



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 1

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

CABOAZUL
Asesores Financieros

Madrid, 31 de marzo de 2025

Índice

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

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

Índice de Tablas

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

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 1.....	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 1.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 1.....	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 1. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes ...	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 1	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 1	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 1.....	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 1” 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 1.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 1.

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 1.

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 1.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 1 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 1.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 1.

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 1.

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

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

Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 1

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
1	Madrid (Valdebebas)	SUNS4 PARQUE DE VALDEBEBAS	8330801VK4883A0001BQ	15.820	22.148	316	A	VPPB	2.518,60
	Total			15.820	22.148	316			

3.2. Número de viviendas y plazas de garaje

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

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

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

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

Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 1

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	nº Plazas Garaje	nº Trasteros	Superficie construida sobre rasante m ²	Superficie Útil Viviendas m ²	Tamaño Medio Vivienda m ² construido
1	Madrid (Valdebebas)	316	316	316	23.255	16.611	70
	Total	316	316	316	23.255	16.611	70

3.3. Ingresos alquiler

Precios máximos de alquiler de la vivienda, trasteros y garajes

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

En la siguiente tabla se resumen los precios máximos del Lote 1 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	2.518,60	1.259,30	1.259,30
Cómputo sobre precio máximo vivienda	100%	50%	50%

Precios de los trasteros y garajes

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

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

Ingresos de alquiler de las viviendas, trasteros y garajes

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

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

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

Tabla 5. Valor promoción al precio máximo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 1

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
1	Madrid (Valdebebas)	VPPB	A	2.518,60	16.611	316	54.968.123,88	3.023.246,81	2.872.084,47	797,27
	Total				16.611	316	54.968.123,88	3.023.246,81	2.872.084,47	797,27

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 el porcentaje de alquiler de los servicios comunitarios.

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

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

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

En el caso de la Parcela 1 es obligatorio el servicio de piscina conforme al PPT.

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 1 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 1

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
1	Madrid (Valdebebas)	22.148	2	3.023.247	Si	Si*	14,0%	453.487	430.813
	Total	22.148		3.023.247				453.487	430.813

* Obligatorio 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 indica el coste estimado del servicio de piscina:

Tabla 13. Coste Piscina anual

Días Semana	Horas diarias	Días Socorrista al año	Horas anuales Socorrista	Coste Hora	Coste Socorrista 3 meses	Mantenimiento y Limpieza anual	Agua y Energía anual
L-D	8 h	92	736	27	19.872	4.000	4.000

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 tendría derecho a deducirse el 10% del IVA del presupuesto de contrata, siendo el IVA un coste más de la promoción. Por eso se ha sumado el IVA para obtener el PEC con IVA.

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

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

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

Documentados², y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción³. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 1.

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 1:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 1

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		23.255
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		12.640
PEM	EUR		32.215.349
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	6.120.916
PEC	EUR		38.336.266
IVA PEC	EUR		3.833.627
PEC con IVA	EUR		42.169.892
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	1.610.767
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	644.307
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	402.692
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	483.230
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	402.692
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	1.610.767
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	1.610.767
Otros Costes Construcción	EUR		6.765.223
IVA Otros Costes Construcción	EUR		659.609
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		7.424.833
Coste Construcción más IVA	EUR		49.594.725
Tributos	EUR		608.386
ITP	EUR		36.544
AJD	EUR		488.787
IBI	EUR		83.054
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		50.203.111
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		2.051.970
Total Inversión Fase Construcción	EUR		52.392.869
Coste total por vivienda	EUR		165.800

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

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

3.7. Reinversiones

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

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

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

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

Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones

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

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

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 1 se muestran en la siguiente tabla:

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

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

Tabla 18. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 1

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	6.904.600
Reparaciones viviendas	6.604.400
Coste Reversión	830.544
Total Reinversiones	14.339.544
IVA Soportado Reinversiones	1.433.954
Reinversiones con IVA Soportado	15.773.498
Número de viviendas en alquiler	316
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	300

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 1:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 1

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
1	Madrid (Valdebebas)	316	15.773.498
	Total	316	15.773.498

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

Al final del periodo de concesión, el Concesionario ha de realizar una inversión final para devolver o revertir a la Administración los edificios de viviendas en un buen estado de conservación. Se ha considerado un coste de reversión de 50 euros m² útil de vivienda. En la siguiente se muestra el coste de reversión estimado para el Lote 1:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 1 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	830.544
IVA Coste de reversión	83.054
Costes de reversión más IVA	913.598

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 1

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	913.597,99
Coste ITP	36.543,92

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 1

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 1

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	32.215.349
Gastos Generales y Beneficio Industrial	6.120.916
PEC	38.336.266
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	193.292
Otros Seguros Construcción y ALOP	209.400
Licencias y Tributos	2.136.099
Urbanística y otras tasas	322.153
ICIO	1.288.614
ITP	36.544
IAJD	488.787
Organismo de Control Técnico (OCT)	483.230
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.657.766
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.610.767
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	83.054
Costes IVA fase construcción	4.508.472
Total Costes Concesionaria en Construcción	12.004.633
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	50.340.899
Intereses Deuda Senior en construcción	1.413.124
Comisiones Deuda Senior en construcción	374.921
Coste de la Garantía Definitiva	40.500
Total Gastos Financieros	2.051.970
Total Inversión Inicial	52.392.869

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 1 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 1

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	6.904.600	0	0	300.200	0	0	300.200
Reparaciones viviendas	6.604.400	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	830.544	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	1.433.954	0	0	30.020	0	0	30.020
Total Reinversiones	15.773.498	0	0	330.220	0	0	330.220
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	300.200	0	0	300.200	0
Reparaciones viviendas	600.400	0	0	0	0	0	600.400
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	60.040	0	30.020	0	0	30.020	60.040
Total Reinversiones	660.440	0	330.220	0	0	330.220	660.440
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	300.200	0	0	300.200	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	600.400	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	30.020	0	0	30.020	60.040	0
Total Reinversiones	0	330.220	0	0	330.220	660.440	0
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	300.200	0	0	300.200	0	0	300.200
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	600.400	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	30.020	0	0	30.020	60.040	0	30.020
Total Reinversiones	330.220	0	0	330.220	660.440	0	330.220
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	300.200	0	0	300.200	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	600.400	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	30.020	60.040	0	30.020	0
Total Reinversiones	0	0	330.220	660.440	0	330.220	0
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	300.200	0	0	300.200	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	600.400	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	30.020	60.040	0	30.020	0	0
Total Reinversiones	0	330.220	660.440	0	330.220	0	0
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	300.200	0	0	300.200	0	0	300.200
Reparaciones viviendas	0	600.400	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	30.020	60.040	0	30.020	0	0	30.020
Total Reinversiones	330.220	660.440	0	330.220	0	0	330.220
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	300.200	0	0	300.200	0
Reparaciones viviendas	600.400	0	0	0	0	0	600.400
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	60.040	0	30.020	0	0	30.020	60.040
Total Reinversiones	660.440	0	330.220	0	0	330.220	660.440
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	300.200	0	0	300.200	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	600.400	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	30.020	0	0	30.020	60.040	0
Total Reinversiones	0	330.220	0	0	330.220	660.440	0

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	300.200	0	0	300.200	0	0	300.200
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	600.400	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	30.020	0	0	30.020	60.040	0	30.020
Total Reinversiones	330.220	0	0	330.220	660.440	0	330.220
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	830.544	0			
IVA Reposiciones	0	0	83.054	0			
Total Reinversiones	0	0	913.598	0			

4.6. Ingresos

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

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

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

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

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

Tabla 27. Ingresos alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 1 (euros constantes)

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2025)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos	3.728.671	3.542.238	255.041.101
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.023.247	2.872.084	206.790.082
Ingresos Servicios Comunitarios	453.487	430.813	31.018.512
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	251.937	239.340	17.232.507
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 1 (euros constantes)

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	51.000	3.671.918
Servicio de Limpieza	76.500	5.507.877
Servicio de Garaje	8.000	575.987
Servicio de Energía y Agua	60.000	4.319.904
Servicio de Mantenimiento	72.000	5.183.885
Servicio de Piscina y Jardín	49.372	3.554.705
Varios e Imprevistos	31.687	2.281.428
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	251.937	17.813.486
Total Costes Servicios a la Comunidad	600.496	42.909.190

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

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

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

Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria a lo largo concesión Lote 1 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.877	264.461
Seguros en Operación	56.535	3.740.498
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	38.336	2.760.150
Pérdida de Beneficio (Anual)	2.200	103.393
Responsabilidad Civil (Anual)	10.999	516.964
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	270.985	12.736.306
Auditorías anuales financieras	15.000	1.079.976
Auditorías anuales energéticas	4.000	287.994
Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria	3.990	287.274
Total Costes Estructura Concesionaria	356.387	18.396.508

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

5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras

5.1. Hipótesis macroeconómicas

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Estructura financiera del proyecto

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

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

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

Tabla 31. Estructura financiera inicial

Estructura Financiera Inicial	Porcentaje	Importe
Capital Social	10,00%	5.356.020
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	10.712.040
Deuda Senior	70,00%	37.492.139
Total Fuentes de Financiación	100,00%	53.560.199

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 1

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
Capital					
Desembolsos	5.356.020	1.339.005	893.765	2.485.566	637.683
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	10.712.040	2.583.825	8.058.078	0	70.136
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	16.068.060	3.922.830	8.951.843	2.485.566	707.820

5.4. Reserva legal y voluntarias

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

Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal

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

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

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

5.5. Deuda Senior

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

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

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

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

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

Tabla 34. Condiciones Deuda Senior

Condiciones Deuda Senior	Unidad	Valor
Covenants		
Ratio Apalancamiento	%	70%
RCSD esculpido	x	1,25x
RCSD min	x	1,25x
LLCR min	x	1,10x
Primer año cumplimiento Ratios	Año	2028
Método Amortización Deuda	Switch	1. Esculpido DSCR
Plazo Máximo Deuda	Años	35
Plazo Efectivo Deuda	Años	26
Tiempo de cola	Años	49
Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD		
% Servicio Deuda Anual (6 meses)	%	50%
Tipo de interés		
Margen Tipo de Interés	%	2,00%
Tipo Fijo SWAP	%	2,00%
Tasa de cobertura (construc. y explotac.)	%	100%
Tipo de interés anual aplicable	%	4,00%
Base intereses D Senior	Días	360
Comisiones		
Comisión de Agencia Construcción	EUR Cte.	20.000
Comisión de Agencia Operación	EUR Cte.	20.000
Comisión de Apertura	%	1,00%
Comisión de Disponibilidad	%	1,00%

5.6. Garantía definitiva

El importe de la Garantía definitiva se ha establecido para el Lote 1 en **675.000** 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 1:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 1

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	675.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	337.500
Interés de la garantía	2,00%

5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades

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

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

Impuesto del Valor Añadido

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

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

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

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

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

Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

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

6. Proyecciones a lo largo de la concesión

6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 1

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
PEM	32.215.349	840.821	11.049.865	17.164.338	3.160.326
Gastos Generales y Beneficio Industrial	6.120.916	159.756	2.099.474	3.261.224	600.462
PEC	38.336.266	1.000.577	13.149.339	20.425.562	3.760.788
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000	3.000	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	50.000	50.000	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	193.292	57.988	0	135.304	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	209.400	0	209.400	0	0
Licencias y Tributos	2.136.099	36.544	2.099.555	0	0
Urbanística y otras tasas	322.153	0	322.153	0	0
ICIO	1.288.614	0	1.288.614	0	0
ITP	36.544	36.544	0	0	0
IAJD	488.787	0	488.787	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	483.230	93.961	161.077	161.077	67.115
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.657.766	1.814.351	349.000	349.000	145.417
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.610.767	313.205	536.922	536.922	223.718
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	83.054	27.685	27.685	27.685	0
Costes IVA fase construcción	4.508.472	503.271	1.425.200	2.157.925	422.076
Total Costes Concesionaria en Construcción	12.004.633	2.908.754	4.823.838	3.407.213	864.828
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	50.340.899	3.909.330	17.973.177	23.832.776	4.625.616
Intereses Deuda Senior en construcción	1.413.124	0	0	839.226	573.899
Comisión de Apertura	374.921	0	374.921	0	0
Comisión de Disponibilidad	183.024	0	23.273	149.763	9.988
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	40.500	13.500	13.500	13.500	0
Total Gastos Financieros	2.051.970	13.500	431.695	1.022.889	583.886
Total Inversión Inicial	52.392.869	3.922.830	18.404.872	24.855.665	5.209.502

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 1

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
PEM	32.215.349	161.077	161.077	161.077	128.861	128.861	128.861	64.431	966.460	225.507
Gastos Generales y Beneficio Industrial	6.120.916	30.605	30.605	30.605	24.484	24.484	24.484	12.242	183.627	42.846
PEC	38.336.266	172.513	172.513	172.513	138.011	138.011	138.011	69.005	1.035.079	241.518
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	193.292	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	209.400	209.400	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	2.136.099	1.610.767	488.787	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	322.153	322.153	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	1.288.614	1.288.614	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	36.544	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	488.787	0	488.787	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	483.230	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	2.657.766	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083
Coste Auditores fase construcción	45.553	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	1.610.767	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	83.054	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	4.508.472	112.697	33.341	67.843	67.843	74.744	74.744	78.194	64.393	85.095
Total Costes Concesionaria en Construcción	12.004.633	2.021.364	610.628	156.343	156.343	163.244	163.244	166.694	152.893	173.595
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	50.340.899	2.193.877	783.141	328.856	294.354	301.254	301.254	235.699	1.187.972	415.113
Intereses Deuda Senior en construcción	1.413.124	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	374.921	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	183.024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	40.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	40.500	0	0	0	0	0	0	13.500	0	0
Total Gastos Financieros	2.051.970	0	0	0	0	0	0	13.500	0	0
Total Inversión Inicial	52.392.869	2.193.877	783.141	328.856	294.354	301.254	301.254	249.199	1.187.972	415.113

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	547.661	547.661	612.092	612.092	644.307	515.446	708.738	740.953	1.191.968
Gastos Generales y Beneficio Industrial	104.056	104.056	116.297	116.297	122.418	97.935	134.660	140.781	226.474
PEC	586.545	586.545	655.550	655.550	690.053	552.042	759.058	793.561	1.276.598
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)	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083
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	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	27.685	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	88.545	136.849	540.913	188.608	202.409	219.660	195.508	195.508	195.508
Total Costes Concesionaria en Construcción	204.730	225.349	629.413	277.133	290.934	308.185	284.033	284.033	284.033
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	791.274	811.893	1.284.963	932.683	980.987	860.227	1.043.091	1.077.594	1.560.631
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	34.753	36.030	47.002	52.987	61.534	66.222
Comisión de Apertura	0	0	374.921	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	23.273	22.007	18.293	18.342	16.132	14.970	12.840
Comisión de Agencia	0	0	20.000	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	0	0	418.195	56.759	54.323	65.344	69.119	76.503	79.062
Total Inversión Inicial	791.274	811.893	1.703.158	989.442	1.035.310	925.571	1.112.211	1.154.097	1.639.693

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	1.385.260	1.675.198	1.804.060	1.965.136	1.739.629	1.739.629	1.739.629	1.739.629	1.675.198
Gastos Generales y Beneficio Industrial	263.199	318.288	342.771	373.376	330.529	330.529	330.529	330.529	318.288
PEC	5.317.240	1.794.137	1.932.148	2.104.661	1.863.143	1.863.143	1.863.143	1.863.143	1.794.137
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	135.304	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)	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423	13.423
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083	29.083
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	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	27.685	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	195.508	188.608	161.006	150.655	134.993	129.953	102.357	88.556	88.556
Total Costes Concesionaria en Construcción	284.033	277.133	249.531	266.865	382.823	218.478	190.907	177.106	177.106
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	5.601.273	2.071.270	2.181.678	2.371.526	2.245.965	2.081.621	2.054.049	2.040.248	1.971.243
Intereses Deuda Senior en construcción	75.332	82.307	86.114	94.653	96.923	105.371	110.149	106.525	117.166
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	11.548	9.901	8.229	7.147	5.672	4.683	3.754	2.754	2.113
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	13.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	100.380	92.208	94.343	101.800	102.595	130.453	113.904	109.280	119.278
Total Inversión Inicial	5.701.653	2.163.478	2.276.022	2.473.325	2.348.560	2.212.074	2.167.953	2.149.528	2.090.521

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	1.417.475	1.320.829	1.127.537	1.127.537	869.814	740.953	740.953	612.092	547.661
Gastos Generales y Beneficio Industrial	269.320	250.958	214.232	214.232	165.265	140.781	140.781	116.297	104.056
PEC	1.518.116	1.414.608	1.207.592	1.207.592	931.571	793.561	793.561	655.550	586.545
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)	13.423	13.423	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	29.083	29.083	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	44.744	44.744	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	74.754	67.854	0	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	163.305	156.404	0	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	1.681.421	1.571.013	1.207.592	1.207.592	931.571	793.561	793.561	655.550	586.545
Intereses Deuda Senior en construcción	116.659	123.399	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	1.366	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	118.025	123.399	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	1.799.446	1.694.412	1.207.592	1.207.592	931.571	793.561	793.561	655.550	586.545

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 1

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	52.392.869
1ª dotación CRSD (mes 36)	1.167.330
Necesidades de Financiación	53.560.199

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 1

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	5.356.020	1.339.005	893.765	2.485.566	637.683
Reservas / Prima de Emisión	10.712.040	2.583.825	8.058.078	0	70.136
Deuda Senior	37.492.139	0	10.089.514	21.889.266	5.513.359
Total Fuentes de Financiación	53.560.199	3.922.830	19.041.357	24.374.832	6.221.179

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 1

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	5.356.020	0	1.339.005	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	10.712.040	0	0	0	601.543	574.338	602.023	574.338	231.582	2.069.024
Deuda Senior	37.492.139	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	53.560.199	0	1.339.005	0	601.543	574.338	602.023	574.338	231.582	2.069.024

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	7.257	99.829
Reservas / Prima de Emisión	568.098	495.259	495.259	545.863	545.863	580.165	469.957	621.768	665.527
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	568.098	495.259	495.259	545.863	545.863	580.165	469.957	629.025	765.356

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	150.195	636.485	212.803	227.740	247.819	221.630	222.368	222.624	224.756
Reservas / Prima de Emisión	1.001.297	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	10.089.514	1.491.545	2.064.602	2.250.449	1.968.476	2.002.049	2.003.870	2.024.932
Total Fuentes de Financiación	1.151.492	10.725.999	1.704.348	2.292.342	2.498.268	2.190.106	2.224.417	2.226.493	2.249.687

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	216.348	186.199	178.327	169.301	155.652	123.638	107.995	108.994	93.688
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	1.938.722	1.645.642	1.597.074	1.514.682	1.387.223	1.080.729	956.308	981.950	827.886
Total Fuentes de Financiación	2.155.070	1.831.841	1.775.401	1.683.983	1.542.876	1.204.368	1.064.303	1.090.945	921.574

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 1

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	6.904.600	15.507.968	41,4%
Reparaciones viviendas	6.604.400	15.026.802	40,1%
Coste Reversión	830.544	3.525.129	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	1.433.954	3.405.990	9,1%
Total Reinversiones	15.773.498	37.465.888	100,0%

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

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

Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 1

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	15.507.968	0	0	324.946	0	0	344.835	0	0	365.942	0
Reparaciones viviendas	15.026.802	0	0	0	0	0	0	703.464	0	0	0
Coste Reversión	3.525.129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	3.405.990	0	0	32.495	0	0	34.484	70.346	0	36.594	0
Total Reinversiones	37.465.888	0	0	357.441	0	0	379.319	773.811	0	402.536	0
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	388.341	0	0	412.110	0	0	437.335	0	0	464.103
Reparaciones viviendas	0	0	792.215	0	0	0	0	0	892.163	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	38.834	79.222	0	41.211	0	0	43.733	89.216	0	46.410
Total Reinversiones	0	427.175	871.437	0	453.321	0	0	481.068	981.379	0	510.513
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	492.510	0	0	522.655	0	0	554.646	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	1.004.720	0	0	0	0	0	1.131.478	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	49.251	100.472	0	52.266	0	0	55.465	113.148	0
Total Reinversiones	0	0	541.761	1.105.192	0	574.921	0	0	610.111	1.244.626	0
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	588.595	0	0	624.622	0	0	662.854	0	0	703.425	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	1.274.228	0	0	0	0	0	1.434.988
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	58.859	0	0	62.462	127.423	0	66.285	0	0	70.343	143.499
Total Reinversiones	647.454	0	0	687.084	1.401.651	0	729.139	0	0	773.768	1.578.487
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	746.481	0	0	792.171	0	0	840.659	0	0	892.114
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.616.029	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	74.648	0	0	79.217	161.603	0	84.066	0	0	89.211
Total Reinversiones	0	821.129	0	0	871.388	1.777.632	0	924.724	0	0	981.325
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	946.718	0	0	1.004.665	0	0	1.066.158	0	0
Reparaciones viviendas	1.819.912	0	0	0	0	0	2.049.516	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	181.991	0	94.672	0	0	100.466	204.952	0	106.616	0	0
Total Reinversiones	2.001.903	0	1.041.390	0	0	1.105.131	2.254.468	0	1.172.774	0	0

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	1.131.416	0	0	1.200.667	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	2.308.088	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	3.525.129	0
Coste IVA Inversiones Reposición	113.142	230.809	0	120.067	0	0	352.513	0
Total Reinversiones	1.244.557	2.538.897	0	1.320.734	0	0	3.877.642	0

6.5. Ingresos de la Concesión

Los ingresos de la Concesión provienen de las siguientes fuentes:

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

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

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

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

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

Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 1

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	206.785.481	485.719.681	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	31.017.822	72.857.952	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	16.922.812	40.140.726	6,7%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	254.726.115	598.718.359	100,0%

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 1 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 1

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	485.719.681	1.782.093	3.108.837	3.171.013	3.234.434	3.299.122	3.365.105	3.432.407	3.501.055	3.571.076
Ingresos Servicios Comunitarios	72.857.952	267.314	466.325	475.652	485.165	494.868	504.766	514.861	525.158	535.661
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	40.140.726	74.254	129.535	132.126	269.536	274.927	280.425	286.034	291.755	297.590
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	598.718.359	2.123.661	3.704.697	3.778.791	3.989.135	4.068.917	4.150.296	4.233.302	4.317.968	4.404.327
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.642.498	3.715.348	3.789.654	3.865.448	3.942.757	4.021.612	4.102.044	4.184.085	4.267.766	4.353.122
Ingresos Servicios Comunitarios	546.375	557.302	568.448	579.817	591.413	603.242	615.307	627.613	640.165	652.968
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	303.541	309.612	315.805	322.121	328.563	335.134	341.837	348.674	355.647	362.760
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.492.414	4.582.262	4.673.907	4.767.385	4.862.733	4.959.988	5.059.187	5.160.371	5.263.579	5.368.850
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.440.184	4.528.988	4.619.568	4.711.959	4.806.198	4.902.322	5.000.369	5.100.376	5.202.383	5.306.431
Ingresos Servicios Comunitarios	666.028	679.348	692.935	706.794	720.930	735.348	750.055	765.056	780.358	795.965
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	370.015	377.416	384.964	392.663	400.517	408.527	416.697	425.031	433.532	442.203
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	5.476.227	5.585.752	5.697.467	5.811.416	5.927.644	6.046.197	6.167.121	6.290.464	6.416.273	6.544.598
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	5.412.560	5.520.811	5.631.227	5.743.852	5.858.729	5.975.903	6.095.421	6.217.330	6.341.676	6.468.510
Ingresos Servicios Comunitarios	811.884	828.122	844.684	861.578	878.809	896.386	914.313	932.599	951.251	970.276
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	451.047	460.068	469.269	478.654	488.227	497.992	507.952	518.111	528.473	539.042
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	6.675.490	6.809.000	6.945.180	7.084.084	7.225.765	7.370.281	7.517.686	7.668.040	7.821.401	7.977.829
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	6.597.880	6.729.838	6.864.435	7.001.723	7.141.758	7.284.593	7.430.285	7.578.890	7.730.468	7.885.078
Ingresos Servicios Comunitarios	989.682	1.009.476	1.029.665	1.050.258	1.071.264	1.092.689	1.114.543	1.136.834	1.159.570	1.182.762
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	549.823	560.820	572.036	583.477	595.146	607.049	619.190	631.574	644.206	657.090
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	8.137.386	8.300.133	8.466.136	8.635.459	8.808.168	8.984.331	9.164.018	9.347.298	9.534.244	9.724.929
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	8.042.779	8.203.635	8.367.707	8.535.062	8.705.763	8.879.878	9.057.476	9.238.625	9.423.398	9.611.866
Ingresos Servicios Comunitarios	1.206.417	1.230.545	1.255.156	1.280.259	1.305.864	1.331.982	1.358.621	1.385.794	1.413.510	1.441.780
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	670.232	683.636	697.309	711.255	725.480	739.990	754.790	769.885	785.283	800.989
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	9.919.428	10.117.816	10.320.172	10.526.576	10.737.107	10.951.850	11.170.887	11.394.304	11.622.190	11.854.634
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	9.804.103	10.000.185	10.200.189	10.404.192	10.612.276	10.824.522	11.041.012	11.261.832	11.487.069	11.716.810
Ingresos Servicios Comunitarios	1.470.615	1.500.028	1.530.028	1.560.629	1.591.841	1.623.678	1.656.152	1.689.275	1.723.060	1.757.522
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	817.009	833.349	850.016	867.016	884.356	902.043	920.084	938.486	957.256	976.401
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	12.091.727	12.333.561	12.580.233	12.831.837	13.088.474	13.350.243	13.617.248	13.889.593	14.167.385	14.450.733
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	11.951.147	12.190.170	12.433.973	5.246.796						
Ingresos Servicios Comunitarios	1.792.672	1.828.525	1.865.096	787.019						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	995.929	1.015.847	1.036.164	437.233						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	14.739.748	15.034.542	15.335.233	6.471.048						

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 1

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	3.411.716	8.624.991	8,5%
Servicio de Limpieza	5.117.574	12.937.487	12,8%
Servicio de Garaje	535.171	1.352.940	1,3%
Servicio de Energía y Agua	4.013.784	10.147.049	10,0%
Servicio de Mantenimiento	4.816.540	12.176.458	12,0%
Servicio de Piscina y Jardín	3.302.809	8.349.668	8,3%
Varios e Imprevistos	2.119.759	5.358.859	5,3%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	16.521.590	42.253.396	41,8%
Total Costes Servicios Comunitarios	39.838.943	101.200.848	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 1 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 1

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Servicio de Conserjería	8.624.991	31.645	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950	62.169	63.412
Servicio de Limpieza	12.937.487	47.467	82.806	84.462	86.151	87.874	89.632	91.425	93.253	95.118
Servicio de Garaje	1.352.940	4.964	8.659	8.833	9.009	9.189	9.373	9.561	9.752	9.947
Servicio de Energía y Agua	10.147.049	37.229	64.946	66.245	67.570	68.921	70.300	71.706	73.140	74.602
Servicio de Mantenimiento	12.176.458	44.675	77.935	79.494	81.084	82.705	84.359	86.047	87.768	89.523
Varios e Imprevistos	5.358.859	19.662	34.299	34.985	35.685	36.399	37.127	37.869	38.627	39.399
Servicio de Piscina y Jardín	8.349.668	30.635	53.442	54.511	55.601	56.713	57.847	59.004	60.184	61.388
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	42.253.396	78.162	136.352	139.080	283.722	289.397	295.185	301.088	307.110	313.252
Total Costes Serv. Comunitarios	101.200.848	294.439	513.644	523.917	676.257	689.782	703.577	717.649	732.002	746.642

Gastos Serv. Comun. Nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Servicio de Conserjería	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297	75.783	77.299
Servicio de Limpieza	97.020	98.961	100.940	102.959	105.018	107.118	109.261	111.446	113.675	115.948
Servicio de Garaje	10.146	10.349	10.556	10.767	10.982	11.202	11.426	11.654	11.888	12.125
Servicio de Energía y Agua	76.095	77.616	79.169	80.752	82.367	84.014	85.695	87.409	89.157	90.940
Servicio de Mantenimiento	91.313	93.140	95.002	96.903	98.841	100.817	102.834	104.890	106.988	109.128
Varios e Imprevistos	40.187	40.991	41.811	42.647	43.500	44.370	45.257	46.162	47.086	48.027
Servicio de Piscina y Jardín	62.616	63.868	65.145	66.448	67.777	69.133	70.515	71.926	73.364	74.831
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	319.517	325.908	332.426	339.074	345.856	352.773	359.828	367.025	374.365	381.853
Total Costes Serv. Comunitarios	761.575	776.806	792.342	808.189	824.353	840.840	857.657	874.810	892.306	910.152

Gastos Serv. Comun. Nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Servicio de Conserjería	78.845	80.422	82.030	83.671	85.344	87.051	88.792	90.568	92.379	94.227
Servicio de Limpieza	118.267	120.633	123.045	125.506	128.016	130.577	133.188	135.852	138.569	141.341
Servicio de Garaje	12.368	12.615	12.867	13.125	13.387	13.655	13.928	14.207	14.491	14.781
Servicio de Energía y Agua	92.759	94.614	96.506	98.436	100.405	102.413	104.461	106.551	108.682	110.855
Servicio de Mantenimiento	111.311	113.537	115.807	118.124	120.486	122.896	125.354	127.861	130.418	133.026
Varios e Imprevistos	48.988	49.968	50.967	51.986	53.026	54.086	55.168	56.272	57.397	58.545
Servicio de Piscina y Jardín	76.328	77.855	79.412	81.000	82.620	84.272	85.958	87.677	89.431	91.219
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	389.490	397.280	405.225	413.330	421.596	430.028	438.629	447.401	456.349	465.476
Total Costes Serv. Comunitarios	928.355	946.922	965.861	985.178	1.004.882	1.024.979	1.045.479	1.066.388	1.087.716	1.109.470

Gastos Serv. Comun. Nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Servicio de Conserjería	96.112	98.034	99.994	101.994	104.034	106.115	108.237	110.402	112.610	114.862
Servicio de Limpieza	144.167	147.051	149.992	152.992	156.051	159.172	162.356	165.603	168.915	172.293
Servicio de Garaje	15.076	15.378	15.685	15.999	16.319	16.645	16.978	17.318	17.664	18.018
Servicio de Energía y Agua	113.072	115.334	117.641	119.993	122.393	124.841	127.338	129.885	132.482	135.132
Servicio de Mantenimiento	135.687	138.401	141.169	143.992	146.872	149.809	152.806	155.862	158.979	162.158
Varios e Imprevistos	59.716	60.910	62.128	63.371	64.638	65.931	67.250	68.595	69.967	71.366
Servicio de Piscina y Jardín	93.044	94.904	96.802	98.739	100.713	102.728	104.782	106.878	109.015	111.196
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	474.786	484.282	493.967	503.847	513.924	524.202	534.686	545.380	556.287	567.413
Total Costes Serv. Comunitarios	1.131.660	1.154.293	1.177.379	1.200.927	1.224.945	1.249.444	1.274.433	1.299.922	1.325.920	1.352.438

Gastos Serv. Comun. Nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Servicio de Conserjería	117.159	119.503	121.893	124.331	126.817	129.354	131.941	134.579	137.271	140.016
Servicio de Limpieza	175.739	179.254	182.839	186.496	190.226	194.030	197.911	201.869	205.906	210.025
Servicio de Garaje	18.378	18.746	19.120	19.503	19.893	20.291	20.697	21.110	21.533	21.963
Servicio de Energía y Agua	137.835	140.591	143.403	146.271	149.197	152.181	155.224	158.329	161.495	164.725
Servicio de Mantenimiento	165.402	168.710	172.084	175.526	179.036	182.617	186.269	189.994	193.794	197.670
Varios e Imprevistos	72.793	74.249	75.734	77.249	78.794	80.370	81.977	83.617	85.289	86.995
Servicio de Piscina y Jardín	113.420	115.688	118.002	120.362	122.769	125.224	127.729	130.283	132.889	135.547
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	578.761	590.337	602.143	614.186	626.470	638.999	651.779	664.815	678.111	691.673
Total Costes Serv. Comunitarios	1.379.487	1.407.077	1.435.218	1.463.923	1.493.201	1.523.065	1.553.527	1.584.597	1.616.289	1.648.615

Gastos Serv. Comun. Nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Servicio de Conserjería	142.817	145.673	148.587	151.558	154.589	157.681	160.835	164.052	167.333	170.679
Servicio de Limpieza	214.225	218.510	222.880	227.337	231.884	236.522	241.252	246.077	250.999	256.019
Servicio de Garaje	22.403	22.851	23.308	23.774	24.249	24.734	25.229	25.734	26.248	26.773
Servicio de Energía y Agua	168.020	171.380	174.808	178.304	181.870	185.507	189.217	193.002	196.862	200.799
Servicio de Mantenimiento	201.624	205.656	209.769	213.965	218.244	222.609	227.061	231.602	236.234	240.959
Varios e Imprevistos	88.735	90.509	92.319	94.166	96.049	97.970	99.930	101.928	103.967	106.046
Servicio de Piscina y Jardín	138.258	141.023	143.843	146.720	149.655	152.648	155.701	158.815	161.991	165.231
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	705.507	719.617	734.009	748.690	763.663	778.937	794.515	810.406	826.614	843.146
Total Costes Serv. Comunitarios	1.681.587	1.715.219	1.749.523	1.784.514	1.820.204	1.856.608	1.893.740	1.931.615	1.970.247	2.009.652

Gastos Serv. Comun. Nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Servicio de Conserjería	174.093	177.575	181.126	184.749	188.444	192.213	196.057	199.978	203.977	208.057
Servicio de Limpieza	261.139	266.362	271.689	277.123	282.665	288.319	294.085	299.967	305.966	312.086
Servicio de Garaje	27.309	27.855	28.412	28.980	29.560	30.151	30.754	31.369	31.996	32.636
Servicio de Energía y Agua	204.815	208.911	213.090	217.351	221.698	226.132	230.655	235.268	239.973	244.773
Servicio de Mantenimiento	245.778	250.694	255.708	260.822	266.038	271.359	276.786	282.322	287.968	293.728
Varios e Imprevistos	108.167	110.330	112.537	114.788	117.083	119.425	121.814	124.250	126.735	129.269
Servicio de Piscina y Jardín	168.535	171.906	175.344	178.851	182.428	186.077	189.798	193.594	197.466	201.416
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	860.009	877.209	894.753	912.648	930.901	949.519	968.510	987.880	1.007.638	1.027.790
Total Costes Serv. Comunitarios	2.049.845	2.090.842	2.132.659	2.175.312	2.218.818	2.263.195	2.308.459	2.354.628	2.401.720	2.449.755

Gastos Serv. Comun. Nominales	2097	2098	2099	2100
Servicio de Conserjería	212.218	216.463	220.792	93.168
Servicio de Limpieza	318.327	324.694	331.188	139.752
Servicio de Garaje	33.289	33.955	34.634	14.615
Servicio de Energía y Agua	249.668	254.662	259.755	109.610
Servicio de Mantenimiento	299.602	305.594	311.706	131.531
Varios e Imprevistos	131.855	134.492	137.182	57.887
Servicio de Piscina y Jardín	205.444	209.553	213.744	90.194
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	1.048.346	1.069.313	1.090.699	460.245
Total Costes Serv. Comunitarios	2.498.750	2.548.725	2.599.699	1.097.002

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 1

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	241.065	616.570	1,5%
Seguros en Operación	3.407.290	8.613.803	20,3%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	11.600.364	29.348.939	69,2%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	5,9%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	1,6%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	1,6%
Total Costes Concesionaria	16.756.511	42.391.088	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 1 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 1

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	616.570	0	0	2.406	4.186	4.269	4.355	4.442	4.531	4.621	4.714
Seguros en Operación	8.613.803	31.604	55.132	56.235	57.360	58.507	59.677	60.871	62.088	63.330	64.596
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	29.348.939	104.101	181.603	185.235	195.546	199.457	203.446	207.515	211.665	215.898	220.216
Auditorías anuales financieras	2.487.022	9.125	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285	18.651
Auditorías anuales energéticas	663.206	2.433	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	4.876	4.973
Coste IVA Estructura Concesionaria	661.548	2.427	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675	4.768	4.864	4.961
Total Costes Concesionaria	42.391.088	149.690	261.132	268.761	282.474	288.124	293.886	299.764	305.759	311.874	318.112

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.808	4.904	5.002	5.102	5.204	5.309	5.415	5.523	5.633	5.746	5.861
Seguros en Operación	65.888	67.206	68.550	69.921	71.320	72.746	74.201	75.685	77.199	78.743	80.318
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	224.621	229.113	233.695	238.369	243.137	247.999	252.959	258.019	263.179	268.443	273.811
Auditorías anuales financieras	19.024	19.404	19.792	20.188	20.592	21.004	21.424	21.852	22.289	22.735	23.190
Auditorías anuales energéticas	5.073	5.174	5.278	5.383	5.491	5.601	5.713	5.827	5.944	6.063	6.184
Coste IVA Estructura Concesionaria	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813	5.929	6.048	6.168
Total Costes Concesionaria	324.474	330.963	337.583	344.334	351.221	358.246	365.410	372.719	380.173	387.776	395.532

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.978	6.098	6.220	6.344	6.471	6.600	6.732	6.867	7.004	7.145	7.287
Seguros en Operación	81.924	83.562	85.234	86.938	88.677	90.451	92.260	94.105	95.987	97.907	99.865
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	279.288	284.873	290.571	296.382	302.310	308.356	314.523	320.814	327.230	333.775	340.450
Auditorías anuales financieras	23.653	24.127	24.609	25.101	25.603	26.115	26.638	27.170	27.714	28.268	28.833
Auditorías anuales energéticas	6.308	6.434	6.562	6.694	6.828	6.964	7.103	7.245	7.390	7.538	7.689
Coste IVA Estructura Concesionaria	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227	7.372	7.519	7.670
Total Costes Concesionaria	403.443	411.512	419.742	428.137	436.699	445.433	454.342	463.429	472.697	482.151	491.794

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.433	7.582	7.734	7.888	8.046	8.207	8.371	8.538	8.709	8.883	9.061
Seguros en Operación	101.862	103.899	105.977	108.097	110.259	112.464	114.713	117.007	119.348	121.735	124.169
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	347.259	354.204	361.288	368.514	375.884	383.402	391.070	398.891	406.869	415.007	423.307
Auditorías anuales financieras	29.410	29.998	30.598	31.210	31.834	32.471	33.121	33.783	34.459	35.148	35.851
Auditorías anuales energéticas	7.843	8.000	8.160	8.323	8.489	8.659	8.832	9.009	9.189	9.373	9.560
Coste IVA Estructura Concesionaria	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986	9.166	9.349	9.536
Total Costes Concesionaria	501.630	511.663	521.896	532.334	542.981	553.840	564.917	576.215	587.740	599.495	611.484

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	9.242	9.427	9.616	9.808	10.004	10.204	10.408	10.616	10.829	11.045	11.266
Seguros en Operación	126.653	129.186	131.769	134.405	137.093	139.835	142.631	145.484	148.394	151.362	154.389
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	431.773	440.408	449.217	458.201	467.365	476.712	486.246	495.971	505.891	516.009	526.329
Auditorías anuales financieras	36.568	37.299	38.045	38.806	39.582	40.374	41.181	42.005	42.845	43.702	44.576
Auditorías anuales energéticas	9.751	9.946	10.145	10.348	10.555	10.766	10.982	11.201	11.425	11.654	11.887
Coste IVA Estructura Concesionaria	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173	11.397	11.625	11.857
Total Costes Concesionaria	623.714	636.188	648.912	661.890	675.128	688.631	702.403	716.451	730.781	745.396	760.304

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	11.492	11.721	11.956	12.195	12.439	12.688	12.941	13.200	13.464	13.734	14.008
Seguros en Operación	157.477	160.626	163.839	167.116	170.458	173.867	177.344	180.891	184.509	188.199	191.963
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	536.855	547.592	558.544	569.715	581.110	592.732	604.586	616.678	629.012	641.592	654.424
Auditorías anuales financieras	45.467	46.377	47.304	48.250	49.215	50.200	51.204	52.228	53.272	54.338	55.425
Auditorías anuales energéticas	12.125	12.367	12.614	12.867	13.124	13.387	13.654	13.927	14.206	14.490	14.780
Coste IVA Estructura Concesionaria	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893	14.170	14.454	14.743
Total Costes Concesionaria	775.510	791.020	806.841	822.978	839.437	856.226	873.350	890.817	908.634	926.806	945.343

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	14.288	14.574	14.866	15.163	15.466	15.776	16.091	2.809
Seguros en Operación	195.802	199.718	203.713	207.787	211.943	216.182	220.505	93.047
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	667.512	680.862	694.480	708.369	722.537	736.987	751.727	317.208
Auditorías anuales financieras	56.533	57.664	58.817	59.993	61.193	62.417	63.665	26.865
Auditorías anuales energéticas	15.075	15.377	15.685	15.998	16.318	16.645	16.977	7.164
Coste IVA Estructura Concesionaria	15.038	15.339	15.645	15.958	16.277	16.603	16.935	7.146
Total Costes Concesionaria	964.249	983.534	1.003.205	1.023.269	1.043.735	1.064.609	1.085.901	454.240

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 1

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	52.054.170
Más Comisión Apertura	374.921
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-36.222
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	52.392.869
1ª dotación CRSD	1.167.330
Necesidades de Financiación	53.560.199

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 1

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	52.054.170
Reinversiones de Reposición	37.465.888
Total Inversiones	89.520.058

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 1

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	52.054.170	423.607	722.507	722.507	722.507	724.487	722.507	722.507	722.507	724.487	722.507
Amortización Anual Reinversiones	37.465.888	0	0	71.488	71.488	71.488	147.352	302.114	230.626	311.133	311.133
Total Amortización Anual	89.520.058	423.607	722.507	793.995	793.995	795.975	869.859	1.024.621	953.133	1.035.620	1.033.640

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	722.507	722.507	724.487	722.507	722.507	722.507	724.487	722.507	722.507	722.507	724.487
Amortización Anual Reinversiones	235.269	165.942	340.230	259.722	350.387	350.387	264.952	186.878	383.154	292.489	394.592
Total Amortización Anual	957.777	888.449	1.064.716	982.229	1.072.894	1.072.894	989.438	909.385	1.105.661	1.014.997	1.119.079

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	722.507	722.507	722.507	724.487	722.507	722.507	722.507	724.487	722.507	722.507	722.507
Amortización Anual Reinversiones	394.592	298.379	210.455	431.493	329.391	444.375	444.375	336.023	237.006	485.932	370.947
Total Amortización Anual	1.117.099	1.020.886	932.962	1.155.980	1.051.898	1.166.882	1.166.882	1.060.509	959.514	1.208.439	1.093.455

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	724.487	722.507	722.507	722.507	724.487	722.507	722.507	722.507	724.487	722.507	722.507
Amortización Anual Reinversiones	500.438	500.438	378.416	266.908	547.238	417.747	563.575	563.575	426.158	300.581	616.279
Total Amortización Anual	1.224.925	1.222.945	1.100.923	989.415	1.271.725	1.140.254	1.286.082	1.286.082	1.150.645	1.023.089	1.338.786

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	722.507	724.487	722.507	722.507	722.507	724.487	722.507	722.507	722.507	724.487	722.507
Amortización Anual Reinversiones	470.451	634.677	634.677	479.923	338.503	694.030	529.804	714.749	714.749	540.471	381.210
Total Amortización Anual	1.192.958	1.359.163	1.357.184	1.202.430	1.061.011	1.418.517	1.252.311	1.437.256	1.437.256	1.264.958	1.103.717

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	722.507	722.507	724.487	722.507	722.507	722.507	724.487	722.507	722.507	722.507	724.487
Amortización Anual Reinversiones	781.590	596.646	804.924	804.924	608.659	429.304	880.198	671.920	906.475	906.475	685.448
Total Amortización Anual	1.504.098	1.319.153	1.529.410	1.527.431	1.331.166	1.151.811	1.604.684	1.394.427	1.628.982	1.628.982	1.409.935

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	722.507	722.507	722.507	724.487	722.507	722.507	722.507	298.900
Amortización Anual Reinversiones	483.466	991.246	756.691	1.158.891	1.345.880	750.334	2.829.696	1.134.736
Total Amortización Anual	1.205.973	1.713.753	1.479.198	1.883.378	2.068.387	1.472.841	3.552.203	1.433.636

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 1

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	423.607	722.507	793.995	793.995	795.975	869.859	1.024.621	953.133	1.035.620
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	83.305	162.046	236.579	306.139	369.225	427.494	481.165
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	176.972	308.725	314.899	332.428	339.076	345.858	352.775	359.831
CRSD	0	0	0	1.167.330	1.071.196	1.183.644	1.230.774	1.129.583	999.211	1.254.942	1.197.839
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	636.485	155.652	705.539	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	636.485	579.259	2.772.348	2.357.221	2.554.585	2.695.756	2.744.658	2.838.916	3.088.344	3.174.455
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	58.757	0	0	62.354	127.202	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	176.972	308.725	314.899	332.428	339.076	345.858	352.775	359.831
Deuda Senior cp	0	0	0	801.042	639.197	892.147	1.019.561	860.340	631.712	1.173.819	1.102.552
Total Pasivo Corriente	0	0	0	978.014	947.922	1.265.804	1.351.989	1.199.417	1.039.923	1.653.796	1.462.382

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.033.640	957.777	888.449	1.064.716	982.229	1.072.894	1.072.894	989.438	909.385	1.105.661	1.014.997
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	527.835	563.856	587.989	599.676	600.410	589.415	564.256	524.557	468.539	394.833	304.793
Fianzas depositadas en AVS	367.027	374.368	381.855	389.492	397.282	405.228	413.332	421.599	430.031	438.632	447.404
CRSD	1.331.281	1.384.194	1.270.153	1.123.084	1.411.294	1.346.810	1.496.824	1.556.363	1.427.843	1.262.279	1.586.376
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	3.359.784	3.380.195	3.228.446	3.276.969	3.491.215	3.514.347	3.647.306	3.591.957	3.335.798	3.301.404	3.453.570
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	65.990	0	0	70.221	142.858	0	74.519	0	0	79.080	161.323
Fianzas recibidas de Clientes	367.027	374.368	381.855	389.492	397.282	405.228	413.332	421.599	430.031	438.632	447.404
Deuda Senior cp	1.420.352	1.584.953	1.418.958	1.176.542	1.809.416	1.752.716	2.127.073	2.331.877	2.169.243	1.923.010	2.656.030
Total Pasivo Corriente	1.853.369	1.959.321	1.800.813	1.636.254	2.349.556	2.157.944	2.614.924	2.753.476	2.599.273	2.440.721	3.264.757

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.119.079	1.117.099	1.020.886	932.962	1.155.980	1.051.898	1.166.882	1.166.882	1.060.509	959.514	1.208.439
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	198.359	72.331	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	456.352	465.479	474.789	484.285	493.970	503.850	513.927	524.205	534.689	545.383	556.291
CRSD	1.513.682	1.682.703	1.749.549	528.730	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	3.387.473	3.437.612	3.345.224	2.045.976	1.749.950	1.655.748	1.780.809	1.791.087	1.695.199	1.604.897	1.864.730
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	83.691	0	0	89.057	181.179	0	94.508	0	0	100.292
Fianzas recibidas de Clientes	456.352	465.479	474.789	484.285	493.970	503.850	513.927	524.205	534.689	545.383	556.291
Deuda Senior cp	2.616.312	3.065.433	3.325.452	994.401	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	3.072.665	3.614.603	3.800.241	1.478.686	583.027	685.029	513.927	618.713	534.689	545.383	656.583

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.093.455	1.224.925	1.222.945	1.100.923	989.415	1.271.725	1.140.254	1.286.082	1.286.082	1.150.645	1.023.089
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	567.417	578.765	590.340	602.147	614.190	626.474	639.003	651.783	664.819	678.115	691.678
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.760.871	1.903.690	1.913.286	1.803.070	1.703.605	1.998.198	1.879.258	2.037.865	2.050.901	1.928.760	1.814.766
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	204.596	0	106.140	0	0	112.945	229.779	0	119.858	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	567.417	578.765	590.340	602.147	614.190	626.474	639.003	651.783	664.819	678.115	691.678
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	772.013	578.765	696.480	602.147	614.190	739.419	868.782	651.783	784.678	678.115	691.678

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.338.786	1.192.958	1.359.163	1.357.184	1.202.430	1.061.011	1.418.517	1.252.311	1.437.256	1.437.256	1.264.958
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	705.511	719.622	734.014	748.694	763.668	778.942	794.520	810.411	826.619	843.151	860.014
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	2.144.297	2.012.580	2.193.177	2.205.878	2.066.098	1.939.952	2.313.037	2.162.722	2.363.875	2.380.408	2.224.972
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	127.195	259.477	0	134.611	0	0	143.242	291.415	0	152.009	0
Fianzas recibidas de Clientes	705.511	719.622	734.014	748.694	763.668	778.942	794.520	810.411	826.619	843.151	860.014
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	832.706	979.099	734.014	883.306	763.668	778.942	937.762	1.101.826	826.619	995.161	860.014

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.103.717	1.504.098	1.319.153	1.529.410	1.527.431	1.331.166	1.151.811	1.604.684	1.394.427	1.628.982	1.628.982
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	877.215	894.759	912.654	930.907	949.525	968.516	987.886	1.007.644	1.027.797	1.048.353	1.069.320
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	1.182.637	2.830.720	3.364.611	2.673.962	4.036.802	4.648.888
Total Activo Corriente	2.080.932	2.498.857	2.331.807	2.560.317	2.576.956	3.482.318	4.970.418	5.976.940	5.096.185	6.714.136	7.347.189
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	161.314	329.080	0	170.720	0	0	181.665	369.585	0	192.785
Fianzas recibidas de Clientes	877.215	894.759	912.654	930.907	949.525	968.516	987.886	1.007.644	1.027.797	1.048.353	1.069.320
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	877.215	1.056.073	1.241.734	930.907	1.120.245	968.516	987.886	1.189.309	1.397.382	1.048.353	1.262.105

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	1.409.935	1.205.973	1.713.753	1.479.198	1.883.378	2.068.387	1.472.841	1.108.198	1.433.636	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	1.090.706	1.112.520	1.134.771	1.157.466	1.180.615	1.204.228	1.228.312	1.252.879	1.277.936	539.254
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	6.250.799	8.015.952	8.527.729	7.659.598	9.100.189	9.718.756	11.599.992	13.769.401	12.508.086	9.388.095
Total Activo Corriente	8.751.440	10.334.446	11.376.253	10.296.262	12.164.183	12.991.371	14.301.146	16.130.477	15.219.658	9.927.349
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	204.585	417.353	0	216.514	0	0	637.421	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.090.706	1.112.520	1.134.771	1.157.466	1.180.615	1.204.228	1.228.312	1.252.879	1.277.936	539.254
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.090.706	1.112.520	1.339.355	1.574.819	1.180.615	1.420.742	1.228.312	1.252.879	1.915.357	539.254

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 1

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	51.231.091	48.205	97.807	100.076	110.928	124.695	129.360	120.421
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	145.389	149.298	167.269	197.703	227.859	219.829	251.535	259.857
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	282.310	319.218	357.147	352.435	390.995	403.713	433.402	479.767
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	525.038	514.553	543.944	540.751	555.087	585.666	615.730	593.605
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	626.370	622.478	638.919	673.690	707.213	682.000	719.195	715.146
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	733.328	772.188	810.238	782.177	823.732	818.875	839.647	883.745
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	926.260	894.363	941.456	936.321	959.379	1.008.744	1.056.920	1.021.333
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	1.074.033	1.067.953	1.094.218	1.150.144	1.204.064	1.163.690	1.223.337	1.216.824
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	1.246.068	1.308.753	1.369.773	1.324.639	1.391.477	1.363.137	1.368.319	1.491.243
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	1.213.602	522.507						

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 1

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-16.068.060	-3.922.830	-8.951.843	-2.485.566	-707.820	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	306.377.575	0	0	0	0	1.109.072	247.021	365.017	529.649	507.877
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	290.309.515	-3.922.830	-8.951.843	-2.485.566	-707.820	1.109.072	247.021	365.017	529.649	507.877
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	67.333	494.413	277.427	421.222	598.048	554.115	61.125	545.793	304.042	466.219
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	67.333	494.413	277.427	421.222	598.048	554.115	61.125	545.793	304.042	466.219
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	665.995	616.253	61.588	607.404	335.655	444.400	1.649.930	2.989.799	3.058.709	3.953.070
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	665.995	616.253	61.588	607.404	335.655	444.400	1.649.930	2.989.799	3.058.709	3.953.070
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	3.750.727	4.217.870	4.379.283	3.938.834	3.431.879	4.438.290	4.210.985	4.737.348	4.918.501	4.422.818
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	3.750.727	4.217.870	4.379.283	3.938.834	3.431.879	4.438.290	4.210.985	4.737.348	4.918.501	4.422.818
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	3.851.571	4.985.916	4.729.297	5.321.747	5.526.378	4.967.862	4.324.920	5.601.294	5.312.935	5.980.571
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	3.851.571	4.985.916	4.729.297	5.321.747	5.526.378	4.967.862	4.324.920	5.601.294	5.312.935	5.980.571
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	6.210.316	5.581.670	4.857.112	6.295.816	5.970.360	6.721.730	6.981.172	6.272.918	5.457.512	7.076.263
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	6.210.316	5.581.670	4.857.112	6.295.816	5.970.360	6.721.730	6.981.172	6.272.918	5.457.512	7.076.263
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	6.710.475	6.474.641	6.200.567	6.517.485	6.823.030	6.594.244	6.932.242	6.895.336	7.061.050	7.416.268
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	6.710.475	6.474.641	6.200.567	6.517.485	6.823.030	6.594.244	6.932.242	6.895.336	7.061.050	7.416.268
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	7.762.044	7.506.289	7.885.035	7.724.444	7.753.807	8.450.375	6.877.078			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	7.762.044	7.506.289	7.885.035	7.724.444	7.753.807	8.450.375	6.877.078			

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 1

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	37.492.139	0	10.089.514	21.889.266	5.513.359	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-62.735.127	0	-418.195	-1.009.389	-1.496.174	-2.334.659	-2.142.393	-2.367.288	-2.461.549	-2.259.166	-1.998.423
Devolución Principal	-37.492.139	0	0	0	0	-801.042	-639.197	-892.147	-1.019.561	-860.340	-631.712
Pago de Intereses y Comisiones	-25.242.988	0	-418.195	-1.009.389	-1.496.174	-1.533.617	-1.503.196	-1.475.141	-1.441.988	-1.398.825	-1.366.711
Total Flujos Caja Deuda	-25.242.988	0	9.671.319	20.879.877	4.017.186	-2.334.659	-2.142.393	-2.367.288	-2.461.549	-2.259.166	-1.998.423

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	-2.509.883	-2.395.678	-2.662.563	-2.768.389	-2.540.305	-2.246.168	-2.822.588	-2.693.620	-2.993.648	-3.112.726	-2.855.686
Devolución Principal	-1.173.819	-1.102.552	-1.420.352	-1.584.953	-1.418.958	-1.176.542	-1.809.416	-1.752.716	-2.127.073	-2.331.877	-2.169.243
Pago de Intereses y Comisiones	-1.336.064	-1.293.126	-1.242.211	-1.183.436	-1.121.348	-1.069.627	-1.013.172	-940.903	-866.575	-780.849	-686.443
Total Flujos Caja Deuda	-2.509.883	-2.395.678	-2.662.563	-2.768.389	-2.540.305	-2.246.168	-2.822.588	-2.693.620	-2.993.648	-3.112.726	-2.855.686

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	-2.524.558	-3.172.752	-3.027.364	-3.365.406	-3.499.099	-1.057.459	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-1.923.010	-2.656.030	-2.616.312	-3.065.433	-3.325.452	-994.401	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-601.548	-516.721	-411.052	-299.972	-173.646	-63.058	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-2.524.558	-3.172.752	-3.027.364	-3.365.406	-3.499.099	-1.057.459	0	0	0	0	0

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

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

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

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

7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

7.1. Introducción

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

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

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

7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales

Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 1

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Operativos	598.718.359	2.123.661	3.704.697	3.778.791	3.989.135	4.068.917	4.150.296	4.233.302	4.317.968	4.404.327
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	598.718.359	2.123.661	3.704.697	3.778.791	3.989.135	4.068.917	4.150.296	4.233.302	4.317.968	4.404.327
Gastos Operativos	-143.591.936	-444.129	-774.777	-792.678	-958.731	-977.905	-997.463	-1.017.413	-1.037.761	-1.058.516
Gastos Serv. Com.	-101.200.848	-294.439	-513.644	-523.917	-676.257	-689.782	-703.577	-717.649	-732.002	-746.642
Costes Concesionaria	-42.391.088	-149.690	-261.132	-268.761	-282.474	-288.124	-293.886	-299.764	-305.759	-311.874
EBITDA	455.126.423	1.679.532	2.929.920	2.986.113	3.030.404	3.091.012	3.152.832	3.215.889	3.280.207	3.345.811
Amortizaciones	-89.520.058	-423.607	-722.507	-793.995	-793.995	-795.975	-869.859	-1.024.621	-953.133	-1.035.620
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	365.606.365	1.255.925	2.207.413	2.192.117	2.236.409	2.295.037	2.282.973	2.191.268	2.327.074	2.310.191
Gastos Financieros	-24.065.760	-934.556	-1.555.364	-1.524.943	-1.496.888	-1.463.735	-1.420.572	-1.388.458	-1.357.811	-1.314.873
Resultado Financiero	-24.065.760	-934.556	-1.555.364	-1.524.943	-1.496.888	-1.463.735	-1.420.572	-1.388.458	-1.357.811	-1.314.873
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	341.540.606	321.369	652.049	667.175	739.521	831.303	862.401	802.810	969.263	995.318
Impuesto de Sociedades	-51.231.091	-48.205	-97.807	-100.076	-110.928	-124.695	-129.360	-120.421	-145.389	-149.298
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	290.309.515	273.164	554.242	567.099	628.593	706.607	733.041	682.388	823.873	846.020

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Operativos	4.492.414	4.582.262	4.673.907	4.767.385	4.862.733	4.959.988	5.059.187	5.160.371	5.263.579	5.368.850
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.492.414	4.582.262	4.673.907	4.767.385	4.862.733	4.959.988	5.059.187	5.160.371	5.263.579	5.368.850
Gastos Operativos	-1.079.686	-1.101.280	-1.123.306	-1.145.772	-1.168.687	-1.192.061	-1.215.902	-1.240.220	-1.265.025	-1.290.325
Gastos Serv. Com.	-761.575	-776.806	-792.342	-808.189	-824.353	-840.840	-857.657	-874.810	-892.306	-910.152
Costes Concesionaria	-318.112	-324.474	-330.963	-337.583	-344.334	-351.221	-358.246	-365.410	-372.719	-380.173
EBITDA	3.412.727	3.480.982	3.550.601	3.621.613	3.694.046	3.767.927	3.843.285	3.920.151	3.998.554	4.078.525
Amortizaciones	-1.033.640	-957.777	-888.449	-1.064.716	-982.229	-1.072.894	-1.072.894	-989.438	-909.385	-1.105.661
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.379.087	2.523.205	2.662.152	2.556.897	2.711.816	2.695.033	2.770.391	2.930.713	3.089.169	2.972.864
Gastos Financieros	-1.263.957	-1.205.183	-1.143.094	-1.091.373	-1.034.919	-962.650	-888.321	-802.596	-708.190	-623.295
Resultado Financiero	-1.263.957	-1.205.183	-1.143.094	-1.091.373	-1.034.919	-962.650	-888.321	-802.596	-708.190	-623.295
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.115.129	1.318.022	1.519.057	1.465.524	1.676.897	1.732.383	1.882.070	2.128.117	2.380.979	2.349.569
Impuesto de Sociedades	-167.269	-197.703	-227.859	-219.829	-251.535	-259.857	-282.310	-319.218	-357.147	-352.435
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	947.860	1.120.319	1.291.199	1.245.695	1.425.363	1.472.525	1.599.759	1.808.899	2.023.832	1.997.134

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Operativos	5.476.227	5.585.752	5.697.467	5.811.416	5.927.644	6.046.197	6.167.121	6.290.464	6.416.273	6.544.598
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.476.227	5.585.752	5.697.467	5.811.416	5.927.644	6.046.197	6.167.121	6.290.464	6.416.273	6.544.598
Gastos Operativos	-1.316.132	-1.342.454	-1.369.303	-1.396.690	-1.424.623	-1.453.116	-1.482.178	-1.511.822	-1.542.058	-1.572.899
Gastos Serv. Com.	-928.355	-946.922	-965.861	-985.178	-1.004.882	-1.024.979	-1.045.479	-1.066.388	-1.087.716	-1.109.470
Costes Concesionaria	-387.776	-395.532	-403.443	-411.512	-419.742	-428.137	-436.699	-445.433	-454.342	-463.429
EBITDA	4.160.095	4.243.297	4.328.163	4.414.727	4.503.021	4.593.081	4.684.943	4.778.642	4.874.215	4.971.699
Amortizaciones	-1.014.997	-1.119.079	-1.117.099	-1.020.886	-932.962	-1.155.980	-1.051.898	-1.166.882	-1.166.882	-1.060.509
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.145.099	3.124.219	3.211.064	3.393.841	3.570.059	3.437.102	3.633.045	3.611.760	3.707.333	3.911.190
Gastos Financieros	-538.468	-432.799	-321.719	-195.393	-69.808	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
Resultado Financiero	-538.468	-432.799	-321.719	-195.393	-69.808	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.606.631	2.691.420	2.889.345	3.198.448	3.500.251	3.430.352	3.626.295	3.605.010	3.700.583	3.904.440
Impuesto de Sociedades	-390.995	-403.713	-433.402	-479.767	-525.038	-514.553	-543.944	-540.751	-555.087	-585.666
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.215.636	2.287.707	2.455.943	2.718.680	2.975.213	2.915.799	3.082.351	3.064.258	3.145.495	3.318.774

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Operativos	6.675.490	6.809.000	6.945.180	7.084.084	7.225.765	7.370.281	7.517.686	7.668.040	7.821.401	7.977.829
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	6.675.490	6.809.000	6.945.180	7.084.084	7.225.765	7.370.281	7.517.686	7.668.040	7.821.401	7.977.829
Gastos Operativos	-1.604.357	-1.636.444	-1.669.173	-1.702.557	-1.736.608	-1.771.340	-1.806.767	-1.842.902	-1.879.760	-1.917.355
Gastos Serv. Com.	-1.131.660	-1.154.293	-1.177.379	-1.200.927	-1.224.945	-1.249.444	-1.274.433	-1.299.922	-1.325.920	-1.352.438
Costes Concesionaria	-472.697	-482.151	-491.794	-501.630	-511.663	-521.896	-532.334	-542.981	-553.840	-564.917
EBITDA	5.071.133	5.172.556	5.276.007	5.381.527	5.489.158	5.598.941	5.710.920	5.825.138	5.941.641	6.060.473
Amortizaciones	-959.514	-1.208.439	-1.093.455	-1.224.925	-1.222.945	-1.100.923	-989.415	-1.271.725	-1.140.254	-1.286.082
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	4.111.620	3.964.117	4.182.552	4.156.602	4.266.212	4.498.017	4.721.505	4.553.413	4.801.387	4.774.392
Gastos Financieros	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
Resultado Financiero	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.104.870	3.957.367	4.175.802	4.149.852	4.259.462	4.491.267	4.714.755	4.546.663	4.794.637	4.767.642
Impuesto de Sociedades	-615.730	-593.605	-626.370	-622.478	-638.919	-673.690	-707.213	-682.000	-719.195	-715.146
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.489.139	3.363.762	3.549.432	3.527.374	3.620.543	3.817.577	4.007.541	3.864.664	4.075.441	4.052.495

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Operativos	8.137.386	8.300.133	8.466.136	8.635.459	8.808.168	8.984.331	9.164.018	9.347.298	9.534.244	9.724.929
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	8.137.386	8.300.133	8.466.136	8.635.459	8.808.168	8.984.331	9.164.018	9.347.298	9.534.244	9.724.929
Gastos Operativos	-1.955.703	-1.994.817	-2.034.713	-2.075.407	-2.116.915	-2.159.254	-2.202.439	-2.246.488	-2.291.417	-2.337.246
Gastos Serv. Com.	-1.379.487	-1.407.077	-1.435.218	-1.463.923	-1.493.201	-1.523.065	-1.553.527	-1.584.597	-1.616.289	-1.648.615
Costes Concesionaria	-576.215	-587.740	-599.495	-611.484	-623.714	-636.188	-648.912	-661.890	-675.128	-688.631
EBITDA	6.181.683	6.305.317	6.431.423	6.560.051	6.691.252	6.825.077	6.961.579	7.100.811	7.242.827	7.387.683
Amortizaciones	-1.286.082	-1.150.645	-1.023.089	-1.338.786	-1.192.958	-1.359.163	-1.357.184	-1.202.430	-1.061.011	-1.418.517
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	4.895.601	5.154.672	5.408.334	5.221.266	5.498.294	5.465.914	5.604.395	5.898.380	6.181.816	5.969.167
Gastos Financieros	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
Resultado Financiero	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.888.851	5.147.922	5.401.584	5.214.516	5.491.544	5.459.164	5.597.645	5.891.630	6.175.066	5.962.417
Impuesto de Sociedades	-733.328	-772.188	-810.238	-782.177	-823.732	-818.875	-839.647	-883.745	-926.260	-894.363
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	4.155.523	4.375.734	4.591.347	4.432.338	4.667.813	4.640.290	4.757.998	5.007.886	5.248.806	5.068.054

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Operativos	9.919.428	10.117.816	10.320.172	10.526.576	10.737.107	10.951.850	11.170.887	11.394.304	11.622.190	11.854.634
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	9.919.428	10.117.816	10.320.172	10.526.576	10.737.107	10.951.850	11.170.887	11.394.304	11.622.190	11.854.634
Gastos Operativos	-2.383.991	-2.431.670	-2.480.304	-2.529.910	-2.580.508	-2.632.118	-2.684.761	-2.738.456	-2.793.225	-2.849.089
Gastos Serv. Com.	-1.681.587	-1.715.219	-1.749.523	-1.784.514	-1.820.204	-1.856.608	-1.893.740	-1.931.615	-1.970.247	-2.009.652
Costes Concesionaria	-702.403	-716.451	-730.781	-745.396	-760.304	-775.510	-791.020	-806.841	-822.978	-839.437
EBITDA	7.535.437	7.686.146	7.839.869	7.996.666	8.156.599	8.319.731	8.486.126	8.655.849	8.828.965	9.005.545
Amortizaciones	-1.252.311	-1.437.256	-1.437.256	-1.264.958	-1.103.717	-1.504.098	-1.319.153	-1.529.410	-1.527.431	-1.331.166
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	6.283.126	6.248.890	6.402.612	6.731.708	7.052.882	6.815.634	7.166.973	7.126.438	7.301.535	7.674.379
Gastos Financieros	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
Resultado Financiero	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	6.276.376	6.242.140	6.395.862	6.724.958	7.046.132	6.808.884	7.160.223	7.119.688	7.294.785	7.667.629
Impuesto de Sociedades	-941.456	-936.321	-959.379	-1.008.744	-1.056.920	-1.021.333	-1.074.033	-1.067.953	-1.094.218	-1.150.144
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	5.334.919	5.305.819	5.436.483	5.716.214	5.989.212	5.787.551	6.086.190	6.051.735	6.200.567	6.517.485

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Operativos	12.091.727	12.333.561	12.580.233	12.831.837	13.088.474	13.350.243	13.617.248	13.889.593	14.167.385	14.450.733
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	12.091.727	12.333.561	12.580.233	12.831.837	13.088.474	13.350.243	13.617.248	13.889.593	14.167.385	14.450.733
Gastos Operativos	-2.906.071	-2.964.193	-3.023.476	-3.083.946	-3.145.625	-3.208.537	-3.272.708	-3.338.162	-3.404.926	-3.473.024
Gastos Serv. Com.	-2.049.845	-2.090.842	-2.132.659	-2.175.312	-2.218.818	-2.263.195	-2.308.459	-2.354.628	-2.401.720	-2.449.755
Costes Concesionaria	-856.226	-873.350	-890.817	-908.634	-926.806	-945.343	-964.249	-983.534	-1.003.205	-1.023.269
EBITDA	9.185.656	9.369.369	9.556.756	9.747.891	9.942.849	10.141.706	10.344.540	10.551.431	10.762.460	10.977.709
Amortizaciones	-1.151.811	-1.604.684	-1.394.427	-1.628.982	-1.628.982	-1.409.935	-1.205.973	-1.713.753	-1.479.198	-1.883.378
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	8.033.844	7.764.684	8.162.329	8.118.910	8.313.867	8.731.771	9.138.567	8.837.678	9.283.262	9.094.331
Gastos Financieros	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
Resultado Financiero	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	8.027.094	7.757.934	8.155.579	8.112.160	8.307.117	8.725.021	9.131.817	8.830.928	9.276.512	9.087.581
Impuesto de Sociedades	-1.204.064	-1.163.690	-1.223.337	-1.216.824	-1.246.068	-1.308.753	-1.369.773	-1.324.639	-1.391.477	-1.363.137
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	6.823.030	6.594.244	6.932.242	6.895.336	7.061.050	7.416.268	7.762.044	7.506.289	7.885.035	7.724.444

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
Ingresos Operativos	14.739.748	15.034.542	15.335.233	6.471.048
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	14.739.748	15.034.542	15.335.233	6.471.048
Gastos Operativos	-3.542.485	-3.613.334	-3.685.601	-1.551.242
Gastos Serv. Com.	-2.498.750	-2.548.725	-2.599.699	-1.097.002
Costes Concesionaria	-1.043.735	-1.064.609	-1.085.901	-454.240
EBITDA	11.197.263	11.421.208	11.649.632	4.919.807
Amortizaciones	-2.068.387	-1.472.841	-3.552.203	-1.433.636
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	9.128.876	9.948.367	8.097.430	3.486.170
Gastos Financieros	-6.750	-6.750	-6.750	-2.792
Resultado Financiero	-6.750	-6.750	-6.750	-2.792
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	9.122.126	9.941.617	8.090.680	3.483.378
Impuesto de Sociedades	-1.368.319	-1.491.243	-1.213.602	-522.507
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	7.753.807	8.450.375	6.877.078	2.960.871

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 1

Balance de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	3.922.830	21.967.778	46.414.833	50.908.056	50.114.060	49.677.506	48.881.531	48.011.672	47.366.369	47.187.047	46.151.427
Acuerdo de concesión lp	3.922.830	21.967.778	46.414.833	50.908.056	50.114.060	49.677.506	48.881.531	48.011.672	47.366.369	47.187.047	46.151.427
ACTIVO CORRIENTE	0	636.485	579.259	2.772.348	2.357.221	2.554.585	2.695.756	2.744.658	2.838.916	3.088.344	3.174.455
Acuerdo de concesión cp	0	0	423.607	722.507	793.995	793.995	795.975	869.859	1.024.621	953.133	1.035.620
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	83.305	162.046	236.579	306.139	369.225	427.494	481.165
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	176.972	308.725	314.899	332.428	339.076	345.858	352.775	359.831
CRSD	0	0	0	1.167.330	1.071.196	1.183.644	1.230.774	1.129.583	999.211	1.254.942	1.197.839
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	636.485	155.652	705.539	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	3.922.830	22.604.263	46.994.092	53.680.403	52.471.281	52.232.090	51.577.287	50.756.329	50.205.285	50.275.391	49.325.882
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	3.922.830	12.874.674	15.360.240	16.341.223	15.786.394	16.106.471	16.370.047	16.547.005	16.772.169	17.387.224	17.716.684
Capital Social	1.339.005	2.232.770	4.718.337	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	27.316	82.741	139.450	202.310	272.970	346.275	414.513
Reservas voluntarias	2.583.825	10.641.903	10.641.903	10.712.040	9.848.815	10.100.612	10.245.984	10.282.068	10.410.137	11.002.541	11.122.277
Resultado del año	0	0	0	273.164	554.242	567.099	628.593	706.607	733.041	682.388	823.873
PASIVO NO CORRIENTE	0	9.729.589	31.633.852	36.361.166	35.736.966	34.859.816	33.855.251	33.009.908	32.393.193	31.234.371	30.146.816
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	9.729.589	31.633.852	36.361.166	35.736.966	34.859.816	33.855.251	33.009.908	32.393.193	31.234.371	30.146.816
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	978.014	947.922	1.265.804	1.351.989	1.199.417	1.039.923	1.653.796	1.462.382
Proveedores	0	0	0	0	0	58.757	0	0	62.354	127.202	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	176.972	308.725	314.899	332.428	339.076	345.858	352.775	359.831
Deuda Senior cp	0	0	0	801.042	639.197	892.147	1.019.561	860.340	631.712	1.173.819	1.102.552
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	3.922.830	22.604.263	46.994.092	53.680.403	52.471.281	52.232.090	51.577.287	50.756.329	50.205.285	50.275.391	49.325.882

Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	45.520.323	44.562.546	43.674.097	43.036.555	42.925.762	41.852.869	41.233.296	40.243.858	39.334.473	38.709.880	38.676.263
Acuerdo de concesión lp	45.520.323	44.562.546	43.674.097	43.036.555	42.925.762	41.852.869	41.233.296	40.243.858	39.334.473	38.709.880	38.676.263
ACTIVO CORRIENTE	3.359.784	3.380.195	3.228.446	3.276.969	3.491.215	3.514.347	3.647.306	3.591.957	3.335.798	3.301.404	3.453.570
Acuerdo de concesión cp	1.033.640	957.777	888.449	1.064.716	982.229	1.072.894	1.072.894	989.438	909.385	1.105.661	1.014.997
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	527.835	563.856	587.989	599.676	600.410	589.415	564.256	524.557	468.539	394.833	304.793
Fianzas depositadas en AVS	367.027	374.368	381.855	389.492	397.282	405.228	413.332	421.599	430.031	438.632	447.404
CRSD	1.331.281	1.384.194	1.270.153	1.123.084	1.411.294	1.346.810	1.496.824	1.556.363	1.427.843	1.262.279	1.586.376
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	48.880.107	47.942.741	46.902.543	46.313.524	46.416.978	45.367.215	44.880.603	43.835.815	42.670.271	42.011.284	42.129.833
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	18.285.278	18.811.916	19.334.187	20.071.271	21.255.842	22.135.411	23.303.894	24.437.435	25.580.340	26.987.918	28.923.464
Capital Social	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	496.901	581.503	676.289	788.321	917.440	1.042.010	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204
Reservas voluntarias	11.586.337	11.926.533	12.181.559	12.635.732	13.736.686	14.312.018	15.404.145	16.410.452	17.344.217	18.536.863	20.499.106
Resultado del año	846.020	947.860	1.120.319	1.291.199	1.245.695	1.425.363	1.472.525	1.599.759	1.808.899	2.023.832	1.997.134
PASIVO NO CORRIENTE	28.741.460	27.171.504	25.767.543	24.605.999	22.811.580	21.073.861	18.961.784	16.644.904	14.490.658	12.582.645	9.941.611
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	28.741.460	27.171.504	25.767.543	24.605.999	22.811.580	21.073.861	18.961.784	16.644.904	14.490.658	12.582.645	9.941.611
PASIVO CORRIENTE	1.853.369	1.959.321	1.800.813	1.636.254	2.349.556	2.157.944	2.614.924	2.753.476	2.599.273	2.440.721	3.264.757
Proveedores	65.990	0	0	70.221	142.858	0	74.519	0	0	79.080	161.323
Fianzas recibidas de Clientes	367.027	374.368	381.855	389.492	397.282	405.228	413.332	421.599	430.031	438.632	447.404
Deuda Senior cp	1.420.352	1.584.953	1.418.958	1.176.542	1.809.416	1.752.716	2.127.073	2.331.877	2.169.243	1.923.010	2.656.030
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	48.880.107	47.942.741	46.902.543	46.313.524	46.416.978	45.367.216	44.880.603	43.835.815	42.670.271	42.011.284	42.129.833

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	37.557.184	36.950.598	35.929.712	34.996.750	34.382.531	34.435.826	33.268.943	32.676.982	31.616.473	30.656.960	30.058.632
Acuerdo de concesión lp	37.557.184	36.950.598	35.929.712	34.996.750	34.382.531	34.435.826	33.268.943	32.676.982	31.616.473	30.656.960	30.058.632
ACTIVO CORRIENTE	3.387.473	3.437.612	3.345.224	2.045.976	1.749.950	1.655.748	1.780.809	1.791.087	1.695.199	1.604.897	1.864.730
Acuerdo de concesión cp	1.119.079	1.117.099	1.020.886	932.962	1.155.980	1.051.898	1.166.882	1.166.882	1.060.509	959.514	1.208.439
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	198.359	72.331	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	456.352	465.479	474.789	484.285	493.970	503.850	513.927	524.205	534.689	545.383	556.291
CRSD	1.513.682	1.682.703	1.749.549	528.730	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	40.944.657	40.388.210	39.274.936	37.042.727	36.132.481	36.091.573	35.049.752	34.468.070	33.311.672	32.261.856	31.923.361
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	30.531.696	32.483.747	34.495.291	35.564.041	35.549.455	35.406.544	34.535.826	33.849.357	32.776.982	31.716.473	31.266.778
Capital Social	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204
Reservas voluntarias	21.888.836	23.768.817	25.612.124	26.418.137	26.147.018	26.063.522	25.026.251	24.357.875	23.204.263	21.970.475	21.350.415
Resultado del año	2.215.636	2.287.707	2.455.943	2.718.680	2.975.213	2.915.799	3.082.351	3.064.258	3.145.495	3.318.774	3.489.139
PASIVO NO CORRIENTE	7.340.296	4.289.859	979.404	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	7.340.296	4.289.859	979.404	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	3.072.665	3.614.603	3.800.241	1.478.686	583.027	685.029	513.927	618.713	534.689	545.383	656.583
Proveedores	0	83.691	0	0	89.057	181.179	0	94.508	0	0	100.292
Fianzas recibidas de Clientes	456.352	465.479	474.789	484.285	493.970	503.850	513.927	524.205	534.689	545.383	556.291
Deuda Senior cp	2.616.312	3.065.433	3.325.452	994.401	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	40.944.657	40.388.210	39.274.936	37.042.727	36.132.481	36.091.573	35.049.752	34.468.070	33.311.672	32.261.856	31.923.361

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	30.209.803	28.984.878	28.409.387	27.308.464	26.319.049	25.734.408	25.995.805	24.709.723	24.152.780	23.002.135	21.979.047
Acuerdo de concesión lp	30.209.803	28.984.878	28.409.387	27.308.464	26.319.049	25.734.408	25.995.805	24.709.723	24.152.780	23.002.135	21.979.047
ACTIVO CORRIENTE	1.760.871	1.903.690	1.913.286	1.803.070	1.703.605	1.998.198	1.879.258	2.037.865	2.050.901	1.928.760	1.814.766
Acuerdo de concesión cp	1.093.455	1.224.925	1.222.945	1.100.923	989.415	1.271.725	1.140.254	1.286.082	1.286.082	1.150.645	1.023.089
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	567.417	578.765	590.340	602.147	614.190	626.474	639.003	651.783	664.819	678.115	691.678
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	31.970.674	30.888.568	30.322.673	29.111.534	28.022.654	27.732.607	27.875.063	26.747.588	26.203.681	24.930.896	23.793.813
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	31.198.662	30.309.803	29.626.192	28.509.387	27.408.464	26.993.188	27.006.280	26.095.805	25.419.004	24.252.780	23.102.135
Capital Social	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204
Reservas voluntarias	21.407.676	20.333.147	19.671.594	18.461.620	17.163.663	16.558.422	16.714.393	15.593.140	14.939.284	13.670.033	12.299.178
Resultado del año	3.363.762	3.549.432	3.527.374	3.620.543	3.817.577	4.007.541	3.864.664	4.075.441	4.052.495	4.155.523	4.375.734
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	772.013	578.765	696.480	602.147	614.190	739.419	868.782	651.783	784.678	678.115	691.678
Proveedores	204.596	0	106.140	0	0	112.945	229.779	0	119.858	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	567.417	578.765	590.340	602.147	614.190	626.474	639.003	651.783	664.819	678.115	691.678
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	31.970.674	30.888.568	30.322.673	29.111.534	28.022.654	27.732.607	27.875.063	26.747.589	26.203.681	24.930.896	23.793.813

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	21.414.029	21.799.557	20.440.394	19.904.339	18.701.909	17.640.898	17.093.770	17.619.091	16.181.835	15.669.303	14.404.345
Acuerdo de concesión lp	21.414.029	21.799.557	20.440.394	19.904.339	18.701.909	17.640.898	17.093.770	17.619.091	16.181.835	15.669.303	14.404.345
ACTIVO CORRIENTE	2.144.297	2.012.580	2.193.177	2.205.878	2.066.098	1.939.952	2.313.037	2.162.722	2.363.875	2.380.408	2.224.972
Acuerdo de concesión cp	1.338.786	1.192.958	1.359.163	1.357.184	1.202.430	1.061.011	1.418.517	1.252.311	1.437.256	1.437.256	1.264.958
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	705.511	719.622	734.014	748.694	763.668	778.942	794.520	810.411	826.619	843.151	860.014
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	23.558.326	23.812.137	22.633.571	22.110.217	20.768.007	19.580.850	19.406.807	19.781.813	18.545.710	18.049.710	16.629.317
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	22.725.620	22.833.038	21.899.557	21.226.912	20.004.339	18.801.909	18.469.045	18.679.987	17.719.091	17.054.550	15.769.303
Capital Social	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204
Reservas voluntarias	11.707.050	11.973.476	10.804.521	10.159.398	8.819.117	7.366.799	6.793.014	7.184.709	5.956.948	5.321.507	3.905.596
Resultado del año	4.591.347	4.432.338	4.667.813	4.640.290	4.757.998	5.007.886	5.248.806	5.068.054	5.334.919	5.305.819	5.436.483
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	832.706	979.099	734.014	883.306	763.668	778.942	937.762	1.101.826	826.619	995.161	860.014
Proveedores	127.195	259.477	0	134.611	0	0	143.242	291.415	0	152.009	0
Fianzas recibidas de Clientes	705.511	719.622	734.014	748.694	763.668	778.942	794.520	810.411	826.619	843.151	860.014
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	23.558.326	23.812.137	22.633.571	22.110.217	20.768.007	19.580.850	19.406.807	19.781.813	18.545.710	18.049.710	16.629.317

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	13.300.628	12.777.855	13.460.605	11.931.195	11.445.154	10.113.988	8.962.177	8.462.624	9.322.664	7.693.683	7.237.475
Acuerdo de concesión lp	13.300.628	12.777.855	13.460.605	11.931.195	11.445.154	10.113.988	8.962.177	8.462.624	9.322.664	7.693.683	7.237.475
ACTIVO CORRIENTE	2.080.932	2.498.857	2.331.807	2.560.317	2.576.956	3.482.318	4.970.418	5.976.940	5.096.185	6.714.136	7.347.189
Acuerdo de concesión cp	1.103.717	1.504.098	1.319.153	1.529.410	1.527.431	1.331.166	1.151.811	1.604.684	1.394.427	1.628.982	1.628.982
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	877.215	894.759	912.654	930.907	949.525	968.516	987.886	1.007.644	1.027.797	1.048.353	1.069.320
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	1.182.637	2.830.720	3.364.611	2.673.962	4.036.802	4.648.888
TOTAL ACTIVO	15.381.559	15.276.712	15.792.412	14.491.512	14.022.110	13.596.307	13.932.595	14.439.563	14.418.850	14.407.819	14.584.664
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	14.504.345	14.220.639	14.550.678	13.560.605	12.901.865	12.627.791	12.944.709	13.250.254	13.021.468	13.359.466	13.322.559
Capital Social	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204
Reservas voluntarias	2.360.907	1.804.203	2.335.903	1.047.191	422.906	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	5.716.214	5.989.212	5.787.551	6.086.190	6.051.735	6.200.567	6.517.485	6.823.030	6.594.244	6.932.242	6.895.336
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	877.215	1.056.073	1.241.734	930.907	1.120.245	968.516	987.886	1.189.309	1.397.382	1.048.353	1.262.105
Proveedores	0	161.314	329.080	0	170.720	0	0	181.665	369.585	0	192.785
Fianzas recibidas de Clientes	877.215	894.759	912.654	930.907	949.525	968.516	987.886	1.007.644	1.027.797	1.048.353	1.069.320
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	15.381.559	15.276.712	15.792.412	14.491.512	14.022.110	13.596.307	13.932.595	14.439.563	14.418.850	14.407.819	14.584.664

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	5.827.540	4.621.566	4.152.371	5.212.070	3.328.691	2.581.038	1.108.198	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	5.827.540	4.621.566	4.152.371	5.212.070	3.328.691	2.581.038	1.108.198	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	8.751.440	10.334.446	11.376.253	10.296.262	12.164.183	12.991.371	14.301.146	16.130.477	15.219.658	9.927.349
Acuerdo de concesión cp	1.409.935	1.205.973	1.713.753	1.479.198	1.883.378	2.068.387	1.472.841	1.108.198	1.433.636	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	1.090.706	1.112.520	1.134.771	1.157.466	1.180.615	1.204.228	1.228.312	1.252.879	1.277.936	539.254
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	6.250.799	8.015.952	8.527.729	7.659.598	9.100.189	9.718.756	11.599.992	13.769.401	12.508.086	9.388.095
TOTAL ACTIVO	14.578.980	14.956.012	15.528.624	15.508.332	15.492.874	15.572.409	15.409.343	16.130.477	15.219.658	9.927.349
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	13.488.274	13.843.492	14.189.268	13.933.513	14.312.259	14.151.668	14.181.031	14.877.599	13.304.302	9.388.095
Capital Social	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020	5.356.020
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204	1.071.204
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	7.061.050	7.416.268	7.762.044	7.506.289	7.885.035	7.724.444	7.753.807	8.450.375	6.877.078	2.960.871
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	1.090.706	1.112.520	1.339.355	1.574.819	1.180.615	1.420.742	1.228.312	1.252.879	1.915.357	539.254
Proveedores	0	0	204.585	417.353	0	216.514	0	0	637.421	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.090.706	1.112.520	1.134.771	1.157.466	1.180.615	1.204.228	1.228.312	1.252.879	1.277.936	539.254
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	14.578.980	14.956.012	15.528.624	15.508.332	15.492.874	15.572.409	15.409.343	16.130.477	15.219.658	9.927.349

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 1

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ORÍGENES	777.479.172	3.922.830	19.041.357	25.011.317	8.500.493	4.506.370	3.878.791	4.089.135	4.270.109	4.380.667	4.333.302
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	598.718.359	0	0	0	2.123.661	3.704.697	3.778.791	3.989.135	4.068.917	4.150.296	4.233.302
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	5.356.020	1.339.005	893.765	2.485.566	637.683	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	10.712.040	2.583.825	8.058.078	0	70.136	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	37.492.139	0	10.089.514	21.889.266	5.513.359	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	2.826.721	0	0	0	0	96.133	0	0	101.192	130.371	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	122.373.893	0	0	636.485	155.652	705.539	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	777.479.172	3.922.830	19.041.357	25.011.317	8.500.493	4.506.370	3.878.791	4.089.135	4.270.109	4.380.667	4.333.302
Gastos Servicios Comunitarios	101.200.848	0	0	0	294.439	513.644	523.917	676.257	689.782	703.577	717.649
Costes de Estructura Concesionario	54.395.721	2.908.754	4.823.838	3.407.213	1.014.518	261.132	268.761	282.474	288.124	293.886	299.764
Inversión Inicial	38.336.266	1.000.577	13.149.339	20.425.562	3.760.788	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	37.465.888	0	0	0	0	0	298.683	58.757	0	316.965	708.963
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	51.231.091	0	0	0	48.205	181.112	178.818	185.461	194.256	192.446	178.690
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	536.042	13.500	13.500	13.500	13.500	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.231.364	0	418.195	170.163	30.796	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	24.011.624	0	0	839.226	1.465.378	1.512.393	1.481.547	1.453.059	1.419.464	1.375.852	1.343.278
Amortización de la deuda senior - Tramo I	37.492.139	0	0	0	0	801.042	639.197	892.147	1.019.561	860.340	631.712
Dotación a la CRSD - Tramo I	2.826.721	0	0	0	1.167.330	0	112.448	47.130	0	0	255.730
Dividendos	268.305.066	0	0	0	0	245.847	247.021	365.017	529.649	507.877	67.333
Reparto de las reservas voluntarias	28.684.414	0	0	0	0	863.224	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	9.388.095	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	122.373.893	0	636.485	155.652	705.539	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
ORÍGENES	4.475.070	4.504.327	4.592.414	4.796.304	4.920.976	4.867.385	5.027.217	5.059.988	5.159.187	5.388.891	5.529.143
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.317.968	4.404.327	4.492.414	4.582.262	4.673.907	4.767.385	4.862.733	4.959.988	5.059.187	5.160.371	5.263.579
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	57.103	0	0	114.042	147.069	0	64.484	0	0	128.520	165.564
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	4.475.070	4.504.327	4.592.414	4.796.304	4.920.976	4.867.385	5.027.217	5.059.988	5.159.187	5.388.891	5.529.143
Gastos Servicios Comunitarios	732.002	746.642	761.575	776.806	792.342	808.189	824.353	840.840	857.657	874.810	892.306
Costes de Estructura Concesionario	305.759	311.874	318.112	324.474	330.963	337.583	344.334	351.221	358.246	365.410	372.719
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	127.202	336.547	65.990	0	356.954	798.799	142.858	378.803	74.519	0	401.988
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	199.061	195.967	203.290	221.837	239.546	220.562	240.540	234.698	242.611	263.200	283.440
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	23.902	24.380	24.867	25.365	25.872	26.390	26.917	27.456	28.005	28.565	29.136
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	1.312.162	1.268.746	1.217.343	1.158.071	1.095.475	1.043.237	986.255	913.448	838.570	752.284	657.307
Amortización de la deuda senior - Tramo I	1.173.819	1.102.552	1.420.352	1.584.953	1.418.958	1.176.542	1.809.416	1.752.716	2.127.073	2.331.877	2.169.243
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	133.442	52.913	0	0	288.210	0	150.014	59.539	0	0
Dividendos	494.413	277.427	421.222	598.048	554.115	61.125	545.793	304.042	466.219	665.995	616.253
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
ORÍGENES	5.468.850	5.648.921	5.685.752	5.797.467	7.132.236	6.556.374	6.146.197	6.267.121	6.390.464	6.516.273	6.644.598
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.368.850	5.476.227	5.585.752	5.697.467	5.811.416	5.927.644	6.046.197	6.167.121	6.290.464	6.416.273	6.544.598
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	72.694	0	0	1.220.820	528.730	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	5.468.850	5.648.921	5.685.752	5.797.467	7.132.236	6.556.374	6.146.197	6.267.121	6.390.464	6.516.273	6.644.598
Gastos Servicios Comunitarios	910.152	928.355	946.922	965.861	985.178	1.004.882	1.024.979	1.045.479	1.066.388	1.087.716	1.109.470
Costes de Estructura Concesionario	380.173	387.776	395.532	403.443	411.512	419.742	428.137	436.699	445.433	454.342	463.429
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	899.136	161.323	426.823	83.691	0	452.704	1.013.070	181.179	480.413	94.508	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	262.396	284.561	277.684	361.071	479.767	525.038	514.553	543.944	540.751	555.087	585.666
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	571.829	486.408	380.133	268.434	141.478	30.246	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	1.923.010	2.656.030	2.616.312	3.065.433	3.325.452	994.401	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	324.097	0	169.021	66.847	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	61.588	607.404	335.655	444.400	1.649.930	2.718.680	2.975.213	2.915.799	3.082.351	3.064.258	3.145.495
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	271.119	83.496	1.037.271	668.376	1.153.611	1.233.788
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
ORÍGENES	6.775.490	6.909.000	7.045.180	7.184.084	7.325.765	7.470.281	7.617.686	7.768.040	7.921.401	8.077.829	8.237.386
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	6.675.490	6.809.000	6.945.180	7.084.084	7.225.765	7.370.281	7.517.686	7.668.040	7.821.401	7.977.829	8.137.386
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	6.775.490	6.909.000	7.045.180	7.184.084	7.325.765	7.470.281	7.617.686	7.768.040	7.921.401	8.077.829	8.237.386
Gastos Servicios Comunitarios	1.131.660	1.154.293	1.177.379	1.200.927	1.224.945	1.249.444	1.274.433	1.299.922	1.325.920	1.352.438	1.379.487
Costes de Estructura Concesionario	472.697	482.151	491.794	501.630	511.663	521.896	532.334	542.981	553.840	564.917	576.215
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	509.819	1.140.322	204.596	541.314	106.140	0	574.139	1.284.817	229.779	609.280	119.858
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	615.730	593.605	626.370	622.478	638.919	673.690	707.213	682.000	719.195	715.146	733.328
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	3.318.774	3.431.879	3.363.762	3.549.432	3.527.374	3.620.543	3.817.577	3.851.571	3.864.664	4.075.441	4.052.495
Reparto de las reservas voluntarias	620.060	0	1.074.529	661.553	1.209.974	1.297.958	605.240	0	1.121.252	653.856	1.269.252
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
ORÍGENES	8.400.133	8.566.136	8.735.459	8.908.168	9.084.331	9.264.018	9.447.298	9.634.244	9.824.929	10.019.428	10.217.816
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	8.300.133	8.466.136	8.635.459	8.808.168	8.984.331	9.164.018	9.347.298	9.534.244	9.724.929	9.919.428	10.117.816
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	8.400.133	8.566.136	8.735.459	8.908.168	9.084.331	9.264.018	9.447.298	9.634.244	9.824.929	10.019.428	10.217.816
Gastos Servicios Comunitarios	1.407.077	1.435.218	1.463.923	1.493.201	1.523.065	1.553.527	1.584.597	1.616.289	1.648.615	1.681.587	1.715.219
Costes de Estructura Concesionario	587.740	599.495	611.484	623.714	636.188	648.912	661.890	675.128	688.631	702.403	716.451
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	646.573	1.446.204	259.477	686.518	134.611	0	728.146	1.629.459	291.415	772.715
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	772.188	810.238	782.177	823.732	818.875	839.647	883.745	926.260	894.363	941.456	936.321
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	4.155.523	4.375.734	4.324.920	4.432.338	4.667.813	4.640.290	4.757.998	5.007.886	4.857.112	5.068.054	5.334.919
Reparto de las reservas voluntarias	1.370.855	592.128	0	1.168.955	645.123	1.340.281	1.452.318	573.785	0	1.227.761	635.441
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
ORÍGENES	10.420.172	10.626.576	10.837.107	11.051.850	11.270.887	11.494.304	11.722.190	13.037.271	14.922.447	15.698.173	15.254.194
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	10.320.172	10.526.576	10.737.107	10.951.850	11.170.887	11.394.304	11.622.190	11.854.634	12.091.727	12.333.561	12.580.233
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	1.182.637	2.830.720	3.364.611	2.673.962
APLICACIONES	10.420.172	10.626.576	10.837.107	11.051.850	11.270.887	11.494.304	11.722.190	13.037.271	14.922.447	15.698.173	15.254.194
Gastos Servicios Comunitarios	1.749.523	1.784.514	1.820.204	1.856.608	1.893.740	1.931.615	1.970.247	2.009.652	2.049.845	2.090.842	2.132.659
Costes de Estructura Concesionario	730.781	745.396	760.304	775.510	791.020	806.841	822.978	839.437	856.226	873.350	890.817
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	152.009	0	820.011	1.834.137	329.080	870.670	170.720	0	923.466	2.066.548	369.585
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	959.379	1.008.744	1.056.920	1.021.333	1.074.033	1.067.953	1.094.218	1.150.144	1.204.064	1.163.690	1.223.337
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	5.305.819	5.436.483	5.716.214	5.457.512	5.787.551	6.086.190	6.051.735	6.200.567	6.517.485	6.823.030	6.594.244
Reparto de las reservas voluntarias	1.415.911	1.544.689	556.704	0	1.288.711	624.285	422.906	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.182.637	2.830.720	3.364.611	2.673.962	4.036.802

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ORÍGENES	16.868.639	17.737.362	19.601.042	21.633.200	22.417.323	21.826.983	23.550.922	24.458.503	26.634.535	29.104.634	18.979.134
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	12.831.837	13.088.474	13.350.243	13.617.248	13.889.593	14.167.385	14.450.733	14.739.748	15.034.542	15.335.233	6.471.048
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	4.036.802	4.648.888	6.250.799	8.015.952	8.527.729	7.659.598	9.100.189	9.718.756	11.599.992	13.769.401	12.508.086
APLICACIONES	16.868.639	17.737.362	19.601.042	21.633.200	22.417.323	21.826.983	23.550.922	24.458.503	26.634.535	29.104.634	18.979.134
Gastos Servicios Comunitarios	2.175.312	2.218.818	2.263.195	2.308.459	2.354.628	2.401.720	2.449.755	2.498.750	2.548.725	2.599.699	1.097.002
Costes de Estructura Concesionario	908.634	926.806	945.343	964.249	983.534	1.003.205	1.023.269	1.043.735	1.064.609	1.085.901	454.240
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	979.989	192.785	0	1.039.973	2.326.129	417.353	1.104.220	216.514	0	3.240.221	637.421
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.216.824	1.246.068	1.308.753	1.369.773	1.324.639	1.391.477	1.363.137	1.368.319	1.491.243	1.213.602	522.507
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	2.792
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	6.932.242	6.895.336	7.061.050	7.416.268	7.762.044	7.506.289	7.885.035	7.724.444	7.753.807	8.450.375	6.877.078
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	4.648.888	6.250.799	8.015.952	8.527.729	7.659.598	9.100.189	9.718.756	11.599.992	13.769.401	12.508.086	9.388.095

8. Resultados del análisis económico

8.1. Cálculo de las tasas de descuento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 63. Cálculo de las Tasas de descuento

Tasas de descuento	Valor
Rf (Bono español a 30 años) – Valor Dic. 2020	2,95%
Rm -Rf (Prima de mercado)	4,00%
Beta Apalancada	68,45%
Prima de iliquidez (α)	0,00%
Coste del Equity K_e ($K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha$)	5,69%
Apalancamiento proyecto	50,00%
Coste de la deuda all-in, K_d (antes de impuestos)	4,40%
WACCbt	3,34%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	3,01%

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	598.718.359	0	0	0	2.123.661	3.704.697	3.778.791	3.989.135	4.068.917	4.150.296	4.233.302
Gastos Servicios Comunitarios	-101.200.848	0	0	0	-294.439	-513.644	-523.917	-676.257	-689.782	-703.577	-717.649
Costes de Estructura Concesionario	-54.395.721	-2.908.754	-4.823.838	-3.407.213	-1.014.518	-261.132	-268.761	-282.474	-288.124	-293.886	-299.764
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-536.042	-13.500	-13.500	-13.500	-13.500	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	442.585.747	-2.922.254	-4.837.338	-3.420.713	801.204	2.923.170	2.979.363	3.023.654	3.084.262	3.146.082	3.209.139
Inversión Inicial	-38.336.266	-1.000.577	-13.149.339	-20.425.562	-3.760.788	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-37.465.888	0	0	0	0	0	-298.683	-58.757	0	-316.965	-708.963
CF Inversión	-75.802.154	-1.000.577	-13.149.339	-20.425.562	-3.760.788	0	-298.683	-58.757	0	-316.965	-708.963
CF del Proyecto antes de Impuestos	366.783.593	-3.922.830	-17.986.677	-23.846.276	-2.959.583	2.923.170	2.680.679	2.964.897	3.084.262	2.829.117	2.500.176
Impuesto de sociedades	-51.231.091	0	0	0	-48.205	-181.112	-178.818	-185.461	-194.256	-192.446	-178.690
CF del Proyecto después de Impuestos	315.552.503	-3.922.830	-17.986.677	-23.846.276	-3.007.789	2.742.058	2.501.862	2.779.435	2.890.007	2.636.671	2.321.486
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	5.356.020	1.339.005	893.765	2.485.566	637.683	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	10.712.040	2.583.825	8.058.078	0	70.136	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	37.492.139	0	10.089.514	21.889.266	5.513.359	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	53.560.199	3.922.830	19.041.357	24.374.832	6.221.179	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	369.112.701	0	1.054.680	528.557	3.213.390	2.742.058	2.501.862	2.779.435	2.890.007	2.636.671	2.321.486
Comisiones de Deuda Senior	-1.231.364	0	-418.195	-170.163	-30.796	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-24.011.624	0	0	-839.226	-1.465.378	-1.512.393	-1.481.547	-1.453.059	-1.419.464	-1.375.852	-1.343.278
Amortización de la deuda senior	-37.492.139	0	0	0	0	-801.042	-639.197	-892.147	-1.019.561	-860.340	-631.712
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-62.735.127	0	-418.195	-1.009.389	-1.496.174	-2.334.659	-2.142.393	-2.367.288	-2.461.549	-2.259.166	-1.998.423
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	306.377.575	0	636.485	-480.832	1.717.216	407.399	359.469	412.147	428.458	377.506	323.063
Dotación a la CRSD	-2.826.721	0	0	0	-1.167.330	0	-112.448	-47.130	0	0	-255.730
Desdotación de la CRSD	2.826.721	0	0	0	0	96.133	0	0	101.192	130.371	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-1.167.330	96.133	-112.448	-47.130	101.192	130.371	-255.730
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	306.377.575	0	636.485	-480.832	549.887	503.532	247.021	365.017	529.649	507.877	67.333
Dividendos	-268.305.066	0	0	0	0	-245.847	-247.021	-365.017	-529.649	-507.877	-67.333
Reparto de las reservas voluntarias	-28.684.414	0	0	0	0	-863.224	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-9.388.095	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-306.377.575	0	0	0	0	-1.109.072	-247.021	-365.017	-529.649	-507.877	-67.333
Flujo de caja del año		0	636.485	-480.832	549.887	-605.539	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	636.485	155.652	705.539	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	636.485	155.652	705.539	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Ingresos Alquileres y Servicios	4.317.968	4.404.327	4.492.414	4.582.262	4.673.907	4.767.385	4.862.733	4.959.988	5.059.187	5.160.371	5.263.579
Gastos Servicios Comunitarios	-732.002	-746.642	-761.575	-776.806	-792.342	-808.189	-824.353	-840.840	-857.657	-874.810	-892.306
Costes de Estructura Concesionario	-305.759	-311.874	-318.112	-324.474	-330.963	-337.583	-344.334	-351.221	-358.246	-365.410	-372.719
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	3.273.457	3.339.061	3.405.977	3.474.232	3.543.851	3.614.863	3.687.296	3.761.177	3.836.535	3.913.401	3.991.804
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-127.202	-336.547	-65.990	0	-356.954	-798.799	-142.858	-378.803	-74.519	0	-401.988
CF Inversión	-127.202	-336.547	-65.990	0	-356.954	-798.799	-142.858	-378.803	-74.519	0	-401.988
CF del Proyecto antes de Impuestos	3.146.255	3.002.514	3.339.988	3.474.232	3.186.897	2.816.065	3.544.437	3.382.374	3.762.017	3.913.401	3.589.815
Impuesto de sociedades	-199.061	-195.967	-203.290	-221.837	-239.546	-220.562	-240.540	-234.698	-242.611	-263.200	-283.440
CF del Proyecto después de Impuestos	2.947.194	2.806.547	3.136.697	3.252.395	2.947.351	2.595.503	3.303.897	3.147.676	3.519.406	3.650.201	3.306.375
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	2.947.194	2.806.547	3.136.697	3.252.395	2.947.351	2.595.503	3.303.897	3.147.676	3.519.406	3.650.201	3.306.375
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	-1.312.162	-1.268.746	-1.217.343	-1.158.071	-1.095.475	-1.043.237	-986.255	-913.448	-838.570	-752.284	-657.307
Amortización de la deuda senior	-1.173.819	-1.102.552	-1.420.352	-1.584.953	-1.418.958	-1.176.542	-1.809.416	-1.752.716	-2.127.073	-2.331.877	-2.169.243
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-2.509.883	-2.395.678	-2.662.563	-2.768.389	-2.540.305	-2.246.168	-2.822.588	-2.693.620	-2.993.648	-3.112.726	-2.855.686
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	437.311	410.869	474.135	484.006	407.046	349.335	481.309	454.056	525.758	537.474	450.689
Dotación a la CRSD	0	-133.442	-52.913	0	0	-288.210	0	-150.014	-59.539	0	0
Desdotación de la CRSD	57.103	0	0	114.042	147.069	0	64.484	0	0	128.520	165.564
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	57.103	-133.442	-52.913	114.042	147.069	-288.210	64.484	-150.014	-59.539	128.520	165.564
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	494.413	277.427	421.222	598.048	554.115	61.125	545.793	304.042	466.219	665.995	616.253
Dividendos	-494.413	-277.427	-421.222	-598.048	-554.115	-61.125	-545.793	-304.042	-466.219	-665.995	-616.253
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-494.413	-277.427	-421.222	-598.048	-554.115	-61.125	-545.793	-304.042	-466.219	-665.995	-616.253
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquileres y Servicios	5.368.850	5.476.227	5.585.752	5.697.467	5.811.416	5.927.644	6.046.197	6.167.121	6.290.464	6.416.273	6.544.598
Gastos Servicios Comunitarios	-910.152	-928.355	-946.922	-965.861	-985.178	-1.004.882	-1.024.979	-1.045.479	-1.066.388	-1.087.716	-1.109.470
Costes de Estructura Concesionario	-380.173	-387.776	-395.532	-403.443	-411.512	-419.742	-428.137	-436.699	-445.433	-454.342	-463.429
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	4.071.775	4.153.345	4.236.547	4.321.413	4.407.977	4.496.271	4.586.331	4.678.193	4.771.892	4.867.465	4.964.949
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-899.136	-161.323	-426.823	-83.691	0	-452.704	-1.013.070	-181.179	-480.413	-94.508	0
CF Inversión	-899.136	-161.323	-426.823	-83.691	0	-452.704	-1.013.070	-181.179	-480.413	-94.508	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	3.172.639	3.992.023	3.809.725	4.237.723	4.407.977	4.043.567	3.573.262	4.497.014	4.291.479	4.772.957	4.964.949
Impuesto de sociedades	-262.396	-284.561	-277.684	-361.071	-479.767	-525.038	-514.553	-543.944	-540.751	-555.087	-585.666
CF del Proyecto después de Impuestos	2.910.243	3.707.462	3.532.040	3.876.652	3.928.209	3.518.529	3.058.709	3.953.070	3.750.727	4.217.870	4.379.283
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	2.910.243	3.707.462	3.532.040	3.876.652	3.928.209	3.518.529	3.058.709	3.953.070	3.750.727	4.217.870	4.379.283
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-571.829	-486.408	-380.133	-268.434	-141.478	-30.246	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-1.923.010	-2.656.030	-2.616.312	-3.065.433	-3.325.452	-994.401	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-2.524.558	-3.172.752	-3.027.364	-3.365.406	-3.499.099	-1.057.459	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	385.685	534.711	504.676	511.246	429.111	2.461.070	3.058.709	3.953.070	3.750.727	4.217.870	4.379.283
Dotación a la CRSD	-324.097	0	-169.021	-66.847	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	72.694	0	0	1.220.820	528.730	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-324.097	72.694	-169.021	-66.847	1.220.820	528.730	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	61.588	607.404	335.655	444.400	1.649.930	2.989.799	3.058.709	3.953.070	3.750.727	4.217.870	4.379.283
Dividendos	-61.588	-607.404	-335.655	-444.400	-1.649.930	-2.718.680	-2.975.213	-2.915.799	-3.082.351	-3.064.258	-3.145.495
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	-271.119	-83.496	-1.037.271	-668.376	-1.153.611	-1.233.788
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-61.588	-607.404	-335.655	-444.400	-1.649.930	-2.989.799	-3.058.709	-3.953.070	-3.750.727	-4.217.870	-4.379.283
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Alquileres y Servicios	6.675.490	6.809.000	6.945.180	7.084.084	7.225.765	7.370.281	7.517.686	7.668.040	7.821.401	7.977.829	8.137.386
Gastos Servicios Comunitarios	-1.131.660	-1.154.293	-1.177.379	-1.200.927	-1.224.945	-1.249.444	-1.274.433	-1.299.922	-1.325.920	-1.352.438	-1.379.487
Costes de Estructura Concesionario	-472.697	-482.151	-491.794	-501.630	-511.663	-521.896	-532.334	-542.981	-553.840	-564.917	-576.215
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	5.064.383	5.165.806	5.269.257	5.374.777	5.482.408	5.592.191	5.704.170	5.818.388	5.934.891	6.053.723	6.174.933
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-509.819	-1.140.322	-204.596	-541.314	-106.140	0	-574.139	-1.284.817	-229.779	-609.280	-119.858
CF Inversión	-509.819	-1.140.322	-204.596	-541.314	-106.140	0	-574.139	-1.284.817	-229.779	-609.280	-119.858
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.554.565	4.025.484	5.064.661	4.833.463	5.376.267	5.592.191	5.130.031	4.533.570	5.705.112	5.444.443	6.055.075
Impuesto de sociedades	-615.730	-593.605	-626.370	-622.478	-638.919	-673.690	-707.213	-682.000	-719.195	-715.146	-733.328
CF del Proyecto después de Impuestos	3.938.834	3.431.879	4.438.290	4.210.985	4.737.348	4.918.501	4.422.818	3.851.571	4.985.916	4.729.297	5.321.747
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	3.938.834	3.431.879	4.438.290	4.210.985	4.737.348	4.918.501	4.422.818	3.851.571	4.985.916	4.729.297	5.321.747
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	3.938.834	3.431.879	4.438.290	4.210.985	4.737.348	4.918.501	4.422.818	3.851.571	4.985.916	4.729.297	5.321.747
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	3.938.834	3.431.879	4.438.290	4.210.985	4.737.348	4.918.501	4.422.818	3.851.571	4.985.916	4.729.297	5.321.747
Dividendos	-3.318.774	-3.431.879	-3.363.762	-3.549.432	-3.527.374	-3.620.543	-3.817.577	-3.851.571	-3.864.664	-4.075.441	-4.052.495
Reparto de las reservas voluntarias	-620.060	0	-1.074.529	-661.553	-1.209.974	-1.297.958	-605.240	0	-1.121.252	-653.856	-1.269.252
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-3.938.834	-3.431.879	-4.438.290	-4.210.985	-4.737.348	-4.918.501	-4.422.818	-3.851.571	-4.985.916	-4.729.297	-5.321.747
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Ingresos Alquileres y Servicios	8.300.133	8.466.136	8.635.459	8.808.168	8.984.331	9.164.018	9.347.298	9.534.244	9.724.929	9.919.428	10.117.816
Gastos Servicios Comunitarios	-1.407.077	-1.435.218	-1.463.923	-1.493.201	-1.523.065	-1.553.527	-1.584.597	-1.616.289	-1.648.615	-1.681.587	-1.715.219
Costes de Estructura Concesionario	-587.740	-599.495	-611.484	-623.714	-636.188	-648.912	-661.890	-675.128	-688.631	-702.403	-716.451
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	6.298.567	6.424.673	6.553.301	6.684.502	6.818.327	6.954.829	7.094.061	7.236.077	7.380.933	7.528.687	7.679.396
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-646.573	-1.446.204	-259.477	-686.518	-134.611	0	-728.146	-1.629.459	-291.415	-772.715
CF Inversión	0	-646.573	-1.446.204	-259.477	-686.518	-134.611	0	-728.146	-1.629.459	-291.415	-772.715
CF del Proyecto antes de Impuestos	6.298.567	5.778.100	5.107.097	6.425.025	6.131.810	6.820.218	7.094.061	6.507.930	5.751.474	7.237.272	6.906.681
Impuesto de sociedades	-772.188	-810.238	-782.177	-823.732	-818.875	-839.647	-883.745	-926.260	-894.363	-941.456	-936.321
CF del Proyecto después de Impuestos	5.526.378	4.967.862	4.324.920	5.601.294	5.312.935	5.980.571	6.210.316	5.581.670	4.857.112	6.295.816	5.970.360
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	5.526.378	4.967.862	4.324.920	5.601.294	5.312.935	5.980.571	6.210.316	5.581.670	4.857.112	6.295.816	5.970.360
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	5.526.378	4.967.862	4.324.920	5.601.294	5.312.935	5.980.571	6.210.316	5.581.670	4.857.112	6.295.816	5.970.360
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	5.526.378	4.967.862	4.324.920	5.601.294	5.312.935	5.980.571	6.210.316	5.581.670	4.857.112	6.295.816	5.970.360
Dividendos	-4.155.523	-4.375.734	-4.324.920	-4.432.338	-4.667.813	-4.640.290	-4.757.998	-5.007.886	-4.857.112	-5.068.054	-5.334.919
Reparto de las reservas voluntarias	-1.370.855	-592.128	0	-1.168.955	-645.123	-1.340.281	-1.452.318	-573.785	0	-1.227.761	-635.441
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-5.526.378	-4.967.862	-4.324.920	-5.601.294	-5.312.935	-5.980.571	-6.210.316	-5.581.670	-4.857.112	-6.295.816	-5.970.360
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Ingresos Alquileres y Servicios	10.320.172	10.526.576	10.737.107	10.951.850	11.170.887	11.394.304	11.622.190	11.854.634	12.091.727	12.333.561	12.580.233
Gastos Servicios Comunitarios	-1.749.523	-1.784.514	-1.820.204	-1.856.608	-1.893.740	-1.931.615	-1.970.247	-2.009.652	-2.049.845	-2.090.842	-2.132.659
Costes de Estructura Concesionario	-730.781	-745.396	-760.304	-775.510	-791.020	-806.841	-822.978	-839.437	-856.226	-873.350	-890.817
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750
CF Explotación	7.833.119	7.989.916	8.149.849	8.312.981	8.479.376	8.649.099	8.822.215	8.998.795	9.178.906	9.362.619	9.550.006
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-152.009	0	-820.011	-1.834.137	-329.080	-870.670	-170.720	0	-923.466	-2.066.548	-369.585
CF Inversión	-152.009	0	-820.011	-1.834.137	-329.080	-870.670	-170.720	0	-923.466	-2.066.548	-369.585
CF del Proyecto antes de Impuestos	7.681.109	7.989.916	7.329.838	6.478.845	8.150.296	7.778.428	8.651.496	8.998.795	8.255.440	7.296.071	9.180.421
Impuesto de sociedades	-959.379	-1.008.744	-1.056.920	-1.021.333	-1.074.033	-1.067.953	-1.094.218	-1.150.144	-1.204.064	-1.163.690	-1.223.337
CF del Proyecto después de Impuestos	6.721.730	6.981.172	6.272.918	5.457.512	7.076.263	6.710.475	7.557.278	7.848.650	7.051.376	6.132.380	7.957.084
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	6.721.730	6.981.172	6.272.918	5.457.512	7.076.263	6.710.475	7.557.278	7.848.650	7.051.376	6.132.380	7.957.084
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	6.721.730	6.981.172	6.272.918	5.457.512	7.076.263	6.710.475	7.557.278	7.848.650	7.051.376	6.132.380	7.957.084
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	6.721.730	6.981.172	6.272.918	5.457.512	7.076.263	6.710.475	7.557.278	7.848.650	7.051.376	6.132.380	7.957.084
Dividendos	-5.305.819	-5.436.483	-5.716.214	-5.457.512	-5.787.551	-6.086.190	-6.051.735	-6.200.567	-6.517.485	-6.823.030	-6.594.244
Reparto de las reservas voluntarias	-1.415.911	-1.544.689	-556.704	0	-1.288.711	-624.285	-422.906	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-6.721.730	-6.981.172	-6.272.918	-5.457.512	-7.076.263	-6.710.475	-6.474.641	-6.200.567	-6.517.485	-6.823.030	-6.594.244
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	1.082.637	1.648.083	533.891	-690.650	1.362.840
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.182.637	2.830.720	3.364.611	2.673.962
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.182.637	2.830.720	3.364.611	2.673.962	4.036.802

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	12.831.837	13.088.474	13.350.243	13.617.248	13.889.593	14.167.385	14.450.733	14.739.748	15.034.542	15.335.233	6.471.048
Gastos Servicios Comunitarios	-2.175.312	-2.218.818	-2.263.195	-2.308.459	-2.354.628	-2.401.720	-2.449.755	-2.498.750	-2.548.725	-2.599.699	-1.097.002
Costes de Estructura Concesionario	-908.634	-926.806	-945.343	-964.249	-983.534	-1.003.205	-1.023.269	-1.043.735	-1.064.609	-1.085.901	-454.240
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-2.792
CF Explotación	9.741.141	9.936.099	10.134.956	10.337.790	10.544.681	10.755.710	10.970.959	11.190.513	11.414.458	11.642.882	4.917.014
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-979.989	-192.785	0	-1.039.973	-2.326.129	-417.353	-1.104.220	-216.514	0	-3.240.221	-637.421
CF Inversión	-979.989	-192.785	0	-1.039.973	-2.326.129	-417.353	-1.104.220	-216.514	0	-3.240.221	-637.421
CF del Proyecto antes de Impuestos	8.761.152	9.743.314	10.134.956	9.297.818	8.218.552	10.338.357	9.866.739	10.973.999	11.414.458	8.402.661	4.279.594
Impuesto de sociedades	-1.216.824	-1.246.068	-1.308.753	-1.369.773	-1.324.639	-1.391.477	-1.363.137	-1.368.319	-1.491.243	-1.213.602	-522.507
CF del Proyecto después de Impuestos	7.544.328	8.497.247	8.826.203	7.928.045	6.893.913	8.946.880	8.503.601	9.605.680	9.923.216	7.189.059	3.757.087
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	7.544.328	8.497.247	8.826.203	7.928.045	6.893.913	8.946.880	8.503.601	9.605.680	9.923.216	7.189.059	3.757.087
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	7.544.328	8.497.247	8.826.203	7.928.045	6.893.913	8.946.880	8.503.601	9.605.680	9.923.216	7.189.059	3.757.087
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	7.544.328	8.497.247	8.826.203	7.928.045	6.893.913	8.946.880	8.503.601	9.605.680	9.923.216	7.189.059	3.757.087
Dividendos	-6.932.242	-6.895.336	-7.061.050	-7.416.268	-7.762.044	-7.506.289	-7.885.035	-7.724.444	-7.753.807	-8.450.375	-6.877.078
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-6.932.242	-6.895.336	-7.061.050	-7.416.268	-7.762.044	-7.506.289	-7.885.035	-7.724.444	-7.753.807	-8.450.375	-6.877.078
Flujo de caja del año	612.086	1.601.911	1.765.153	511.777	-868.131	1.440.591	618.567	1.881.237	2.169.409	-1.261.315	-3.119.991
Caja al inicio del año	4.036.802	4.648.888	6.250.799	8.015.952	8.527.729	7.659.598	9.100.189	9.718.756	11.599.992	13.769.401	12.508.086
Caja final acumulada	4.648.888	6.250.799	8.015.952	8.527.729	7.659.598	9.100.189	9.718.756	11.599.992	13.769.401	12.508.086	9.388.095

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)	366.783.593	-3.922.830	-17.986.677	-23.846.276	-2.959.583	2.923.170	2.680.679
FC del Proyecto (después de impuestos)	315.552.503	-3.922.830	-17.986.677	-23.846.276	-3.007.789	2.742.058	2.501.862
FC disponible accionistas	290.309.515	-3.922.830	-8.315.358	-2.966.399	-157.933	503.532	247.021
FC distribuido accionistas	290.309.515	-3.922.830	-8.951.843	-2.485.566	-707.820	1.109.072	247.021
FC de la Deuda Senior	25.242.988	0	-9.671.319	-20.879.877	-4.017.186	2.334.659	2.142.393
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	25.242.988	0	-9.671.319	-20.879.877	-2.849.856	2.238.526	2.254.840

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.964.897	3.084.262	2.829.117	2.500.176	3.146.255	3.002.514	3.339.988
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.779.435	2.890.007	2.636.671	2.321.486	2.947.194	2.806.547	3.136.697
FC disponible accionistas	365.017	529.649	507.877	67.333	494.413	277.427	421.222
FC distribuido accionistas	365.017	529.649	507.877	67.333	494.413	277.427	421.222
FC de la Deuda Senior	2.367.288	2.461.549	2.259.166	1.998.423	2.509.883	2.395.678	2.662.563
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.414.419	2.360.357	2.128.794	2.254.153	2.452.781	2.529.120	2.715.476

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.474.232	3.186.897	2.816.065	3.544.437	3.382.374	3.762.017	3.913.401
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.252.395	2.947.351	2.595.503	3.303.897	3.147.676	3.519.406	3.650.201
FC disponible accionistas	598.048	554.115	61.125	545.793	304.042	466.219	665.995
FC distribuido accionistas	598.048	554.115	61.125	545.793	304.042	466.219	665.995
FC de la Deuda Senior	2.768.389	2.540.305	2.246.168	2.822.588	2.693.620	2.993.648	3.112.726
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.654.347	2.393.237	2.534.378	2.758.104	2.843.634	3.053.187	2.984.206

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.589.815	3.172.639	3.992.023	3.809.725	4.237.723	4.407.977	4.043.567
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.306.375	2.910.243	3.707.462	3.532.040	3.876.652	3.928.209	3.518.529
FC disponible accionistas	616.253	61.588	607.404	335.655	444.400	1.649.930	2.989.799
FC distribuido accionistas	616.253	61.588	607.404	335.655	444.400	1.649.930	2.989.799
FC de la Deuda Senior	2.855.686	2.524.558	3.172.752	3.027.364	3.365.406	3.499.099	1.057.459
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.690.122	2.848.655	3.100.058	3.196.385	3.432.252	2.278.279	528.730

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.573.262	4.497.014	4.291.479	4.772.957	4.964.949	4.554.565	4.025.484
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.058.709	3.953.070	3.750.727	4.217.870	4.379.283	3.938.834	3.431.879
FC disponible accionistas	3.058.709	3.953.070	3.750.727	4.217.870	4.379.283	3.938.834	3.431.879
FC distribuido accionistas	3.058.709	3.953.070	3.750.727	4.217.870	4.379.283	3.938.834	3.431.879
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	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	5.064.661	4.833.463	5.376.267	5.592.191	5.130.031	4.533.570	5.705.112
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.438.290	4.210.985	4.737.348	4.918.501	4.422.818	3.851.571	4.985.916
FC disponible accionistas	4.438.290	4.210.985	4.737.348	4.918.501	4.422.818	3.851.571	4.985.916
FC distribuido accionistas	4.438.290	4.210.985	4.737.348	4.918.501	4.422.818	3.851.571	4.985.916
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)	5.444.443	6.055.075	6.298.567	5.778.100	5.107.097	6.425.025	6.131.810
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.729.297	5.321.747	5.526.378	4.967.862	4.324.920	5.601.294	5.312.935
FC disponible accionistas	4.729.297	5.321.747	5.526.378	4.967.862	4.324.920	5.601.294	5.312.935
FC distribuido accionistas	4.729.297	5.321.747	5.526.378	4.967.862	4.324.920	5.601.294	5.312.935
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)	6.820.218	7.094.061	6.507.930	5.751.474	7.237.272	6.906.681	7.681.109
FC del Proyecto (después de impuestos)	5.980.571	6.210.316	5.581.670	4.857.112	6.295.816	5.970.360	6.721.730
FC disponible accionistas	5.980.571	6.210.316	5.581.670	4.857.112	6.295.816	5.970.360	6.721.730
FC distribuido accionistas	5.980.571	6.210.316	5.581.670	4.857.112	6.295.816	5.970.360	6.721.730
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)	7.989.916	7.329.838	6.478.845	8.150.296	7.778.428	8.651.496	8.998.795
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.981.172	6.272.918	5.457.512	7.076.263	6.710.475	7.557.278	7.848.650
FC disponible accionistas	6.981.172	6.272.918	5.457.512	7.076.263	6.710.475	7.557.278	7.848.650
FC distribuido accionistas	6.981.172	6.272.918	5.457.512	7.076.263	6.710.475	6.474.641	6.200.567
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)	8.255.440	7.296.071	9.180.421	8.761.152	9.743.314	10.134.956	9.297.818
FC del Proyecto (después de impuestos)	7.051.376	6.132.380	7.957.084	7.544.328	8.497.247	8.826.203	7.928.045
FC disponible accionistas	7.051.376	6.132.380	7.957.084	7.544.328	8.497.247	8.826.203	7.928.045
FC distribuido accionistas	6.517.485	6.823.030	6.594.244	6.932.242	6.895.336	7.061.050	7.416.268
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
FC del Proyecto (antes de impuestos)	8.218.552	10.338.357	9.866.739	10.973.999	11.414.458	8.402.661	4.279.594
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.893.913	8.946.880	8.503.601	9.605.680	9.923.216	7.189.059	3.757.087
FC disponible accionistas	6.893.913	8.946.880	8.503.601	9.605.680	9.923.216	7.189.059	3.757.087
FC distribuido accionistas	7.762.044	7.506.289	7.885.035	7.724.444	7.753.807	8.450.375	6.877.078
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	6,82%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	63.657.110
Tasa descuento WACC bt	3,34%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	20
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2044

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	6,34%
VAN FC Proyecto después de impuestos	62.794.243
Tasa descuento WACC at	3,01%
Pay-back dinámico (años)	21
Fecha Pay-back dinámico (año)	2045

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	4,40%
TIR FC Deuda con DSRA	4,60%

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

8.6. Flujos de caja de los accionistas

8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	7,29%
VAN FC Disponible Accionistas	9.987.958
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	28
Fecha Pay-back dinámico (año)	2052

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	7,24%
VAN FC Distribuidos Accionistas	9.704.957
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	598.718.359
EBITDA	455.126.423
Beneficio Neto	290.309.515
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	76,0%
Margen BN (BN/Ingresos)	48,5%

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
RCS	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,80 x	1,92 x	1,80 x	2,03 x	2,16 x	2,04 x	1,84 x	2,38 x	2,35 x
LLCR	1,37 x	1,38 x	1,37 x	1,39 x	1,39 x	1,39 x	1,39 x	1,41 x	1,41 x
PLCR	2,25 x	2,25 x	2,30 x	2,37 x	2,45 x	2,52 x	2,58 x	2,70 x	2,80 x
DN/EBITDA	12,12 x	12,12 x	11,64 x	11,16 x	10,65 x	10,21 x	9,73 x	9,20 x	8,65 x

Ratios Cobertura Deuda	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RCS	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	2,72 x	2,98 x	2,89 x	2,67 x	3,57 x	3,67 x	4,45 x	5,16 x	5,42 x
LLCR	1,43 x	1,45 x	1,45 x	1,45 x	1,50 x	1,51 x	1,56 x	1,62 x	1,66 x
PLCR	2,95 x	3,12 x	3,28 x	3,44 x	3,73 x	4,03 x	4,47 x	5,07 x	5,77 x
DN/EBITDA	8,05 x	7,47 x	6,96 x	6,42 x	5,82 x	5,20 x	4,53 x	3,88 x	3,31 x

Ratios Cobertura Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
RCS	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	3,91 x	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	5,50 x	8,15 x	9,94 x	15,67 x	30,93 x	132,60 x	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	1,69 x	1,89 x	2,11 x	2,83 x	8,34 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	6,62 x	8,39 x	11,25 x	19,08 x	81,79 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	2,69 x	2,02 x	1,32 x	,57 x	,08 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Ratios Cobertura Deuda	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
RCS	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
RCS	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%	70%	70%	69%	69%	68%	67%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	30%	30%	31%	31%	32%	33%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	2,83 x	2,49 x	2,02 x	1,99 x	2,29 x	2,73 x	1,87 x	2,17 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	30%	31%	32%	33%	33%	35%	36%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	67%	66%	64%	63%	62%	60%	58%	56%	52%	49%	45%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	33%	34%	36%	37%	38%	40%	42%	44%	48%	51%	55%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,81 x	1,73 x	1,79 x	2,00 x	1,49 x	1,63 x	1,39 x	1,30 x	1,28 x	1,35 x	1,06 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	37%	39%	41%	43%	46%	49%	52%	56%	60%	64%	69%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	40%	33%	22%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	60%	67%	78%	94%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,10 x	,95 x	,88 x	1,38 x	3,00 x	2,42 x	3,47 x	2,89 x	3,17 x	2,94 x	2,84 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	75%	80%	88%	96%	98%	98%	99%	98%	98%	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)	2,28 x	3,29 x	2,75 x	2,99 x	2,77 x	2,70 x	2,16 x	3,13 x	2,61 x	2,84 x	2,62 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	98%	98%	98%	98%	98%	97%	97%	98%	97%	97%	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)	2,58 x	2,06 x	2,99 x	2,50 x	2,71 x	2,49 x	2,47 x	1,96 x	2,86 x	2,39 x	2,59 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	96%	96%	97%	96%	96%	96%	95%	94%	96%	94%	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)	2,37 x	2,37 x	1,88 x	2,75 x	2,30 x	3,60 x	5,03 x	5,03 x	3,65 x	6,40 x	5,82 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	94%	93%	92%	94%	92%	93%	93%	92%	90%	93%	91%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	n.a.
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	n.a.
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	8,02 x	9,29 x	8,49 x	6,54 x	10,30 x	9,14 x	11,64 x	12,87 x	7,95 x	18,41 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	91%	90%	92%	91%	92%	92%	87%	95%	n.a.

8.10. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas

Una parte muy relevante de los flujos de caja generados por el proyecto revierten de forma directa a las Administraciones Públicas. En la siguiente tabla se muestran los impuestos, tasas y tributos pagados de forma directa por la Sociedad Concesionaria del Lote 1:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 1

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	6.727.625	5.734.316
Costes IBI fase construcción	83.054	51.514
Costes IVA fase construcción	4.508.472	3.682.274
Licencias y Tributos	2.136.099	2.000.529
Urbanística y otras tasas	322.153	306.959
ICIO	1.288.614	1.227.836
ITP	36.544	0
IAJD	488.787	465.734
Impuestos Fase de Explotación	103.721.998	15.035.220
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	616.570	97.820
IBI Viviendas	42.253.396	6.798.924
Tasa paso vehículos (vado)	1.352.940	225.077
Impuesto de Sociedades	51.231.091	6.581.373
Coste IVA Fase Explotación	8.268.001	1.332.025
IVA Inversiones Reposición	3.405.990	523.173
IVA Costes Servicios Comunitarios	4.200.464	698.796
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
Total Impuestos	110.449.623	20.769.536
Tasa de descuento		4,95%

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

Tabla 75. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas

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

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

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 1

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuestos Fase de Construcción	6.727.625	567.499	3.552.440	2.185.610	422.076	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	83.054	27.685	27.685	27.685	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	4.508.472	503.271	1.425.200	2.157.925	422.076	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	2.136.099	36.544	2.099.555	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	322.153	0	322.153	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	1.288.614	0	1.288.614	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	36.544	36.544	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	488.787	0	488.787	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	103.721.998	0	0	0	149.170	273.939	314.631	440.222	460.575	506.441	540.217
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	616.570	0	0	0	0	0	2.406	4.186	4.269	4.355	4.442
IBI Viviendas	42.253.396	0	0	0	78.162	136.352	139.080	283.722	289.397	295.185	301.088
Tasa Paso Vehículos (Vado)	1.352.940	0	0	0	4.964	8.659	8.833	9.009	9.189	9.373	9.561
Impuesto de Sociedades	51.231.091	0	0	0	48.205	97.807	100.076	110.928	124.695	129.360	120.421
Coste IVA Fase Explotación	8.268.001	0	0	0	17.839	31.119	64.236	32.376	33.024	68.168	104.705
IVA Inversiones Reposición	3.405.990	0	0	0	0	0	32.495	0	0	34.484	70.346
IVA Costes Servicios Comunitarios	4.200.464	0	0	0	15.411	26.885	27.423	27.971	28.531	29.101	29.683
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	0	0	0	2.427	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
Total Impuestos	110.449.623	567.499	3.552.440	2.185.610	571.246	273.939	314.631	440.222	460.575	506.441	540.217

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	501.827	549.459	538.108	575.958	652.513	692.586	652.942	710.504	699.934	745.194	835.376
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.531	4.621	4.714	4.808	4.904	5.002	5.102	5.204	5.309	5.415	5.523
IBI Viviendas	307.110	313.252	319.517	325.908	332.426	339.074	345.856	352.773	359.828	367.025	374.365
Tasa Paso Vehículos (Vado)	9.752	9.947	10.146	10.349	10.556	10.767	10.982	11.202	11.426	11.654	11.888
Impuesto de Sociedades	145.389	149.298	167.269	197.703	227.859	219.829	251.535	259.857	282.310	319.218	357.147
Coste IVA Fase Explotación	35.045	72.340	36.461	37.190	76.768	117.914	39.467	81.467	41.061	41.882	86.453
IVA Inversiones Reposición	0	36.594	0	0	38.834	79.222	0	41.211	0	0	43.733
IVA Costes Servicios Comunitarios	30.277	30.882	31.500	32.130	32.773	33.428	34.097	34.779	35.474	36.184	36.907
IVA Costes Estructura Concesionario	4.768	4.864	4.961	5.060	5.161	5.265	5.370	5.477	5.587	5.699	5.813
Total Impuestos	501.827	549.459	538.108	575.958	652.513	692.586	652.942	710.504	699.934	745.194	835.376

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	884.838	843.044	911.214	903.714	959.486	1.063.602	1.114.124	1.053.026	1.112.280	1.084.736	1.125.907
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.633	5.746	5.861	5.978	6.098	6.220	6.344	6.471	6.600	6.732	6.867
IBI Viviendas	381.853	389.490	397.280	405.225	413.330	421.596	430.028	438.629	447.401	456.349	465.476
Tasa Paso Vehículos (Vado)	12.125	12.368	12.615	12.867	13.125	13.387	13.655	13.928	14.207	14.491	14.781
Impuesto de Sociedades	352.435	390.995	403.713	433.402	479.767	525.038	514.553	543.944	540.751	555.087	585.666
Coste IVA Fase Explotación	132.791	44.446	91.745	46.241	47.166	97.361	149.544	50.053	103.320	52.075	53.117
IVA Inversiones Reposición	89.216	0	46.410	0	0	49.251	100.472	0	52.266	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	37.645	38.398	39.166	39.950	40.749	41.564	42.395	43.243	44.108	44.990	45.890
IVA Costes Estructura Concesionario	5.929	6.048	6.168	6.292	6.418	6.546	6.677	6.810	6.947	7.086	7.227
Total Impuestos	884.838	843.044	911.214	903.714	959.486	1.063.602	1.114.124	1.053.026	1.112.280	1.084.736	1.125.907

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	1.222.241	1.268.820	1.199.679	1.266.112	1.235.389	1.282.089	1.390.243	1.442.401	1.364.834	1.439.983	1.405.050
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.004	7.145	7.287	7.433	7.582	7.734	7.888	8.046	8.207	8.371	8.538
IBI Viviendas	474.786	484.282	493.967	503.847	513.924	524.202	534.686	545.380	556.287	567.413	578.761
Tasa Paso Vehículos (Vado)	15.076	15.378	15.685	15.999	16.319	16.645	16.978	17.318	17.664	18.018	18.378
Impuesto de Sociedades	615.730	593.605	626.370	622.478	638.919	673.690	707.213	682.000	719.195	715.146	733.328
Coste IVA Fase Explotación	109.644	168.411	56.368	116.355	58.645	59.818	123.477	189.658	63.480	131.035	66.044
IVA Inversiones Reposición	55.465	113.148	0	58.859	0	0	62.462	127.423	0	66.285	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	46.807	47.744	48.698	49.672	50.666	51.679	52.713	53.767	54.842	55.939	57.058
IVA Costes Estructura Concesionario	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986
Total Impuestos	1.222.241	1.268.820	1.199.679	1.266.112	1.235.389	1.282.089	1.390.243	1.442.401	1.364.834	1.439.983	1.405.050

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	1.457.345	1.579.440	1.638.513	1.550.825	1.635.158	1.596.115	1.655.342	1.792.506	1.858.735	1.760.282	1.855.589
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	8.709	8.883	9.061	9.242	9.427	9.616	9.808	10.004	10.204	10.408	10.616
IBI Viviendas	590.337	602.143	614.186	626.470	638.999	651.779	664.815	678.111	691.673	705.507	719.617
Tasa Paso Vehículos (Vado)	18.746	19.120	19.503	19.893	20.291	20.697	21.110	21.533	21.963	22.403	22.851
Impuesto de Sociedades	772.188	810.238	782.177	823.732	818.875	839.647	883.745	926.260	894.363	941.456	936.321
Coste IVA Fase Explotación	67.365	139.055	213.585	71.488	147.566	74.377	75.864	156.598	240.532	80.508	166.184
IVA Inversiones Reposición	0	70.343	143.499	0	74.648	0	0	79.217	161.603	0	84.066
IVA Costes Servicios Comunitarios	58.199	59.363	60.550	61.761	62.997	64.256	65.542	66.852	68.190	69.553	70.944
IVA Costes Estructura Concesionario	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173
Total Impuestos	1.457.345	1.579.440	1.638.513	1.550.825	1.635.158	1.596.115	1.655.342	1.792.506	1.858.735	1.760.282	1.855.589

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	1.811.285	1.877.688	2.032.454	2.107.373	1.996.164	2.103.198	2.053.602	2.128.716	2.302.674	2.386.748	2.261.805
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	10.829	11.045	11.266	11.492	11.721	11.956	12.195	12.439	12.688	12.941	13.200
IBI Viviendas	734.009	748.690	763.663	778.937	794.515	810.406	826.614	843.146	860.009	877.209	894.753
Tasa Paso Vehículos (Vado)	23.308	23.774	24.249	24.734	25.229	25.734	26.248	26.773	27.309	27.855	28.412
Impuesto de Sociedades	959.379	1.008.744	1.056.920	1.021.333	1.074.033	1.067.953	1.094.218	1.150.144	1.204.064	1.163.690	1.223.337
Coste IVA Fase Explotación	83.760	85.435	176.355	270.878	90.665	187.150	94.327	96.214	198.605	305.053	102.103
IVA Inversiones Reposición	0	0	89.211	181.991	0	94.672	0	0	100.466	204.952	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	72.363	73.811	75.287	76.792	78.328	79.895	81.493	83.123	84.785	86.481	88.210
IVA Costes Estructura Concesionario	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
Total Impuestos	1.811.285	1.877.688	2.032.454	2.107.373	1.996.164	2.103.198	2.053.602	2.128.716	2.302.674	2.386.748	2.261.805

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	2.382.678	2.326.490	2.410.784	2.606.986	2.702.001	2.560.961	2.676.078	2.585.050	2.732.309	2.832.002	1.052.695
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	13.464	13.734	14.008	14.288	14.574	14.866	15.163	15.466	15.776	16.091	2.809
IBI Viviendas	912.648	930.901	949.519	968.510	987.880	1.007.638	1.027.790	1.048.346	1.069.313	1.090.699	460.245
Tasa Paso Vehículos (Vado)	28.980	29.560	30.151	30.754	31.369	31.996	32.636	33.289	33.955	34.634	14.615
Impuesto de Sociedades	1.216.824	1.246.068	1.308.753	1.369.773	1.324.639	1.391.477	1.363.137	1.368.319	1.491.243	1.213.602	522.507
Coste IVA Fase Explotación	210.761	106.228	108.353	223.661	343.539	114.985	237.351	119.630	122.023	476.976	52.520
IVA Inversiones Reposición	106.616	0	0	113.142	230.809	0	120.067	0	0	352.513	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	89.975	91.774	93.610	95.482	97.391	99.339	101.326	103.353	105.420	107.528	45.374
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	15.645	15.958	16.277	16.603	16.935	7.146
Total Impuestos	2.382.678	2.326.490	2.410.784	2.606.986	2.702.001	2.560.961	2.676.078	2.585.050	2.732.309	2.832.002	1.052.695

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

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

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

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

Tabla 78. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 1

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	48.210.893	51,7%	9.088.523	43,8%
Impuestos CCAA	6.212.272	6,7%	3.003.579	14,5%
Impuestos Ayuntamientos	38.885.361	41,7%	8.677.435	41,8%
Total Impuestos	93.308.526	100,0%	20.769.536	100,0%

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

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

Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 1

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	48.210.893	251.635	712.600	1.078.963	268.163	113.367	132.194	127.116	141.207
Impuestos CCAA	6.212.272	288.179	1.233.603	1.078.963	219.957	15.560	32.118	16.188	16.512
Impuestos Ayuntamientos	38.885.361	27.685	1.606.237	27.685	83.126	145.012	150.318	296.917	302.856
Total Impuestos	93.308.526	567.499	3.552.440	2.185.610	571.246	273.939	314.631	440.222	460.575
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	163.444	172.774	162.912	185.468	185.500	216.299	266.243	278.786	271.268
Impuestos CCAA	34.084	52.352	17.523	36.170	18.231	18.595	38.384	58.957	19.733
Impuestos Ayuntamientos	308.913	315.091	321.393	327.821	334.377	341.065	347.886	354.844	361.941
Total Impuestos	506.441	540.217	501.827	549.459	538.108	575.958	652.513	692.586	652.942
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	300.591	302.841	340.159	400.374	418.831	413.218	449.585	456.522	503.350
Impuestos CCAA	40.734	20.531	20.941	43.227	66.395	22.223	45.873	23.121	23.583
Impuestos Ayuntamientos	369.179	376.563	384.094	391.776	399.612	407.604	415.756	424.071	432.552
Total Impuestos	710.504	699.934	745.194	835.376	884.838	843.044	911.214	903.714	959.486
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	573.718	589.325	568.971	592.411	581.125	612.224	670.552	677.810	654.554
Impuestos CCAA	48.680	74.772	25.027	51.660	26.038	26.558	54.822	84.205	28.184
Impuestos Ayuntamientos	441.203	450.028	459.028	468.209	477.573	487.124	496.867	506.804	516.940
Total Impuestos	1.063.602	1.114.124	1.053.026	1.112.280	1.084.736	1.125.907	1.222.241	1.268.820	1.199.679
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	680.655	668.242	703.599	768.952	776.828	750.935	780.664	766.350	805.871
Impuestos CCAA	58.177	29.323	29.909	61.738	94.829	31.740	65.517	33.022	33.683
Impuestos Ayuntamientos	527.279	537.825	548.581	559.553	570.744	582.159	593.802	605.678	617.791
Total Impuestos	1.266.112	1.235.389	1.282.089	1.390.243	1.442.401	1.364.834	1.439.983	1.405.050	1.457.345
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	879.765	888.970	859.476	892.658	876.835	921.677	1.004.559	1.014.628	981.710
Impuestos CCAA	69.527	106.793	35.744	73.783	37.188	37.932	78.299	120.266	40.254
Impuestos Ayuntamientos	630.147	642.750	655.605	668.717	682.092	695.733	709.648	723.841	738.318
Total Impuestos	1.579.440	1.638.513	1.550.825	1.635.158	1.596.115	1.655.342	1.792.506	1.858.735	1.760.282

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	1.019.413	1.001.259	1.051.461	1.145.097	1.156.772	1.119.366	1.161.528	1.141.381	1.198.251
Impuestos CCAA	83.092	41.880	42.718	88.178	135.439	45.332	93.575	47.164	48.107
Impuestos Ayuntamientos	753.084	768.146	783.509	799.179	815.163	831.466	848.095	865.057	882.358
Total Impuestos	1.855.589	1.811.285	1.877.688	2.032.454	2.107.373	1.996.164	2.103.198	2.053.602	2.128.716

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	1.303.366	1.316.216	1.274.388	1.322.204	1.299.182	1.362.929	1.481.603	1.496.409	1.448.969
Impuestos CCAA	99.302	152.526	51.051	105.380	53.114	54.176	111.831	171.769	57.492
Impuestos Ayuntamientos	900.005	918.005	936.366	955.093	974.195	993.679	1.013.552	1.033.823	1.054.500
Total Impuestos	2.302.674	2.386.748	2.261.805	2.382.678	2.326.490	2.410.784	2.606.986	2.702.001	2.560.961

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	1.481.813	1.428.134	1.552.254	1.452.090	548.767
Impuestos CCAA	118.675	59.815	61.011	238.488	26.260
Impuestos Ayuntamientos	1.075.590	1.097.102	1.119.044	1.141.424	477.669
Total Impuestos	2.676.078	2.585.050	2.732.309	2.832.002	1.052.695

9. Impacto socio-económico del proyecto

9.1. Introducción

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Tablas Input-Output

Ramas de actividad

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

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

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

Metodología Marco Input/Output

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

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

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

Multiplicadores I/O y Efectos Económicos

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

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

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

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

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

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

9.3. Impacto del proyecto en la producción

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos producción

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

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

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

Efectos económicos sobre producción	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	48.902.382	254.726.115
Efectos indirectos	49.880.430	163.024.714
Efectos inducidos	79.710.883	206.328.153
Efectos económicos totales	178.493.696	624.078.983

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

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos VAB

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

Tabla 83. VAB Directo Construcción y Alquileres

VAB Efectos Directos	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Valor añadido bruto a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	53.715	8.445
% VAB / Producción	45%	61%
VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)	21.902.226	155.563.924

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	21.902.226	155.563.924
Efectos indirectos	19.560.953	73.870.573
Efectos inducidos	23.962.167	61.134.268
Efectos económicos totales	65.425.347	290.568.765

9.5. Impacto del proyecto en la generación de empleo

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos Empleo

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

Tabla 86. Empleo Directo Construcción y Alquileres

Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Rama de actividad IESTADIS	32	55
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016 (miles)	1.031	59
Empleos a tiempo completo por millón de euros	9	4
Empleos Efecto Directo Proyecto periodo completo	420	1.092
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	140	15

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	420	1.092
Efectos indirectos	342	1.274
Efectos inducidos	342	1.019
Efectos económicos totales	1.105	3.385

9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos Rentas Salariales

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

Tabla 89. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres

Efecto Directo Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)	26.411	1.252
Sueldos y salarios brutos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	20.386	975
Cotizaciones sociales. INE TIO 2016 (Millones Euros)	6.024	277
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Total (Miles)	1.031	59
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)	848	45
Salario medio por empleado (€/FTE)	31.145	27.692
Rentas Salariales periodo completo (Euros)	13.092.961	30.251.458
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	4.364.320	420.159

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	13.092.961	30.251.458
Efectos indirectos	10.269.500	33.114.395
Efectos inducidos	9.291.453	22.925.350
Efectos económicos totales	32.653.914	86.291.204

9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales

Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

Fuente: AEAT, INE y Elaboración propia

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

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

En el caso de la Concesión del Lote 1 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	6.727.625	103.721.998
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	6.668.380	38.786.909
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	13.092.961	30.251.458
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	1.983.584	4.583.096
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	8.651.964	43.370.005

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	8.651.964	43.370.005
Efectos indirectos	3.790.570	12.901.114
Efectos inducidos	4.552.714	11.562.018
Efectos económicos totales	16.995.248	67.833.137

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

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

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

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

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

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

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

9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 1 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 1. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 1	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		178.493.696	65.425.347	1.105	32.653.914	16.995.248
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	128.515.461	47.106.250	796	23.510.818	12.236.579
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		49.978.235	18.319.097	309	9.143.096	4.758.669
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		624.078.983	290.568.765	3.385	86.291.204	67.833.137
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	461.818.447	215.020.886	2.505	63.855.491	50.196.521
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		162.260.535	75.547.879	880	22.435.713	17.636.615
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		802.572.678	355.994.112	4.490	118.945.117	84.828.385
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		590.333.908	262.127.136	3.300	87.366.309	62.433.100
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		212.238.770	93.866.976	1.189	31.578.809	22.395.285

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 1 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 1 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 1 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 1. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 1 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 1

Población beneficiada Lote 1	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 1	316
Población Anual Beneficiada Lote 1	806

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 1, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 1.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 1.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 1.

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 1

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 1	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 1 (m2 construidos)	23.255
Ingresos Alquiler Anuales Lote 1	3.023.247
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 1	10,8
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 1	30,55%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 1	1.330.131
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 1	4.209
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	95.769.407

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 1

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	6,34%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,01%	
		VAN	62.794.243	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	7,29%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	9.987.958	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	4,40%	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	9.088.523	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	3.003.579	
		VA Ingresos Ayuntamientos	8.677.435	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	806	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	1.330.131	El proyecto genera un ahorro considerable en el Alquiler a favor de los Arrendatarios
Rentabilidad Social	Tablas Input-Output INE e IESTADIS	VAB (PIB) generado	355.994.112	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	4.490	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 1 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.