



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 14

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

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 14.....	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 14.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 14.....	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 14. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes .	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 14.....	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 14.....	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 14.....	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 14” 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 14.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 14.

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 14.

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 14.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 14 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 14.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 14.

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 14.

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:

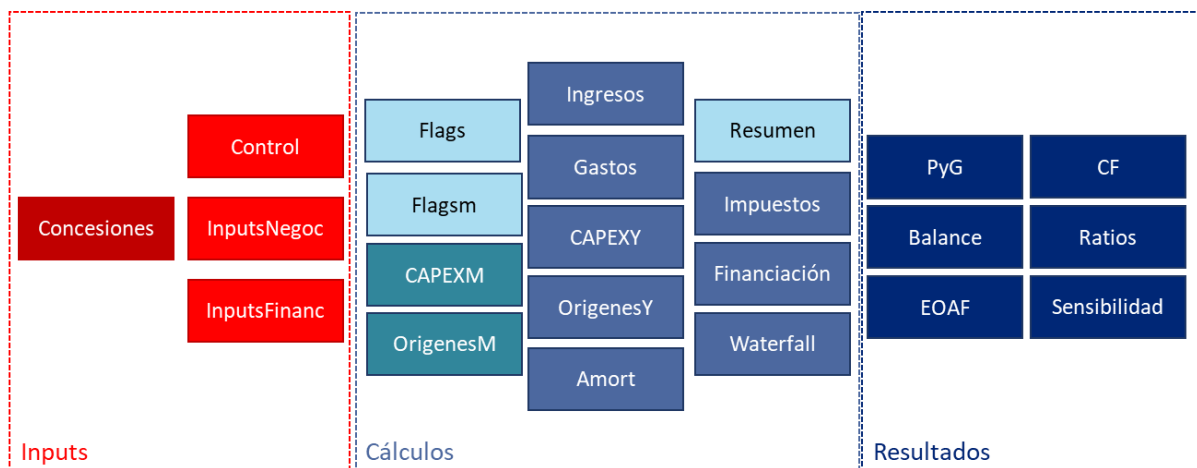
Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo

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 14 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 14

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
21	Torrejón de la Calzada	S-3A	1404110VK3510S0000XL	4.826	5.670	81	C	VPPL	2.241,04
22	Torrejón de Velasco	S-9	4589701VK3448N0001UJ	3.335	3.203	38	C	VPPL	2.241,04
Total				8.161	8.873	119			

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 14

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
21	Torrejón de la Calzada	81	81	81	5.954	4.253	70
22	Torrejón de Velasco	38	38	38	3.363	2.402	84
Total		119	119	119	9.317	6.655	75

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 14 correspondiente al m2 útil de vivienda, m2 útil de trastero, y m2 útil de la primera plaza de garaje vinculada a la vivienda.

Tabla 4. Precios máximos de viviendas, trasteros y garajes

Precios máximos establecidos por Pliego	Precio m2 útil Vivienda	Precio m2 útil Trastero	Precio m2 útil 1ª Plaza de Garaje
Precio por m2 útil	2.241,04	1.120,52	1.120,52
Cómputo sobre precio máximo vivienda	100%	50%	50%

Precios de los trasteros y garajes

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

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

Ingresos de alquiler de las viviendas, trasteros y garajes

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

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

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

Tabla 5. Valor promoción al precio máximo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 14

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
21	Torrejón de la Calzada	VPPL	C	2.241,04	4.253	81	12.525.172,56	688.884,49	654.440,27	708,73
22	Torrejón de Velasco	VPPL	C	2.241,04	2.402	38	6.788.620,00	373.374,10	354.705,39	818,80
	Total				6.655	119	19.313.792,56	1.062.258,59	1.009.145,66	743,88

3.4. Ingresos Servicios Comunitarios

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

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

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

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

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

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

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

En el caso de las Parcelas 21 y 22 no es obligatorio el servicio de piscina conforme al PPT. Y tampoco se ha considerado que de forma opcional, las construya el Concesionario.

El Concesionario tiene la obligación de asumir el coste de los servicios comunitarios de las viviendas desocupadas, que no podrá repercutir entre el resto de los inquilinos de las viviendas arrendadas.

En la siguiente tabla se muestra el desglose para las urbanizaciones del Lote 14 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 14

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
21	Torrejón de la Calzada	5.670	6	688.884	No	No	14,0%	103.333	98.166
22	Torrejón de Velasco	3.203	8	373.374	No	No	14,0%	56.006	53.206
	Total	8.873		1.062.259				159.339	151.372

3.5. Costes Servicios Comunitarios

Tipos de servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización

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

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

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

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

Servicio de Conserjería

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

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

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

Servicio de Limpieza

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

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

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

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

Servicio de Mantenimiento

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

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

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

Garaje

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

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

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

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

Suministros de energía y agua en las zonas comunes

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

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

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

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

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

Servicio de Piscina

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

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

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

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

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

Tabla 13. Coste Piscina anual

Días Semana	Horas diarias	Días Socorrista al año	Horas anuales Socorrista	Coste Hora	Coste Socorrista 3 meses	Mantenimiento y Limpieza anual	Agua y Energía anual
-	0 h	0	0	0	0	0	0

Servicio de Jardinería

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

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

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

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

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

Varios e Imprevistos

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

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

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

3.6. Inversiones

Coste construcción

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

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

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

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

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

Documentados², y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción³. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 14.

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 14:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 14

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		9.317
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		4.760
PEM	EUR		12.799.607
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	2.431.925
PEC	EUR		15.231.532
IVA PEC	EUR		1.523.153
PEC con IVA	EUR		16.754.685
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	639.980
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	255.992
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	159.995
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	191.994
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	159.995
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	639.980
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	639.980
Otros Costes Construcción	EUR		2.687.917
IVA Otros Costes Construcción	EUR		262.072
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		2.949.989
Coste Construcción más IVA	EUR		19.704.675
Tributos	EUR		228.807
ITP	EUR		14.640
AJD	EUR		194.202
IBI	EUR		19.964
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		19.933.481
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		840.848
Total Inversión Fase Construcción	EUR		20.912.118
Coste total por vivienda	EUR		175.732

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 14 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 14

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	2.600.150
Reparaciones viviendas	2.487.100
Coste Reversión	332.736
Total Reinversiones	5.419.986
IVA Soportado Reinversiones	541.999
Reinversiones con IVA Soportado	5.961.985
Número de viviendas en alquiler	119
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	113

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 14:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 14

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
21	Torrejón de la Calzada	81	4.058.158
22	Torrejón de Velasco	38	1.903.827
	Total	119	5.961.985

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 14:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 14 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	332.736
IVA Coste de reversión	33.274
Costes de reversión más IVA	366.010

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 14

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	366.010,01
Coste ITP	14.640,40

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 14

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 14

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	12.799.607
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.431.925
PEC	15.231.532
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	76.798
Otros Seguros Construcción y ALOP	83.197
Licencias y Tributos	848.823
Urbanística y otras tasas	127.996
ICIO	511.984
ITP	14.640
IAJD	194.202
Organismo de Control Técnico (OCT)	191.994
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.055.968
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	639.980
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	19.964
Costes IVA fase construcción	1.800.461
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.839.738
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	20.071.270
Intereses Deuda Senior en construcción	563.518
Comisiones Deuda Senior en construcción	149.276
Coste de la Garantía Definitiva	15.000
Total Gastos Financieros	840.848
Total Inversión Inicial	20.912.118

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 14 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 14

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	2.600.150	0	0	113.050	0	0	113.050
Reparaciones viviendas	2.487.100	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	332.736	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	541.999	0	0	11.305	0	0	11.305
Total Reinversiones	5.961.985	0	0	124.355	0	0	124.355
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	113.050	0	0	113.050	0
Reparaciones viviendas	226.100	0	0	0	0	0	226.100
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	22.610	0	11.305	0	0	11.305	22.610
Total Reinversiones	248.710	0	124.355	0	0	124.355	248.710
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	113.050	0	0	113.050	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	226.100	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	11.305	0	0	11.305	22.610	0
Total Reinversiones	0	124.355	0	0	124.355	248.710	0
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	113.050	0	0	113.050	0	0	113.050
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	226.100	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	11.305	0	0	11.305	22.610	0	11.305
Total Reinversiones	124.355	0	0	124.355	248.710	0	124.355
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	113.050	0	0	113.050	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	226.100	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	11.305	22.610	0	11.305	0
Total Reinversiones	0	0	124.355	248.710	0	124.355	0
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	113.050	0	0	113.050	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	226.100	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	11.305	22.610	0	11.305	0	0
Total Reinversiones	0	124.355	248.710	0	124.355	0	0
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	113.050	0	0	113.050	0	0	113.050
Reparaciones viviendas	0	226.100	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	11.305	22.610	0	11.305	0	0	11.305
Total Reinversiones	124.355	248.710	0	124.355	0	0	124.355
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	113.050	0	0	113.050	0
Reparaciones viviendas	226.100	0	0	0	0	0	226.100
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	22.610	0	11.305	0	0	11.305	22.610
Total Reinversiones	248.710	0	124.355	0	0	124.355	248.710
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	113.050	0	0	113.050	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	226.100	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	11.305	0	0	11.305	22.610	0
Total Reinversiones	0	124.355	0	0	124.355	248.710	0

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	113.050	0	0	113.050	0	0	113.050
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	226.100	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	11.305	0	0	11.305	22.610	0	11.305
Total Reinversiones	124.355	0	0	124.355	248.710	0	124.355
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	332.736	0			
IVA Reposiciones	0	0	33.274	0			
Total Reinversiones	0	0	366.010	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 14 (euros constantes)

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2025)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos	1.310.119	1.244.613	89.612.135
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.062.259	1.009.146	72.658.488
Ingresos Servicios Comunitarios	159.339	151.372	10.898.773
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	88.522	84.095	6.054.874
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 14 (euros constantes)

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	0	0
Servicio de Limpieza	39.712	2.859.167
Servicio de Garaje	2.400	172.796
Servicio de Energía y Agua	24.600	1.771.161
Servicio de Mantenimiento	24.600	1.771.161
Servicio de Piscina y Jardín	0	0
Varios e Imprevistos	9.131	657.428
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	88.522	6.259.009
Total Costes Servicios a la Comunidad	188.964	13.490.722

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 14 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.065	92.922
Seguros en Operación	24.869	1.674.609
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	15.232	1.096.646
Pérdida de Beneficio (Anual)	773	36.328
Responsabilidad Civil (Anual)	3.865	181.642
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	95.214	4.475.073
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	145.138	7.897.847

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

5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras

5.1. Hipótesis macroeconómicas

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Estructura financiera del proyecto

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

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

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

Tabla 31. Estructura financiera inicial

Estructura Financiera Inicial	Porcentaje	Importe
Capital Social	10,00%	2.132.509
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	4.265.018
Deuda Senior	70,00%	14.927.563
Total Fuentes de Financiación	100,00%	21.325.090

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 14

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
Capital					
Desembolsos	2.132.509	533.127	359.256	991.286	248.840
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	4.265.018	1.059.583	3.194.882	0	10.552
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	6.397.527	1.592.711	3.554.138	991.286	259.392

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	30
Tiempo de cola	Años	45
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 14 en **250.000** 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 14:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 14

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	250.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	125.000
Interés de la garantía	2,00%

5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades

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

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

Impuesto del Valor Añadido

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

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

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

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

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

Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

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

6. Proyecciones a lo largo de la concesión

6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 14

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
PEM	12.799.607	334.070	4.390.265	6.819.631	1.255.641
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.431.925	63.473	834.150	1.295.730	238.572
PEC	15.231.532	397.543	5.224.416	8.115.360	1.494.213
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	76.798	23.039	0	53.758	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	83.197	0	83.197	0	0
Licencias y Tributos	848.823	14.640	834.182	0	0
Urbanística y otras tasas	127.996	0	127.996	0	0
ICIO	511.984	0	511.984	0	0
ITP	14.640	14.640	0	0	0
IAJD	194.202	0	194.202	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	191.994	37.332	63.998	63.998	26.666
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.055.968	720.867	138.662	138.662	57.776
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	639.980	124.441	213.327	213.327	88.886
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	19.964	6.655	6.655	6.655	0
Costes IVA fase construcción	1.800.461	201.444	568.150	862.348	168.520
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.839.738	1.190.168	1.923.172	1.378.048	348.350
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	20.071.270	1.587.711	7.147.588	9.493.408	1.842.563
Intereses Deuda Senior en construcción	563.518	0	0	334.534	228.983
Comisión de Apertura	149.276	0	149.276	0	0
Comisión de Disponibilidad	72.655	0	9.254	59.518	3.882
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	15.000	5.000	5.000	5.000	0
Total Gastos Financieros	840.848	5.000	183.530	419.453	232.866
Total Inversión Inicial	20.912.118	1.592.711	7.331.118	9.912.861	2.075.429

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 14

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	12.799.607	63.998	63.998	63.998	51.198	51.198	51.198	25.599	383.988	89.597
Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.431.925	12.160	12.160	12.160	9.728	9.728	9.728	4.864	72.958	17.023
PEC	15.231.532	68.542	68.542	68.542	54.834	54.834	54.834	27.417	411.251	95.959
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	76.798	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	83.197	83.197	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	848.823	639.980	194.202	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	127.996	127.996	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	511.984	511.984	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	14.640	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	194.202	0	194.202	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	191.994	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	1.055.968	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555
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	639.980	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	19.964	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	1.800.461	44.934	13.405	27.113	27.113	29.855	29.855	31.226	25.742	33.967
Total Costes Concesionaria en Construcción	4.839.738	804.028	243.523	63.029	63.029	65.771	65.771	67.141	61.658	69.883
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	20.071.270	872.569	312.064	131.571	117.862	120.604	120.604	94.558	472.909	165.842
Intereses Deuda Senior en construcción	563.518	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	149.276	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	72.655	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	15.000	0	0	0	0	0	0	5.000	0	0
Total Gastos Financieros	840.848	0	0	0	0	0	0	5.000	0	0
Total Inversión Inicial	20.912.118	872.569	312.064	131.571	117.862	120.604	120.604	99.558	472.909	165.842

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	217.593	217.593	243.193	243.193	255.992	204.794	281.591	294.391	473.585
Gastos Generales y Beneficio Industrial	41.343	41.343	46.207	46.207	48.639	38.911	53.502	55.934	89.981
PEC	233.042	233.042	260.459	260.459	274.168	219.334	301.584	315.293	507.210
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)	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555
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	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	6.655	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	35.338	54.530	215.070	75.098	80.581	87.435	77.840	77.840	77.840
Total Costes Concesionaria en Construcción	77.909	90.446	250.986	111.038	116.522	123.376	113.780	113.780	113.780
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	310.951	323.488	511.445	371.498	390.689	342.710	415.364	429.073	620.990
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	13.885	14.384	18.754	21.132	24.534	26.397
Comisión de Apertura	0	0	149.276	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	9.254	8.751	7.275	7.294	6.415	5.952	5.105
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	178.530	22.637	21.659	26.048	27.547	30.486	31.502
Total Inversión Inicial	310.951	323.488	689.975	394.134	412.348	368.758	442.912	459.559	652.492

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	550.383	665.580	716.778	780.776	691.179	691.179	691.179	691.179	665.580
Gastos Generales y Beneficio Industrial	104.573	126.460	136.188	148.347	131.324	131.324	131.324	131.324	126.460
PEC	2.112.614	712.836	767.669	836.211	740.252	740.252	740.252	740.252	712.836
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	53.758	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)	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333	5.333
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555	11.555
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	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777	17.777
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	6.655	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	77.840	75.098	64.131	60.019	56.834	51.794	40.832	35.349	35.349
Total Costes Concesionaria en Construcción	113.780	111.038	100.072	102.614	170.533	87.734	76.798	71.315	71.315
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	2.226.394	823.874	867.741	938.825	910.785	827.987	817.051	811.568	784.151
Intereses Deuda Senior en construcción	30.022	32.796	34.308	37.707	38.595	42.019	43.957	42.504	46.748
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	4.592	3.937	3.271	2.844	2.243	1.839	1.471	1.074	817
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	39.614	36.732	37.580	40.552	40.837	64.258	45.428	43.578	47.564
Total Inversión Inicial	2.266.008	860.606	905.321	979.377	951.622	892.245	862.479	855.146	831.715

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	563.183	524.784	447.986	447.986	345.589	294.391	294.391	243.193	217.593
Gastos Generales y Beneficio Industrial	107.005	99.709	85.117	85.117	65.662	55.934	55.934	46.207	41.343
PEC	603.169	562.044	479.793	479.793	370.126	315.293	315.293	260.459	233.042
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)	5.333	5.333	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	11.555	11.555	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	17.777	17.777	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	29.866	27.124	0	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	65.832	63.090	0	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	669.000	625.134	479.793	479.793	370.126	315.293	315.293	260.459	233.042
Intereses Deuda Senior en construcción	46.543	49.231	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	520	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	47.064	49.231	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	716.064	674.365	479.793	479.793	370.126	315.293	315.293	260.459	233.042

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 14

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	20.912.118
1ª dotación CRSD (mes 36)	412.972
Necesidades de Financiación	21.325.090

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 14

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	2.132.509	533.127	359.256	991.286	248.840
Reservas / Prima de Emisión	4.265.018	1.059.583	3.194.882	0	10.552
Deuda Senior	14.927.563	0	4.031.193	8.730.541	2.165.830
Total Fuentes de Financiación	21.325.090	1.592.711	7.585.331	9.721.827	2.425.222

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 14

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	2.132.509	0	533.127	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	4.265.018	0	0	28.510	244.183	229.104	235.759	229.104	92.922	812.410
Deuda Senior	14.927.563	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	21.325.090	0	533.127	28.510	244.183	229.104	235.759	229.104	92.922	812.410

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	5.957	39.320
Reservas / Prima de Emisión	226.321	197.381	197.381	217.487	217.487	230.873	187.328	247.645	262.134
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	226.321	197.381	197.381	217.487	217.487	230.873	187.328	253.602	301.454

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	59.766	254.213	84.651	90.585	98.563	88.158	88.452	88.553	89.365
Reservas / Prima de Emisión	398.437	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	4.031.193	592.298	821.199	895.050	783.017	796.361	797.083	805.093
Total Fuentes de Financiación	458.203	4.285.406	676.949	911.784	993.613	871.175	884.813	885.637	894.458

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	86.061	74.082	70.521	69.116	63.179	49.235	43.019	43.417	37.335
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	771.242	654.760	631.127	620.642	562.670	429.174	380.951	391.154	329.937
Total Fuentes de Financiación	857.302	728.842	701.648	689.759	625.848	478.409	423.969	434.571	367.273

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 14

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	2.600.150	5.840.026	41,1%
Reparaciones viviendas	2.487.100	5.658.827	39,8%
Coste Reversión	332.736	1.412.254	9,9%
Coste IVA Inversiones Reposición	541.999	1.291.111	9,1%
Total Reinversiones	5.961.985	14.202.218	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 14

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	5.840.026	0	0	122.369	0	0	129.859	0	0	137.807	0
Reparaciones viviendas	5.658.827	0	0	0	0	0	0	264.912	0	0	0
Coste Reversión	1.412.254	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	1.291.111	0	0	12.237	0	0	12.986	26.491	0	13.781	0
Total Reinversiones	14.202.218	0	0	134.606	0	0	142.845	291.403	0	151.588	0
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	146.242	0	0	155.193	0	0	164.693	0	0	174.773
Reparaciones viviendas	0	0	298.334	0	0	0	0	0	335.973	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	14.624	29.833	0	15.519	0	0	16.469	33.597	0	17.477
Total Reinversiones	0	160.866	328.168	0	170.713	0	0	181.162	369.570	0	192.250
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	185.471	0	0	196.823	0	0	208.870	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	378.360	0	0	0	0	0	426.095	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	18.547	37.836	0	19.682	0	0	20.887	42.609	0
Total Reinversiones	0	0	204.018	416.196	0	216.505	0	0	229.757	468.704	0
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	221.654	0	0	235.221	0	0	249.619	0	0	264.898	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	479.852	0	0	0	0	0	540.391
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	22.165	0	0	23.522	47.985	0	24.962	0	0	26.490	54.039
Total Reinversiones	243.820	0	0	258.744	527.837	0	274.581	0	0	291.387	594.430
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	281.111	0	0	298.318	0	0	316.577	0	0	335.954
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	608.568	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	28.111	0	0	29.832	60.857	0	31.658	0	0	33.595
Total Reinversiones	0	309.223	0	0	328.149	669.425	0	348.235	0	0	369.550
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	356.517	0	0	378.339	0	0	401.496	0	0
Reparaciones viviendas	685.346	0	0	0	0	0	771.811	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	68.535	0	35.652	0	0	37.834	77.181	0	40.150	0	0
Total Reinversiones	753.881	0	392.169	0	0	416.173	848.993	0	441.646	0	0

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	426.071	0	0	452.150	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	869.185	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	1.412.254	0
Coste IVA Inversiones Reposición	42.607	86.919	0	45.215	0	0	141.225	0
Total Reinversiones	468.678	956.104	0	497.365	0	0	1.553.479	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 14

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	72.656.871	170.664.169	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	10.898.531	25.599.625	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	5.946.058	14.103.986	6,7%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	89.501.460	210.367.780	100,0%

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 14 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 14

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	170.664.169	626.163	1.092.332	1.114.178	1.136.462	1.159.191	1.182.375	1.206.022	1.230.143	1.254.746
Ingresos Servicios Comunitarios	25.599.625	93.924	163.850	167.127	170.469	173.879	177.356	180.903	184.521	188.212
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	14.103.986	26.090	45.514	46.424	94.705	96.599	98.531	100.502	102.512	104.562
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	210.367.780	746.177	1.301.695	1.327.729	1.401.636	1.429.669	1.458.262	1.487.428	1.517.176	1.547.520
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.279.841	1.305.438	1.331.546	1.358.177	1.385.341	1.413.048	1.441.309	1.470.135	1.499.537	1.529.528
Ingresos Servicios Comunitarios	191.976	195.816	199.732	203.727	207.801	211.957	216.196	220.520	224.931	229.429
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	106.653	108.786	110.962	113.181	115.445	117.754	120.109	122.511	124.961	127.461
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	1.578.470	1.610.040	1.642.240	1.675.085	1.708.587	1.742.759	1.777.614	1.813.166	1.849.429	1.886.418
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.560.119	1.591.321	1.623.147	1.655.610	1.688.723	1.722.497	1.756.947	1.792.086	1.827.928	1.864.486
Ingresos Servicios Comunitarios	234.018	238.698	243.472	248.342	253.308	258.375	263.542	268.813	274.189	279.673
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	130.010	132.610	135.262	137.968	140.727	143.541	146.412	149.340	152.327	155.374
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	1.924.146	1.962.629	2.001.882	2.041.920	2.082.758	2.124.413	2.166.901	2.210.239	2.254.444	2.299.533
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.901.776	1.939.811	1.978.608	2.018.180	2.058.543	2.099.714	2.141.709	2.184.543	2.228.234	2.272.798
Ingresos Servicios Comunitarios	285.266	290.972	296.791	302.727	308.782	314.957	321.256	327.681	334.235	340.920
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	158.481	161.651	164.884	168.182	171.545	174.976	178.476	182.045	185.686	189.400
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.345.524	2.392.434	2.440.283	2.489.088	2.538.870	2.589.648	2.641.441	2.694.269	2.748.155	2.803.118
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.318.254	2.364.619	2.411.912	2.460.150	2.509.353	2.559.540	2.610.731	2.662.945	2.716.204	2.770.528
Ingresos Servicios Comunitarios	347.738	354.693	361.787	369.022	376.403	383.931	391.610	399.442	407.431	415.579
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	193.188	197.052	200.993	205.012	209.113	213.295	217.561	221.912	226.350	230.877
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	2.859.180	2.916.364	2.974.691	3.034.185	3.094.869	3.156.766	3.219.901	3.284.299	3.349.985	3.416.985
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	2.825.939	2.882.458	2.940.107	2.998.909	3.058.887	3.120.065	3.182.466	3.246.116	3.311.038	3.377.259
Ingresos Servicios Comunitarios	423.891	432.369	441.016	449.836	458.833	468.010	477.370	486.917	496.656	506.589
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	235.495	240.205	245.009	249.909	254.907	260.005	265.206	270.510	275.920	281.438
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	3.485.325	3.555.031	3.626.132	3.698.655	3.772.628	3.848.080	3.925.042	4.003.543	4.083.614	4.165.286
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	3.444.804	3.513.700	3.583.974	3.655.653	3.728.767	3.803.342	3.879.409	3.956.997	4.036.137	4.116.860
Ingresos Servicios Comunitarios	516.721	527.055	537.596	548.348	559.315	570.501	581.911	593.550	605.421	617.529
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	287.067	292.808	298.664	304.638	310.731	316.945	323.284	329.750	336.345	343.072
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	4.248.591	4.333.563	4.420.235	4.508.639	4.598.812	4.690.788	4.784.604	4.880.296	4.977.902	5.077.460
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.199.197	4.283.181	4.368.844	1.843.533						
Ingresos Servicios Comunitarios	629.880	642.477	655.327	276.530						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	349.933	356.932	364.070	153.628						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	5.179.009	5.282.590	5.388.241	2.273.690						

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 14

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	0	0	0,0%
Servicio de Limpieza	2.656.559	6.715.915	21,1%
Servicio de Garaje	160.551	405.882	1,3%
Servicio de Energía y Agua	1.645.651	4.160.290	13,1%
Servicio de Mantenimiento	1.645.651	4.160.290	13,1%
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0,0%
Varios e Imprevistos	610.841	1.544.238	4,9%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	5.805.084	14.846.301	46,6%
Total Costes Servicios Comunitarios	12.524.337	31.832.916	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 14 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 14

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	6.715.915	24.641	42.985	43.845	44.722	45.616	46.528	47.459	48.408	49.376
Servicio de Garaje	405.882	1.489	2.598	2.650	2.703	2.757	2.812	2.868	2.926	2.984
Servicio de Energía y Agua	4.160.290	15.264	26.628	27.160	27.704	28.258	28.823	29.399	29.987	30.587
Servicio de Mantenimiento	4.160.290	15.264	26.628	27.160	27.704	28.258	28.823	29.399	29.987	30.587
Varios e Imprevistos	1.544.238	5.666	9.884	10.082	10.283	10.489	10.699	10.913	11.131	11.353
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	14.846.301	27.463	47.909	48.867	99.690	101.683	103.717	105.791	107.907	110.065
Total Costes Serv. Comunitarios	31.832.916	89.787	156.632	159.764	212.804	217.061	221.402	225.830	230.346	234.953

Gastos Serv. Comun. Nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	50.364	51.371	52.399	53.447	54.515	55.606	56.718	57.852	59.009	60.189
Servicio de Garaje	3.044	3.105	3.167	3.230	3.295	3.361	3.428	3.496	3.566	3.638
Servicio de Energía y Agua	31.199	31.823	32.459	33.108	33.771	34.446	35.135	35.838	36.554	37.285
Servicio de Mantenimiento	31.199	31.823	32.459	33.108	33.771	34.446	35.135	35.838	36.554	37.285
Varios e Imprevistos	11.581	11.812	12.048	12.289	12.535	12.786	13.042	13.302	13.568	13.840
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	112.267	114.512	116.802	119.138	121.521	123.952	126.431	128.959	131.538	134.169
Total Costes Serv. Comunitarios	239.652	244.445	249.334	254.321	259.407	264.596	269.887	275.285	280.791	286.407

Gastos Serv. Comun. Nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	61.393	62.621	63.874	65.151	66.454	67.783	69.139	70.522	71.932	73.371
Servicio de Garaje	3.710	3.785	3.860	3.937	4.016	4.097	4.178	4.262	4.347	4.434
Servicio de Energía y Agua	38.031	38.792	39.568	40.359	41.166	41.989	42.829	43.686	44.559	45.451
Servicio de Mantenimiento	38.031	38.792	39.568	40.359	41.166	41.989	42.829	43.686	44.559	45.451
Varios e Imprevistos	14.117	14.399	14.687	14.981	15.280	15.586	15.898	16.216	16.540	16.871
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	136.853	139.590	142.381	145.229	148.134	151.096	154.118	157.201	160.345	163.551
Total Costes Serv. Comunitarios	292.135	297.978	303.937	310.016	316.216	322.541	328.991	335.571	342.283	349.128

Gastos Serv. Comun. Nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	74.838	76.335	77.861	79.419	81.007	82.627	84.280	85.965	87.685	89.438
Servicio de Garaje	4.523	4.613	4.706	4.800	4.896	4.994	5.094	5.195	5.299	5.405
Servicio de Energía y Agua	46.360	47.287	48.233	49.197	50.181	51.185	52.209	53.253	54.318	55.404
Servicio de Mantenimiento	46.360	47.287	48.233	49.197	50.181	51.185	52.209	53.253	54.318	55.404
Varios e Imprevistos	17.208	17.552	17.903	18.261	18.627	18.999	19.379	19.767	20.162	20.565
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	166.822	170.159	173.562	177.033	180.574	184.185	187.869	191.627	195.459	199.368
Total Costes Serv. Comunitarios	356.111	363.233	370.498	377.908	385.466	393.175	401.039	409.059	417.241	425.585

Gastos Serv. Comun. Nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	91.227	93.052	94.913	96.811	98.747	100.722	102.737	104.791	106.887	109.025
Servicio de Garaje	5.513	5.624	5.736	5.851	5.968	6.087	6.209	6.333	6.460	6.589
Servicio de Energía y Agua	56.512	57.642	58.795	59.971	61.171	62.394	63.642	64.915	66.213	67.537
Servicio de Mantenimiento	56.512	57.642	58.795	59.971	61.171	62.394	63.642	64.915	66.213	67.537
Varios e Imprevistos	20.976	21.396	21.824	22.260	22.706	23.160	23.623	24.095	24.577	25.069
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	203.356	207.423	211.571	215.803	220.119	224.521	229.011	233.592	238.264	243.029
Total Costes Serv. Comunitarios	434.097	442.779	451.635	460.667	469.881	479.278	488.864	498.641	508.614	518.786

Gastos Serv. Comun. Nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	111.205	113.429	115.698	118.012	120.372	122.780	125.235	127.740	130.295	132.901
Servicio de Garaje	6.721	6.855	6.992	7.132	7.275	7.420	7.569	7.720	7.874	8.032
Servicio de Energía y Agua	68.888	70.266	71.671	73.105	74.567	76.058	77.579	79.131	80.713	82.328
Servicio de Mantenimiento	68.888	70.266	71.671	73.105	74.567	76.058	77.579	79.131	80.713	82.328
Varios e Imprevistos	25.570	26.082	26.603	27.135	27.678	28.232	28.796	29.372	29.960	30.559
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	247.889	252.847	257.904	263.062	268.323	273.690	279.164	284.747	290.442	296.251
Total Costes Serv. Comunitarios	529.162	539.745	550.540	561.551	572.782	584.237	595.922	607.841	619.997	632.397

Gastos Serv. Comun. Nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Servicio de Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	135.559	138.270	141.035	143.856	146.733	149.668	152.661	155.714	158.829	162.005
Servicio de Garaje	8.193	8.356	8.524	8.694	8.868	9.045	9.226	9.411	9.599	9.791
Servicio de Energía y Agua	83.974	85.654	87.367	89.114	90.896	92.714	94.569	96.460	98.389	100.357
Servicio de Mantenimiento	83.974	85.654	87.367	89.114	90.896	92.714	94.569	96.460	98.389	100.357
Varios e Imprevistos	31.170	31.793	32.429	33.078	33.739	34.414	35.102	35.804	36.521	37.251
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	302.176	308.219	314.384	320.671	327.085	333.626	340.299	347.105	354.047	361.128
Total Costes Serv. Comunitarios	645.045	657.946	671.105	684.527	698.218	712.182	726.426	740.954	755.773	770.889

Gastos Serv. Comun. Nominales	2097	2098	2099	2100
Servicio de Conserjería	0	0	0	0
Servicio de Limpieza	165.245	168.550	171.921	72.546
Servicio de Garaje	9.987	10.186	10.390	4.384
Servicio de Energía y Agua	102.364	104.411	106.500	44.940
Servicio de Mantenimiento	102.364	104.411	106.500	44.940
Varios e Imprevistos	37.996	38.756	39.531	16.681
Servicio de Piscina y Jardín	0	0	0	0
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	368.351	375.718	383.232	161.713
Total Costes Serv. Comunitarios	786.307	802.033	818.074	345.205

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 14

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	84.702	216.640	1,2%
Seguros en Operación	1.525.433	3.856.371	21,2%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	4.075.944	10.312.146	56,7%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	13,7%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	3,6%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	3,6%
Total Costes Concesionaria	7.193.871	18.196.932	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 14 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 14

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	216.640	0	0	845	1.471	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624	1.656
Seguros en Operación	3.856.371	14.149	24.683	25.176	25.680	26.193	26.717	27.252	27.797	28.353	28.920
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	10.312.146	36.577	63.809	65.085	68.708	70.082	71.483	72.913	74.371	75.859	77.376
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	18.196.932	64.712	112.888	115.992	121.241	123.666	126.139	128.662	131.235	133.860	136.537

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.689	1.723	1.758	1.793	1.829	1.865	1.903	1.941	1.979	2.019	2.059
Seguros en Operación	29.498	30.088	30.690	31.304	31.930	32.568	33.220	33.884	34.562	35.253	35.958
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	78.924	80.502	82.112	83.754	85.429	87.138	88.881	90.658	92.471	94.321	96.207
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	139.268	142.053	144.894	147.792	150.748	153.763	156.838	159.975	163.174	166.438	169.767

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.101	2.143	2.185	2.229	2.274	2.319	2.366	2.413	2.461	2.510	2.561
Seguros en Operación	36.677	37.411	38.159	38.922	39.700	40.494	41.304	42.130	42.973	43.832	44.709
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	98.131	100.094	102.096	104.138	106.221	108.345	110.512	112.722	114.977	117.276	119.622
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	173.162	176.625	180.158	183.761	187.436	191.185	195.009	198.909	202.887	206.945	211.083

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.612	2.664	2.717	2.772	2.827	2.884	2.941	3.000	3.060	3.121	3.184
Seguros en Operación	45.603	46.515	47.446	48.395	49.362	50.350	51.357	52.384	53.432	54.500	55.590
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	122.014	124.454	126.944	129.482	132.072	134.713	137.408	140.156	142.959	145.818	148.735
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	215.305	219.611	224.003	228.484	233.053	237.714	242.469	247.318	252.264	257.310	262.456

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.247	3.312	3.379	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	3.959
Seguros en Operación	56.702	57.836	58.993	60.173	61.376	62.604	63.856	65.133	66.435	67.764	69.119
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	151.709	154.743	157.838	160.995	164.215	167.499	170.849	174.266	177.752	181.307	184.933
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	267.705	273.059	278.520	284.091	289.772	295.568	301.479	307.509	313.659	319.932	326.331

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.038	4.118	4.201	4.285	4.371	4.458	4.547	4.638	4.731	4.825	4.922
Seguros en Operación	70.502	71.912	73.350	74.817	76.313	77.840	79.396	80.984	82.604	84.256	85.941
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	188.631	192.404	196.252	200.177	204.181	208.264	212.430	216.678	221.012	225.432	229.941
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	332.857	339.515	346.305	353.231	360.296	367.501	374.851	382.349	389.995	397.795	405.751

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	5.020	5.121	5.223	5.328	5.434	5.543	5.654	987
Seguros en Operación	87.660	89.413	91.202	93.026	94.886	96.784	98.720	41.657
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	234.539	239.230	244.015	248.895	253.873	258.950	264.129	111.455
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	413.866	422.144	430.587	439.198	447.982	456.942	466.081	195.275

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 14

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	20.775.275
Más Comisión Apertura	149.276
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-12.433
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	20.912.118
1ª dotación CRSD	412.972
Necesidades de Financiación	21.325.090

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 14

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	20.775.275
Reinversiones de Reposición	14.202.218
Total Inversiones	34.977.493

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 14

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	20.775.275	169.065	288.359	288.359	288.359	289.149	288.359	288.359	288.359	289.149	288.359
Amortización Anual Reinversiones	14.202.218	0	0	26.921	26.921	26.921	55.490	113.771	86.850	117.167	117.167
Total Amortización Anual	34.977.493	169.065	288.359	315.280	315.280	316.070	343.849	402.130	375.209	406.316	405.526

Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	288.359	288.359	289.149	288.359	288.359	288.359	289.149	288.359	288.359	288.359	289.149
Amortización Anual Reinversiones	88.598	62.491	128.124	97.807	131.949	131.949	99.776	70.375	144.289	110.146	148.596
Total Amortización Anual	376.957	350.850	417.273	386.166	420.308	420.308	388.925	358.734	432.648	398.505	437.745

Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	288.359	288.359	288.359	289.149	288.359	288.359	288.359	289.149	288.359	288.359	288.359
Amortización Anual Reinversiones	148.596	112.364	79.254	162.493	124.043	167.344	167.344	126.540	89.252	182.993	139.692
Total Amortización Anual	436.955	400.723	367.613	451.642	412.402	455.703	455.703	415.689	377.611	471.352	428.051

Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	289.149	288.359	288.359	288.359	289.149	288.359	288.359	288.359	289.149	288.359	288.359
Amortización Anual Reinversiones	188.456	188.456	142.505	100.513	206.080	157.316	212.232	212.232	160.484	113.194	232.080
Total Amortización Anual	477.605	476.815	430.864	388.872	495.229	445.675	500.591	500.591	449.633	401.553	520.439

Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	288.359	289.149	288.359	288.359	288.359	289.149	288.359	288.359	288.359	289.149	288.359
Amortización Anual Reinversiones	177.163	239.008	239.008	180.731	127.474	261.359	199.515	269.162	269.162	203.532	143.557
Total Amortización Anual	465.522	528.157	527.367	469.089	415.833	550.508	487.874	557.521	557.521	492.681	431.916

Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	288.359	288.359	289.149	288.359	288.359	288.359	289.149	288.359	288.359	288.359	289.149
Amortización Anual Reinversiones	294.333	224.686	303.120	303.120	229.210	161.668	331.467	253.033	341.362	341.362	258.128
Total Amortización Anual	582.692	513.045	592.269	591.479	517.569	450.027	620.616	541.392	629.721	629.721	547.277

Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Amortización Anual Inversión Inicial	288.359	288.359	288.359	289.149	288.359	288.359	288.359	119.294
Amortización Anual Reinversiones	182.065	373.286	284.956	436.418	506.835	282.562	1.131.560	454.603
Total Amortización Anual	470.424	661.644	573.315	725.567	795.194	570.921	1.419.919	573.897

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 14

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	169.065	288.359	315.280	315.280	316.070	343.849	402.130	375.209	406.316
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	62.181	108.475	110.644	116.803	119.139	121.522	123.952	126.431
CRSD	0	0	0	412.972	376.278	418.253	435.473	396.822	347.175	442.917	420.844
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	254.213	63.179	205.099	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	254.213	232.244	968.611	900.033	944.178	968.346	959.810	970.827	1.042.078	1.053.592
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	22.127	0	0	23.481	47.902	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	62.181	108.475	110.644	116.803	119.139	121.522	123.952	126.431
Deuda Senior cp	0	0	0	201.365	135.048	224.954	266.910	200.903	108.359	305.771	271.712
Total Pasivo Corriente	0	0	0	263.547	243.522	357.725	383.713	320.042	253.363	477.625	398.143

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	405.526	376.957	350.850	417.273	386.166	420.308	420.308	388.925	358.734	432.648	398.505
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	128.960	131.539	134.170	136.853	139.590	142.382	145.230	148.134	151.097	154.119	157.202
CRSD	470.511	489.844	446.294	390.299	498.204	473.282	529.125	550.890	501.814	438.780	560.131
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	1.104.997	1.098.340	1.031.314	1.044.426	1.123.960	1.135.973	1.194.664	1.187.950	1.111.645	1.125.547	1.215.838
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	24.851	0	0	26.444	53.798	0	28.062	0	0	29.780	60.751
Fianzas recibidas de Clientes	128.960	131.539	134.170	136.853	139.590	142.382	145.230	148.134	151.097	154.119	157.202
Deuda Senior cp	384.208	438.509	367.970	268.045	497.855	467.356	598.779	665.596	594.256	490.656	755.346
Total Pasivo Corriente	538.019	570.048	502.140	431.342	691.244	609.738	772.072	813.731	745.354	674.555	973.299

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	437.745	436.955	400.723	367.613	451.642	412.402	455.703	455.703	415.689	377.611	471.352
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	160.346	163.552	166.823	170.160	173.563	177.034	180.575	184.187	187.870	191.628	195.460
CRSD	532.051	594.972	619.409	564.092	492.976	629.745	598.043	654.901	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	67.015	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	1.230.142	1.295.480	1.286.956	1.201.865	1.218.181	1.286.196	1.334.321	1.394.791	703.560	669.239	766.812
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	31.516	0	0	33.537	68.229	0	35.590	0	0	37.768
Fianzas recibidas de Clientes	160.346	163.552	166.823	170.160	173.563	177.034	180.575	184.187	187.870	191.628	195.460
Deuda Senior cp	728.104	885.284	970.292	897.628	789.603	1.098.068	1.078.313	1.236.670	0	0	0
Total Pasivo Corriente	888.450	1.080.353	1.137.116	1.067.788	996.704	1.343.331	1.258.888	1.456.447	187.870	191.628	233.229

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	428.051	477.605	476.815	430.864	388.872	495.229	445.675	500.591	500.591	449.633	401.553
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	199.370	203.357	207.424	211.573	215.804	220.120	224.522	229.013	233.593	238.265	243.030
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	727.421	780.962	784.239	742.436	704.676	815.349	770.198	829.604	834.184	787.898	744.583
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	77.047	0	39.970	0	0	42.533	86.531	0	45.137	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	199.370	203.357	207.424	211.573	215.804	220.120	224.522	229.013	233.593	238.265	243.030
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	276.417	203.357	247.395	211.573	215.804	262.653	311.053	229.013	278.730	238.265	243.030

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	520.439	465.522	528.157	527.367	469.089	415.833	550.508	487.874	557.521	557.521	492.681
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	247.891	252.849	257.906	263.064	268.325	273.692	279.165	284.749	290.444	296.253	302.178
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	868.330	818.371	886.063	890.431	837.415	789.525	929.674	872.623	947.965	953.773	894.859
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	47.899	97.715	0	50.692	0	0	53.942	109.742	0	57.244	0
Fianzas recibidas de Clientes	247.891	252.849	257.906	263.064	268.325	273.692	279.165	284.749	290.444	296.253	302.178
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	295.790	350.563	257.906	313.756	268.325	273.692	333.108	394.491	290.444	353.497	302.178

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	431.916	582.692	513.045	592.269	591.479	517.569	450.027	620.616	541.392	629.721	629.721
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	308.221	314.386	320.673	327.087	333.629	340.301	347.107	354.049	361.130	368.353	375.720
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	153.189	786.458	1.000.069	752.472	1.278.138	1.520.968
Total Activo Corriente	840.137	997.078	933.718	1.019.356	1.025.107	1.011.059	1.583.593	1.974.734	1.654.994	2.276.212	2.526.409
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	60.748	123.926	0	64.290	0	0	68.412	139.179	0	72.599
Fianzas recibidas de Clientes	308.221	314.386	320.673	327.087	333.629	340.301	347.107	354.049	361.130	368.353	375.720
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	308.221	375.134	444.599	327.087	397.919	340.301	347.107	422.461	500.309	368.353	448.319

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	547.277	470.424	661.644	573.315	725.567	795.194	570.921	440.336	573.897	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	383.234	390.899	398.717	406.691	414.825	423.122	431.584	440.216	449.020	189.474
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	2.136.470	2.813.372	3.018.224	2.703.306	3.257.726	3.502.505	4.222.726	5.051.339	4.519.898	3.543.549
Total Activo Corriente	3.066.981	3.674.695	4.078.586	3.683.312	4.398.118	4.720.820	5.225.232	5.931.891	5.542.816	3.733.023
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	77.043	157.168	0	81.535	0	0	255.366	0
Fianzas recibidas de Clientes	383.234	390.899	398.717	406.691	414.825	423.122	431.584	440.216	449.020	189.474
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	383.234	390.899	475.760	563.859	414.825	504.657	431.584	440.216	704.387	189.474

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 14

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	16.952.951	5.828	16.739	16.731	19.967	24.179	24.973	20.575
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	28.901	29.215	34.844	45.081	55.161	50.759	61.353	63.038
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	69.980	82.243	94.937	91.446	104.176	107.024	116.328	131.757
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	147.085	144.371	160.350	165.354	177.873	199.996	210.962	202.261
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	214.223	212.366	218.172	230.866	243.082	233.164	246.754	244.796
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	251.201	265.378	279.254	268.219	283.389	281.066	288.398	304.497
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	319.990	307.443	324.646	322.163	330.287	348.299	365.865	351.869
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	371.109	368.194	377.461	397.879	417.528	401.647	423.433	420.284
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	430.587	453.462	475.708	457.958	482.359	470.896	472.054	517.529
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	402.250	173.742						

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 14

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-6.397.527	-1.592.711	-3.554.138	-991.286	-259.392	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	102.464.248	0	0	0	0	328.786	125.733	169.271	229.969	219.888
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	96.066.721	-1.592.711	-3.554.138	-991.286	-259.392	328.786	125.733	169.271	229.969	219.888
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	52.786	212.530	128.899	179.731	242.607	222.177	33.295	212.250	116.819	173.405
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	52.786	212.530	128.899	179.731	242.607	222.177	33.295	212.250	116.819	173.405
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	243.596	219.252	5.382	205.964	97.603	160.057	237.520	209.250	0	158.622
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	243.596	219.252	5.382	205.964	97.603	160.057	237.520	209.250	0	158.622
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	81.770	846.289	1.549.000	1.381.075	1.188.071	1.564.932	1.477.161	1.673.151	1.739.103	1.550.126
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	81.770	846.289	1.549.000	1.381.075	1.188.071	1.564.932	1.477.161	1.673.151	1.739.103	1.550.126
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.332.653	1.757.416	1.658.324	1.878.928	1.953.442	1.740.505	1.495.729	1.973.680	1.862.333	2.110.928
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.332.653	1.757.416	1.658.324	1.878.928	1.953.442	1.740.505	1.495.729	1.973.680	1.862.333	2.110.928
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	2.194.571	1.954.902	1.679.062	2.217.795	2.092.123	2.371.902	2.466.373	2.196.348	1.885.913	2.492.070
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.194.571	1.954.902	1.679.062	2.217.795	2.092.123	2.371.902	2.466.373	2.196.348	1.885.913	2.492.070
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	2.350.824	2.612.945	2.138.945	2.254.645	2.365.990	2.276.002	2.399.455	2.381.611	2.439.991	2.569.616
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.350.824	2.612.945	2.138.945	2.254.645	2.365.990	2.276.002	2.399.455	2.381.611	2.439.991	2.569.616
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100			
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0			
Pago dividendos y distribución reservas	2.695.680	2.595.096	2.733.368	2.668.410	2.674.973	2.932.664	2.279.418			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.695.680	2.595.096	2.733.368	2.668.410	2.674.973	2.932.664	2.279.418			

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 14

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	14.927.563	0	4.031.193	8.730.541	2.165.830	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-27.773.801	0	-178.530	-414.453	-608.618	-825.943	-752.556	-836.507	-870.945	-793.644	-694.351
Devolución Principal	-14.927.563	0	0	0	0	-201.365	-135.048	-224.954	-266.910	-200.903	-108.359
Pago de Intereses y Comisiones	-12.846.238	0	-178.530	-414.453	-608.618	-624.578	-617.509	-611.553	-604.035	-592.741	-585.991
Total Flujos Caja Deuda	-12.846.238	0	3.852.663	8.316.088	1.557.212	-825.943	-752.556	-836.507	-870.945	-793.644	-694.351

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	-885.834	-841.689	-941.022	-979.688	-892.588	-780.598	-996.407	-946.564	-1.058.251	-1.101.780	-1.003.628
Devolución Principal	-305.771	-271.712	-384.208	-438.509	-367.970	-268.045	-497.855	-467.356	-598.779	-665.596	-594.256
Pago de Intereses y Comisiones	-580.064	-569.977	-556.814	-541.179	-524.618	-512.553	-498.552	-479.209	-459.471	-436.184	-409.371
Total Flujos Caja Deuda	-885.834	-841.689	-941.022	-979.688	-892.588	-780.598	-996.407	-946.564	-1.058.251	-1.101.780	-1.003.628

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	-877.560	-1.120.262	-1.064.103	-1.189.945	-1.238.819	-1.128.184	-985.952	-1.259.490	-1.196.086	-1.309.803	0
Devolución Principal	-490.656	-755.346	-728.104	-885.284	-970.292	-897.628	-789.603	-1.098.068	-1.078.313	-1.236.670	0
Pago de Intereses y Comisiones	-386.904	-364.916	-335.998	-304.661	-268.527	-230.556	-196.349	-161.423	-117.773	-73.132	0
Total Flujos Caja Deuda	-877.560	-1.120.262	-1.064.103	-1.189.945	-1.238.819	-1.128.184	-985.952	-1.259.490	-1.196.086	-1.309.803	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 14

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Operativos	210.367.780	746.177	1.301.695	1.327.729	1.401.636	1.429.669	1.458.262	1.487.428	1.517.176	1.547.520
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	210.367.780	746.177	1.301.695	1.327.729	1.401.636	1.429.669	1.458.262	1.487.428	1.517.176	1.547.520
Gastos Operativos	-50.029.848	-154.498	-269.520	-275.756	-334.045	-340.726	-347.541	-354.492	-361.581	-368.813
Gastos Serv. Com.	-31.832.916	-89.787	-156.632	-159.764	-212.804	-217.061	-221.402	-225.830	-230.346	-234.953
Costes Concesionaria	-18.196.932	-64.712	-112.888	-115.992	-121.241	-123.666	-126.139	-128.662	-131.235	-133.860
EBITDA	160.337.932	591.679	1.032.175	1.051.973	1.067.591	1.088.943	1.110.722	1.132.936	1.155.595	1.178.707
Amortizaciones	-34.977.493	-169.065	-288.359	-315.280	-315.280	-316.070	-343.849	-402.130	-375.209	-406.316
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	125.360.438	422.613	743.816	736.693	752.311	772.873	766.873	730.806	780.386	772.390
Gastos Financieros	-12.340.767	-383.762	-632.226	-625.156	-619.200	-611.682	-600.389	-593.639	-587.711	-577.625
Resultado Financiero	-12.340.767	-383.762	-632.226	-625.156	-619.200	-611.682	-600.389	-593.639	-587.711	-577.625
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	113.019.672	38.851	111.591	111.537	133.110	161.190	166.484	137.168	192.675	194.766
Impuesto de Sociedades	-16.952.951	-5.828	-16.739	-16.731	-19.967	-24.179	-24.973	-20.575	-28.901	-29.215
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	96.066.721	33.024	94.852	94.807	113.144	137.012	141.511	116.593	163.774	165.551

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Operativos	1.578.470	1.610.040	1.642.240	1.675.085	1.708.587	1.742.759	1.777.614	1.813.166	1.849.429	1.886.418
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.578.470	1.610.040	1.642.240	1.675.085	1.708.587	1.742.759	1.777.614	1.813.166	1.849.429	1.886.418
Gastos Operativos	-376.189	-383.713	-391.387	-399.215	-407.199	-415.343	-423.650	-432.123	-440.766	-449.581
Gastos Serv. Com.	-239.652	-244.445	-249.334	-254.321	-259.407	-264.596	-269.887	-275.285	-280.791	-286.407
Costes Concesionaria	-136.537	-139.268	-142.053	-144.894	-147.792	-150.748	-153.763	-156.838	-159.975	-163.174
EBITDA	1.202.281	1.226.326	1.250.853	1.275.870	1.301.387	1.327.415	1.353.963	1.381.043	1.408.664	1.436.837
Amortizaciones	-405.526	-376.957	-350.850	-417.273	-386.166	-420.308	-420.308	-388.925	-358.734	-432.648
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	796.755	849.369	900.003	858.597	915.222	907.107	933.655	992.118	1.049.930	1.004.189
Gastos Financieros	-564.461	-548.826	-532.265	-520.201	-506.199	-486.856	-467.119	-443.831	-417.019	-394.551
Resultado Financiero	-564.461	-548.826	-532.265	-520.201	-506.199	-486.856	-467.119	-443.831	-417.019	-394.551
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	232.293	300.543	367.738	338.396	409.022	420.251	466.536	548.286	632.911	609.638
Impuesto de Sociedades	-34.844	-45.081	-55.161	-50.759	-61.353	-63.038	-69.980	-82.243	-94.937	-91.446
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	197.449	255.461	312.577	287.637	347.669	357.213	396.556	466.043	537.974	518.192

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Operativos	1.924.146	1.962.629	2.001.882	2.041.920	2.082.758	2.124.413	2.166.901	2.210.239	2.254.444	2.299.533
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.924.146	1.962.629	2.001.882	2.041.920	2.082.758	2.124.413	2.166.901	2.210.239	2.254.444	2.299.533
Gastos Operativos	-458.573	-467.744	-477.099	-486.641	-496.374	-506.301	-516.427	-526.756	-537.291	-548.037
Gastos Serv. Com.	-292.135	-297.978	-303.937	-310.016	-316.216	-322.541	-328.991	-335.571	-342.283	-349.128
Costes Concesionaria	-166.438	-169.767	-173.162	-176.625	-180.158	-183.761	-187.436	-191.185	-195.009	-198.909
EBITDA	1.465.574	1.494.885	1.524.783	1.555.278	1.586.384	1.618.112	1.650.474	1.683.483	1.717.153	1.751.496
Amortizaciones	-398.505	-437.745	-436.955	-400.723	-367.613	-451.642	-412.402	-455.703	-455.703	-415.689
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.067.068	1.057.140	1.087.827	1.154.555	1.218.771	1.166.470	1.238.072	1.227.781	1.261.450	1.335.807
Gastos Financieros	-372.563	-343.646	-312.308	-276.174	-238.203	-203.996	-169.070	-125.420	-75.632	-2.500
Resultado Financiero	-372.563	-343.646	-312.308	-276.174	-238.203	-203.996	-169.070	-125.420	-75.632	-2.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	694.505	713.494	775.519	878.381	980.568	962.474	1.069.002	1.102.360	1.185.818	1.333.307
Impuesto de Sociedades	-104.176	-107.024	-116.328	-131.757	-147.085	-144.371	-160.350	-165.354	-177.873	-199.996
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	590.329	606.470	659.191	746.624	833.483	818.103	908.652	937.006	1.007.945	1.133.311

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Operativos	2.345.524	2.392.434	2.440.283	2.489.088	2.538.870	2.589.648	2.641.441	2.694.269	2.748.155	2.803.118
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.345.524	2.392.434	2.440.283	2.489.088	2.538.870	2.589.648	2.641.441	2.694.269	2.748.155	2.803.118
Gastos Operativos	-558.998	-570.178	-581.581	-593.213	-605.077	-617.179	-629.522	-642.113	-654.955	-668.054
Gastos Serv. Com.	-356.111	-363.233	-370.498	-377.908	-385.466	-393.175	-401.039	-409.059	-417.241	-425.585
Costes Concesionaria	-202.887	-206.945	-211.083	-215.305	-219.611	-224.003	-228.484	-233.053	-237.714	-242.469
EBITDA	1.786.526	1.822.257	1.858.702	1.895.876	1.933.793	1.972.469	2.011.918	2.052.157	2.093.200	2.135.064
Amortizaciones	-377.611	-471.352	-428.051	-477.605	-476.815	-430.864	-388.872	-495.229	-445.675	-500.591
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.408.915	1.350.904	1.430.651	1.418.271	1.456.978	1.541.605	1.623.047	1.556.928	1.647.525	1.634.473
Gastos Financieros	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
Resultado Financiero	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.406.415	1.348.404	1.428.151	1.415.771	1.454.478	1.539.105	1.620.547	1.554.428	1.645.025	1.631.973
Impuesto de Sociedades	-210.962	-202.261	-214.223	-212.366	-218.172	-230.866	-243.082	-233.164	-246.754	-244.796
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.195.452	1.146.144	1.213.928	1.203.405	1.236.306	1.308.240	1.377.465	1.321.264	1.398.271	1.387.177

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Operativos	2.859.180	2.916.364	2.974.691	3.034.185	3.094.869	3.156.766	3.219.901	3.284.299	3.349.985	3.416.985
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	2.859.180	2.916.364	2.974.691	3.034.185	3.094.869	3.156.766	3.219.901	3.284.299	3.349.985	3.416.985
Gastos Operativos	-681.415	-695.043	-708.944	-723.123	-737.586	-752.337	-767.384	-782.732	-798.386	-814.354
Gastos Serv. Com.	-434.097	-442.779	-451.635	-460.667	-469.881	-479.278	-488.864	-498.641	-508.614	-518.786
Costes Concesionaria	-247.318	-252.264	-257.310	-262.456	-267.705	-273.059	-278.520	-284.091	-289.772	-295.568
EBITDA	2.177.765	2.221.321	2.265.747	2.311.062	2.357.283	2.404.429	2.452.517	2.501.568	2.551.599	2.602.631
Amortizaciones	-500.591	-449.633	-401.553	-520.439	-465.522	-528.157	-527.367	-469.089	-415.833	-550.508
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	1.677.174	1.771.688	1.864.194	1.790.623	1.891.761	1.876.272	1.925.150	2.032.478	2.135.766	2.052.123
Gastos Financieros	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
Resultado Financiero	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.674.674	1.769.188	1.861.694	1.788.123	1.889.261	1.873.772	1.922.650	2.029.978	2.133.266	2.049.623
Impuesto de Sociedades	-251.201	-265.378	-279.254	-268.219	-283.389	-281.066	-288.398	-304.497	-319.990	-307.443
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.423.473	1.503.810	1.582.440	1.519.905	1.605.872	1.592.706	1.634.253	1.725.482	1.813.276	1.742.179

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Operativos	3.485.325	3.555.031	3.626.132	3.698.655	3.772.628	3.848.080	3.925.042	4.003.543	4.083.614	4.165.286
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	3.485.325	3.555.031	3.626.132	3.698.655	3.772.628	3.848.080	3.925.042	4.003.543	4.083.614	4.165.286
Gastos Operativos	-830.641	-847.254	-864.199	-881.483	-899.113	-917.095	-935.437	-954.146	-973.228	-992.693
Gastos Serv. Com.	-529.162	-539.745	-550.540	-561.551	-572.782	-584.237	-595.922	-607.841	-619.997	-632.397
Costes Concesionaria	-301.479	-307.509	-313.659	-319.932	-326.331	-332.857	-339.515	-346.305	-353.231	-360.296
EBITDA	2.654.684	2.707.777	2.761.933	2.817.172	2.873.515	2.930.985	2.989.605	3.049.397	3.110.385	3.172.593
Amortizaciones	-487.874	-557.521	-557.521	-492.681	-431.916	-582.692	-513.045	-592.269	-591.479	-517.569
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.166.810	2.150.257	2.204.412	2.324.491	2.441.599	2.348.293	2.476.560	2.457.128	2.518.906	2.655.024
Gastos Financieros	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
Resultado Financiero	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.164.310	2.147.757	2.201.912	2.321.991	2.439.099	2.345.793	2.474.060	2.454.628	2.516.406	2.652.524
Impuesto de Sociedades	-324.646	-322.163	-330.287	-348.299	-365.865	-351.869	-371.109	-368.194	-377.461	-397.879
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.839.663	1.825.593	1.871.625	1.973.692	2.073.234	1.993.924	2.102.951	2.086.434	2.138.945	2.254.645

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Operativos	4.248.591	4.333.563	4.420.235	4.508.639	4.598.812	4.690.788	4.784.604	4.880.296	4.977.902	5.077.460
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	4.248.591	4.333.563	4.420.235	4.508.639	4.598.812	4.690.788	4.784.604	4.880.296	4.977.902	5.077.460
Gastos Operativos	-1.012.547	-1.032.798	-1.053.454	-1.074.523	-1.096.013	-1.117.934	-1.140.292	-1.163.098	-1.186.360	-1.210.087
Gastos Serv. Com.	-645.045	-657.946	-671.105	-684.527	-698.218	-712.182	-726.426	-740.954	-755.773	-770.889
Costes Concesionaria	-367.501	-374.851	-382.349	-389.995	-397.795	-405.751	-413.866	-422.144	-430.587	-439.198
EBITDA	3.236.045	3.300.766	3.366.781	3.434.116	3.502.799	3.572.855	3.644.312	3.717.198	3.791.542	3.867.373
Amortizaciones	-450.027	-620.616	-541.392	-629.721	-629.721	-547.277	-470.424	-661.644	-573.315	-725.567
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	2.786.017	2.680.150	2.825.389	2.804.395	2.873.078	3.025.578	3.173.888	3.055.554	3.218.227	3.141.806
Gastos Financieros	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
Resultado Financiero	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.783.517	2.677.650	2.822.889	2.801.895	2.870.578	3.023.078	3.171.388	3.053.054	3.215.727	3.139.306
Impuesto de Sociedades	-417.528	-401.647	-423.433	-420.284	-430.587	-453.462	-475.708	-457.958	-482.359	-470.896
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.365.990	2.276.002	2.399.455	2.381.611	2.439.991	2.569.616	2.695.680	2.595.096	2.733.368	2.668.410

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
Ingresos Operativos	5.179.009	5.282.590	5.388.241	2.273.690
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.179.009	5.282.590	5.388.241	2.273.690
Gastos Operativos	-1.234.289	-1.258.975	-1.284.154	-540.479
Gastos Serv. Com.	-786.307	-802.033	-818.074	-345.205
Costes Concesionaria	-447.982	-456.942	-466.081	-195.275
EBITDA	3.944.720	4.023.615	4.104.087	1.733.211
Amortizaciones	-795.194	-570.921	-1.419.919	-573.897
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	3.149.527	3.452.693	2.684.169	1.159.314
Gastos Financieros	-2.500	-2.500	-2.500	-1.034
Resultado Financiero	-2.500	-2.500	-2.500	-1.034
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	3.147.027	3.450.193	2.681.669	1.158.280
Impuesto de Sociedades	-472.054	-517.529	-402.250	-173.742
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.674.973	2.932.664	2.279.418	984.538

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 14

Balance de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	1.592.711	8.779.700	18.528.643	20.317.851	20.002.571	19.821.897	19.505.827	19.161.978	18.902.693	18.818.887	18.412.571
Acuerdo de concesión lp	1.592.711	8.779.700	18.528.643	20.317.851	20.002.571	19.821.897	19.505.827	19.161.978	18.902.693	18.818.887	18.412.571
ACTIVO CORRIENTE	0	254.213	232.244	968.611	900.033	944.178	968.346	959.810	970.827	1.042.078	1.053.592
Acuerdo de concesión cp	0	0	169.065	288.359	315.280	315.280	316.070	343.849	402.130	375.209	406.316
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	62.181	108.475	110.644	116.803	119.139	121.522	123.952	126.431
CRSD	0	0	0	412.972	376.278	418.253	435.473	396.822	347.175	442.917	420.844
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	254.213	63.179	205.099	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	1.592.711	9.033.913	18.760.887	21.286.462	20.902.604	20.766.074	20.474.172	20.121.788	19.873.519	19.860.966	19.466.163
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	1.592.711	5.146.849	6.138.135	6.430.551	6.196.617	6.165.691	6.109.564	6.016.606	5.938.229	6.002.036	5.953.280
Capital Social	533.127	892.383	1.883.669	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	3.302	12.788	22.268	33.583	47.284	61.435	73.094
Reservas voluntarias	1.059.583	4.254.466	4.254.466	4.265.018	3.965.954	3.925.588	3.841.643	3.713.503	3.616.925	3.691.500	3.583.903
Resultado del año	0	0	0	33.024	94.852	94.807	113.144	137.012	141.511	116.593	163.774
PASIVO NO CORRIENTE	0	3.887.064	12.622.753	14.592.364	14.462.464	14.242.658	13.980.895	13.785.140	13.681.928	13.381.304	13.114.740
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	3.887.064	12.622.753	14.592.364	14.462.464	14.242.658	13.980.895	13.785.140	13.681.928	13.381.304	13.114.740
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	263.547	243.522	357.725	383.713	320.042	253.363	477.625	398.143
Proveedores	0	0	0	0	0	22.127	0	0	23.481	47.902	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	62.181	108.475	110.644	116.803	119.139	121.522	123.952	126.431
Deuda Senior cp	0	0	0	201.365	135.048	224.954	266.910	200.903	108.359	305.771	271.712
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	1.592.711	9.033.913	18.760.887	21.286.462	20.902.604	20.766.074	20.474.172	20.121.788	19.873.520	19.860.966	19.466.163

Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	18.158.633	17.781.676	17.430.826	17.174.419	17.116.421	16.696.112	16.446.517	16.057.592	15.698.858	15.447.372	15.418.437
Acuerdo de concesión lp	18.158.633	17.781.676	17.430.826	17.174.419	17.116.421	16.696.112	16.446.517	16.057.592	15.698.858	15.447.372	15.418.437
ACTIVO CORRIENTE	1.104.997	1.098.340	1.031.314	1.044.426	1.123.960	1.135.973	1.194.664	1.187.950	1.111.645	1.125.547	1.215.838
Acuerdo de concesión cp	405.526	376.957	350.850	417.273	386.166	420.308	420.308	388.925	358.734	432.648	398.505
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	128.960	131.539	134.170	136.853	139.590	142.382	145.230	148.134	151.097	154.119	157.202
CRSD	470.511	489.844	446.294	390.299	498.204	473.282	529.125	550.890	501.814	438.780	560.131
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	19.263.630	18.880.016	18.462.140	18.218.845	18.240.381	17.832.085	17.641.180	17.245.541	16.810.503	16.572.919	16.634.274
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	5.989.932	6.007.651	6.020.505	6.110.906	6.365.248	6.500.667	6.741.060	6.964.211	7.186.659	7.505.381	8.018.192
Capital Social	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	89.472	106.027	125.772	151.318	182.575	211.339	246.106	281.827	321.483	368.087	421.885
Reservas voluntarias	3.602.401	3.571.666	3.506.763	3.514.502	3.762.527	3.809.149	4.005.232	4.153.319	4.266.623	4.466.811	4.945.606
Resultado del año	165.551	197.449	255.461	312.577	287.637	347.669	357.213	396.556	466.043	537.974	518.192
PASIVO NO CORRIENTE	12.735.679	12.302.317	11.939.494	11.676.597	11.183.889	10.721.681	10.128.049	9.467.600	8.878.491	8.392.982	7.642.784
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	12.735.679	12.302.317	11.939.494	11.676.597	11.183.889	10.721.681	10.128.049	9.467.600	8.878.491	8.392.982	7.642.784
PASIVO CORRIENTE	538.019	570.048	502.140	431.342	691.244	609.738	772.072	813.731	745.354	674.555	973.299
Proveedores	24.851	0	0	26.444	53.798	0	28.062	0	0	29.780	60.751
Fianzas recibidas de Clientes	128.960	131.539	134.170	136.853	139.590	142.382	145.230	148.134	151.097	154.119	157.202
Deuda Senior cp	384.208	438.509	367.970	268.045	497.855	467.356	598.779	665.596	594.256	490.656	755.346
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	19.263.630	18.880.016	18.462.140	18.218.845	18.240.381	17.832.085	17.641.181	17.245.542	16.810.503	16.572.919	16.634.274

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	14.980.691	14.735.986	14.335.263	13.967.651	13.720.026	13.723.821	13.268.118	13.028.920	12.613.231	12.235.620	11.994.025
Acuerdo de concesión lp	14.980.691	14.735.986	14.335.263	13.967.651	13.720.026	13.723.821	13.268.118	13.028.920	12.613.231	12.235.620	11.994.025
ACTIVO CORRIENTE	1.230.142	1.295.480	1.286.956	1.201.865	1.218.181	1.286.196	1.334.321	1.394.791	703.560	669.239	766.812
Acuerdo de concesión cp	437.745	436.955	400.723	367.613	451.642	412.402	455.703	455.703	415.689	377.611	471.352
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	160.346	163.552	166.823	170.160	173.563	177.034	180.575	184.187	187.870	191.628	195.460
CRSD	532.051	594.972	619.409	564.092	492.976	629.745	598.043	654.901	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	67.015	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	16.210.833	16.031.466	15.622.219	15.169.515	14.938.207	15.010.017	14.602.439	14.423.711	13.316.791	12.904.859	12.760.837
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	8.402.557	8.911.423	9.410.558	9.919.662	10.543.895	11.361.998	12.112.028	12.967.264	13.128.920	12.713.231	12.527.608
Capital Social	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502
Reservas voluntarias	5.253.217	5.745.943	6.192.356	6.614.027	7.151.401	7.984.884	8.644.365	9.471.247	9.561.964	9.020.909	8.773.145
Resultado del año	590.329	606.470	659.191	746.624	833.483	818.103	908.652	937.006	1.007.945	1.133.311	1.195.452
PASIVO NO CORRIENTE	6.919.827	6.039.690	5.074.545	4.182.065	3.397.609	2.304.688	1.231.523	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	6.919.827	6.039.690	5.074.545	4.182.065	3.397.609	2.304.688	1.231.523	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	888.450	1.080.353	1.137.116	1.067.788	996.704	1.343.331	1.258.888	1.456.447	187.870	191.628	233.229
Proveedores	0	31.516	0	0	33.537	68.229	0	35.590	0	0	37.768
Fianzas recibidas de Clientes	160.346	163.552	166.823	170.160	173.563	177.034	180.575	184.187	187.870	191.628	195.460
Deuda Senior cp	728.104	885.284	970.292	897.628	789.603	1.098.068	1.078.313	1.236.670	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	16.210.833	16.031.466	15.622.219	15.169.515	14.938.207	15.010.017	14.602.439	14.423.711	13.316.791	12.904.859	12.760.837

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	12.034.677	11.557.072	11.324.077	10.893.213	10.504.342	10.267.856	10.350.018	9.849.427	9.623.416	9.173.784	8.772.231
Acuerdo de concesión lp	12.034.677	11.557.072	11.324.077	10.893.213	10.504.342	10.267.856	10.350.018	9.849.427	9.623.416	9.173.784	8.772.231
ACTIVO CORRIENTE	727.421	780.962	784.239	742.436	704.676	815.349	770.198	829.604	834.184	787.898	744.583
Acuerdo de concesión cp	428.051	477.605	476.815	430.864	388.872	495.229	445.675	500.591	500.591	449.633	401.553
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	199.370	203.357	207.424	211.573	215.804	220.120	224.522	229.013	233.593	238.265	243.030
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	12.762.098	12.338.034	12.108.316	11.635.650	11.209.017	11.083.205	11.120.216	10.679.031	10.457.601	9.961.681	9.516.814
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	12.485.681	12.134.678	11.860.922	11.424.077	10.993.213	10.820.552	10.809.163	10.450.018	10.178.871	9.723.416	9.273.784
Capital Social	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502
Reservas voluntarias	8.780.527	8.361.739	8.098.506	7.628.760	7.125.963	6.884.076	6.928.888	6.492.736	6.232.683	5.740.933	5.210.963
Resultado del año	1.146.144	1.213.928	1.203.405	1.236.306	1.308.240	1.377.465	1.321.264	1.398.271	1.387.177	1.423.473	1.503.810
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	276.417	203.357	247.395	211.573	215.804	262.653	311.053	229.013	278.730	238.265	243.030
Proveedores	77.047	0	39.970	0	0	42.533	86.531	0	45.137	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	199.370	203.357	207.424	211.573	215.804	220.120	224.522	229.013	233.593	238.265	243.030
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	12.762.098	12.338.034	12.108.316	11.635.650	11.209.017	11.083.205	11.120.216	10.679.031	10.457.601	9.961.681	9.516.814

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	8.543.180	8.672.088	8.143.931	7.925.786	7.456.697	7.040.863	6.818.505	7.000.056	6.442.535	6.233.249	5.740.568
Acuerdo de concesión lp	8.543.180	8.672.088	8.143.931	7.925.786	7.456.697	7.040.863	6.818.505	7.000.056	6.442.535	6.233.249	5.740.568
ACTIVO CORRIENTE	868.330	818.371	886.063	890.431	837.415	789.525	929.674	872.623	947.965	953.773	894.859
Acuerdo de concesión cp	520.439	465.522	528.157	527.367	469.089	415.833	550.508	487.874	557.521	557.521	492.681
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	247.891	252.849	257.906	263.064	268.325	273.692	279.165	284.749	290.444	296.253	302.178
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	9.411.510	9.490.459	9.029.993	8.816.217	8.294.111	7.830.388	7.748.178	7.872.678	7.390.499	7.187.022	6.635.427
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	9.115.719	9.139.896	8.772.088	8.502.461	8.025.786	7.556.697	7.415.071	7.478.188	7.100.056	6.833.526	6.333.249
Capital Social	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502
Reservas voluntarias	4.974.268	5.060.980	4.607.205	4.350.744	3.832.523	3.272.205	3.042.784	3.176.998	2.701.381	2.448.922	1.902.613
Resultado del año	1.582.440	1.519.905	1.605.872	1.592.706	1.634.253	1.725.482	1.813.276	1.742.179	1.839.663	1.825.593	1.871.625
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	295.790	350.563	257.906	313.756	268.325	273.692	333.108	394.491	290.444	353.497	302.178
Proveedores	47.899	97.715	0	50.692	0	0	53.942	109.742	0	57.244	0
Fianzas recibidas de Clientes	247.891	252.849	257.906	263.064	268.325	273.692	279.165	284.749	290.444	296.253	302.178
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	9.411.510	9.490.459	9.029.993	8.816.217	8.294.111	7.830.388	7.748.178	7.872.678	7.390.499	7.187.022	6.635.427

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	5.308.652	5.095.510	5.336.346	4.744.077	4.544.767	4.027.198	3.577.170	3.372.727	3.680.328	3.050.607	2.862.531
Acuerdo de concesión lp	5.308.652	5.095.510	5.336.346	4.744.077	4.544.767	4.027.198	3.577.170	3.372.727	3.680.328	3.050.607	2.862.531
ACTIVO CORRIENTE	840.137	997.078	933.718	1.019.356	1.025.107	1.011.059	1.583.593	1.974.734	1.654.994	2.276.212	2.526.409
Acuerdo de concesión cp	431.916	582.692	513.045	592.269	591.479	517.569	450.027	620.616	541.392	629.721	629.721
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	308.221	314.386	320.673	327.087	333.629	340.301	347.107	354.049	361.130	368.353	375.720
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	153.189	786.458	1.000.069	752.472	1.278.138	1.520.968
TOTAL ACTIVO	6.148.789	6.092.587	6.270.064	5.763.432	5.569.874	5.038.257	5.160.763	5.347.462	5.335.322	5.326.819	5.388.941
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	5.840.568	5.717.454	5.825.465	5.436.346	5.171.956	4.697.956	4.813.656	4.925.001	4.835.013	4.958.466	4.940.622
Capital Social	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502
Reservas voluntarias	1.307.865	1.085.209	1.272.530	774.384	526.511	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	1.973.692	2.073.234	1.993.924	2.102.951	2.086.434	2.138.945	2.254.645	2.365.990	2.276.002	2.399.455	2.381.611
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	308.221	375.134	444.599	327.087	397.919	340.301	347.107	422.461	500.309	368.353	448.319
Proveedores	0	60.748	123.926	0	64.290	0	0	68.412	139.179	0	72.599
Fianzas recibidas de Clientes	308.221	314.386	320.673	327.087	333.629	340.301	347.107	354.049	361.130	368.353	375.720
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	6.148.789	6.092.587	6.270.064	5.763.432	5.569.874	5.038.257	5.160.763	5.347.462	5.335.322	5.326.819	5.388.941

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	2.315.255	1.844.831	1.651.865	2.034.653	1.309.086	1.011.258	440.336	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	2.315.255	1.844.831	1.651.865	2.034.653	1.309.086	1.011.258	440.336	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	3.066.981	3.674.695	4.078.586	3.683.312	4.398.118	4.720.820	5.225.232	5.931.891	5.542.816	3.733.023
Acuerdo de concesión cp	547.277	470.424	661.644	573.315	725.567	795.194	570.921	440.336	573.897	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	383.234	390.899	398.717	406.691	414.825	423.122	431.584	440.216	449.020	189.474
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	2.136.470	2.813.372	3.018.224	2.703.306	3.257.726	3.502.505	4.222.726	5.051.339	4.519.898	3.543.549
TOTAL ACTIVO	5.382.236	5.519.526	5.730.451	5.717.965	5.707.204	5.732.078	5.665.568	5.931.891	5.542.816	3.733.023
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	4.999.002	5.128.627	5.254.691	5.154.106	5.292.379	5.227.421	5.233.984	5.491.675	4.838.429	3.543.549
Capital Social	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509	2.132.509
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502	426.502
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	2.439.991	2.569.616	2.695.680	2.595.096	2.733.368	2.668.410	2.674.973	2.932.664	2.279.418	984.538
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	383.234	390.899	475.760	563.859	414.825	504.657	431.584	440.216	704.387	189.474
Proveedores	0	0	77.043	157.168	0	81.535	0	0	255.366	0
Fianzas recibidas de Clientes	383.234	390.899	398.717	406.691	414.825	423.122	431.584	440.216	449.020	189.474
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	5.382.236	5.519.526	5.730.451	5.717.965	5.707.204	5.732.078	5.665.568	5.931.891	5.542.816	3.733.023

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 14

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ORÍGENES	279.267.544	1.592.711	7.585.331	9.976.040	3.234.578	1.543.488	1.427.729	1.501.636	1.568.320	1.607.909	1.587.428
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	210.367.780	0	0	0	746.177	1.301.695	1.327.729	1.401.636	1.429.669	1.458.262	1.487.428
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	2.132.509	533.127	359.256	991.286	248.840	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	4.265.018	1.059.583	3.194.882	0	10.552	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	14.927.563	0	4.031.193	8.730.541	2.165.830	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	1.224.757	0	0	0	0	36.694	0	0	38.650	49.647	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	46.349.916	0	0	254.213	63.179	205.099	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	279.267.544	1.592.711	7.585.331	9.976.040	3.234.578	1.543.488	1.427.729	1.501.636	1.568.320	1.607.909	1.587.428
Gastos Servicios Comunitarios	31.832.916	0	0	0	89.787	156.632	159.764	212.804	217.061	221.402	225.830
Costes de Estructura Concesionario	23.036.670	1.190.168	1.923.172	1.378.048	413.062	112.888	115.992	121.241	123.666	126.139	128.662
Inversión Inicial	15.231.532	397.543	5.224.416	8.115.360	1.494.213	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	14.202.218	0	0	0	0	0	112.479	22.127	0	119.363	266.983
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	16.952.951	0	0	0	5.828	16.739	16.731	19.967	24.179	24.973	20.575
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	198.534	5.000	5.000	5.000	5.000	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.033.292	0	178.530	79.918	24.690	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	11.812.945	0	0	334.534	583.928	603.354	595.860	589.471	581.512	569.767	562.558
Amortización de la deuda senior - Tramo I	14.927.563	0	0	0	0	201.365	135.048	224.954	266.910	200.903	108.359
Dotación a la CRSD - Tramo I	1.224.757	0	0	0	412.972	0	41.975	17.219	0	0	95.742
Dividendos	88.046.968	0	0	0	0	29.721	85.367	85.326	101.829	123.311	52.786
Reparto de las reservas voluntarias	10.873.732	0	0	0	0	299.064	40.366	83.945	128.140	96.578	0
Liquidación de la sociedad	3.543.549	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	46.349.916	0	254.213	63.179	205.099	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
ORÍGENES	1.639.249	1.647.520	1.678.470	1.753.590	1.798.235	1.775.085	1.833.508	1.842.759	1.877.614	1.962.242	2.012.463
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.517.176	1.547.520	1.578.470	1.610.040	1.642.240	1.675.085	1.708.587	1.742.759	1.777.614	1.813.166	1.849.429
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	22.073	0	0	43.550	55.995	0	24.921	0	0	49.076	63.034
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	1.639.249	1.647.520	1.678.470	1.753.590	1.798.235	1.775.085	1.833.508	1.842.759	1.877.614	1.962.242	2.012.463
Gastos Servicios Comunitarios	230.346	234.953	239.652	244.445	249.334	254.321	259.407	264.596	269.887	275.285	280.791
Costes de Estructura Concesionario	131.235	133.860	136.537	139.268	142.053	144.894	147.792	150.748	153.763	156.838	159.975
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	47.902	126.738	24.851	0	134.423	300.813	53.798	142.650	28.062	0	151.382
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	28.901	29.215	34.844	45.081	55.161	50.759	61.353	63.038	69.980	82.243	94.937
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
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	556.162	545.597	531.947	515.814	498.745	486.164	471.635	451.753	431.467	407.619	380.235
Amortización de la deuda senior - Tramo I	305.771	271.712	384.208	438.509	367.970	268.045	497.855	467.356	598.779	665.596	594.256
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	49.667	19.333	0	0	107.905	0	55.843	21.765	0	0
Dividendos	104.933	128.899	148.996	177.704	222.177	33.295	212.250	116.819	173.405	243.596	219.252
Reparto de las reservas voluntarias	107.597	0	30.735	64.903	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	1.986.418	2.052.226	2.062.629	2.101.882	2.197.237	2.253.874	2.224.413	2.265.619	2.310.239	3.009.345	2.399.533
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.886.418	1.924.146	1.962.629	2.001.882	2.041.920	2.082.758	2.124.413	2.166.901	2.210.239	2.254.444	2.299.533
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	28.080	0	0	55.317	71.116	0	31.702	0	654.901	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	67.015	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	1.986.418	2.052.226	2.062.629	2.101.882	2.197.237	2.253.874	2.224.413	2.265.619	2.310.239	3.009.345	2.399.533
Gastos Servicios Comunitarios	286.407	292.135	297.978	303.937	310.016	316.216	322.541	328.991	335.571	342.283	349.128
Costes de Estructura Concesionario	163.174	166.438	169.767	173.162	176.625	180.158	183.761	187.436	191.185	195.009	198.909
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	338.599	60.751	160.734	31.516	0	170.480	381.504	68.229	180.915	35.590	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	91.446	104.176	107.024	116.328	131.757	147.085	144.371	160.350	165.354	177.873	199.996
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	34.820	35.517	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	357.185	334.603	305.079	273.123	236.358	197.744	162.880	127.285	82.953	37.615	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	490.656	755.346	728.104	885.284	970.292	897.628	789.603	1.098.068	1.078.313	1.236.670	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	121.351	0	62.921	24.437	0	0	136.769	0	56.858	0	0
Dividendos	5.382	205.964	97.603	160.057	237.520	209.250	0	158.622	81.770	846.289	1.007.945
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	541.055
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	67.015	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
ORÍGENES	2.445.524	2.492.434	2.540.283	2.589.088	2.638.870	2.689.648	2.741.441	2.794.269	2.848.155	2.903.118	2.959.180
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.345.524	2.392.434	2.440.283	2.489.088	2.538.870	2.589.648	2.641.441	2.694.269	2.748.155	2.803.118	2.859.180
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	2.445.524	2.492.434	2.540.283	2.589.088	2.638.870	2.689.648	2.741.441	2.794.269	2.848.155	2.903.118	2.959.180
Gastos Servicios Comunitarios	356.111	363.233	370.498	377.908	385.466	393.175	401.039	409.059	417.241	425.585	434.097
Costes de Estructura Concesionario	202.887	206.945	211.083	215.305	219.611	224.003	228.484	233.053	237.714	242.469	247.318
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	191.989	429.425	77.047	203.849	39.970	0	216.210	483.839	86.531	229.444	45.137
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	210.962	202.261	214.223	212.366	218.172	230.866	243.082	233.164	246.754	244.796	251.201
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	1.133.311	1.188.071	1.146.144	1.213.928	1.203.405	1.236.306	1.308.240	1.332.653	1.321.264	1.398.271	1.387.177
Reparto de las reservas voluntarias	247.764	0	418.788	263.233	469.746	502.797	241.887	0	436.152	260.053	491.751
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	3.016.364	3.074.691	3.134.185	3.194.869	3.256.766	3.319.901	3.384.299	3.449.985	3.516.985	3.585.325	3.655.031
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	2.916.364	2.974.691	3.034.185	3.094.869	3.156.766	3.219.901	3.284.299	3.349.985	3.416.985	3.485.325	3.555.031
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	3.016.364	3.074.691	3.134.185	3.194.869	3.256.766	3.319.901	3.384.299	3.449.985	3.516.985	3.585.325	3.655.031
Gastos Servicios Comunitarios	442.779	451.635	460.667	469.881	479.278	488.864	498.641	508.614	518.786	529.162	539.745
Costes de Estructura Concesionario	252.264	257.310	262.456	267.705	273.059	278.520	284.091	289.772	295.568	301.479	307.509
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	243.488	544.615	97.715	258.530	50.692	0	274.207	613.625	109.742	290.991
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	265.378	279.254	268.219	283.389	281.066	288.398	304.497	319.990	307.443	324.646	322.163
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	1.423.473	1.503.810	1.495.729	1.519.905	1.605.872	1.592.706	1.634.253	1.725.482	1.679.062	1.742.179	1.839.663
Reparto de las reservas voluntarias	529.969	236.695	0	453.775	256.461	518.222	560.318	229.421	0	475.616	252.460
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	3.726.132	3.798.655	3.872.628	3.948.080	4.025.042	4.103.543	4.183.614	4.318.475	5.035.050	5.333.632	5.172.707
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	3.626.132	3.698.655	3.772.628	3.848.080	3.925.042	4.003.543	4.083.614	4.165.286	4.248.591	4.333.563	4.420.235
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	153.189	786.458	1.000.069	752.472
APLICACIONES	3.726.132	3.798.655	3.872.628	3.948.080	4.025.042	4.103.543	4.183.614	4.318.475	5.035.050	5.333.632	5.172.707
Gastos Servicios Comunitarios	550.540	561.551	572.782	584.237	595.922	607.841	619.997	632.397	645.045	657.946	671.105
Costes de Estructura Concesionario	313.659	319.932	326.331	332.857	339.515	346.305	353.231	360.296	367.501	374.851	382.349
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	57.244	0	308.802	690.703	123.926	327.879	64.290	0	347.761	778.225	139.179
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	330.287	348.299	365.865	351.869	371.109	368.194	377.461	397.879	417.528	401.647	423.433
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	1.825.593	1.871.625	1.973.692	1.885.913	1.993.924	2.102.951	2.086.434	2.138.945	2.254.645	2.365.990	2.276.002
Reparto de las reservas voluntarias	546.309	594.748	222.656	0	498.146	247.873	526.511	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	153.189	786.458	1.000.069	752.472	1.278.138

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ORÍGENES	5.786.777	6.119.780	6.827.259	7.597.976	7.898.521	7.681.208	8.335.186	8.681.514	9.505.316	10.439.580	6.793.589
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	4.508.639	4.598.812	4.690.788	4.784.604	4.880.296	4.977.902	5.077.460	5.179.009	5.282.590	5.388.241	2.273.690
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	1.278.138	1.520.968	2.136.470	2.813.372	3.018.224	2.703.306	3.257.726	3.502.505	4.222.726	5.051.339	4.519.898
APLICACIONES	5.786.778	6.119.780	6.827.258	7.597.976	7.898.521	7.681.208	8.335.186	8.681.514	9.505.316	10.439.580	6.793.589
Gastos Servicios Comunitarios	684.527	698.218	712.182	726.426	740.954	755.773	770.889	786.307	802.033	818.074	345.205
Costes de Estructura Concesionario	389.995	397.795	405.751	413.866	422.144	430.587	439.198	447.982	456.942	466.081	195.275
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	369.047	72.599	0	391.635	875.979	157.168	415.830	81.535	0	1.298.113	255.366
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	420.284	430.587	453.462	475.708	457.958	482.359	470.896	472.054	517.529	402.250	173.742
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.034
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	2.399.455	2.381.611	2.439.991	2.569.616	2.695.680	2.595.096	2.733.368	2.668.410	2.674.973	2.932.664	2.279.418
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	1.520.968	2.136.470	2.813.372	3.018.224	2.703.306	3.257.726	3.502.505	4.222.726	5.051.339	4.519.898	3.543.549

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)	4,52%
WACCbt	3,40%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	3,06%

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	210.367.780	0	0	0	746.177	1.301.695	1.327.729	1.401.636	1.429.669	1.458.262	1.487.428
Gastos Servicios Comunitarios	-31.832.916	0	0	0	-89.787	-156.632	-159.764	-212.804	-217.061	-221.402	-225.830
Costes de Estructura Concesionario	-23.036.670	-1.190.168	-1.923.172	-1.378.048	-413.062	-112.888	-115.992	-121.241	-123.666	-126.139	-128.662
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-198.534	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
CF Explotación	155.299.660	-1.195.168	-1.928.172	-1.383.048	238.329	1.029.675	1.049.473	1.065.091	1.086.443	1.108.222	1.130.436
Inversión Inicial	-15.231.532	-397.543	-5.224.416	-8.115.360	-1.494.213	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-14.202.218	0	0	0	0	0	-112.479	-22.127	0	-119.363	-266.983
CF Inversión	-29.433.750	-397.543	-5.224.416	-8.115.360	-1.494.213	0	-112.479	-22.127	0	-119.363	-266.983
CF del Proyecto antes de Impuestos	125.865.910	-1.592.711	-7.152.588	-9.498.408	-1.255.885	1.029.675	936.995	1.042.964	1.086.443	988.858	863.453
Impuesto de sociedades	-16.952.951	0	0	0	-5.828	-16.739	-16.731	-19.967	-24.179	-24.973	-20.575
CF del Proyecto después de Impuestos	108.912.959	-1.592.711	-7.152.588	-9.498.408	-1.261.712	1.012.937	920.264	1.022.997	1.062.264	963.886	842.878
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	2.132.509	533.127	359.256	991.286	248.840	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	4.265.018	1.059.583	3.194.882	0	10.552	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	14.927.563	0	4.031.193	8.730.541	2.165.830	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	21.325.090	1.592.711	7.585.331	9.721.827	2.425.222	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	130.238.049	0	432.743	223.418	1.163.510	1.012.937	920.264	1.022.997	1.062.264	963.886	842.878
Comisiones de Deuda Senior	-1.033.292	0	-178.530	-79.918	-24.690	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-11.812.945	0	0	-334.534	-583.928	-603.354	-595.860	-589.471	-581.512	-569.767	-562.558
Amortización de la deuda senior	-14.927.563	0	0	0	0	-201.365	-135.048	-224.954	-266.910	-200.903	-108.359
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-27.773.801	0	-178.530	-414.453	-608.618	-825.943	-752.556	-836.507	-870.945	-793.644	-694.351
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	102.464.248	0	254.213	-191.034	554.892	186.993	167.708	186.491	191.319	170.241	148.528
Dotación a la CRSD	-1.224.757	0	0	0	-412.972	0	-41.975	-17.219	0	0	-95.742
Desdotación de la CRSD	1.224.757	0	0	0	0	36.694	0	0	38.650	49.647	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-412.972	36.694	-41.975	-17.219	38.650	49.647	-95.742
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	102.464.248	0	254.213	-191.034	141.920	223.687	125.733	169.271	229.969	219.888	52.786
Dividendos	-88.046.968	0	0	0	0	-29.721	-85.367	-85.326	-101.829	-123.311	-52.786
Reparto de las reservas voluntarias	-10.873.732	0	0	0	0	-299.064	-40.366	-83.945	-128.140	-96.578	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-3.543.549	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	-102.464.248	0	0	0	0	-328.786	-125.733	-169.271	-229.969	-219.888	-52.786
Flujo de caja del año		0	254.213	-191.034	141.920	-105.099	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	254.213	63.179	205.099	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	254.213	63.179	205.099	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Ingresos Alquileres y Servicios	1.517.176	1.547.520	1.578.470	1.610.040	1.642.240	1.675.085	1.708.587	1.742.759	1.777.614	1.813.166	1.849.429
Gastos Servicios Comunitarios	-230.346	-234.953	-239.652	-244.445	-249.334	-254.321	-259.407	-264.596	-269.887	-275.285	-280.791
Costes de Estructura Concesionario	-131.235	-133.860	-136.537	-139.268	-142.053	-144.894	-147.792	-150.748	-153.763	-156.838	-159.975
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
CF Explotación	1.153.095	1.176.207	1.199.781	1.223.826	1.248.353	1.273.370	1.298.887	1.324.915	1.351.463	1.378.543	1.406.164
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-47.902	-126.738	-24.851	0	-134.423	-300.813	-53.798	-142.650	-28.062	0	-151.382
CF Inversión	-47.902	-126.738	-24.851	0	-134.423	-300.813	-53.798	-142.650	-28.062	0	-151.382
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.105.193	1.049.469	1.174.930	1.223.826	1.113.930	972.557	1.245.089	1.182.265	1.323.401	1.378.543	1.254.782
Impuesto de sociedades	-28.901	-29.215	-34.844	-45.081	-55.161	-50.759	-61.353	-63.038	-69.980	-82.243	-94.937
CF del Proyecto después de Impuestos	1.076.292	1.020.254	1.140.086	1.178.745	1.058.770	921.797	1.183.736	1.119.227	1.253.421	1.296.300	1.159.845
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	1.076.292	1.020.254	1.140.086	1.178.745	1.058.770	921.797	1.183.736	1.119.227	1.253.421	1.296.300	1.159.845
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	-556.162	-545.597	-531.947	-515.814	-498.745	-486.164	-471.635	-451.753	-431.467	-407.619	-380.235
Amortización de la deuda senior	-305.771	-271.712	-384.208	-438.509	-367.970	-268.045	-497.855	-467.356	-598.779	-665.596	-594.256
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-885.834	-841.689	-941.022	-979.688	-892.588	-780.598	-996.407	-946.564	-1.058.251	-1.101.780	-1.003.628
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	190.457	178.565	199.064	199.057	166.182	141.199	187.329	172.663	195.170	194.520	156.218
Dotación a la CRSD	0	-49.667	-19.333	0	0	-107.905	0	-55.843	-21.765	0	0
Desdotación de la CRSD	22.073	0	0	43.550	55.995	0	24.921	0	0	49.076	63.034
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	22.073	-49.667	-19.333	43.550	55.995	-107.905	24.921	-55.843	-21.765	49.076	63.034
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	212.530	128.899	179.731	242.607	222.177	33.295	212.250	116.819	173.405	243.596	219.252
Dividendos	-104.933	-128.899	-148.996	-177.704	-222.177	-33.295	-212.250	-116.819	-173.405	-243.596	-219.252
Reparto de las reservas voluntarias	-107.597	0	-30.735	-64.903	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	-212.530	-128.899	-179.731	-242.607	-222.177	-33.295	-212.250	-116.819	-173.405	-243.596	-219.252
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	1.886.418	1.924.146	1.962.629	2.001.882	2.041.920	2.082.758	2.124.413	2.166.901	2.210.239	2.254.444	2.299.533
Gastos Servicios Comunitarios	-286.407	-292.135	-297.978	-303.937	-310.016	-316.216	-322.541	-328.991	-335.571	-342.283	-349.128
Costes de Estructura Concesionario	-163.174	-166.438	-169.767	-173.162	-176.625	-180.158	-183.761	-187.436	-191.185	-195.009	-198.909
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
CF Explotación	1.434.337	1.463.074	1.492.385	1.522.283	1.552.778	1.583.884	1.615.612	1.647.974	1.680.983	1.714.653	1.748.996
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-338.599	-60.751	-160.734	-31.516	0	-170.480	-381.504	-68.229	-180.915	-35.590	0
CF Inversión	-338.599	-60.751	-160.734	-31.516	0	-170.480	-381.504	-68.229	-180.915	-35.590	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.095.738	1.402.322	1.331.651	1.490.766	1.552.778	1.413.404	1.234.108	1.579.745	1.500.068	1.679.063	1.748.996
Impuesto de sociedades	-91.446	-104.176	-107.024	-116.328	-131.757	-147.085	-144.371	-160.350	-165.354	-177.873	-199.996
CF del Proyecto después de Impuestos	1.004.292	1.298.147	1.224.627	1.374.438	1.421.021	1.266.318	1.089.736	1.419.395	1.334.714	1.501.190	1.549.000
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	1.004.292	1.298.147	1.224.627	1.374.438	1.421.021	1.266.318	1.089.736	1.419.395	1.334.714	1.501.190	1.549.000
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	-33.468	-34.138	-34.820	-35.517	0
Intereses de Deuda Senior	-357.185	-334.603	-305.079	-273.123	-236.358	-197.744	-162.880	-127.285	-82.953	-37.615	0
Amortización de la deuda senior	-490.656	-755.346	-728.104	-885.284	-970.292	-897.628	-789.603	-1.098.068	-1.078.313	-1.236.670	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-877.560	-1.120.262	-1.064.103	-1.189.945	-1.238.819	-1.128.184	-985.952	-1.259.490	-1.196.086	-1.309.803	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	126.733	177.884	160.525	184.494	182.202	138.134	103.784	159.904	138.628	191.388	1.549.000
Dotación a la CRSD	-121.351	0	-62.921	-24.437	0	0	-136.769	0	-56.858	0	0
Desdotación de la CRSD	0	28.080	0	0	55.317	71.116	0	31.702	0	654.901	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-121.351	28.080	-62.921	-24.437	55.317	71.116	-136.769	31.702	-56.858	654.901	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	5.382	205.964	97.603	160.057	237.520	209.250	-32.985	191.607	81.770	846.289	1.549.000
Dividendos	-5.382	-205.964	-97.603	-160.057	-237.520	-209.250	0	-158.622	-81.770	-846.289	-1.007.945
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-541.055
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	-5.382	-205.964	-97.603	-160.057	-237.520	-209.250	0	-158.622	-81.770	-846.289	-1.549.000
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	-32.985	32.985	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	67.015	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	67.015	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	2.345.524	2.392.434	2.440.283	2.489.088	2.538.870	2.589.648	2.641.441	2.694.269	2.748.155	2.803.118	2.859.180
Gastos Servicios Comunitarios	-356.111	-363.233	-370.498	-377.908	-385.466	-393.175	-401.039	-409.059	-417.241	-425.585	-434.097
Costes de Estructura Concesionario	-202.887	-206.945	-211.083	-215.305	-219.611	-224.003	-228.484	-233.053	-237.714	-242.469	-247.318
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
CF Explotación	1.784.026	1.819.757	1.856.202	1.893.376	1.931.293	1.969.969	2.009.418	2.049.657	2.090.700	2.132.564	2.175.265
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-191.989	-429.425	-77.047	-203.849	-39.970	0	-216.210	-483.839	-86.531	-229.444	-45.137
CF Inversión	-191.989	-429.425	-77.047	-203.849	-39.970	0	-216.210	-483.839	-86.531	-229.444	-45.137
CF del Proyecto antes de Impuestos	1.592.037	1.390.331	1.779.154	1.689.526	1.891.323	1.969.969	1.793.208	1.565.817	2.004.169	1.903.120	2.130.129
Impuesto de sociedades	-210.962	-202.261	-214.223	-212.366	-218.172	-230.866	-243.082	-233.164	-246.754	-244.796	-251.201
CF del Proyecto después de Impuestos	1.381.075	1.188.071	1.564.932	1.477.161	1.673.151	1.739.103	1.550.126	1.332.653	1.757.416	1.658.324	1.878.928
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	1.381.075	1.188.071	1.564.932	1.477.161	1.673.151	1.739.103	1.550.126	1.332.653	1.757.416	1.658.324	1.878.928
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	1.381.075	1.188.071	1.564.932	1.477.161	1.673.151	1.739.103	1.550.126	1.332.653	1.757.416	1.658.324	1.878.928
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)	1.381.075	1.188.071	1.564.932	1.477.161	1.673.151	1.739.103	1.550.126	1.332.653	1.757.416	1.658.324	1.878.928
Dividendos	-1.133.311	-1.188.071	-1.146.144	-1.213.928	-1.203.405	-1.236.306	-1.308.240	-1.332.653	-1.321.264	-1.398.271	-1.387.177
Reparto de las reservas voluntarias	-247.764	0	-418.788	-263.233	-469.746	-502.797	-241.887	0	-436.152	-260.053	-491.751
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	-1.381.075	-1.188.071	-1.564.932	-1.477.161	-1.673.151	-1.739.103	-1.550.126	-1.332.653	-1.757.416	-1.658.324	-1.878.928
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	2.916.364	2.974.691	3.034.185	3.094.869	3.156.766	3.219.901	3.284.299	3.349.985	3.416.985	3.485.325	3.555.031
Gastos Servicios Comunitarios	-442.779	-451.635	-460.667	-469.881	-479.278	-488.864	-498.641	-508.614	-518.786	-529.162	-539.745
Costes de Estructura Concesionario	-252.264	-257.310	-262.456	-267.705	-273.059	-278.520	-284.091	-289.772	-295.568	-301.479	-307.509
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
CF Explotación	2.218.821	2.263.247	2.308.562	2.354.783	2.401.929	2.450.017	2.499.068	2.549.099	2.600.131	2.652.184	2.705.277
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-243.488	-544.615	-97.715	-258.530	-50.692	0	-274.207	-613.625	-109.742	-290.991
CF Inversión	0	-243.488	-544.615	-97.715	-258.530	-50.692	0	-274.207	-613.625	-109.742	-290.991
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.218.821	2.019.759	1.763.947	2.257.069	2.143.399	2.399.325	2.499.068	2.274.892	1.986.506	2.542.442	2.414.287
Impuesto de sociedades	-265.378	-279.254	-268.219	-283.389	-281.066	-288.398	-304.497	-319.990	-307.443	-324.646	-322.163
CF del Proyecto después de Impuestos	1.953.442	1.740.505	1.495.729	1.973.680	1.862.333	2.110.928	2.194.571	1.954.902	1.679.062	2.217.795	2.092.123
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	1.953.442	1.740.505	1.495.729	1.973.680	1.862.333	2.110.928	2.194.571	1.954.902	1.679.062	2.217.795	2.092.123
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	1.953.442	1.740.505	1.495.729	1.973.680	1.862.333	2.110.928	2.194.571	1.954.902	1.679.062	2.217.795	2.092.123
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)	1.953.442	1.740.505	1.495.729	1.973.680	1.862.333	2.110.928	2.194.571	1.954.902	1.679.062	2.217.795	2.092.123
Dividendos	-1.423.473	-1.503.810	-1.495.729	-1.519.905	-1.605.872	-1.592.706	-1.634.253	-1.725.482	-1.679.062	-1.742.179	-1.839.663
Reparto de las reservas voluntarias	-529.969	-236.695	0	-453.775	-256.461	-518.222	-560.318	-229.421	0	-475.616	-252.460
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	-1.953.442	-1.740.505	-1.495.729	-1.973.680	-1.862.333	-2.110.928	-2.194.571	-1.954.902	-1.679.062	-2.217.795	-2.092.123
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	3.626.132	3.698.655	3.772.628	3.848.080	3.925.042	4.003.543	4.083.614	4.165.286	4.248.591	4.333.563	4.420.235
Gastos Servicios Comunitarios	-550.540	-561.551	-572.782	-584.237	-595.922	-607.841	-619.997	-632.397	-645.045	-657.946	-671.105
Costes de Estructura Concesionario	-313.659	-319.932	-326.331	-332.857	-339.515	-346.305	-353.231	-360.296	-367.501	-374.851	-382.349
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
CF Explotación	2.759.433	2.814.672	2.871.015	2.928.485	2.987.105	3.046.897	3.107.885	3.170.093	3.233.545	3.298.266	3.364.281
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-57.244	0	-308.802	-690.703	-123.926	-327.879	-64.290	0	-347.761	-778.225	-139.179
CF Inversión	-57.244	0	-308.802	-690.703	-123.926	-327.879	-64.290	0	-347.761	-778.225	-139.179
CF del Proyecto antes de Impuestos	2.702.189	2.814.672	2.562.213	2.237.782	2.863.179	2.719.018	3.043.595	3.170.093	2.885.784	2.520.040	3.225.102
Impuesto de sociedades	-330.287	-348.299	-365.865	-351.869	-371.109	-368.194	-377.461	-397.879	-417.528	-401.647	-423.433
CF del Proyecto después de Impuestos	2.371.902	2.466.373	2.196.348	1.885.913	2.492.070	2.350.824	2.666.134	2.772.214	2.468.256	2.118.393	2.801.668
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)	2.371.902	2.466.373	2.196.348	1.885.913	2.492.070	2.350.824	2.666.134	2.772.214	2.468.256	2.118.393	2.801.668
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	2.371.902	2.466.373	2.196.348	1.885.913	2.492.070	2.350.824	2.666.134	2.772.214	2.468.256	2.118.393	2.801.668
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	2.371.902	2.466.373	2.196.348	1.885.913	2.492.070	2.350.824	2.666.134	2.772.214	2.468.256	2.118.393	2.801.668
Dividendos	-1.825.593	-1.871.625	-1.973.692	-1.885.913	-1.993.924	-2.102.951	-2.086.434	-2.138.945	-2.254.645	-2.365.990	-2.276.002
Reparto de las reservas voluntarias	-546.309	-594.748	-222.656	0	-498.146	-247.873	-526.511	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-2.371.902	-2.466.373	-2.196.348	-1.885.913	-2.492.070	-2.350.824	-2.612.945	-2.138.945	-2.254.645	-2.365.990	-2.276.002
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	53.189	633.269	213.611	-247.597	525.666
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	153.189	786.458	1.000.069	752.472
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	153.189	786.458	1.000.069	752.472	1.278.138

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	4.508.639	4.598.812	4.690.788	4.784.604	4.880.296	4.977.902	5.077.460	5.179.009	5.282.590	5.388.241	2.273.690
Gastos Servicios Comunitarios	-684.527	-698.218	-712.182	-726.426	-740.954	-755.773	-770.889	-786.307	-802.033	-818.074	-345.205
Costes de Estructura Concesionario	-389.995	-397.795	-405.751	-413.866	-422.144	-430.587	-439.198	-447.982	-456.942	-466.081	-195.275
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-1.034
CF Explotación	3.431.616	3.500.299	3.570.355	3.641.812	3.714.698	3.789.042	3.864.873	3.942.220	4.021.115	4.101.587	1.732.177
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-369.047	-72.599	0	-391.635	-875.979	-157.168	-415.830	-81.535	0	-1.298.113	-255.366
CF Inversión	-369.047	-72.599	0	-391.635	-875.979	-157.168	-415.830	-81.535	0	-1.298.113	-255.366
CF del Proyecto antes de Impuestos	3.062.570	3.427.699	3.570.355	3.250.177	2.838.719	3.631.874	3.449.043	3.860.685	4.021.115	2.803.474	1.476.810
Impuesto de sociedades	-420.284	-430.587	-453.462	-475.708	-457.958	-482.359	-470.896	-472.054	-517.529	-402.250	-173.742
CF del Proyecto después de Impuestos	2.642.286	2.997.113	3.116.893	2.774.468	2.380.761	3.149.515	2.978.147	3.388.631	3.503.586	2.401.224	1.303.068
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)	2.642.286	2.997.113	3.116.893	2.774.468	2.380.761	3.149.515	2.978.147	3.388.631	3.503.586	2.401.224	1.303.068
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	2.642.286	2.997.113	3.116.893	2.774.468	2.380.761	3.149.515	2.978.147	3.388.631	3.503.586	2.401.224	1.303.068
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	2.642.286	2.997.113	3.116.893	2.774.468	2.380.761	3.149.515	2.978.147	3.388.631	3.503.586	2.401.224	1.303.068
Dividendos	-2.399.455	-2.381.611	-2.439.991	-2.569.616	-2.695.680	-2.595.096	-2.733.368	-2.668.410	-2.674.973	-2.932.664	-2.279.418
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-2.399.455	-2.381.611	-2.439.991	-2.569.616	-2.695.680	-2.595.096	-2.733.368	-2.668.410	-2.674.973	-2.932.664	-2.279.418
Flujo de caja del año	242.830	615.502	676.902	204.852	-314.919	554.420	244.780	720.221	828.613	-531.441	-976.350
Caja al inicio del año	1.278.138	1.520.968	2.136.470	2.813.372	3.018.224	2.703.306	3.257.726	3.502.505	4.222.726	5.051.339	4.519.898
Caja final acumulada	1.520.968	2.136.470	2.813.372	3.018.224	2.703.306	3.257.726	3.502.505	4.222.726	5.051.339	4.519.898	3.543.549

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)	125.865.910	-1.592.711	-7.152.588	-9.498.408	-1.255.885	1.029.675	936.995
FC del Proyecto (después de impuestos)	108.912.959	-1.592.711	-7.152.588	-9.498.408	-1.261.712	1.012.937	920.264
FC disponible accionistas	96.066.721	-1.592.711	-3.299.925	-1.182.320	-117.472	223.687	125.733
FC distribuido accionistas	96.066.721	-1.592.711	-3.554.138	-991.286	-259.392	328.786	125.733
FC de la Deuda Senior	12.846.238	0	-3.852.663	-8.316.088	-1.557.212	825.943	752.556
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	12.846.238	0	-3.852.663	-8.316.088	-1.144.240	789.250	794.531

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.042.964	1.086.443	988.858	863.453	1.105.193	1.049.469	1.174.930
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.022.997	1.062.264	963.886	842.878	1.076.292	1.020.254	1.140.086
FC disponible accionistas	169.271	229.969	219.888	52.786	212.530	128.899	179.731
FC distribuido accionistas	169.271	229.969	219.888	52.786	212.530	128.899	179.731
FC de la Deuda Senior	836.507	870.945	793.644	694.351	885.834	841.689	941.022
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	853.726	832.295	743.997	790.093	863.762	891.356	960.355

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.223.826	1.113.930	972.557	1.245.089	1.182.265	1.323.401	1.378.543
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.178.745	1.058.770	921.797	1.183.736	1.119.227	1.253.421	1.296.300
FC disponible accionistas	242.607	222.177	33.295	212.250	116.819	173.405	243.596
FC distribuido accionistas	242.607	222.177	33.295	212.250	116.819	173.405	243.596
FC de la Deuda Senior	979.688	892.588	780.598	996.407	946.564	1.058.251	1.101.780
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	936.138	836.593	888.503	971.486	1.002.408	1.080.016	1.052.704

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.254.782	1.095.738	1.402.322	1.331.651	1.490.766	1.552.778	1.413.404
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.159.845	1.004.292	1.298.147	1.224.627	1.374.438	1.421.021	1.266.318
FC disponible accionistas	219.252	5.382	205.964	97.603	160.057	237.520	209.250
FC distribuido accionistas	219.252	5.382	205.964	97.603	160.057	237.520	209.250
FC de la Deuda Senior	1.003.628	877.560	1.120.262	1.064.103	1.189.945	1.238.819	1.128.184
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	940.594	998.911	1.092.182	1.127.024	1.214.382	1.183.502	1.057.068

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.234.108	1.579.745	1.500.068	1.679.063	1.748.996	1.592.037	1.390.331
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.089.736	1.419.395	1.334.714	1.501.190	1.549.000	1.381.075	1.188.071
FC disponible accionistas	-32.985	191.607	81.770	846.289	1.549.000	1.381.075	1.188.071
FC distribuido accionistas	0	158.622	81.770	846.289	1.549.000	1.381.075	1.188.071
FC de la Deuda Senior	985.952	1.259.490	1.196.086	1.309.803	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	1.122.721	1.227.788	1.252.944	654.901	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	1.779.154	1.689.526	1.891.323	1.969.969	1.793.208	1.565.817	2.004.169
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.564.932	1.477.161	1.673.151	1.739.103	1.550.126	1.332.653	1.757.416
FC disponible accionistas	1.564.932	1.477.161	1.673.151	1.739.103	1.550.126	1.332.653	1.757.416
FC distribuido accionistas	1.564.932	1.477.161	1.673.151	1.739.103	1.550.126	1.332.653	1.757.416
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)	1.903.120	2.130.129	2.218.821	2.019.759	1.763.947	2.257.069	2.143.399
FC del Proyecto (después de impuestos)	1.658.324	1.878.928	1.953.442	1.740.505	1.495.729	1.973.680	1.862.333
FC disponible accionistas	1.658.324	1.878.928	1.953.442	1.740.505	1.495.729	1.973.680	1.862.333
FC distribuido accionistas	1.658.324	1.878.928	1.953.442	1.740.505	1.495.729	1.973.680	1.862.333
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.399.325	2.499.068	2.274.892	1.986.506	2.542.442	2.414.287	2.702.189
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.110.928	2.194.571	1.954.902	1.679.062	2.217.795	2.092.123	2.371.902
FC disponible accionistas	2.110.928	2.194.571	1.954.902	1.679.062	2.217.795	2.092.123	2.371.902
FC distribuido accionistas	2.110.928	2.194.571	1.954.902	1.679.062	2.217.795	2.092.123	2.371.902
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)	2.814.672	2.562.213	2.237.782	2.863.179	2.719.018	3.043.595	3.170.093
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.466.373	2.196.348	1.885.913	2.492.070	2.350.824	2.666.134	2.772.214
FC disponible accionistas	2.466.373	2.196.348	1.885.913	2.492.070	2.350.824	2.666.134	2.772.214
FC distribuido accionistas	2.466.373	2.196.348	1.885.913	2.492.070	2.350.824	2.612.945	2.138.945
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)	2.885.784	2.520.040	3.225.102	3.062.570	3.427.699	3.570.355	3.250.177
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.468.256	2.118.393	2.801.668	2.642.286	2.997.113	3.116.893	2.774.468
FC disponible accionistas	2.468.256	2.118.393	2.801.668	2.642.286	2.997.113	3.116.893	2.774.468
FC distribuido accionistas	2.254.645	2.365.990	2.276.002	2.399.455	2.381.611	2.439.991	2.569.616
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
FC del Proyecto (antes de impuestos)	2.838.719	3.631.874	3.449.043	3.860.685	4.021.115	2.803.474	1.476.810
FC del Proyecto (después de impuestos)	2.380.761	3.149.515	2.978.147	3.388.631	3.503.586	2.401.224	1.303.068
FC disponible accionistas	2.380.761	3.149.515	2.978.147	3.388.631	3.503.586	2.401.224	1.303.068
FC distribuido accionistas	2.695.680	2.595.096	2.733.368	2.668.410	2.674.973	2.932.664	2.279.418
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	6,17%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	19.242.047
Tasa descuento WACC bt	3,40%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	22
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2046

8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

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

Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	5,81%
VAN FC Proyecto después de impuestos	19.565.618
Tasa descuento WACC at	3,06%
Pay-back dinámico (años)	23
Fecha Pay-back dinámico (año)	2047

8.5. Flujos de caja de la deuda

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

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

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	4,52%
TIR FC Deuda con DSRA	4,70%

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

8.6. Flujos de caja de los accionistas

8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	6,50%
VAN FC Disponible Accionistas	1.864.005
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	32
Fecha Pay-back dinámico (año)	2056

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

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

8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

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

Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	6,43%
VAN FC Distribuidos Accionistas	1.716.433
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	210.367.780
EBITDA	160.337.932
Beneficio Neto	96.066.721
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	76,2%
Margen BN (BN/Ingresos)	45,7%

8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

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

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

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

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

Tabla 72. Ratios de Cobertura de la Deuda

Ratios Cobertura Deuda	Min	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RCS D	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,25 x
RCI	1,49 x	1,67 x	1,54 x	1,73 x	1,83 x	1,70 x	1,49 x	1,94 x	1,88 x
LLCR	1,35 x	1,36 x	1,35 x	1,36 x	1,37 x	1,36 x	1,35 x	1,37 x	1,37 x
PLCR	1,97 x	1,97 x	1,99 x	2,03 x	2,08 x	2,11 x	2,14 x	2,21 x	2,26 x
DN/EBITDA	13,81 x	13,81 x	13,38 x	12,96 x	12,49 x	12,11 x	11,69 x	11,22 x	10,73 x

Ratios Cobertura Deuda	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RCS D	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	2,16 x	2,32 x	2,18 x	1,95 x	2,58 x	2,56 x	3,00 x	3,31 x	3,22 x
LLCR	1,38 x	1,39 x	1,38 x	1,37 x	1,40 x	1,40 x	1,42 x	1,43 x	1,43 x
PLCR	2,33 x	2,41 x	2,48 x	2,54 x	2,67 x	2,77 x	2,93 x	3,12 x	3,30 x
DN/EBITDA	10,18 x	9,66 x	9,22 x	8,74 x	8,21 x	7,65 x	7,05 x	6,46 x	5,96 x

Ratios Cobertura Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
RCS D	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	2,99 x	4,10 x	4,26 x	5,34 x	6,43 x	6,98 x	7,37 x	12,14 x	17,66 x
LLCR	1,41 x	1,47 x	1,48 x	1,53 x	1,59 x	1,63 x	1,65 x	1,98 x	2,52 x
PLCR	3,48 x	3,82 x	4,18 x	4,76 x	5,58 x	6,66 x	8,10 x	11,87 x	21,78 x
DN/EBITDA	5,41 x	4,81 x	4,19 x	3,51 x	2,85 x	2,28 x	1,68 x	,98 x	,29 x

Ratios Cobertura Deuda	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
RCS D	1,29 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	43,69 x	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 D	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	44%	68%	70%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	3,68 x	3,70 x	2,64 x	2,52 x	3,00 x	3,83 x	2,18 x	2,65 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	31%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	70%	70%	69%	68%	68%	67%	66%	65%	63%	62%	60%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	30%	30%	31%	32%	32%	33%	34%	35%	37%	38%	40%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,05 x	1,93 x	2,05 x	2,42 x	1,63 x	1,86 x	1,55 x	1,46 x	1,49 x	1,67 x	1,25 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	31%	32%	33%	34%	35%	36%	38%	40%	43%	45%	48%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	58%	56%	52%	48%	43%	38%	29%	18%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	42%	44%	48%	52%	57%	62%	71%	82%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,38 x	1,20 x	1,13 x	1,13 x	1,22 x	,96 x	1,06 x	,96 x	3,74 x	3,49 x	3,29 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	52%	56%	60%	65%	71%	76%	83%	90%	99%	99%	98%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,63 x	3,84 x	3,17 x	3,51 x	3,27 x	3,10 x	2,48 x	3,62 x	2,99 x	3,31 x	3,06 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	98%	98%	98%	98%	98%	98%	97%	98%	97%	98%	97%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,94 x	2,33 x	3,44 x	2,84 x	3,12 x	2,88 x	2,79 x	2,21 x	3,26 x	2,70 x	2,96 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	97%	96%	97%	96%	97%	97%	96%	95%	96%	95%	95%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,73 x	2,66 x	2,10 x	3,12 x	2,58 x	2,97 x	4,56 x	4,67 x	3,31 x	6,18 x	5,64 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	95%	94%	93%	94%	93%	93%	93%	92%	91%	93%	92%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	n.a.
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	n.a.
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	8,00 x	9,40 x	8,57 x	6,53 x	10,60 x	9,35 x	12,11 x	13,47 x	7,87 x	19,70 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	92%	90%	93%	91%	92%	93%	87%	95%	n.a.

8.10. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas

Una parte muy relevante de los flujos de caja generados por el proyecto revierten de forma directa a las Administraciones Públicas. En la siguiente tabla se muestran los impuestos, tasas y tributos pagados de forma directa por la Sociedad Concesionaria del Lote 14:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 14

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	2.669.248	2.277.276
Costes IBI fase construcción	19.964	12.383
Costes IVA fase construcción	1.800.461	1.470.055
Licencias y Tributos	848.823	794.838
Urbanística y otras tasas	127.996	121.959
ICIO	511.984	487.836
ITP	14.640	0
IAJD	194.202	185.042
Impuestos Fase de Explotación	35.769.845	4.985.620
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	216.640	34.371
IBI Viviendas	14.846.301	2.388.894
Tasa paso vehículos (vado)	405.882	67.523
Impuesto de Sociedades	16.952.951	1.955.379
Coste IVA Fase Explotación	3.348.071	539.454
IVA Inversiones Reposición	1.291.111	197.255
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.395.413	232.143
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
Total Impuestos	38.439.093	7.262.896
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 14

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuestos Fase de Construcción	2.669.248	222.739	1.408.987	869.002	168.520	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	19.964	6.655	6.655	6.655	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	1.800.461	201.444	568.150	862.348	168.520	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	848.823	14.640	834.182	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	127.996	0	127.996	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	511.984	0	511.984	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	14.640	14.640	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	194.202	0	194.202	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	35.769.845	0	0	0	42.327	80.411	94.759	137.527	144.090	160.268	171.823
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	216.640	0	0	0	0	0	845	1.471	1.500	1.530	1.561
IBI Viviendas	14.846.301	0	0	0	27.463	47.909	48.867	99.690	101.683	103.717	105.791
Tasa Paso Vehículos (Vado)	405.882	0	0	0	1.489	2.598	2.650	2.703	2.757	2.812	2.868
Impuesto de Sociedades	16.952.951	0	0	0	5.828	16.739	16.731	19.967	24.179	24.973	20.575
Coste IVA Fase Explotación	3.348.071	0	0	0	7.547	13.166	25.666	13.697	13.971	27.237	41.027
IVA Inversiones Reposición	1.291.111	0	0	0	0	0	12.237	0	0	12.986	26.491
IVA Costes Servicios Comunitarios	1.395.413	0	0	0	5.120	8.931	9.110	9.292	9.478	9.668	9.861
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	38.439.093	222.739	1.408.987	869.002	210.847	80.411	94.759	137.527	144.090	160.268	171.823

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	156.153	172.792	167.236	180.122	207.526	221.089	204.659	224.729	219.076	234.320	266.525
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.592	1.624	1.656	1.689	1.723	1.758	1.793	1.829	1.865	1.903	1.941
IBI Viviendas	107.907	110.065	112.267	114.512	116.802	119.138	121.521	123.952	126.431	128.959	131.538
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.926	2.984	3.044	3.105	3.167	3.230	3.295	3.361	3.428	3.496	3.566
Impuesto de Sociedades	28.901	29.215	34.844	45.081	55.161	50.759	61.353	63.038	69.980	82.243	94.937
Coste IVA Fase Explotación	14.827	28.904	15.426	15.734	30.673	46.203	16.697	32.550	17.372	17.719	34.543
IVA Inversiones Reposición	0	13.781	0	0	14.624	29.833	0	15.519	0	0	16.469
IVA Costes Servicios Comunitarios	10.058	10.259	10.464	10.674	10.887	11.105	11.327	11.554	11.785	12.020	12.261
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	156.153	172.792	167.236	180.122	207.526	221.089	204.659	224.729	219.076	234.320	266.525

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	283.264	265.561	289.115	284.233	303.021	340.321	360.390	342.097	370.417	366.962	392.867
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.979	2.019	2.059	2.101	2.143	2.185	2.229	2.274	2.319	2.366	2.413
IBI Viviendas	134.169	136.853	139.590	142.381	145.229	148.134	151.096	154.118	157.201	160.345	163.551
Tasa Paso Vehículos (Vado)	3.638	3.710	3.785	3.860	3.937	4.016	4.097	4.178	4.262	4.347	4.434
Impuesto de Sociedades	91.446	104.176	107.024	116.328	131.757	147.085	144.371	160.350	165.354	177.873	199.996
Coste IVA Fase Explotación	52.032	18.804	36.657	19.563	19.955	38.901	58.597	21.176	41.282	22.031	22.472
IVA Inversiones Reposición	33.597	0	17.477	0	0	18.547	37.836	0	19.682	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	12.506	12.756	13.011	13.271	13.537	13.808	14.084	14.365	14.653	14.946	15.245
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	283.264	265.561	289.115	284.233	303.021	340.321	360.390	342.097	370.417	366.962	392.867

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	428.577	445.533	418.898	443.300	431.116	448.069	488.152	507.128	477.252	504.866	491.011
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	2.461	2.510	2.561	2.612	2.664	2.717	2.772	2.827	2.884	2.941	3.000
IBI Viviendas	166.822	170.159	173.562	177.033	180.574	184.185	187.869	191.627	195.459	199.368	203.356
Tasa Paso Vehículos (Vado)	4.523	4.613	4.706	4.800	4.896	4.994	5.094	5.195	5.299	5.405	5.513
Impuesto de Sociedades	210.962	202.261	214.223	212.366	218.172	230.866	243.082	233.164	246.754	244.796	251.201
Coste IVA Fase Explotación	43.808	65.989	23.848	46.490	24.811	25.307	49.335	74.315	26.856	52.355	27.941
IVA Inversiones Reposición	20.887	42.609	0	22.165	0	0	23.522	47.985	0	24.962	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	15.550	15.861	16.178	16.501	16.831	17.168	17.511	17.862	18.219	18.583	18.955
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	428.577	445.533	418.898	443.300	431.116	448.069	488.152	507.128	477.252	504.866	491.011

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	509.985	555.243	576.746	542.967	573.947	558.463	579.963	630.798	654.896	616.974	651.995
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.060	3.121	3.184	3.247	3.312	3.379	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730
IBI Viviendas	207.423	211.571	215.803	220.119	224.521	229.011	233.592	238.264	243.029	247.889	252.847
Tasa Paso Vehículos (Vado)	5.624	5.736	5.851	5.968	6.087	6.209	6.333	6.460	6.589	6.721	6.855
Impuesto de Sociedades	265.378	279.254	268.219	283.389	281.066	288.398	304.497	319.990	307.443	324.646	322.163
Coste IVA Fase Explotación	28.500	55.560	83.691	30.244	58.960	31.466	32.096	62.569	94.249	34.060	66.399
IVA Inversiones Reposición	0	26.490	54.039	0	28.111	0	0	29.832	60.857	0	31.658
IVA Costes Servicios Comunitarios	19.334	19.721	20.115	20.517	20.928	21.346	21.773	22.209	22.653	23.106	23.568
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	509.985	555.243	576.746	542.967	573.947	558.463	579.963	630.798	654.896	616.974	651.995

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	634.424	658.519	715.885	743.157	700.317	739.638	719.969	747.237	811.707	842.301	794.175
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	3.805	3.881	3.959	4.038	4.118	4.201	4.285	4.371	4.458	4.547	4.638
IBI Viviendas	257.904	263.062	268.323	273.690	279.164	284.747	290.442	296.251	302.176	308.219	314.384
Tasa Paso Vehículos (Vado)	6.992	7.132	7.275	7.420	7.569	7.720	7.874	8.032	8.193	8.356	8.524
Impuesto de Sociedades	330.287	348.299	365.865	351.869	371.109	368.194	377.461	397.879	417.528	401.647	423.433
Coste IVA Fase Explotación	35.436	36.145	70.463	106.140	38.357	74.776	39.907	40.705	79.353	119.531	43.196
IVA Inversiones Reposición	0	0	33.595	68.535	0	35.652	0	0	37.834	77.181	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	24.039	24.520	25.011	25.511	26.021	26.541	27.072	27.614	28.166	28.729	29.304
IVA Costes Estructura Concesionario	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
Total Impuestos	634.424	658.519	715.885	743.157	700.317	739.638	719.969	747.237	811.707	842.301	794.175

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	838.591	816.306	846.896	919.618	954.205	899.875	941.977	906.437	960.600	995.408	363.046
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	4.731	4.825	4.922	5.020	5.121	5.223	5.328	5.434	5.543	5.654	987
IBI Viviendas	320.671	327.085	333.626	340.299	347.105	354.047	361.128	368.351	375.718	383.232	161.713
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	8.694	8.868	9.045	9.226	9.411	9.599	9.791	9.987	10.186	10.390	4.384
Impuesto de Sociedades	420.284	430.587	453.462	475.708	457.958	482.359	470.896	472.054	517.529	402.250	173.742
Coste IVA Fase Explotación	84.210	44.942	45.840	89.364	134.611	48.646	94.834	50.612	51.624	193.882	22.220
IVA Inversiones Reposición	40.150	0	0	42.607	86.919	0	45.215	0	0	141.225	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	29.890	30.488	31.098	31.719	32.354	33.001	33.661	34.334	35.021	35.721	15.073
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	838.591	816.306	846.896	919.618	954.205	899.875	941.977	906.437	960.600	995.408	363.046

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 14

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	16.252.215	50,1%	2.960.133	40,8%
Impuestos CCAA	2.497.694	7,7%	1.201.993	16,5%
Impuestos Ayuntamientos	13.667.637	42,2%	3.100.770	42,7%
Total Impuestos	32.417.546	100,0%	7.262.896	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 14

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	16.252.215	100.722	284.075	431.174	93.861	23.321	29.563	26.815	31.164
Impuestos CCAA	2.497.694	115.362	491.077	431.174	88.033	6.583	12.833	6.849	6.986
Impuestos Ayuntamientos	13.667.637	6.655	633.835	6.655	28.952	50.507	52.363	103.863	105.940
Total Impuestos	32.417.546	222.739	1.408.987	869.002	210.847	80.411	94.759	137.527	144.090
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	38.591	41.089	36.315	43.667	42.557	52.948	70.497	73.861	69.702
Impuestos CCAA	13.618	20.514	7.413	14.452	7.713	7.867	15.336	23.102	8.349
Impuestos Ayuntamientos	108.059	110.220	112.425	114.673	116.967	119.306	121.692	124.126	126.609
Total Impuestos	160.268	171.823	156.153	172.792	167.236	180.122	207.526	221.089	204.659
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	79.313	78.666	91.102	112.208	117.462	113.578	125.353	126.109	141.734
Impuestos CCAA	16.275	8.686	8.860	17.271	26.016	9.402	18.328	9.782	9.977
Impuestos Ayuntamientos	129.141	131.724	134.358	137.045	139.786	142.582	145.433	148.342	151.309
Total Impuestos	224.729	219.076	234.320	266.525	283.264	265.561	289.115	284.233	303.021
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	166.536	173.669	170.938	185.995	188.888	211.232	232.866	235.255	226.146
Impuestos CCAA	19.450	29.298	10.588	20.641	11.016	11.236	21.904	32.995	11.924
Impuestos Ayuntamientos	154.335	157.422	160.570	163.782	167.057	170.399	173.806	177.283	180.828
Total Impuestos	340.321	360.390	342.097	370.417	366.962	392.867	428.577	445.533	418.898
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	235.611	230.577	243.519	267.750	270.322	260.182	270.974	265.172	279.628
Impuestos CCAA	23.245	12.405	12.654	24.668	37.157	13.428	26.178	13.971	14.250
Impuestos Ayuntamientos	184.445	188.134	191.896	195.734	199.649	203.642	207.715	211.869	216.107
Total Impuestos	443.300	431.116	448.069	488.152	507.128	477.252	504.866	491.011	509.985
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	307.034	310.064	298.511	310.546	304.131	320.545	351.275	354.568	341.677
Impuestos CCAA	27.780	41.845	15.122	29.480	15.733	16.048	31.285	47.125	17.030
Impuestos Ayuntamientos	220.429	224.837	229.334	233.921	238.599	243.371	248.238	253.203	258.267
Total Impuestos	555.243	576.746	542.967	573.947	558.463	579.963	630.798	654.896	616.974

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	355.363	348.005	366.371	401.096	404.939	390.288	405.582	397.414	418.231
Impuestos CCAA	33.200	17.718	18.072	35.232	53.070	19.179	37.388	19.953	20.353
Impuestos Ayuntamientos	263.433	268.701	274.075	279.557	285.148	290.851	296.668	302.601	308.653
Total Impuestos	651.995	634.424	658.519	715.885	743.157	700.317	739.638	719.969	747.237

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	457.204	461.413	445.032	462.389	453.057	476.382	520.390	525.264	506.682
Impuestos CCAA	39.677	59.765	21.598	42.105	22.471	22.920	44.682	67.305	24.323
Impuestos Ayuntamientos	314.826	321.123	327.545	334.096	340.778	347.594	354.546	361.637	368.869
Total Impuestos	811.707	842.301	794.175	838.591	816.306	846.896	919.618	954.205	899.875

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	518.313	497.360	543.341	499.191	184.852
Impuestos CCAA	47.417	25.306	25.812	96.941	11.110
Impuestos Ayuntamientos	376.247	383.772	391.447	399.276	167.085
Total Impuestos	941.977	906.437	960.600	995.408	363.046

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	19.441.382	89.501.460
Efectos indirectos	19.830.210	57.280.935
Efectos inducidos	31.689.453	72.496.183
Efectos económicos totales	70.961.045	219.278.577

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)	8.707.338	54.659.485

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	8.707.338	54.659.485
Efectos indirectos	7.776.553	25.955.423
Efectos inducidos	9.526.277	21.480.350
Efectos económicos totales	26.010.168	102.095.259

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	167	384
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	56	5

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	167	384
Efectos indirectos	136	448
Efectos inducidos	136	358
Efectos económicos totales	439	1.189

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)	5.205.171	10.629.258
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	1.735.057	147.629

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	5.205.171	10.629.258
Efectos indirectos	4.082.690	11.635.190
Efectos inducidos	3.693.863	8.055.131
Efectos económicos totales	12.981.724	30.319.580

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 14 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	2.669.248	35.769.845
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	2.645.665	13.145.110
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	5.205.171	10.629.258
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	788.583	1.610.333
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	3.434.248	14.755.443

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	3.434.248	14.755.443
Efectos indirectos	1.506.960	4.532.980
Efectos inducidos	1.809.954	4.062.471
Efectos económicos totales	6.751.162	23.350.894

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

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

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

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

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

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

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

9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 14 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 14. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 14	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		70.961.045	26.010.168	439	12.981.724	6.751.162
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	51.091.952	18.727.321	316	9.346.841	4.860.837
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		19.869.093	7.282.847	123	3.634.883	1.890.325
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		219.278.577	102.095.259	1.189	30.319.580	23.350.894
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	162.266.147	75.550.492	880	22.436.489	17.279.662
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		57.012.430	26.544.767	309	7.883.091	6.071.233
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		290.239.622	128.105.427	1.629	43.301.303	30.102.056
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		213.358.099	94.277.812	1.196	31.783.330	22.140.498
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		76.881.523	33.827.614	432	11.517.973	7.961.558

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 14 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 14 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 14 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 14. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 14 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 14

Población beneficiada Lote 14	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 14	119
Población Anual Beneficiada Lote 14	304

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 14, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 14.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 14.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 14.

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 14

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 14	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 14 (m2 construidos)	9.317
Ingresos Alquiler Anuales Lote 14	1.062.259
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 14	9,5
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 14	39,09%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 14	681.812
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 14	5.730
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	49.090.492

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 14

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	5,81%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,06%	
		VAN	19.565.618	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	6,50%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	1.864.005	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	4,52%	El coste de la Deuda es inferior a la rentabilidad de proyecto y tiene un efecto apalancamiento positivo
Impacto Fiscal del Proyecto	Flujos de Caja de las Administraciones Públicas	VA Ingresos Estado	2.960.133	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	1.201.993	
		VA Ingresos Ayuntamientos	3.100.770	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	304	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	681.812	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	128.105.427	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	1.629	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 14 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.