.793
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	1.956.331	2.027.802	1.977.781	2.094.240	2.075.846	2.132.149	2.255.736	2.274.896	2.277.543	2.409.800	2.390.329
Reparto de las reservas voluntarias	404.263	0	698.923	430.935	786.644	843.625	394.151	0	728.745	425.425	824.562
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
<b>ORÍGENES</b>	<b>5.097.421</b>	<b>5.197.369</b>	<b>5.299.317</b>	<b>5.403.303</b>	<b>5.509.369</b>	<b>5.617.556</b>	<b>5.727.907</b>	<b>5.840.466</b>	<b>5.955.275</b>	<b>6.072.380</b>	<b>6.191.828</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.997.421	5.097.369	5.199.317	5.303.303	5.409.369	5.517.556	5.627.907	5.740.466	5.855.275	5.972.380	6.091.828
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>APLICACIONES</b>	<b>5.097.421</b>	<b>5.197.369</b>	<b>5.299.317</b>	<b>5.403.303</b>	<b>5.509.369</b>	<b>5.617.556</b>	<b>5.727.907</b>	<b>5.840.466</b>	<b>5.955.275</b>	<b>6.072.380</b>	<b>6.191.828</b>
Gastos Servicios Comunitarios	808.940	825.119	841.621	858.454	875.623	893.135	910.998	929.218	947.802	966.758	986.094
Costes de Estructura Concesionario	384.197	391.881	399.718	407.713	415.867	424.184	432.668	441.321	450.148	459.151	468.334
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	419.454	938.202	168.332	445.367	87.327	0	472.374	1.057.086	189.051	501.287
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	457.159	480.986	461.907	487.971	483.907	496.456	524.115	550.730	529.048	558.596	554.238
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	2.452.491	2.590.565	2.553.618	2.617.473	2.765.171	2.742.139	2.813.248	2.969.987	2.866.941	2.997.939	3.165.377
Reparto de las reservas voluntarias	890.384	385.114	0	759.111	419.184	870.065	942.628	372.586	0	796.635	412.249
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
<b>ORÍGENES</b>	<b>6.313.665</b>	<b>6.437.938</b>	<b>6.564.697</b>	<b>6.693.991</b>	<b>6.825.870</b>	<b>6.960.388</b>	<b>7.097.595</b>	<b>7.519.983</b>	<b>8.730.921</b>	<b>9.221.763</b>	<b>8.920.979</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	6.213.665	6.337.938	6.464.697	6.593.991	6.725.870	6.860.388	6.997.595	7.137.547	7.280.298	7.425.904	7.574.422
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	382.436	1.450.623	1.795.858	1.346.556
<b>APLICACIONES</b>	<b>6.313.665</b>	<b>6.437.938</b>	<b>6.564.697</b>	<b>6.693.991</b>	<b>6.825.870</b>	<b>6.960.388</b>	<b>7.097.596</b>	<b>7.519.983</b>	<b>8.730.921</b>	<b>9.221.763</b>	<b>8.920.979</b>
Gastos Servicios Comunitarios	1.005.815	1.025.932	1.046.450	1.067.379	1.088.727	1.110.502	1.132.712	1.155.366	1.178.473	1.202.043	1.226.083
Costes de Estructura Concesionario	477.700	487.254	496.999	506.939	517.078	527.420	537.968	548.728	559.702	570.896	582.314
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	98.614	0	531.969	1.189.867	213.485	564.834	110.752	0	599.084	1.340.640	239.762
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	568.151	599.105	629.272	605.075	638.131	633.028	648.891	683.970	717.723	690.278	727.700
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	3.140.684	3.219.520	3.394.928	3.220.480	3.428.756	3.616.074	3.587.160	3.677.047	3.875.830	4.067.099	3.911.577
Reparto de las reservas voluntarias	918.451	1.001.877	360.827	0	835.443	404.281	693.428	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>382.436</b>	<b>1.450.623</b>	<b>1.795.858</b>	<b>1.346.556</b>	<b>2.229.293</b>

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
<b>ORÍGENES</b>	<b>9.955.204</b>	<b>10.505.260</b>	<b>11.700.393</b>	<b>13.004.431</b>	<b>13.498.433</b>	<b>13.100.352</b>	<b>14.203.203</b>	<b>14.776.030</b>	<b>16.171.320</b>	<b>17.756.924</b>	<b>11.594.573</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	7.725.911	7.880.429	8.038.038	8.198.798	8.362.774	8.530.030	8.700.630	8.874.643	9.052.136	9.233.179	3.896.148
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	2.229.293	2.624.831	3.662.355	4.805.632	5.135.659	4.570.322	5.502.573	5.901.387	7.119.184	8.523.745	7.698.425
<b>APLICACIONES</b>	<b>9.955.204</b>	<b>10.505.260</b>	<b>11.700.393</b>	<b>13.004.431</b>	<b>13.498.433</b>	<b>13.100.352</b>	<b>14.203.203</b>	<b>14.776.030</b>	<b>16.171.320</b>	<b>17.756.924</b>	<b>11.594.573</b>
Gastos Servicios Comunitarios	1.250.605	1.275.617	1.301.130	1.327.152	1.353.695	1.380.769	1.408.384	1.436.552	1.465.283	1.494.589	630.676
Costes de Estructura Concesionario	593.960	605.840	617.956	630.315	642.922	655.780	668.896	682.274	695.919	709.838	297.135
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	635.753	125.066	0	674.666	1.509.039	270.751	716.345	140.460	0	2.106.716	414.436
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	722.173	739.817	779.127	817.334	786.646	828.569	808.716	810.585	888.806	706.542	304.872
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	1.758
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	4.123.632	4.092.315	4.192.298	4.415.054	4.631.559	4.457.660	4.695.224	4.582.725	4.593.317	5.036.565	4.003.737
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caja final del ejercicio</b>	<b>2.624.831</b>	<b>3.662.355</b>	<b>4.805.632</b>	<b>5.135.659</b>	<b>4.570.322</b>	<b>5.502.573</b>	<b>5.901.387</b>	<b>7.119.184</b>	<b>8.523.745</b>	<b>7.698.425</b>	<b>5.941.959</b>

## 8. Resultados del análisis económico

### 8.1. Cálculo de las tasas de descuento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Tabla 63. Cálculo de las Tasas de descuento*

Tasas de descuento	Valor
Rf (Bono español a 30 años) – Valor Dic. 2020	2,95%
Rm -Rf (Prima de mercado)	4,00%
Beta Apalancada	68,45%
Prima de iliquidez ( $\alpha$ )	0,00%
<b>Coste del Equity <math>K_e</math> (<math>K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha</math>)</b>	<b>5,69%</b>
Apalancamiento proyecto	50,00%
<b>Coste de la deuda all-in, <math>K_d</math> (antes de impuestos)</b>	<b>4,43%</b>
<b>WACCbt</b>	<b>3,35%</b>
Tasa impositiva	15,00%
<b>WACCat</b>	<b>3,02%</b>

## 8.2. Cascada de Flujos de Caja

La Cascada de Flujos de Caja (Cash Waterfall) ordena los flujos de caja según su prelación de pagos, de modo que tras los ingresos los primeros flujos de caja son los costes operativos, seguido de las inversiones hasta obtener los Flujos de Caja antes de impuestos. Después va el pago de impuestos, y se obtienen los Flujos de Caja después de impuestos. Tras ello, van las fuentes de financiación con los desembolsos de capital y Deuda. Con lo que se obtiene el Flujo de Caja disponible para el Servicio de la Deuda (que se emplea para el cálculo de Ratios de Cobertura de la Deuda). Tras ello, va el pago del servicio de la deuda (devolución principal deuda y pago de intereses), y posteriormente la dotación y desdotación de la CRSD y en su caso el Cash-Sweep. Tras todos los flujos de la Deuda se obtiene el Flujo de Caja Disponible para los Accionistas. Por último, van los Flujos de Caja distribuidos a los accionistas (pago de dividendos y distribución de reservas) y se obtienen los Flujos de Caja del Periodo y el saldo de la Caja Final.

En la siguiente tabla se muestra la Cascada de Flujos de Caja anuales a lo largo de la concesión.

Tabla 64. Cascada de Flujos de Caja

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos Alquileres y Servicios	360.481.869	0	0	0	1.278.633	2.230.558	2.275.169	2.401.815	2.449.851	2.498.848	2.548.825
Gastos Servicios Comunitarios	-58.171.598	0	0	0	-167.151	-291.592	-297.424	-388.785	-396.561	-404.492	-412.582
Costes de Estructura Concesionario	-35.621.702	-1.925.992	-3.166.460	-2.247.408	-668.108	-171.234	-176.107	-184.649	-188.342	-192.109	-195.951
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-337.508	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
<b>CF Explotación</b>	<b>266.351.060</b>	<b>-1.934.492</b>	<b>-3.174.960</b>	<b>-2.255.908</b>	<b>434.874</b>	<b>1.763.482</b>	<b>1.797.388</b>	<b>1.824.130</b>	<b>1.860.698</b>	<b>1.897.997</b>	<b>1.936.042</b>
Inversión Inicial	-25.144.900	-656.282	-8.624.701	-13.397.203	-2.466.715	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-24.310.995	0	0	0	0	0	-193.766	-38.118	0	-205.626	-459.928
<b>CF Inversión</b>	<b>-49.455.895</b>	<b>-656.282</b>	<b>-8.624.701</b>	<b>-13.397.203</b>	<b>-2.466.715</b>	<b>0</b>	<b>-193.766</b>	<b>-38.118</b>	<b>0</b>	<b>-205.626</b>	<b>-459.928</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>216.895.165</b>	<b>-2.590.774</b>	<b>-11.799.661</b>	<b>-15.653.111</b>	<b>-2.031.840</b>	<b>1.763.482</b>	<b>1.603.622</b>	<b>1.786.012</b>	<b>1.860.698</b>	<b>1.692.371</b>	<b>1.476.114</b>
Impuesto de sociedades	-29.653.228	0	0	0	-17.417	-43.978	-42.107	-46.119	-51.409	-51.810	-48.259
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>187.241.937</b>	<b>-2.590.774</b>	<b>-11.799.661</b>	<b>-15.653.111</b>	<b>-2.049.257</b>	<b>1.719.505</b>	<b>1.561.515</b>	<b>1.739.894</b>	<b>1.809.289</b>	<b>1.640.561</b>	<b>1.427.855</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	3.511.958	877.989	589.163	1.632.253	412.553	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	7.023.916	1.712.784	5.280.204	0	30.928	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	24.583.706	0	6.629.584	14.374.929	3.579.193	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>35.119.580</b>	<b>2.590.774</b>	<b>12.498.951</b>	<b>16.007.182</b>	<b>4.022.673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>222.361.517</b>	<b>0</b>	<b>699.290</b>	<b>354.072</b>	<b>1.973.416</b>	<b>1.719.505</b>	<b>1.561.515</b>	<b>1.739.894</b>	<b>1.809.289</b>	<b>1.640.561</b>	<b>1.427.855</b>
Comisiones de Deuda Senior	-1.141.356	0	-281.086	-118.399	-27.234	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-18.065.622	0	0	-551.023	-961.476	-992.983	-978.027	-964.889	-948.808	-926.400	-911.565
Amortización de la deuda senior	-24.583.706	0	0	0	0	-396.801	-284.666	-441.776	-516.481	-405.012	-248.064
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-43.790.683</b>	<b>0</b>	<b>-281.086</b>	<b>-669.423</b>	<b>-988.710</b>	<b>-1.411.008</b>	<b>-1.284.341</b>	<b>-1.428.747</b>	<b>-1.487.812</b>	<b>-1.354.385</b>	<b>-1.183.062</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>178.570.833</b>	<b>0</b>	<b>418.204</b>	<b>-315.351</b>	<b>984.706</b>	<b>308.497</b>	<b>277.174</b>	<b>311.147</b>	<b>321.477</b>	<b>286.176</b>	<b>244.792</b>
Dotación a la CRSD	-2.004.091	0	0	0	-705.504	0	-72.203	-29.532	0	0	-164.795
Desdotación de la CRSD	2.004.091	0	0	0	0	63.333	0	0	66.714	85.661	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-705.504</b>	<b>63.333</b>	<b>-72.203</b>	<b>-29.532</b>	<b>66.714</b>	<b>85.661</b>	<b>-164.795</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>178.570.833</b>	<b>0</b>	<b>418.204</b>	<b>-315.351</b>	<b>279.202</b>	<b>371.830</b>	<b>204.971</b>	<b>281.614</b>	<b>388.191</b>	<b>371.837</b>	<b>79.997</b>
Dividendos	-154.227.958	0	0	0	0	-88.825	-203.451	-205.027	-235.204	-274.148	-79.997
Reparto de las reservas voluntarias	-18.400.916	0	0	0	0	-565.060	-1.520	-76.587	-152.987	-97.689	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-5.941.959	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-178.570.833</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-653.885</b>	<b>-204.971</b>	<b>-281.614</b>	<b>-388.191</b>	<b>-371.837</b>	<b>-79.997</b>
<b>Flujo de caja del año</b>		<b>0</b>	<b>418.204</b>	<b>-315.351</b>	<b>279.202</b>	<b>-282.055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año		0	0	418.204	102.853	382.055	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>		<b>0</b>	<b>418.204</b>	<b>102.853</b>	<b>382.055</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>



CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Ingresos Alquileres y Servicios	2.599.802	2.651.798	2.704.834	2.758.931	2.814.109	2.870.391	2.927.799	2.986.355	3.046.082	3.107.004	3.169.144
Gastos Servicios Comunitarios	-420.834	-429.251	-437.836	-446.592	-455.524	-464.635	-473.927	-483.406	-493.074	-502.935	-512.994
Costes de Estructura Concesionario	-199.870	-203.868	-207.945	-212.104	-216.346	-220.673	-225.086	-229.588	-234.180	-238.863	-243.641
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
<b>CF Explotación</b>	<b>1.974.848</b>	<b>2.014.430</b>	<b>2.054.803</b>	<b>2.095.984</b>	<b>2.137.989</b>	<b>2.180.834</b>	<b>2.224.536</b>	<b>2.269.111</b>	<b>2.314.578</b>	<b>2.360.955</b>	<b>2.408.259</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-82.520	-218.329	-42.810	0	-231.568	-518.208	-92.677	-245.742	-48.343	0	-260.784
<b>CF Inversión</b>	<b>-82.520</b>	<b>-218.329</b>	<b>-42.810</b>	<b>0</b>	<b>-231.568</b>	<b>-518.208</b>	<b>-92.677</b>	<b>-245.742</b>	<b>-48.343</b>	<b>0</b>	<b>-260.784</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.892.328</b>	<b>1.796.100</b>	<b>2.011.994</b>	<b>2.095.984</b>	<b>1.906.421</b>	<b>1.662.626</b>	<b>2.131.858</b>	<b>2.023.369</b>	<b>2.266.236</b>	<b>2.360.955</b>	<b>2.147.475</b>
Impuesto de sociedades	-62.996	-63.982	-74.072	-92.152	-109.979	-102.918	-121.631	-125.055	-137.559	-159.295	-181.707
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.829.332</b>	<b>1.732.119</b>	<b>1.937.922</b>	<b>2.003.832</b>	<b>1.796.442</b>	<b>1.559.708</b>	<b>2.010.227</b>	<b>1.898.314</b>	<b>2.128.677</b>	<b>2.201.660</b>	<b>1.965.768</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>1.829.332</b>	<b>1.732.119</b>	<b>1.937.922</b>	<b>2.003.832</b>	<b>1.796.442</b>	<b>1.559.708</b>	<b>2.010.227</b>	<b>1.898.314</b>	<b>2.128.677</b>	<b>2.201.660</b>	<b>1.965.768</b>
Comisiones de Deuda Senior	-23.902	-24.380	-24.867	-25.365	-25.872	-26.390	-26.917	-27.456	-28.005	-28.565	-29.136
Intereses de Deuda Senior	-898.031	-877.036	-850.955	-820.317	-787.948	-762.977	-734.927	-697.323	-658.881	-613.915	-563.183
Amortización de la deuda senior	-590.721	-534.902	-731.331	-827.785	-709.300	-540.516	-939.501	-890.381	-1.120.345	-1.239.396	-1.120.132
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-1.512.653</b>	<b>-1.436.318</b>	<b>-1.607.153</b>	<b>-1.673.468</b>	<b>-1.523.119</b>	<b>-1.329.883</b>	<b>-1.701.345</b>	<b>-1.615.159</b>	<b>-1.807.230</b>	<b>-1.881.876</b>	<b>-1.712.451</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>316.678</b>	<b>295.801</b>	<b>330.768</b>	<b>330.364</b>	<b>273.323</b>	<b>229.824</b>	<b>308.883</b>	<b>283.155</b>	<b>321.446</b>	<b>319.784</b>	<b>253.318</b>
Dotación a la CRSD	0	-85.418	-33.157	0	0	-185.731	0	-96.036	-37.323	0	0
Desdotación de la CRSD	38.168	0	0	75.174	96.618	0	43.093	0	0	84.713	108.764
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>38.168</b>	<b>-85.418</b>	<b>-33.157</b>	<b>75.174</b>	<b>96.618</b>	<b>-185.731</b>	<b>43.093</b>	<b>-96.036</b>	<b>-37.323</b>	<b>84.713</b>	<b>108.764</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>354.846</b>	<b>210.383</b>	<b>297.611</b>	<b>405.539</b>	<b>369.941</b>	<b>44.094</b>	<b>351.975</b>	<b>187.119</b>	<b>284.123</b>	<b>404.497</b>	<b>362.082</b>
Dividendos	-246.120	-210.383	-297.611	-377.766	-369.941	-44.094	-351.975	-187.119	-284.123	-404.497	-362.082
Reparto de las reservas voluntarias	-108.726	0	0	-27.773	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-354.846</b>	<b>-210.383</b>	<b>-297.611</b>	<b>-405.539</b>	<b>-369.941</b>	<b>-44.094</b>	<b>-351.975</b>	<b>-187.119</b>	<b>-284.123</b>	<b>-404.497</b>	<b>-362.082</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquileres y Servicios	3.232.527	3.297.177	3.363.121	3.430.383	3.498.991	3.568.971	3.640.350	3.713.157	3.787.420	3.863.169	3.940.432
Gastos Servicios Comunitarios	-523.254	-533.719	-544.394	-555.281	-566.387	-577.715	-589.269	-601.054	-613.076	-625.337	-637.844
Costes de Estructura Concesionario	-248.513	-253.484	-258.553	-263.724	-268.999	-274.379	-279.866	-285.464	-291.173	-296.997	-302.936
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
<b>CF Explotación</b>	<b>2.456.509</b>	<b>2.505.724</b>	<b>2.555.924</b>	<b>2.607.127</b>	<b>2.659.355</b>	<b>2.712.627</b>	<b>2.766.965</b>	<b>2.822.389</b>	<b>2.878.922</b>	<b>2.936.585</b>	<b>2.995.402</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-583.300	-104.655	-276.894	-54.293	0	-293.685	-657.213	-117.537	-311.661	-61.310	0
<b>CF Inversión</b>	<b>-583.300</b>	<b>-104.655</b>	<b>-276.894</b>	<b>-54.293</b>	<b>0</b>	<b>-293.685</b>	<b>-657.213</b>	<b>-117.537</b>	<b>-311.661</b>	<b>-61.310</b>	<b>0</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>1.873.209</b>	<b>2.401.069</b>	<b>2.279.030</b>	<b>2.552.834</b>	<b>2.659.355</b>	<b>2.418.942</b>	<b>2.109.752</b>	<b>2.704.852</b>	<b>2.567.261</b>	<b>2.875.275</b>	<b>2.995.402</b>
Impuesto de sociedades	-176.306	-198.875	-204.498	-221.167	-248.467	-275.622	-271.787	-300.068	-308.908	-326.064	-345.235
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>1.696.903</b>	<b>2.202.194</b>	<b>2.074.531</b>	<b>2.331.667</b>	<b>2.410.888</b>	<b>2.143.320</b>	<b>1.837.965</b>	<b>2.404.784</b>	<b>2.258.353</b>	<b>2.549.211</b>	<b>2.650.167</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>1.696.903</b>	<b>2.202.194</b>	<b>2.074.531</b>	<b>2.331.667</b>	<b>2.410.888</b>	<b>2.143.320</b>	<b>1.837.965</b>	<b>2.404.784</b>	<b>2.258.353</b>	<b>2.549.211</b>	<b>2.650.167</b>
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	-33.468	-34.138	-34.820	0	0
Intereses de Deuda Senior	-519.524	-476.506	-421.070	-361.831	-293.845	-222.479	-157.033	-90.784	-21.887	0	0
Amortización de la deuda senior	-945.680	-1.405.845	-1.363.555	-1.638.592	-1.789.758	-1.669.498	-1.488.857	-2.025.254	-719.558	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>-1.494.923</b>	<b>-1.912.664</b>	<b>-1.815.545</b>	<b>-2.031.962</b>	<b>-2.115.772</b>	<b>-1.924.789</b>	<b>-1.679.358</b>	<b>-2.150.175</b>	<b>-776.265</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>201.980</b>	<b>289.530</b>	<b>258.986</b>	<b>299.706</b>	<b>295.116</b>	<b>218.531</b>	<b>158.606</b>	<b>254.609</b>	<b>1.482.088</b>	<b>2.549.211</b>	<b>2.650.167</b>
Dotación a la CRSD	-208.871	0	-108.208	-41.905	0	0	-235.408	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	48.560	0	0	95.491	122.716	0	686.955	388.133	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>-208.871</b>	<b>48.560</b>	<b>-108.208</b>	<b>-41.905</b>	<b>95.491</b>	<b>122.716</b>	<b>-235.408</b>	<b>686.955</b>	<b>388.133</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>-6.891</b>	<b>338.090</b>	<b>150.778</b>	<b>257.801</b>	<b>390.607</b>	<b>341.246</b>	<b>-76.802</b>	<b>941.563</b>	<b>1.870.220</b>	<b>2.549.211</b>	<b>2.650.167</b>
Dividendos	0	-331.199	-150.778	-257.801	-390.607	-341.246	0	-864.761	-1.700.386	-1.750.479	-1.847.694
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	-169.834	-798.732	-802.473
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>0</b>	<b>-331.199</b>	<b>-150.778</b>	<b>-257.801</b>	<b>-390.607</b>	<b>-341.246</b>	<b>0</b>	<b>-864.761</b>	<b>-1.870.220</b>	<b>-2.549.211</b>	<b>-2.650.167</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>-6.891</b>	<b>6.891</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-76.802</b>	<b>76.802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	93.109	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	23.198	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>93.109</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>23.198</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Alquileres y Servicios	4.019.241	4.099.626	4.181.618	4.265.250	4.350.555	4.437.567	4.526.318	4.616.844	4.709.181	4.803.365	4.899.432
Gastos Servicios Comunitarios	-650.601	-663.613	-676.885	-690.423	-704.231	-718.316	-732.682	-747.336	-762.282	-777.528	-793.079
Costes de Estructura Concesionario	-308.995	-315.175	-321.479	-327.908	-334.466	-341.156	-347.979	-354.938	-362.037	-369.278	-376.663
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
<b>CF Explotación</b>	<b>3.055.395</b>	<b>3.116.588</b>	<b>3.179.005</b>	<b>3.242.670</b>	<b>3.307.608</b>	<b>3.373.845</b>	<b>3.441.407</b>	<b>3.510.320</b>	<b>3.580.612</b>	<b>3.652.309</b>	<b>3.725.440</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-330.737	-739.766	-132.728	-351.169	-68.857	0	-372.463	-833.505	-149.065	-395.261	-77.756
<b>CF Inversión</b>	<b>-330.737</b>	<b>-739.766</b>	<b>-132.728</b>	<b>-351.169</b>	<b>-68.857</b>	<b>0</b>	<b>-372.463</b>	<b>-833.505</b>	<b>-149.065</b>	<b>-395.261</b>	<b>-77.756</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>2.724.658</b>	<b>2.376.822</b>	<b>3.046.276</b>	<b>2.891.500</b>	<b>3.238.751</b>	<b>3.373.845</b>	<b>3.068.944</b>	<b>2.676.815</b>	<b>3.431.546</b>	<b>3.257.048</b>	<b>3.647.684</b>
Impuesto de sociedades	-364.064	-349.020	-369.572	-366.326	-376.262	-398.071	-419.056	-401.919	-425.259	-421.823	-432.793
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>2.360.594</b>	<b>2.027.802</b>	<b>2.676.704</b>	<b>2.525.175</b>	<b>2.862.490</b>	<b>2.975.774</b>	<b>2.649.888</b>	<b>2.274.896</b>	<b>3.006.287</b>	<b>2.835.225</b>	<b>3.214.891</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>2.360.594</b>	<b>2.027.802</b>	<b>2.676.704</b>	<b>2.525.175</b>	<b>2.862.490</b>	<b>2.975.774</b>	<b>2.649.888</b>	<b>2.274.896</b>	<b>3.006.287</b>	<b>2.835.225</b>	<b>3.214.891</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>2.360.594</b>	<b>2.027.802</b>	<b>2.676.704</b>	<b>2.525.175</b>	<b>2.862.490</b>	<b>2.975.774</b>	<b>2.649.888</b>	<b>2.274.896</b>	<b>3.006.287</b>	<b>2.835.225</b>	<b>3.214.891</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>2.360.594</b>	<b>2.027.802</b>	<b>2.676.704</b>	<b>2.525.175</b>	<b>2.862.490</b>	<b>2.975.774</b>	<b>2.649.888</b>	<b>2.274.896</b>	<b>3.006.287</b>	<b>2.835.225</b>	<b>3.214.891</b>
Dividendos	-1.956.331	-2.027.802	-1.977.781	-2.094.240	-2.075.846	-2.132.149	-2.255.736	-2.274.896	-2.277.543	-2.409.800	-2.390.329
Reparto de las reservas voluntarias	-404.263	0	-698.923	-430.935	-786.644	-843.625	-394.151	0	-728.745	-425.425	-824.562
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-2.360.594</b>	<b>-2.027.802</b>	<b>-2.676.704</b>	<b>-2.525.175</b>	<b>-2.862.490</b>	<b>-2.975.774</b>	<b>-2.649.888</b>	<b>-2.274.896</b>	<b>-3.006.287</b>	<b>-2.835.225</b>	<b>-3.214.891</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Ingresos Alquileres y Servicios	4.997.421	5.097.369	5.199.317	5.303.303	5.409.369	5.517.556	5.627.907	5.740.466	5.855.275	5.972.380	6.091.828
Gastos Servicios Comunitarios	-808.940	-825.119	-841.621	-858.454	-875.623	-893.135	-910.998	-929.218	-947.802	-966.758	-986.094
Costes de Estructura Concesionario	-384.197	-391.881	-399.718	-407.713	-415.867	-424.184	-432.668	-441.321	-450.148	-459.151	-468.334
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
<b>CF Explotación</b>	<b>3.800.034</b>	<b>3.876.120</b>	<b>3.953.727</b>	<b>4.032.886</b>	<b>4.113.629</b>	<b>4.195.987</b>	<b>4.279.991</b>	<b>4.365.676</b>	<b>4.453.075</b>	<b>4.542.221</b>	<b>4.633.151</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-419.454	-938.202	-168.332	-445.367	-87.327	0	-472.374	-1.057.086	-189.051	-501.287
<b>CF Inversión</b>	<b>0</b>	<b>-419.454</b>	<b>-938.202</b>	<b>-168.332</b>	<b>-445.367</b>	<b>-87.327</b>	<b>0</b>	<b>-472.374</b>	<b>-1.057.086</b>	<b>-189.051</b>	<b>-501.287</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>3.800.034</b>	<b>3.456.665</b>	<b>3.015.525</b>	<b>3.864.555</b>	<b>3.668.262</b>	<b>4.108.660</b>	<b>4.279.991</b>	<b>3.893.303</b>	<b>3.395.989</b>	<b>4.353.170</b>	<b>4.131.864</b>
Impuesto de sociedades	-457.159	-480.986	-461.907	-487.971	-483.907	-496.456	-524.115	-550.730	-529.048	-558.596	-554.238
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>3.342.875</b>	<b>2.975.679</b>	<b>2.553.618</b>	<b>3.376.583</b>	<b>3.184.355</b>	<b>3.612.204</b>	<b>3.755.876</b>	<b>3.342.573</b>	<b>2.866.941</b>	<b>3.794.574</b>	<b>3.577.626</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)</b>	<b>3.342.875</b>	<b>2.975.679</b>	<b>2.553.618</b>	<b>3.376.583</b>	<b>3.184.355</b>	<b>3.612.204</b>	<b>3.755.876</b>	<b>3.342.573</b>	<b>2.866.941</b>	<b>3.794.574</b>	<b>3.577.626</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>3.342.875</b>	<b>2.975.679</b>	<b>2.553.618</b>	<b>3.376.583</b>	<b>3.184.355</b>	<b>3.612.204</b>	<b>3.755.876</b>	<b>3.342.573</b>	<b>2.866.941</b>	<b>3.794.574</b>	<b>3.577.626</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>3.342.875</b>	<b>2.975.679</b>	<b>2.553.618</b>	<b>3.376.583</b>	<b>3.184.355</b>	<b>3.612.204</b>	<b>3.755.876</b>	<b>3.342.573</b>	<b>2.866.941</b>	<b>3.794.574</b>	<b>3.577.626</b>
Dividendos	-2.452.491	-2.590.565	-2.553.618	-2.617.473	-2.765.171	-2.742.139	-2.813.248	-2.969.987	-2.866.941	-2.997.939	-3.165.377
Reparto de las reservas voluntarias	-890.384	-385.114	0	-759.111	-419.184	-870.065	-942.628	-372.586	0	-796.635	-412.249
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-3.342.875</b>	<b>-2.975.679</b>	<b>-2.553.618</b>	<b>-3.376.583</b>	<b>-3.184.355</b>	<b>-3.612.204</b>	<b>-3.755.876</b>	<b>-3.342.573</b>	<b>-2.866.941</b>	<b>-3.794.574</b>	<b>-3.577.626</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Ingresos Alquileres y Servicios	6.213.665	6.337.938	6.464.697	6.593.991	6.725.870	6.860.388	6.997.595	7.137.547	7.280.298	7.425.904	7.574.422
Gastos Servicios Comunitarios	-1.005.815	-1.025.932	-1.046.450	-1.067.379	-1.088.727	-1.110.502	-1.132.712	-1.155.366	-1.178.473	-1.202.043	-1.226.083
Costes de Estructura Concesionario	-477.700	-487.254	-496.999	-506.939	-517.078	-527.420	-537.968	-548.728	-559.702	-570.896	-582.314
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250
<b>CF Explotación</b>	<b>4.725.899</b>	<b>4.820.502</b>	<b>4.916.997</b>	<b>5.015.422</b>	<b>5.115.815</b>	<b>5.218.216</b>	<b>5.322.666</b>	<b>5.429.204</b>	<b>5.537.873</b>	<b>5.648.716</b>	<b>5.761.775</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-98.614	0	-531.969	-1.189.867	-213.485	-564.834	-110.752	0	-599.084	-1.340.640	-239.762
<b>CF Inversión</b>	<b>-98.614</b>	<b>0</b>	<b>-531.969</b>	<b>-1.189.867</b>	<b>-213.485</b>	<b>-564.834</b>	<b>-110.752</b>	<b>0</b>	<b>-599.084</b>	<b>-1.340.640</b>	<b>-239.762</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>4.627.285</b>	<b>4.820.502</b>	<b>4.385.027</b>	<b>3.825.555</b>	<b>4.902.330</b>	<b>4.653.383</b>	<b>5.211.914</b>	<b>5.429.204</b>	<b>4.938.789</b>	<b>4.308.075</b>	<b>5.522.013</b>
Impuesto de sociedades	-568.151	-599.105	-629.272	-605.075	-638.131	-633.028	-648.891	-683.970	-717.723	-690.278	-727.700
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>4.059.135</b>	<b>4.221.397</b>	<b>3.755.756</b>	<b>3.220.480</b>	<b>4.264.199</b>	<b>4.020.355</b>	<b>4.563.023</b>	<b>4.745.234</b>	<b>4.221.066</b>	<b>3.617.797</b>	<b>4.794.313</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)</b>	<b>4.059.135</b>	<b>4.221.397</b>	<b>3.755.756</b>	<b>3.220.480</b>	<b>4.264.199</b>	<b>4.020.355</b>	<b>4.563.023</b>	<b>4.745.234</b>	<b>4.221.066</b>	<b>3.617.797</b>	<b>4.794.313</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>4.059.135</b>	<b>4.221.397</b>	<b>3.755.756</b>	<b>3.220.480</b>	<b>4.264.199</b>	<b>4.020.355</b>	<b>4.563.023</b>	<b>4.745.234</b>	<b>4.221.066</b>	<b>3.617.797</b>	<b>4.794.313</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>4.059.135</b>	<b>4.221.397</b>	<b>3.755.756</b>	<b>3.220.480</b>	<b>4.264.199</b>	<b>4.020.355</b>	<b>4.563.023</b>	<b>4.745.234</b>	<b>4.221.066</b>	<b>3.617.797</b>	<b>4.794.313</b>
Dividendos	-3.140.684	-3.219.520	-3.394.928	-3.220.480	-3.428.756	-3.616.074	-3.587.160	-3.677.047	-3.875.830	-4.067.099	-3.911.577
Reparto de las reservas voluntarias	-918.451	-1.001.877	-360.827	0	-835.443	-404.281	-693.428	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-4.059.135</b>	<b>-4.221.397</b>	<b>-3.755.756</b>	<b>-3.220.480</b>	<b>-4.264.199</b>	<b>-4.020.355</b>	<b>-4.280.588</b>	<b>-3.677.047</b>	<b>-3.875.830</b>	<b>-4.067.099</b>	<b>-3.911.577</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282.436</b>	<b>1.068.187</b>	<b>345.236</b>	<b>-449.302</b>	<b>882.736</b>
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	382.436	1.450.623	1.795.858	1.346.556
<b>Caja final acumulada</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>382.436</b>	<b>1.450.623</b>	<b>1.795.858</b>	<b>1.346.556</b>	<b>2.229.293</b>

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	7.725.911	7.880.429	8.038.038	8.198.798	8.362.774	8.530.030	8.700.630	8.874.643	9.052.136	9.233.179	3.896.148
Gastos Servicios Comunitarios	-1.250.605	-1.275.617	-1.301.130	-1.327.152	-1.353.695	-1.380.769	-1.408.384	-1.436.552	-1.465.283	-1.494.589	-630.676
Costes de Estructura Concesionario	-593.960	-605.840	-617.956	-630.315	-642.922	-655.780	-668.896	-682.274	-695.919	-709.838	-297.135
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-4.250	-1.758
<b>CF Explotación</b>	<b>5.877.095</b>	<b>5.994.722</b>	<b>6.114.702</b>	<b>6.237.081</b>	<b>6.361.907</b>	<b>6.489.231</b>	<b>6.619.100</b>	<b>6.751.567</b>	<b>6.886.684</b>	<b>7.024.502</b>	<b>2.966.580</b>
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-635.753	-125.066	0	-674.666	-1.509.039	-270.751	-716.345	-140.460	0	-2.106.716	-414.436
<b>CF Inversión</b>	<b>-635.753</b>	<b>-125.066</b>	<b>0</b>	<b>-674.666</b>	<b>-1.509.039</b>	<b>-270.751</b>	<b>-716.345</b>	<b>-140.460</b>	<b>0</b>	<b>-2.106.716</b>	<b>-414.436</b>
<b>CF del Proyecto antes de Impuestos</b>	<b>5.241.343</b>	<b>5.869.656</b>	<b>6.114.702</b>	<b>5.562.415</b>	<b>4.852.868</b>	<b>6.218.480</b>	<b>5.902.755</b>	<b>6.611.107</b>	<b>6.886.684</b>	<b>4.917.786</b>	<b>2.552.144</b>
Impuesto de sociedades	-722.173	-739.817	-779.127	-817.334	-786.646	-828.569	-808.716	-810.585	-888.806	-706.542	-304.872
<b>CF del Proyecto después de Impuestos</b>	<b>4.519.170</b>	<b>5.129.839</b>	<b>5.335.575</b>	<b>4.745.081</b>	<b>4.066.222</b>	<b>5.389.911</b>	<b>5.094.039</b>	<b>5.800.522</b>	<b>5.997.878</b>	<b>4.211.245</b>	<b>2.247.271</b>
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fuentes de Financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)</b>	<b>4.519.170</b>	<b>5.129.839</b>	<b>5.335.575</b>	<b>4.745.081</b>	<b>4.066.222</b>	<b>5.389.911</b>	<b>5.094.039</b>	<b>5.800.522</b>	<b>5.997.878</b>	<b>4.211.245</b>	<b>2.247.271</b>
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Servicio de la Deuda antes Cash Sweep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de caja tras el servicio de la deuda</b>	<b>4.519.170</b>	<b>5.129.839</b>	<b>5.335.575</b>	<b>4.745.081</b>	<b>4.066.222</b>	<b>5.389.911</b>	<b>5.094.039</b>	<b>5.800.522</b>	<b>5.997.878</b>	<b>4.211.245</b>	<b>2.247.271</b>
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cuenta de Reserva del Servicio Deuda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)</b>	<b>4.519.170</b>	<b>5.129.839</b>	<b>5.335.575</b>	<b>4.745.081</b>	<b>4.066.222</b>	<b>5.389.911</b>	<b>5.094.039</b>	<b>5.800.522</b>	<b>5.997.878</b>	<b>4.211.245</b>	<b>2.247.271</b>
Dividendos	-4.123.632	-4.092.315	-4.192.298	-4.415.054	-4.631.559	-4.457.660	-4.695.224	-4.582.725	-4.593.317	-5.036.565	-4.003.737
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas</b>	<b>-4.123.632</b>	<b>-4.092.315</b>	<b>-4.192.298</b>	<b>-4.415.054</b>	<b>-4.631.559</b>	<b>-4.457.660</b>	<b>-4.695.224</b>	<b>-4.582.725</b>	<b>-4.593.317</b>	<b>-5.036.565</b>	<b>-4.003.737</b>
<b>Flujo de caja del año</b>	<b>395.538</b>	<b>1.037.524</b>	<b>1.143.277</b>	<b>330.027</b>	<b>-565.337</b>	<b>932.250</b>	<b>398.815</b>	<b>1.217.797</b>	<b>1.404.561</b>	<b>-825.320</b>	<b>-1.756.466</b>
Caja al inicio del año	2.229.293	2.624.831	3.662.355	4.805.632	5.135.659	4.570.322	5.502.573	5.901.387	7.119.184	8.523.745	7.698.425
<b>Caja final acumulada</b>	<b>2.624.831</b>	<b>3.662.355</b>	<b>4.805.632</b>	<b>5.135.659</b>	<b>4.570.322</b>	<b>5.502.573</b>	<b>5.901.387</b>	<b>7.119.184</b>	<b>8.523.745</b>	<b>7.698.425</b>	<b>5.941.959</b>

## 8.3. Resumen de Flujos de Caja

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

Tabla 65. Resumen Flujos de Caja

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
FC del Proyecto (antes de impuestos)	<b>216.895.165</b>	-2.590.774	-11.799.661	-15.653.111	-2.031.840	1.763.482	1.603.622
FC del Proyecto (después de impuestos)	<b>187.241.937</b>	-2.590.774	-11.799.661	-15.653.111	-2.049.257	1.719.505	1.561.515
FC disponible accionistas	<b>168.034.959</b>	-2.590.774	-5.451.163	-1.947.604	-164.278	371.830	204.971
FC distribuido accionistas	<b>168.034.959</b>	-2.590.774	-5.869.367	-1.632.253	-443.480	653.885	204.971
FC de la Deuda Senior	<b>19.206.978</b>	0	-6.348.498	-13.705.507	-2.590.483	1.411.008	1.284.341
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	<b>19.206.978</b>	0	-6.348.498	-13.705.507	-1.884.979	1.347.675	1.356.544

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.786.012	1.860.698	1.692.371	1.476.114	1.892.328	1.796.100	2.011.994
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.739.894	1.809.289	1.640.561	1.427.855	1.829.332	1.732.119	1.937.922
FC disponible accionistas	281.614	388.191	371.837	79.997	354.846	210.383	297.611
FC distribuido accionistas	281.614	388.191	371.837	79.997	354.846	210.383	297.611
FC de la Deuda Senior	1.428.747	1.487.812	1.354.385	1.183.062	1.512.653	1.436.318	1.607.153
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.458.280	1.421.099	1.268.724	1.347.858	1.474.486	1.521.736	1.640.311

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.095.984	1.906.421	1.662.626	2.131.858	2.023.369	2.266.236	2.360.955
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.003.832	1.796.442	1.559.708	2.010.227	1.898.314	2.128.677	2.201.660
FC disponible accionistas	405.539	369.941	44.094	351.975	187.119	284.123	404.497
FC distribuido accionistas	405.539	369.941	44.094	351.975	187.119	284.123	404.497
FC de la Deuda Senior	1.673.468	1.523.119	1.329.883	1.701.345	1.615.159	1.807.230	1.881.876
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.598.294	1.426.501	1.515.614	1.658.252	1.711.195	1.844.553	1.797.164

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.147.475	1.873.209	2.401.069	2.279.030	2.552.834	2.659.355	2.418.942
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.965.768	1.696.903	2.202.194	2.074.531	2.331.667	2.410.888	2.143.320
FC disponible accionistas	362.082	-6.891	338.090	150.778	257.801	390.607	341.246
FC distribuido accionistas	362.082	0	331.199	150.778	257.801	390.607	341.246
FC de la Deuda Senior	1.712.451	1.494.923	1.912.664	1.815.545	2.031.962	2.115.772	1.924.789
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.603.687	1.703.793	1.864.104	1.923.753	2.073.867	2.020.281	1.802.074

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.109.752	2.704.852	2.567.261	2.875.275	2.995.402	2.724.658	2.376.822
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.837.965	2.404.784	2.258.353	2.549.211	2.650.167	2.360.594	2.027.802
FC disponible accionistas	-76.802	941.563	1.870.220	2.549.211	2.650.167	2.360.594	2.027.802
FC distribuido accionistas	0	864.761	1.870.220	2.549.211	2.650.167	2.360.594	2.027.802
FC de la Deuda Senior	1.679.358	2.150.175	776.265	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.914.767	1.463.220	388.133	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.046.276	2.891.500	3.238.751	3.373.845	3.068.944	2.676.815	3.431.546
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.676.704	2.525.175	2.862.490	2.975.774	2.649.888	2.274.896	3.006.287
FC disponible accionistas	2.676.704	2.525.175	2.862.490	2.975.774	2.649.888	2.274.896	3.006.287
FC distribuido accionistas	2.676.704	2.525.175	2.862.490	2.975.774	2.649.888	2.274.896	3.006.287
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)	3.257.048	3.647.684	3.800.034	3.456.665	3.015.525	3.864.555	3.668.262
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.835.225	3.214.891	3.342.875	2.975.679	2.553.618	3.376.583	3.184.355
FC disponible accionistas	2.835.225	3.214.891	3.342.875	2.975.679	2.553.618	3.376.583	3.184.355
FC distribuido accionistas	2.835.225	3.214.891	3.342.875	2.975.679	2.553.618	3.376.583	3.184.355
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)	4.108.660	4.279.991	3.893.303	3.395.989	4.353.170	4.131.864	4.627.285
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.612.204	3.755.876	3.342.573	2.866.941	3.794.574	3.577.626	4.059.135
FC disponible accionistas	3.612.204	3.755.876	3.342.573	2.866.941	3.794.574	3.577.626	4.059.135
FC distribuido accionistas	3.612.204	3.755.876	3.342.573	2.866.941	3.794.574	3.577.626	4.059.135
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)	4.820.502	4.385.027	3.825.555	4.902.330	4.653.383	5.211.914	5.429.204
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.221.397	3.755.756	3.220.480	4.264.199	4.020.355	4.563.023	4.745.234
FC disponible accionistas	4.221.397	3.755.756	3.220.480	4.264.199	4.020.355	4.563.023	4.745.234
FC distribuido accionistas	4.221.397	3.755.756	3.220.480	4.264.199	4.020.355	4.280.588	3.677.047
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)	4.938.789	4.308.075	5.522.013	5.241.343	5.869.656	6.114.702	5.562.415
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.221.066	3.617.797	4.794.313	4.519.170	5.129.839	5.335.575	4.745.081
FC disponible accionistas	4.221.066	3.617.797	4.794.313	4.519.170	5.129.839	5.335.575	4.745.081
FC distribuido accionistas	3.875.830	4.067.099	3.911.577	4.123.632	4.092.315	4.192.298	4.415.054
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)	4.852.868	6.218.480	5.902.755	6.611.107	6.886.684	4.917.786	2.552.144
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.066.222	5.389.911	5.094.039	5.800.522	5.997.878	4.211.245	2.247.271
FC disponible accionistas	4.066.222	5.389.911	5.094.039	5.800.522	5.997.878	4.211.245	2.247.271
FC distribuido accionistas	4.631.559	4.457.660	4.695.224	4.582.725	4.593.317	5.036.565	4.003.737
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	6,36%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	35.069.865
Tasa descuento WACC bt	3,35%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	21
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2045



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

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

Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	5,96%
VAN FC Proyecto después de impuestos	35.204.085
Tasa descuento WACC at	3,02%
Pay-back dinámico (años)	22
Fecha Pay-back dinámico (año)	2046

## 8.5. Flujos de caja de la deuda

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

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

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	4,43%
TIR FC Deuda con DSRA	4,62%

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

## 8.6. Flujos de caja de los accionistas

### 8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	6,77%
VAN FC Disponible Accionistas	4.172.694
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	31
Fecha Pay-back dinámico (año)	2055

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

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

## 8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

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

Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	6,71%
VAN FC Distribuidos Accionistas	3.974.521
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	360.481.869
EBITDA	274.598.380
Beneficio Neto	168.034.959
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	76,2%
Margen BN (BN/Ingresos)	46,6%

## 8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

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

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

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

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

Tabla 72. Ratios de Cobertura de la Deuda

Ratios Cobertura Deuda	Min	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RCSD	<b>1,25 x</b>	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x
RCI	<b>1,59 x</b>	1,76 x	1,62 x	1,83 x	1,94 x	1,80 x	1,59 x	2,08 x	2,02 x
LLCR	<b>1,37 x</b>	1,37 x	1,37 x	1,38 x	1,39 x	1,38 x	1,37 x	1,40 x	1,40 x
PLCR	<b>2,05 x</b>	2,05 x	2,08 x	2,13 x	2,19 x	2,23 x	2,26 x	2,35 x	2,41 x
DN/EBITDA	<b>13,26 x</b>	13,26 x	12,81 x	12,37 x	11,89 x	11,49 x	11,05 x	10,55 x	10,04 x

Ratios Cobertura Deuda	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RCSD	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,34 x	2,52 x	2,39 x	2,15 x	2,86 x	2,86 x	3,40 x	3,80 x	3,76 x
LLCR	1,41 x	1,42 x	1,42 x	1,41 x	1,45 x	1,45 x	1,49 x	1,51 x	1,52 x
PLCR	2,51 x	2,61 x	2,70 x	2,78 x	2,95 x	3,10 x	3,32 x	3,59 x	3,87 x
DN/EBITDA	9,47 x	8,93 x	8,46 x	7,97 x	7,41 x	6,83 x	6,20 x	5,59 x	5,06 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	3,42 x
RCI	3,55 x	4,98 x	5,34 x	6,97 x	8,94 x	10,73 x	13,22 x	29,42 x	115,71 x
LLCR	1,52 x	1,61 x	1,65 x	1,77 x	1,95 x	2,18 x	2,58 x	7,19 x	n.a.
PLCR	4,15 x	4,70 x	5,34 x	6,43 x	8,26 x	11,32 x	17,25 x	65,38 x	n.a.
DN/EBITDA	4,49 x	3,86 x	3,21 x	2,50 x	1,82 x	1,21 x	,59 x	,08 x	n.a.

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

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

## 8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	44%	68%	70%	71%	71%	70%	70%	70%	70%	69%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	29%	30%	30%	30%	30%	31%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	3,32 x	3,09 x	2,29 x	2,19 x	2,55 x	3,16 x	1,91 x	2,28 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	30%	30%	30%	31%	31%	31%	32%

  

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	69%	68%	67%	67%	66%	65%	63%	62%	60%	58%	56%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	31%	32%	33%	33%	34%	35%	37%	38%	40%	42%	44%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,81 x	1,70 x	1,78 x	2,07 x	1,44 x	1,63 x	1,38 x	1,30 x	1,31 x	1,45 x	1,11 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	33%	34%	35%	36%	38%	40%	42%	45%	48%	51%	55%

  

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	53%	50%	45%	38%	31%	22%	7%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	47%	50%	55%	62%	69%	78%	93%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,23 x	1,08 x	1,02 x	1,00 x	1,08 x	,85 x	1,52 x	3,13 x	3,47 x	3,22 x	3,06 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	59%	64%	69%	75%	81%	87%	96%	98%	99%	98%	98%

  

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,44 x	3,58 x	2,96 x	3,26 x	3,02 x	2,90 x	2,30 x	3,40 x	2,80 x	3,09 x	2,85 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)	2,76 x	2,18 x	3,23 x	2,67 x	2,93 x	2,69 x	2,63 x	2,08 x	3,09 x	2,55 x	2,79 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	97%	96%	97%	96%	97%	96%	96%	95%	96%	95%	95%

  

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,56 x	2,52 x	1,98 x	2,96 x	2,44 x	3,15 x	4,70 x	4,76 x	3,35 x	6,22 x	5,63 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	95%	94%	93%	94%	93%	93%	93%	92%	90%	93%	92%

  

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	n.a.
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	n.a.
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	7,98 x	9,35 x	8,50 x	6,44 x	10,47 x	9,21 x	11,93 x	13,26 x	7,94 x	19,30 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	92%	90%	93%	91%	92%	92%	87%	95%	n.a.

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

Una parte muy relevante de los flujos de caja generados por el proyecto revierten de forma directa a las Administraciones Públicas. En la siguiente tabla se muestran los impuestos, tasas y tributos pagados de forma directa por la Sociedad Concesionaria del Lote 7:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 7

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>4.406.432</b>	<b>3.758.183</b>
Costes IBI fase construcción	43.200	26.794
Costes IVA fase construcción	2.962.366	2.419.235
Licencias y Tributos	1.400.866	1.312.154
Urbanística y otras tasas	211.302	201.336
ICIO	845.207	805.342
ITP	23.760	0
IAJD	320.597	305.476
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>60.799.171</b>	<b>8.583.156</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	371.230	58.897
IBI Viviendas	25.440.314	4.093.559
Tasa paso vehículos (vado)	507.352	84.404
Impuesto de Sociedades	29.653.228	3.571.521
Coste IVA Fase Explotación	4.827.047	774.775
IVA Inversiones Reposición	2.210.090	339.414
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.955.408	325.305
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
<b>Total Impuestos</b>	<b>65.205.604</b>	<b>12.341.339</b>
<b>Tasa de descuento</b>		<b>4,95%</b>

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

Tabla 75. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas

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

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

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 7

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>4.406.432</b>	<b>369.106</b>	<b>2.327.384</b>	<b>1.432.631</b>	<b>277.311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	43.200	14.400	14.400	14.400	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	2.962.366	330.946	935.878	1.418.231	277.311	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	1.400.866	23.760	1.377.106	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	211.302	0	211.302	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	845.207	0	845.207	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	23.760	23.760	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	320.597	0	320.597	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>60.799.171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75.940</b>	<b>141.986</b>	<b>166.866</b>	<b>240.270</b>	<b>251.789</b>	<b>279.821</b>	<b>299.930</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	371.230	0	0	0	0	0	1.449	2.520	2.571	2.622	2.674
IBI Viviendas	25.440.314	0	0	0	47.060	82.096	83.738	170.826	174.243	177.727	181.282
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	29.653.228	0	0	0	17.417	39.892	40.201	46.118	53.755	55.456	48.259
Coste IVA Fase Explotación	4.827.047	0	0	0	9.602	16.750	38.165	17.426	17.775	40.501	64.129
IVA Inversiones Reposición	2.210.090	0	0	0	0	0	21.080	0	0	22.371	45.636
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.955.408	0	0	0	7.174	12.516	12.766	13.021	13.282	13.547	13.818
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	0	0	0	2.427	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
<b>Total Impuestos</b>	<b>65.205.604</b>	<b>369.106</b>	<b>2.327.384</b>	<b>1.432.631</b>	<b>353.251</b>	<b>141.986</b>	<b>166.866</b>	<b>240.270</b>	<b>251.789</b>	<b>279.821</b>	<b>299.930</b>

  

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>273.152</b>	<b>302.080</b>	<b>292.718</b>	<b>315.171</b>	<b>362.651</b>	<b>386.341</b>	<b>358.300</b>	<b>393.192</b>	<b>383.789</b>	<b>410.450</b>	<b>466.257</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.728	2.782	2.838	2.895	2.953	3.012	3.072	3.134	3.196	3.260	3.325
IBI Viviendas	184.908	188.606	192.378	196.225	200.150	204.153	208.236	212.401	216.649	220.982	225.401
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	62.996	63.982	74.072	92.152	109.979	102.918	121.631	125.055	137.559	159.295	181.707
Coste IVA Fase Explotación	18.863	42.980	19.625	20.018	45.611	72.220	21.243	48.403	22.101	22.543	51.365
IVA Inversiones Reposición	0	23.740	0	0	25.193	51.394	0	26.735	0	0	28.371
IVA Costes Servicios Comunitarios	14.095	14.376	14.664	14.957	15.256	15.562	15.873	16.190	16.514	16.844	17.181
IVA Costes Estructura Concesionario	4.768	4.864	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813
<b>Total Impuestos</b>	<b>273.152</b>	<b>302.080</b>	<b>292.718</b>	<b>315.171</b>	<b>362.651</b>	<b>386.341</b>	<b>358.300</b>	<b>393.192</b>	<b>383.789</b>	<b>410.450</b>	<b>466.257</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>495.486</b>	<b>465.403</b>	<b>506.465</b>	<b>498.463</b>	<b>531.309</b>	<b>596.071</b>	<b>631.235</b>	<b>600.222</b>	<b>648.971</b>	<b>638.344</b>	<b>663.761</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.392	3.460	3.529	3.599	3.671	3.745	3.820	3.896	3.974	4.054	4.135
IBI Viviendas	229.909	234.508	239.198	243.982	248.861	253.839	258.915	264.094	269.376	274.763	280.258
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	176.306	198.875	204.498	221.167	248.467	275.622	271.787	300.068	308.908	326.064	345.235
Coste IVA Fase Explotación	81.331	23.923	54.509	24.889	25.387	57.846	91.592	26.941	61.386	28.029	28.590
IVA Inversiones Reposición	57.878	0	30.108	0	0	31.951	65.180	0	33.906	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	17.525	17.875	18.233	18.597	18.969	19.349	19.736	20.130	20.533	20.944	21.363
IVA Costes Estructura Concesionario	5.929	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
<b>Total Impuestos</b>	<b>495.486</b>	<b>465.403</b>	<b>506.465</b>	<b>498.463</b>	<b>531.309</b>	<b>596.071</b>	<b>631.235</b>	<b>600.222</b>	<b>648.971</b>	<b>638.344</b>	<b>663.761</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>724.942</b>	<b>753.817</b>	<b>707.594</b>	<b>749.292</b>	<b>727.940</b>	<b>756.783</b>	<b>825.464</b>	<b>857.786</b>	<b>805.926</b>	<b>853.105</b>	<b>828.839</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.217	4.302	4.388	4.475	4.565	4.656	4.749	4.844	4.941	5.040	5.141
IBI Viviendas	285.863	291.581	297.412	303.361	309.428	315.616	321.929	328.367	334.935	341.633	348.466
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	364.064	349.020	369.572	366.326	376.262	398.071	419.056	401.919	425.259	421.823	432.793
Coste IVA Fase Explotación	65.144	103.148	30.340	69.131	31.566	32.197	73.362	116.161	34.168	77.853	35.548
IVA Inversiones Reposición	35.982	73.403	0	38.184	0	0	40.521	82.664	0	43.002	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	21.790	22.226	22.670	23.124	23.586	24.058	24.539	25.030	25.530	26.041	26.562
IVA Costes Estructura Concesionario	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986
<b>Total Impuestos</b>	<b>724.942</b>	<b>753.817</b>	<b>707.594</b>	<b>749.292</b>	<b>727.940</b>	<b>756.783</b>	<b>825.464</b>	<b>857.786</b>	<b>805.926</b>	<b>853.105</b>	<b>828.839</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>861.126</b>	<b>938.667</b>	<b>975.287</b>	<b>916.665</b>	<b>969.601</b>	<b>942.468</b>	<b>979.048</b>	<b>1.066.152</b>	<b>1.107.198</b>	<b>1.041.375</b>	<b>1.101.209</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.244	5.349	5.456	5.565	5.676	5.789	5.905	6.023	6.144	6.267	6.392
IBI Viviendas	355.435	362.544	369.795	377.191	384.735	392.429	400.278	408.283	416.449	424.778	433.274
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	457.159	480.986	461.907	487.971	483.907	496.456	524.115	550.730	529.048	558.596	554.238
Coste IVA Fase Explotación	36.259	82.618	130.816	38.478	87.675	40.033	40.833	93.041	147.321	43.333	98.736
IVA Inversiones Reposición	0	45.634	93.093	0	48.427	0	0	51.391	104.837	0	54.536
IVA Costes Servicios Comunitarios	27.093	27.635	28.188	28.751	29.326	29.913	30.511	31.121	31.744	32.379	33.026
IVA Costes Estructura Concesionario	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173
<b>Total Impuestos</b>	<b>861.126</b>	<b>938.667</b>	<b>975.287</b>	<b>916.665</b>	<b>969.601</b>	<b>942.468</b>	<b>979.048</b>	<b>1.066.152</b>	<b>1.107.198</b>	<b>1.041.375</b>	<b>1.101.209</b>

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>1.070.433</b>	<b>1.111.434</b>	<b>1.209.722</b>	<b>1.256.165</b>	<b>1.181.818</b>	<b>1.249.006</b>	<b>1.214.543</b>	<b>1.260.935</b>	<b>1.371.404</b>	<b>1.423.512</b>	<b>1.339.980</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.520	6.650	6.783	6.919	7.057	7.198	7.342	7.489	7.639	7.792	7.948
IBI Viviendas	441.939	450.778	459.793	468.989	478.369	487.937	497.695	507.649	517.802	528.158	538.721
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	568.151	599.105	629.272	605.075	638.131	633.028	648.891	683.970	717.723	690.278	727.700
Coste IVA Fase Explotación	45.083	45.985	104.779	165.907	48.800	111.193	50.771	51.787	117.998	186.838	54.956
IVA Inversiones Reposición	0	0	57.874	118.064	0	61.417	0	0	65.176	132.959	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	33.687	34.360	35.048	35.749	36.464	37.193	37.937	38.695	39.469	40.259	41.064
IVA Costes Estructura Concesionario	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
<b>Total Impuestos</b>	<b>1.070.433</b>	<b>1.111.434</b>	<b>1.209.722</b>	<b>1.256.165</b>	<b>1.181.818</b>	<b>1.249.006</b>	<b>1.214.543</b>	<b>1.260.935</b>	<b>1.371.404</b>	<b>1.423.512</b>	<b>1.339.980</b>



Flujos de Caja Administraciones Públicas	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
<b>Impuestos Fase de Construcción</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Impuestos Fase de Explotación</b>	<b>1.415.864</b>	<b>1.376.833</b>	<b>1.428.884</b>	<b>1.553.484</b>	<b>1.612.386</b>	<b>1.518.096</b>	<b>1.589.925</b>	<b>1.527.969</b>	<b>1.620.537</b>	<b>1.682.103</b>	<b>617.421</b>
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	8.107	8.269	8.434	8.603	8.775	8.950	9.129	9.312	9.498	9.688	1.691
IBI Viviendas	549.496	560.486	571.695	583.129	594.792	606.688	618.822	631.198	643.822	656.698	277.109
Tasa Paso Vehículos (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	722.173	739.817	779.127	817.334	786.646	828.569	808.716	810.585	888.806	706.542	304.872
Coste IVA Fase Explotación	125.221	57.177	58.320	132.885	210.410	61.890	141.019	64.390	65.678	296.187	28.269
IVA Inversiones Reposición	69.165	0	0	73.399	149.734	0	77.891	0	0	229.196	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	41.885	42.723	43.577	44.449	45.338	46.245	47.169	48.113	49.075	50.057	21.123
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	15.645	15.958	16.277	16.603	16.935	7.146
<b>Total Impuestos</b>	<b>1.415.864</b>	<b>1.376.833</b>	<b>1.428.884</b>	<b>1.553.484</b>	<b>1.612.386</b>	<b>1.518.096</b>	<b>1.589.925</b>	<b>1.527.969</b>	<b>1.620.537</b>	<b>1.682.103</b>	<b>617.421</b>

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

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

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

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

Tabla 78. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 7

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	27.979.277	50,8%	5.168.526	41,9%
Impuestos CCAA	3.826.272	7,0%	1.922.615	15,6%
Impuestos Ayuntamientos	23.231.617	42,2%	5.250.198	42,5%
<b>Total Impuestos</b>	<b>55.037.166</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.341.339</b>	<b>100,0%</b>

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

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

Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 7

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	<b>27.979.277</b>	165.473	467.939	709.116	160.873	48.267	59.284	54.832	62.642
Impuestos CCAA	<b>3.826.272</b>	189.233	809.667	709.116	143.456	8.375	19.083	8.713	8.887
Impuestos Ayuntamientos	<b>23.231.617</b>	14.400	1.049.778	14.400	48.922	85.344	88.499	176.725	180.259
<b>Total Impuestos</b>	<b>55.037.166</b>	<b>369.106</b>	<b>2.327.384</b>	<b>1.432.631</b>	<b>353.251</b>	<b>141.986</b>	<b>166.866</b>	<b>240.270</b>	<b>251.789</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	75.706	80.323	72.428	85.472	83.884	102.161	132.784	139.028	132.253
Impuestos CCAA	20.251	32.065	9.431	21.490	9.813	10.009	22.805	36.110	10.621
Impuestos Ayuntamientos	183.864	187.542	191.293	195.118	199.021	203.001	207.061	211.202	215.427
<b>Total Impuestos</b>	<b>279.821</b>	<b>299.930</b>	<b>273.152</b>	<b>302.080</b>	<b>292.718</b>	<b>315.171</b>	<b>362.651</b>	<b>386.341</b>	<b>358.300</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	149.256	148.609	170.566	207.390	216.972	210.836	231.753	233.612	261.161
Impuestos CCAA	24.201	11.050	11.271	25.683	40.666	11.961	27.255	12.445	12.694
Impuestos Ayuntamientos	219.735	224.130	228.612	233.185	237.848	242.605	247.457	252.407	257.455
<b>Total Impuestos</b>	<b>393.192</b>	<b>383.789</b>	<b>410.450</b>	<b>466.257</b>	<b>495.486</b>	<b>465.403</b>	<b>506.465</b>	<b>498.463</b>	<b>531.309</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	304.545	317.583	313.539	339.601	340.078	359.530	396.636	400.594	384.742
Impuestos CCAA	28.923	45.796	13.470	30.693	14.015	14.295	32.572	51.574	15.170
Impuestos Ayuntamientos	262.604	267.856	273.213	278.677	284.251	289.936	295.734	301.649	307.682
<b>Total Impuestos</b>	<b>596.071</b>	<b>631.235</b>	<b>600.222</b>	<b>648.971</b>	<b>638.344</b>	<b>663.761</b>	<b>724.942</b>	<b>753.817</b>	<b>707.594</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	400.891	392.044	414.170	455.737	460.000	442.343	460.749	450.567	475.288
Impuestos CCAA	34.565	15.783	16.098	36.681	58.081	17.084	38.926	17.774	18.129
Impuestos Ayuntamientos	313.836	320.112	326.515	333.045	339.706	346.500	353.430	360.499	367.709
<b>Total Impuestos</b>	<b>749.292</b>	<b>727.940</b>	<b>756.783</b>	<b>825.464</b>	<b>857.786</b>	<b>805.926</b>	<b>853.105</b>	<b>828.839</b>	<b>861.126</b>
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	522.295	527.315	507.211	527.744	516.472	544.532	597.250	602.708	580.262
Impuestos CCAA	41.309	65.408	19.239	43.837	20.016	20.417	46.521	73.660	21.666
Impuestos Ayuntamientos	375.063	382.564	390.215	398.020	405.980	414.100	422.382	430.829	439.446
<b>Total Impuestos</b>	<b>938.667</b>	<b>975.287</b>	<b>916.665</b>	<b>969.601</b>	<b>942.468</b>	<b>979.048</b>	<b>1.066.152</b>	<b>1.107.198</b>	<b>1.041.375</b>

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	603.606	590.692	622.098	681.662	688.028	662.531	688.625	674.276	709.863
Impuestos CCAA	49.368	22.542	22.993	52.390	82.953	24.400	55.596	25.386	25.893
Impuestos Ayuntamientos	448.235	457.199	466.343	475.670	485.184	494.887	504.785	514.881	525.178
<b>Total Impuestos</b>	<b>1.101.209</b>	<b>1.070.433</b>	<b>1.111.434</b>	<b>1.209.722</b>	<b>1.256.165</b>	<b>1.181.818</b>	<b>1.249.006</b>	<b>1.214.543</b>	<b>1.260.935</b>

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	776.723	783.697	755.178	784.784	768.406	808.287	883.777	891.851	859.514
Impuestos CCAA	58.999	93.419	27.478	62.610	28.588	29.160	66.443	105.205	30.945
Impuestos Ayuntamientos	535.682	546.396	557.324	568.470	579.839	591.436	603.265	615.330	627.637
<b>Total Impuestos</b>	<b>1.371.404</b>	<b>1.423.512</b>	<b>1.339.980</b>	<b>1.415.864</b>	<b>1.376.833</b>	<b>1.428.884</b>	<b>1.553.484</b>	<b>1.612.386</b>	<b>1.518.096</b>

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	879.226	842.781	921.645	854.636	319.007
Impuestos CCAA	70.510	32.195	32.839	148.094	14.134
Impuestos Ayuntamientos	640.190	652.993	666.053	679.374	284.280
<b>Total Impuestos</b>	<b>1.589.925</b>	<b>1.527.969</b>	<b>1.620.537</b>	<b>1.682.103</b>	<b>617.421</b>

## 9. Impacto socio-económico del proyecto

### 9.1. Introducción

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

Las tablas input-output permiten un análisis en profundidad de las transacciones producidas en el seno de una economía, y constituyen una herramienta útil para estudiar los flujos de bienes entre diferentes sectores económicos. Estos flujos se organizan en una matriz, que representa al mismo tiempo el origen y el destino de los bienes. De este modo, la tabla input-output ilustra la relación entre productores y consumidores, así como las interdependencias entre los distintos sectores industriales<sup>7</sup>.

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

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

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

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

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

---

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

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

## 9.2. Tablas Input-Output

### Ramas de actividad

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

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

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

### Metodología Marco Input/Output

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

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

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

### Multiplicadores I/O y Efectos Económicos

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

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

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

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

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

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

### 9.3. Impacto del proyecto en la producción

#### Multiplicadores

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

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

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

*Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia*

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

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

#### Efectos directos, indirectos e inducidos producción

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

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

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

Efectos económicos sobre producción	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	32.048.557	153.367.847
Efectos indirectos	32.689.528	98.155.422
Efectos inducidos	52.239.148	124.227.956
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>116.977.234</b>	<b>375.751.226</b>



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

### Multiplicadores

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

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

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

*Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia*

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

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

### Efectos directos, indirectos e inducidos VAB

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

*Tabla 83. VAB Directo Construcción y Alquileres*

VAB Efectos Directos	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Valor añadido bruto a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	53.715	8.445
% VAB / Producción	45%	61%
<b>VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)</b>	<b>14.353.795</b>	<b>93.663.361</b>

*Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia*

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

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

Efectos económicos sobre VAB	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	14.353.795	93.663.361
Efectos indirectos	12.819.423	44.476.676
Efectos inducidos	15.703.793	36.808.283
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>42.877.011</b>	<b>174.948.320</b>

## 9.5. Impacto del proyecto en la generación de empleo

### Multiplicadores

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

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

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

*Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia*

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

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

## Efectos directos, indirectos e inducidos Empleo

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

Tabla 86. Empleo Directo Construcción y Alquileres

Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Rama de actividad IESTADIS	32	55
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016 (miles)	1.031	59
Empleos a tiempo completo por millón de euros	9	4
<b>Empleos Efecto Directo Proyecto periodo completo</b>	<b>276</b>	<b>658</b>
Duración del periodo (años)	3	72
<b>Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto</b>	<b>92</b>	<b>9</b>

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

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

Efectos económicos sobre Empleo. FTE todo periodo concesión	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	276	658
Efectos indirectos	224	767
Efectos inducidos	224	613
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>724</b>	<b>2.038</b>

## 9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales

### Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

### Efectos directos, indirectos e inducidos Rentas Salariales

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

*Tabla 89. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres*

Efecto Directo Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
<b>Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)</b>	<b>26.411</b>	<b>1.252</b>
Sueldos y salarios brutos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	20.386	975
Cotizaciones sociales. INE TIO 2016 (Millones Euros)	6.024	277
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Total (Miles)	1.031	59
<b>Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)</b>	<b>848</b>	<b>45</b>
<b>Salario medio por empleado (€/FTE)</b>	<b>31.145</b>	<b>27.692</b>
<b>Rentas Salariales periodo completo (Euros)</b>	<b>8.580.574</b>	<b>18.214.077</b>
Duración del periodo (años)	3	72
<b>Rentas Salariales al Año (Euros)</b>	<b>2.860.191</b>	<b>252.973</b>

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

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

Efectos económicos sobre Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	8.580.574	18.214.077
Efectos indirectos	6.730.197	19.937.820
Efectos inducidos	6.089.226	13.803.106
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>21.399.997</b>	<b>51.955.003</b>

## 9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales

### Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

*Fuente: AEAT, INE y Elaboración propia*

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

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

En el caso de la Concesión del Lote 7 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	4.406.432	60.799.171
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	4.367.573	22.474.536
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	8.580.574	18.214.077
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	1.299.957	2.759.433
<b>Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes</b>	<b>5.667.530</b>	<b>25.233.969</b>

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

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

Efectos económicos sobre Rentas Fiscales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	5.667.530	25.233.969
Efectos indirectos	2.484.180	7.767.621
Efectos inducidos	2.983.657	6.961.367
<b>Efectos económicos totales</b>	<b>11.135.366</b>	<b>39.962.957</b>

## 9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid

### 9.8.1. Tablas Input/Output Comunidad de Madrid

Para analizar los efectos económicos de la Concesión del Lote 7 en la Economía de la Comunidad de Madrid, se ha partido de los efectos económicos producidos para España, y sobre esos valores se ha aplicado la diferencia entre el porcentaje de importaciones de las diferentes ramas de actividad de las Tablas Input-Output de 2015 publicadas por el servicio de estadística IESTADIS de la Comunidad de Madrid, y el porcentaje de las importaciones de las Tablas Input-Output de 2016 del INE. La diferencia entre ambos porcentajes correspondería a las importaciones de la Comunidad de Madrid de otras regiones españolas. Ya que las importaciones del exterior ya fueron consideradas en el porcentaje de importaciones de las Tablas Input-Output del INE.

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

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

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

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

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

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

### 9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 7 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 7. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 7	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		116.977.234	42.877.011	724	21.399.997	11.135.366
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	<b>72,0%</b>	84.223.608	30.871.448	521	15.407.998	8.017.464
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		32.753.625	12.005.563	203	5.991.999	3.117.903
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		375.751.226	174.948.320	2.038	51.955.003	39.962.957
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	<b>74,0%</b>	278.055.908	129.461.757	1.508	38.446.702	29.572.588
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		97.695.319	45.486.563	530	13.508.301	10.390.369
<b>Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión</b>		<b>492.728.460</b>	<b>217.825.331</b>	<b>2.762</b>	<b>73.355.000</b>	<b>51.098.323</b>
<b>Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión</b>		<b>362.279.516</b>	<b>160.333.205</b>	<b>2.030</b>	<b>53.854.700</b>	<b>37.590.052</b>
<b>Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión</b>		<b>130.448.944</b>	<b>57.492.126</b>	<b>733</b>	<b>19.500.300</b>	<b>13.508.271</b>

## 9.9. Población beneficiada y ahorro en rentas de alquiler

Para finalizar el estudio de impacto económico-social, las dos variables últimas estimadas son la población beneficiada anualmente por el proyecto y el ahorro anual en rentas de alquiler de la puesta en explotación del Lote 7 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 7 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 7 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 7. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 7 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

*Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 7*

Población beneficiada Lote 7	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 7	205
<b>Población Anual Beneficiada Lote 7</b>	<b>523</b>

*Fuente: INE 2019 y elaboración propia*

### Ahorro anual en rentas de alquiler

Para calcular el ahorro en alquiler de las viviendas de la Fase 1 se ha utilizado la información publicada por el Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda para el año 2020 para la Comunidad de Madrid. A partir de esa información se ha comparado la Renta Media de alquiler en la Comunidad de Madrid con la Renta Media del Lote 7, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 7.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 7.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 7.

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



*Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 7*

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 7	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 7 (m2 construidos)	15.120
Ingresos Alquiler Anuales Lote 7	1.820.264
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 7	10,0
<b>Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 7</b>	<b>35,69%</b>
<b>Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 7</b>	<b>1.010.200</b>
<b>Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 7</b>	<b>4.928</b>
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
<b>Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión</b>	<b>72.734.378</b>

*Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda 2020 y elaboración propia*

## 10. Conclusiones

A lo largo del presente informe se ha evaluado la viabilidad económico-financiera del proyecto desde seis ámbitos diferentes:

- La **viabilidad económica** de los flujos de caja del proyecto, esto es que con el plan de negocio propuesto la explotación del proyecto genera una rentabilidad suficiente con respecto al coste de las fuentes de capital. El modo de demostrar la viabilidad económica es a través del análisis de los Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos.
- La **viabilidad financiera** de la estructuración financiera del proyecto, esto es que con la estructuración financiera propuesta el proyecto genera una rentabilidad suficiente para los inversores privados accionistas de la sociedad concesionaria con respecto al coste de capital. El modo de demostrar la viabilidad financiera es a través del análisis de los Flujos de Caja Disponible para los Accionistas.
- La **bancabilidad** del proyecto, esto es que los flujos de caja generados por el proyecto ofrecen una garantía de repago adecuada para el nivel de apalancamiento y condiciones de la deuda establecidas. El modo de demostrar la bancabilidad del proyecto es a través del análisis del Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda y de los Flujos de Caja de la Deuda.
- El **impacto fiscal del proyecto en las Administraciones Públicas**, esto es los recursos que consume o genera el proyecto para las Administraciones Públicas. El modo de medir el impacto fiscal es a través del análisis de los Flujos de Caja para la Administración.
- El **impacto del proyecto en los usuarios**, que en este caso son los arrendatarios de las viviendas. El modo de medir el impacto en los usuarios es a través del análisis de la población beneficiada y el ahorro en alquiler que genera el proyecto en los arrendatarios.
- La **rentabilidad social**, esto es el impacto económico positivo del proyecto en la sociedad. El modo de medir la rentabilidad social es a través del análisis con las tablas input-output que mide los efectos económicos generados por el proyecto en la sociedad, siendo el efecto más relevante el impacto causado en el VAB (equivalente al PIB) y en el empleo.

Los resultados obtenidos de la medición de todos estos impactos muestran un resultado positivo, lo que significa que el proyecto genera valor para los accionistas, para las entidades financieras, para las Administraciones Públicas, para los usuarios arrendatarios de las viviendas, y para la sociedad en su conjunto.

Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 7

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	5,96%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,02%	
		VAN	35.204.085	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	6,77%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	4.172.694	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	5.168.526	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	1.922.615	
		VA Ingresos Ayuntamientos	5.250.198	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	523	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	1.010.200	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	217.825.331	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	2.762	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 7 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.