



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 2

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	7
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 2	11
Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 2	11
Tabla 4. Precios máximos de viviendas, trasteros y garajes	12
Tabla 5. Valor promoción al precio máximo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 2	13
Tabla 6. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios	14
Tabla 7. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 2	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 2	20
Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones.....	21
Tabla 18. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 2	22
Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 2	22
Tabla 20. Costes de reversión Lote 2 al final periodo concesión	22
Tabla 21. Cálculo del ITP Lote 2	22
Tabla 22. Calendario de la Concesión	23
Tabla 23. Ritmo mensual de construcción	23
Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 2.....	23
Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 2	24
Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 2	25
Tabla 27. Ingresos alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 2 (euros constantes)	26
Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI a lo largo concesión Lote 2 (euros constantes)	27
Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria a lo largo concesión Lote 2 (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 2	31
Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal.....	31
Tabla 34. Condiciones Deuda Senior.....	32
Tabla 35. Garantía definitiva Lote 2	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 2	35
Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 2	36
Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 2	40
Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 2	40
Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 2	41
Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 2	42
Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 2	43
Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 2	45
Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 2	46
Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 2	47
Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 2	48
Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 2	51
Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 2	52
Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 2	54
Tabla 52. Importe Inversión Lote 2	55
Tabla 53. Coeficientes de Amortización	55
Tabla 54. Amortización Anual Lote 2	56
Tabla 55. Capital Circulante Lote 2	58
Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 2	62
Tabla 57. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 2	63
Tabla 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 2	65
Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 2	68
Tabla 60. Balances de Situación Lote 2	72
Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 2	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 2	101
Tabla 75. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas	101

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 2.....	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 2.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 2.....	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 2. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes ...	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 2	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 2	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 2.....	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 2” 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 2.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 2.

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 2.

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 2.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 2 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 2.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja y ratios financieros relativos al Lote 2.

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 2.

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 2 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 2

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
2	Madrid (Ahijones)	UZP. 2.03 DESARROLLO DEL ESTE – LOS AHIJONES	1012701VK5711A0000EF	31.710	34.319	490	A	VPPB	2.518,60
	Total			31.710	34.319	490			

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 2

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
2	Madrid (Ahijones)	490	490	490	36.035	25.739	70
	Total	490	490	490	36.035	25.739	70

3.3. Ingresos alquiler

Precios máximos de alquiler de la vivienda, trasteros y garajes

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

En la siguiente tabla se resumen los precios máximos del Lote 2 correspondiente al m2 útil de vivienda, m2 útil de trastero, y m2 útil de la primera plaza de garaje vinculada a la vivienda.

Tabla 4. Precios máximos de viviendas, trasteros y garajes

Precios máximos establecidos por Pliego	Precio m2 útil Vivienda	Precio m2 útil Trastero	Precio m2 útil 1ª Plaza de Garaje
Precio por m2 útil	2.518,60	1.259,30	1.259,30
Cómputo sobre precio máximo vivienda	100%	50%	50%

Precios de los trasteros y garajes

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

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

Ingresos de alquiler de las viviendas, trasteros y garajes

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

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

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

Tabla 5. Valor promoción al precio máximo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 2

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
2	Madrid (Ahijones)	VPPB	A	2.518,60	25.739	490	85.189.756,05	4.685.436,58	4.451.164,75	796,84
	Total				25.739	490	85.189.756,05	4.685.436,58	4.451.164,75	796,84

3.4. Ingresos Servicios Comunitarios

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

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

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

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

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

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

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

En el caso de la Parcela 2 es obligatorio el servicio de piscina conforme al PPT.

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

En la siguiente tabla se muestra el desglose para las urbanizaciones del Lote 2 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 2

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
2	Madrid (Ahijones)	34.319	1	4.685.437	Si	Si*	14,0%	702.815	667.675
	Total	34.319		4.685.437				702.815	667.675

* Obligatorio el servicio de Piscina

3.5. Costes Servicios Comunitarios

Tipos de servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización

El nivel de prestaciones de los servicios comunitarios depende del tamaño de la urbanización.

Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

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

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

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

Servicio de Conserjería

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

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

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

Servicio de Limpieza

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

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

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

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

Servicio de Mantenimiento

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

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

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

Garaje

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

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

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

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

Suministros de energía y agua en las zonas comunes

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

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

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

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

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

Servicio de Piscina

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

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

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

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

En la siguiente tabla, se indica el coste estimado del servicio de piscina:

Tabla 13. Coste Piscina anual

Días Semana	Horas diarias	Días Socorrista al año	Horas anuales Socorrista	Coste Hora	Coste Socorrista 3 meses	Mantenimiento y Limpieza anual	Agua y Energía anual
L-D	8 h	92	736	27	19.872	7.000	7.000

Servicio de Jardinería

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

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

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

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

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

Varios e Imprevistos

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

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

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

3.6. Inversiones

Coste construcción

Se ha determinado un coste de construcción de ejecución material. El coste de construcción de cada parcela se ha estimado sumando al coste de ejecución (PEM), los gastos generales y porcentaje de beneficios de contrata (ambos suman 19% PEM) para estimar el PEC. El PEC resultante sin IVA es de **1.200,00** euros/mcc sobre rasante, de **700,00** euros/mcc bajo rasante, y de **200,00** euros/mcc de urbanización. Estos costes de construcción son acordes a los costes de construcción en España de edificios de vivienda en altura en urbanización 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 2.

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 2:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 2

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		36.035
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		19.600
PEM	EUR		50.531.858
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	9.601.053
PEC	EUR		60.132.911
IVA PEC	EUR		6.013.291
PEC con IVA	EUR		66.146.202
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	2.526.593
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	1.010.637
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	631.648
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	757.978
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	631.648
Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	2.526.593
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	2.526.593
Otros Costes Construcción	EUR		10.611.690
IVA Otros Costes Construcción	EUR		1.034.640
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		11.646.330
Coste Construcción más IVA	EUR		77.792.532
Tributos	EUR		952.017
ITP	EUR		56.626
AJD	EUR		766.695
IBI	EUR		128.696
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		78.744.549
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		137.789
Gastos Financieros fase construcción	EUR		3.191.302
Total Inversión Fase Construcción	EUR		82.073.640
Coste total por vivienda	EUR		167.497

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 2 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 2

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2025
Reacondicionamiento viviendas	10.706.500
Reparaciones viviendas	10.241.000
Coste Reversión	1.286.963
Total Reinversiones	22.234.463
IVA Soportado Reinversiones	2.223.446
Reinversiones con IVA Soportado	24.457.909
Número de viviendas en alquiler	490
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	466

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 2:

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 2

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
2	Madrid (Ahijones)	490	24.457.909
	Total	490	24.457.909

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 2:

Tabla 20. Costes de reversión Lote 2 al final periodo concesión

Costes de reversión	Total EUR 2025
Costes de reversión	1.286.963
IVA Coste de reversión	128.696
Costes de reversión más IVA	1.415.659

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 2

ITP Concesión	Total EUR 2025
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	1.415.658,75
Coste ITP	56.626,35

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 2

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 2

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	50.531.858
Gastos Generales y Beneficio Industrial	9.601.053
PEC	60.132.911
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	303.191
Otros Seguros Construcción y ALOP	328.457
Licencias y Tributos	3.349.914
Urbanística y otras tasas	505.319
ICIO	2.021.274
ITP	56.626
IAJD	766.695
Organismo de Control Técnico (OCT)	757.978
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	4.168.878
Coste Auditores fase construcción	45.553
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	2.526.593
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	128.696
Costes IVA fase construcción	7.063.167
Total Costes Concesionaria en Construcción	18.749.427
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	78.882.338
Intereses Deuda Senior en construcción	2.214.310
Comisiones Deuda Senior en construcción	587.203
Coste de la Garantía Definitiva	63.000
Total Gastos Financieros	3.191.302
Total Inversión Inicial	82.073.640

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 2 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 2

Reposiciones	Total EUR 2025	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reacondicionamiento viviendas	10.706.500	0	0	465.500	0	0	465.500
Reparaciones viviendas	10.241.000	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	1.286.963	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	2.223.446	0	0	46.550	0	0	46.550
Total Reinversiones	24.457.909	0	0	512.050	0	0	512.050
Reposiciones	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Reacondicionamiento viviendas	0	0	465.500	0	0	465.500	0
Reparaciones viviendas	931.000	0	0	0	0	0	931.000
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	93.100	0	46.550	0	0	46.550	93.100
Total Reinversiones	1.024.100	0	512.050	0	0	512.050	1.024.100
Reposiciones	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Reacondicionamiento viviendas	0	465.500	0	0	465.500	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	931.000	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	46.550	0	0	46.550	93.100	0
Total Reinversiones	0	512.050	0	0	512.050	1.024.100	0
Reposiciones	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Reacondicionamiento viviendas	465.500	0	0	465.500	0	0	465.500
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	931.000	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	46.550	0	0	46.550	93.100	0	46.550
Total Reinversiones	512.050	0	0	512.050	1.024.100	0	512.050
Reposiciones	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061
Reacondicionamiento viviendas	0	0	465.500	0	0	465.500	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	931.000	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	46.550	93.100	0	46.550	0
Total Reinversiones	0	0	512.050	1.024.100	0	512.050	0
Reposiciones	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Reacondicionamiento viviendas	0	465.500	0	0	465.500	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	931.000	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	46.550	93.100	0	46.550	0	0
Total Reinversiones	0	512.050	1.024.100	0	512.050	0	0
Reposiciones	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Reacondicionamiento viviendas	465.500	0	0	465.500	0	0	465.500
Reparaciones viviendas	0	931.000	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	46.550	93.100	0	46.550	0	0	46.550
Total Reinversiones	512.050	1.024.100	0	512.050	0	0	512.050
Reposiciones	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	465.500	0	0	465.500	0
Reparaciones viviendas	931.000	0	0	0	0	0	931.000
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	93.100	0	46.550	0	0	46.550	93.100
Total Reinversiones	1.024.100	0	512.050	0	0	512.050	1.024.100
Reposiciones	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
Reacondicionamiento viviendas	0	465.500	0	0	465.500	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	931.000	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	46.550	0	0	46.550	93.100	0
Total Reinversiones	0	512.050	0	0	512.050	1.024.100	0

Reposiciones	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Reacondicionamiento viviendas	465.500	0	0	465.500	0	0	465.500
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	931.000	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	46.550	0	0	46.550	93.100	0	46.550
Total Reinversiones	512.050	0	0	512.050	1.024.100	0	512.050
Reposiciones	2097	2098	2099	2100			
Reacondicionamiento viviendas	0	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	1.286.963	0			
IVA Reposiciones	0	0	128.696	0			
Total Reinversiones	0	0	1.415.659	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 2 (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	5.778.705	5.489.770	395.263.430
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.685.437	4.451.165	320.483.862
Ingresos Servicios Comunitarios	702.815	667.675	48.072.579
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	390.453	370.930	26.706.989
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 2 (euros constantes)

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	51.000	3.671.918
Servicio de Limpieza	133.875	9.638.786
Servicio de Garaje	12.000	863.981
Servicio de Energía y Agua	108.000	7.775.827
Servicio de Mantenimiento	120.000	8.639.808
Servicio de Piscina y Jardín	69.872	5.030.672
Varios e Imprevistos	49.475	3.562.099
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	390.453	27.607.392
Total Costes Servicios a la Comunidad	934.675	66.790.483

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 2 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	9.108	409.862
Seguros en Operación	85.589	5.650.895
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	60.133	4.329.473
Pérdida de Beneficio (Anual)	3.409	160.238
Responsabilidad Civil (Anual)	17.047	801.192
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	359.992
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	419.974	19.738.763
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	537.661	27.454.764

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%	8.388.611
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	16.777.221
Deuda Senior	70,00%	58.720.275
Total Fuentes de Financiación	100,00%	83.886.107

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 2

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2025	2026	2027	2028
Capital					
Desembolsos	8.388.611	2.097.153	1.398.968	3.894.661	997.829
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	16.777.221	4.018.151	12.642.315	0	116.756
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	25.165.832	6.115.304	14.041.282	3.894.661	1.114.585

5.4. Reserva legal y voluntarias

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

Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal

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

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

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

5.5. Deuda Senior

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

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

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

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

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

Tabla 34. Condiciones Deuda Senior

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

5.6. Garantía definitiva

El importe de la Garantía definitiva se ha establecido para el Lote 2 en **1.050.000** 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 2:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 2

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	1.050.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	525.000
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 2

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2025	2026	2027	2028
PEM	50.531.858	1.318.881	17.332.427	26.923.374	4.957.175
Gastos Generales y Beneficio Industrial	9.601.053	250.587	3.293.161	5.115.441	941.863
PEC	60.132.911	1.569.469	20.625.588	32.038.815	5.899.039
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	303.191	90.957	0	212.234	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	328.457	0	328.457	0	0
Licencias y Tributos	3.349.914	56.626	3.293.288	0	0
Urbanística y otras tasas	505.319	0	505.319	0	0
ICIO	2.021.274	0	2.021.274	0	0
ITP	56.626	56.626	0	0	0
IAJD	766.695	0	766.695	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	757.978	147.385	252.659	252.659	105.275
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	4.168.878	2.845.926	547.428	547.428	228.095
Coste Auditores fase construcción	45.553	8.750	15.000	15.300	6.503
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	2.526.593	491.282	842.198	842.198	350.916
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	24.000	0
Costes IBI fase construcción	128.696	42.899	42.899	42.899	0
Costes IVA fase construcción	7.063.167	788.010	2.233.727	3.380.153	661.277
Total Costes Concesionaria en Construcción	18.749.427	4.524.835	7.555.656	5.316.871	1.352.065
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	78.882.338	6.094.304	28.181.244	37.355.686	7.251.104
Intereses Deuda Senior en construcción	2.214.310	0	0	1.315.168	899.142
Comisión de Apertura	587.203	0	587.203	0	0
Comisión de Disponibilidad	286.389	0	36.451	234.357	15.581
Comisión de Agencia	40.400	0	20.000	20.400	0
Coste de la Garantía Definitiva	63.000	21.000	21.000	21.000	0
Total Gastos Financieros	3.191.302	21.000	664.654	1.590.925	914.723
Total Inversión Inicial	82.073.640	6.115.304	28.845.899	38.946.611	8.165.827

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 2

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	50.531.858	252.659	252.659	252.659	202.127	202.127	202.127	101.064	1.515.956	353.723
Gastos Generales y Beneficio Industrial	9.601.053	48.005	48.005	48.005	38.404	38.404	38.404	19.202	288.032	67.207
PEC	60.132.911	270.598	270.598	270.598	216.478	216.478	216.478	108.239	1.623.589	378.837
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	303.191	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	328.457	328.457	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	3.349.914	2.526.593	766.695	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	505.319	505.319	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	2.021.274	2.021.274	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	56.626	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	766.695	0	766.695	0	0	0	0	0	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	757.978	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	4.168.878	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619
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	2.526.593	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	128.696	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	7.063.167	176.623	52.148	106.267	106.267	117.091	117.091	122.503	100.855	133.327
Total Costes Concesionaria en Construcción	18.749.427	3.169.780	956.950	244.375	244.375	255.198	255.198	260.610	238.963	271.434
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	78.882.338	3.440.378	1.227.548	514.973	460.853	471.677	471.677	368.850	1.862.551	650.272
Intereses Deuda Senior en construcción	2.214.310	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	587.203	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	286.389	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	63.000	0	0	0	0	0	0	21.000	0	0
Total Gastos Financieros	3.191.302	0	0	0	0	0	0	21.000	0	0
Total Inversión Inicial	82.073.640	3.440.378	1.227.548	514.973	460.853	471.677	471.677	389.850	1.862.551	650.272

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	859.042	859.042	960.105	960.105	1.010.637	808.510	1.111.701	1.162.233	1.869.679
Gastos Generales y Beneficio Industrial	163.218	163.218	182.420	182.420	192.021	153.617	211.223	220.824	355.239
PEC	920.034	920.034	1.028.273	1.028.273	1.082.392	865.914	1.190.632	1.244.751	2.002.426
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)	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619
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	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	42.899	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	138.739	214.507	848.308	295.691	317.339	344.399	306.515	306.515	306.515
Total Costes Concesionaria en Construcción	319.745	352.614	986.415	433.823	455.471	482.531	444.647	444.647	444.647
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	1.239.779	1.272.647	2.014.687	1.462.096	1.537.864	1.348.445	1.635.279	1.689.399	2.447.073
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	54.428	56.440	73.639	83.027	96.427	103.781
Comisión de Apertura	0	0	587.203	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	36.451	34.464	28.645	28.717	25.254	23.429	20.091
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	643.654	88.892	85.086	102.356	108.281	119.856	123.872
Total Inversión Inicial	1.239.779	1.272.647	2.658.342	1.550.988	1.622.949	1.450.801	1.743.560	1.809.255	2.570.945

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	2.172.870	2.627.657	2.829.784	3.082.443	2.728.720	2.728.720	2.728.720	2.728.720	2.627.657
Gastos Generales y Beneficio Industrial	412.845	499.255	537.659	585.664	518.457	518.457	518.457	518.457	499.255
PEC	8.340.435	2.814.220	3.030.699	3.301.297	2.922.459	2.922.459	2.922.459	2.922.459	2.814.220
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	212.234	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)	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055	21.055
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619	45.619
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	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183
Campaña publicidad inicial	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	42.899	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	306.515	295.691	252.396	236.160	208.728	203.688	160.398	138.750	138.750
Total Costes Concesionaria en Construcción	444.647	433.823	390.528	417.191	583.094	341.820	298.555	276.907	276.907
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	8.785.082	3.248.044	3.421.226	3.718.487	3.505.553	3.264.280	3.221.015	3.199.367	3.091.128
Intereses Deuda Senior en construcción	118.064	129.001	134.973	148.360	151.920	165.107	172.565	166.894	183.568
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	18.064	15.482	12.861	11.164	8.865	7.322	5.866	4.300	3.292
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	20.400	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	21.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	157.128	144.482	147.834	159.524	160.785	192.829	178.431	171.194	186.860
Total Inversión Inicial	8.942.210	3.392.526	3.569.061	3.878.011	3.666.338	3.457.109	3.399.445	3.370.561	3.277.988

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	2.223.402	2.071.806	1.768.615	1.768.615	1.364.360	1.162.233	1.162.233	960.105	859.042
Gastos Generales y Beneficio Industrial	422.446	393.643	336.037	336.037	259.228	220.824	220.824	182.420	163.218
PEC	2.381.263	2.218.904	1.894.187	1.894.187	1.461.230	1.244.751	1.244.751	1.028.273	920.034
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)	21.055	21.055	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	45.619	45.619	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	70.183	70.183	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	117.102	106.278	0	0	0	0	0	0	0
Total Costes Concesionaria en Construcción	255.260	244.436	0	0	0	0	0	0	0
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	2.636.523	2.463.340	1.894.187	1.894.187	1.461.230	1.244.751	1.244.751	1.028.273	920.034
Intereses Deuda Senior en construcción	182.777	193.339	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	2.123	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	184.899	193.339	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	2.821.422	2.656.679	1.894.187	1.894.187	1.461.230	1.244.751	1.244.751	1.028.273	920.034

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 2

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	82.073.640
1ª dotación CRSD (mes 36)	1.812.467
Necesidades de Financiación	83.886.107

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 2

Orígenes de Financiación	Total	2025	2026	2027	2028
Capital	8.388.611	2.097.153	1.398.968	3.894.661	997.829
Reservas / Prima de Emisión	16.777.221	4.018.151	12.642.315	0	116.756
Deuda Senior	58.720.275	0	15.801.667	34.297.783	8.620.825
Total Fuentes de Financiación	83.886.107	6.115.304	29.842.949	38.192.444	9.735.410

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 2

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	8.388.611	0	2.097.153	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	16.777.221	0	0	0	912.780	900.027	942.926	900.027	362.392	3.254.297
Deuda Senior	58.720.275	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	83.886.107	0	2.097.153	0	912.780	900.027	942.926	900.027	362.392	3.254.297

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	9.964	156.450
Reservas / Prima de Emisión	890.525	776.272	776.272	855.647	855.647	909.335	736.584	974.711	1.042.998
Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	890.525	776.272	776.272	855.647	855.647	909.335	736.584	984.674	1.199.447

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	235.504	997.050	333.694	357.126	388.618	347.539	348.696	349.098	352.423
Reservas / Prima de Emisión	1.570.026	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	15.801.667	2.339.885	3.237.562	3.529.059	3.086.769	3.139.424	3.142.282	3.175.137
Total Fuentes de Financiación	1.805.530	16.798.717	2.673.579	3.594.688	3.917.677	3.434.308	3.488.120	3.491.380	3.527.560

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	339.253	291.963	279.562	263.807	242.884	193.822	169.285	170.852	146.843
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	3.040.102	2.580.373	2.503.656	2.358.504	2.165.029	1.695.332	1.499.031	1.539.233	1.297.580
Total Fuentes de Financiación	3.379.355	2.872.335	2.783.218	2.622.310	2.407.913	1.889.154	1.668.316	1.710.085	1.444.423

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 2

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	10.706.500	24.047.165	41,4%
Reparaciones viviendas	10.241.000	23.301.054	40,1%
Coste Reversión	1.286.963	5.462.336	9,4%
Coste IVA Inversiones Reposición	2.223.446	5.281.056	9,1%
Total Reinversiones	24.457.909	58.091.611	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 2

Reinversiones nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Reacondicionamiento viviendas	24.047.165	0	0	503.872	0	0	534.713	0	0	567.442	0
Reparaciones viviendas	23.301.054	0	0	0	0	0	0	1.090.815	0	0	0
Coste Reversión	5.462.336	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	5.281.056	0	0	50.387	0	0	53.471	109.081	0	56.744	0
Total Reinversiones	58.091.611	0	0	554.259	0	0	588.184	1.199.896	0	624.186	0
Reinversiones nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	602.174	0	0	639.032	0	0	678.146	0	0	719.654
Reparaciones viviendas	0	0	1.228.435	0	0	0	0	0	1.383.417	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	60.217	122.843	0	63.903	0	0	67.815	138.342	0	71.965
Total Reinversiones	0	662.391	1.351.278	0	702.935	0	0	745.960	1.521.759	0	791.619
Reinversiones nominales	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Reacondicionamiento viviendas	0	0	763.702	0	0	810.447	0	0	860.053	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	1.557.952	0	0	0	0	0	1.754.507	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	76.370	155.795	0	81.045	0	0	86.005	175.451	0
Total Reinversiones	0	0	840.072	1.713.747	0	891.491	0	0	946.058	1.929.958	0
Reinversiones nominales	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Reacondicionamiento viviendas	912.695	0	0	968.559	0	0	1.027.842	0	0	1.090.755	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	1.975.860	0	0	0	0	0	2.225.139
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	91.269	0	0	96.856	197.586	0	102.784	0	0	109.075	222.514
Total Reinversiones	1.003.964	0	0	1.065.415	2.173.446	0	1.130.627	0	0	1.199.830	2.447.653
Reinversiones nominales	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Reacondicionamiento viviendas	0	1.157.518	0	0	1.228.367	0	0	1.303.553	0	0	1.383.341
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	2.505.868	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	115.752	0	0	122.837	250.587	0	130.355	0	0	138.334
Total Reinversiones	0	1.273.269	0	0	1.351.204	2.756.455	0	1.433.908	0	0	1.521.675
Reinversiones nominales	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Reacondicionamiento viviendas	0	0	1.468.012	0	0	1.557.866	0	0	1.653.220	0	0
Reparaciones viviendas	2.822.015	0	0	0	0	0	3.178.047	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	282.201	0	146.801	0	0	155.787	317.805	0	165.322	0	0
Total Reinversiones	3.104.216	0	1.614.813	0	0	1.713.653	3.495.852	0	1.818.542	0	0

Reinversiones nominales	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Reacondicionamiento viviendas	1.754.410	0	0	1.861.794	0	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	3.578.997	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	5.462.336	0
Coste IVA Inversiones Reposición	175.441	357.900	0	186.179	0	0	546.234	0
Total Reinversiones	1.929.851	3.936.897	0	2.047.974	0	0	6.008.570	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 2

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	320.476.732	752.769.755	81,1%
Ingresos Servicios Comunitarios	48.071.510	112.915.463	12,2%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	26.227.023	62.210.212	6,7%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	394.775.264	927.895.431	100,0%

En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 2 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 2

Ingresos nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	752.769.755	2.761.893	4.818.084	4.914.446	5.012.734	5.112.989	5.215.249	5.319.554	5.425.945	5.534.464
Ingresos Servicios Comunitarios	112.915.463	414.284	722.713	737.167	751.910	766.948	782.287	797.933	813.892	830.170
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	62.210.212	115.079	200.753	204.769	417.728	426.082	434.604	443.296	452.162	461.205
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	927.895.431	3.291.256	5.741.550	5.856.381	6.182.373	6.306.020	6.432.140	6.560.783	6.691.999	6.825.839
Ingresos nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	5.645.153	5.758.056	5.873.217	5.990.682	6.110.495	6.232.705	6.357.359	6.484.507	6.614.197	6.746.481
Ingresos Servicios Comunitarios	846.773	863.708	880.983	898.602	916.574	934.906	953.604	972.676	992.130	1.011.972
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	470.429	479.838	489.435	499.223	509.208	519.392	529.780	540.376	551.183	562.207
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	6.962.356	7.101.603	7.243.635	7.388.507	7.536.278	7.687.003	7.840.743	7.997.558	8.157.509	8.320.659
Ingresos nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	6.881.410	7.019.038	7.159.419	7.302.608	7.448.660	7.597.633	7.749.586	7.904.577	8.062.669	8.223.922
Ingresos Servicios Comunitarios	1.032.212	1.052.856	1.073.913	1.095.391	1.117.299	1.139.645	1.162.438	1.185.687	1.209.400	1.233.588
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	573.451	584.920	596.618	608.551	620.722	633.136	645.799	658.715	671.889	685.327
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	8.487.073	8.656.814	8.829.950	9.006.549	9.186.680	9.370.414	9.557.822	9.748.979	9.943.958	10.142.837
Ingresos nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	8.388.401	8.556.169	8.727.292	8.901.838	9.079.875	9.261.472	9.446.702	9.635.636	9.828.348	10.024.915
Ingresos Servicios Comunitarios	1.258.260	1.283.425	1.309.094	1.335.276	1.361.981	1.389.221	1.417.005	1.445.345	1.474.252	1.503.737
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	699.033	713.014	727.274	741.820	756.656	771.789	787.225	802.970	819.029	835.410
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	10.345.694	10.552.608	10.763.660	10.978.933	11.198.512	11.422.482	11.650.932	11.883.951	12.121.630	12.364.062
Ingresos nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	10.225.414	10.429.922	10.638.520	10.851.291	11.068.317	11.289.683	11.515.477	11.745.786	11.980.702	12.220.316
Ingresos Servicios Comunitarios	1.533.812	1.564.488	1.595.778	1.627.694	1.660.247	1.693.452	1.727.321	1.761.868	1.797.105	1.833.047
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	852.118	869.160	886.543	904.274	922.360	940.807	959.623	978.816	998.392	1.018.360
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	12.611.343	12.863.570	13.120.842	13.383.259	13.650.924	13.923.942	14.202.421	14.486.469	14.776.199	15.071.723
Ingresos nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	12.464.722	12.714.017	12.968.297	13.227.663	13.492.216	13.762.060	14.037.302	14.318.048	14.604.409	14.896.497
Ingresos Servicios Comunitarios	1.869.708	1.907.102	1.945.245	1.984.149	2.023.832	2.064.309	2.105.595	2.147.707	2.190.661	2.234.475
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	1.038.727	1.059.501	1.080.691	1.102.305	1.124.351	1.146.838	1.169.775	1.193.171	1.217.034	1.241.375
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	15.373.157	15.680.620	15.994.233	16.314.117	16.640.400	16.973.208	17.312.672	17.658.925	18.012.104	18.372.346
Ingresos nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	15.194.427	15.498.315	15.808.282	16.124.447	16.446.936	16.775.875	17.111.392	17.453.620	17.802.693	18.158.746
Ingresos Servicios Comunitarios	2.279.164	2.324.747	2.371.242	2.418.667	2.467.040	2.516.381	2.566.709	2.618.043	2.670.404	2.723.812
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	1.266.202	1.291.526	1.317.357	1.343.704	1.370.578	1.397.990	1.425.949	1.454.468	1.483.558	1.513.229
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	18.739.793	19.114.589	19.496.881	19.886.818	20.284.555	20.690.246	21.104.051	21.526.132	21.956.654	22.395.787
Ingresos nominales	2097	2098	2099	2100						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	18.521.921	18.892.360	19.270.207	8.131.499						
Ingresos Servicios Comunitarios	2.778.288	2.833.854	2.890.531	1.219.725						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	1.543.493	1.574.363	1.605.851	677.625						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	22.843.703	23.300.577	23.766.589	10.028.849						

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 2

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	3.411.716	8.624.991	5,5%
Servicio de Limpieza	8.955.755	22.640.602	14,4%
Servicio de Garaje	802.757	2.029.410	1,3%
Servicio de Energía y Agua	7.224.810	18.264.688	11,6%
Servicio de Mantenimiento	8.027.567	20.294.097	12,9%
Servicio de Piscina y Jardín	4.674.185	11.816.576	7,5%
Varios e Imprevistos	3.309.679	8.367.036	5,3%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	25.605.207	65.484.434	41,6%
Total Costes Servicios Comunitarios	62.011.676	157.521.835	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 2 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 2

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Servicio de Conserjería	8.624.991	31.645	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950	62.169	63.412
Servicio de Limpieza	22.640.602	83.068	144.911	147.809	150.765	153.780	156.856	159.993	163.193	166.457
Servicio de Garaje	2.029.410	7.446	12.989	13.249	13.514	13.784	14.060	14.341	14.628	14.920
Servicio de Energía y Agua	18.264.688	67.013	116.903	119.241	121.626	124.058	126.539	129.070	131.651	134.284
Servicio de Mantenimiento	20.294.097	74.459	129.892	132.490	135.139	137.842	140.599	143.411	146.279	149.205
Varios e Imprevistos	8.367.036	30.698	53.553	54.624	55.717	56.831	57.967	59.127	60.309	61.516
Servicio de Piscina y Jardín	11.816.576	43.355	75.632	77.144	78.687	80.261	81.866	83.504	85.174	86.877
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	65.484.434	121.136	211.319	215.546	439.714	448.508	457.478	466.628	475.960	485.479
Total Costes Serv. Comunitarios	157.521.835	458.819	800.403	816.411	1.052.596	1.073.647	1.095.120	1.117.023	1.139.363	1.162.151

Gastos Serv. Comun. Nominales	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Servicio de Conserjería	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297	75.783	77.299
Servicio de Limpieza	169.786	173.182	176.645	180.178	183.782	187.457	191.206	195.031	198.931	202.910
Servicio de Garaje	15.219	15.523	15.834	16.150	16.473	16.803	17.139	17.482	17.831	18.188
Servicio de Energía y Agua	136.970	139.710	142.504	145.354	148.261	151.226	154.251	157.336	160.482	163.692
Servicio de Mantenimiento	152.189	155.233	158.337	161.504	164.734	168.029	171.390	174.817	178.314	181.880
Varios e Imprevistos	62.746	64.001	65.281	66.586	67.918	69.277	70.662	72.075	73.517	74.987
Servicio de Piscina y Jardín	88.615	90.387	92.195	94.039	95.919	97.838	99.794	101.790	103.826	105.903
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	495.189	505.093	515.195	525.498	536.008	546.729	557.663	568.816	580.193	591.797
Total Costes Serv. Comunitarios	1.185.394	1.209.101	1.233.283	1.257.949	1.283.108	1.308.770	1.334.946	1.361.645	1.388.878	1.416.655

Gastos Serv. Comun. Nominales	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Servicio de Conserjería	78.845	80.422	82.030	83.671	85.344	87.051	88.792	90.568	92.379	94.227
Servicio de Limpieza	206.968	211.107	215.330	219.636	224.029	228.509	233.080	237.741	242.496	247.346
Servicio de Garaje	18.552	18.923	19.301	19.687	20.081	20.483	20.892	21.310	21.736	22.171
Servicio de Energía y Agua	166.966	170.305	173.711	177.185	180.729	184.344	188.031	191.791	195.627	199.540
Servicio de Mantenimiento	185.518	189.228	193.012	196.873	200.810	204.826	208.923	213.101	217.363	221.711
Varios e Imprevistos	76.487	78.017	79.577	81.168	82.792	84.448	86.137	87.859	89.617	91.409
Servicio de Piscina y Jardín	108.021	110.181	112.385	114.632	116.925	119.264	121.649	124.082	126.563	129.095
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	603.632	615.705	628.019	640.580	653.391	666.459	679.788	693.384	707.252	721.397
Total Costes Serv. Comunitarios	1.444.988	1.473.888	1.503.366	1.533.433	1.564.102	1.595.384	1.627.291	1.659.837	1.693.034	1.726.895

Gastos Serv. Comun. Nominales	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Servicio de Conserjería	96.112	98.034	99.994	101.994	104.034	106.115	108.237	110.402	112.610	114.862
Servicio de Limpieza	252.293	257.339	262.486	267.735	273.090	278.552	284.123	289.805	295.601	301.513
Servicio de Garaje	22.614	23.067	23.528	23.999	24.479	24.968	25.468	25.977	26.496	27.026
Servicio de Energía y Agua	203.530	207.601	211.753	215.988	220.308	224.714	229.208	233.792	238.468	243.238
Servicio de Mantenimiento	226.145	230.668	235.281	239.987	244.786	249.682	254.676	259.769	264.965	270.264
Varios e Imprevistos	93.237	95.102	97.004	98.944	100.923	102.941	105.000	107.100	109.242	111.427
Servicio de Piscina y Jardín	131.677	134.310	136.996	139.736	142.531	145.382	148.289	151.255	154.280	157.366
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	735.825	750.541	765.552	780.863	796.480	812.410	828.658	845.231	862.136	879.379
Total Costes Serv. Comunitarios	1.761.433	1.796.661	1.832.594	1.869.246	1.906.631	1.944.764	1.983.659	2.023.332	2.063.799	2.105.075

Gastos Serv. Comun. Nominales	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Servicio de Conserjería	117.159	119.503	121.893	124.331	126.817	129.354	131.941	134.579	137.271	140.016
Servicio de Limpieza	307.544	313.694	319.968	326.368	332.895	339.553	346.344	353.271	360.336	367.543
Servicio de Garaje	27.567	28.118	28.681	29.254	29.839	30.436	31.045	31.666	32.299	32.945
Servicio de Energía y Agua	248.102	253.064	258.126	263.288	268.554	273.925	279.404	284.992	290.692	296.505
Servicio de Mantenimiento	275.669	281.183	286.806	292.543	298.393	304.361	310.448	316.657	322.991	329.450
Varios e Imprevistos	113.655	115.929	118.247	120.612	123.024	125.485	127.995	130.554	133.166	135.829
Servicio de Piscina y Jardín	160.513	163.723	166.998	170.338	173.745	177.219	180.764	184.379	188.067	191.828
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	896.966	914.905	933.204	951.868	970.905	990.323	1.010.130	1.030.332	1.050.939	1.071.958
Total Costes Serv. Comunitarios	2.147.176	2.190.120	2.233.922	2.278.601	2.324.173	2.370.656	2.418.069	2.466.431	2.515.759	2.566.075

Gastos Serv. Comun. Nominales	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Servicio de Conserjería	142.817	145.673	148.587	151.558	154.589	157.681	160.835	164.052	167.333	170.679
Servicio de Limpieza	374.894	382.392	390.040	397.840	405.797	413.913	422.191	430.635	439.248	448.033
Servicio de Garaje	33.604	34.276	34.962	35.661	36.374	37.101	37.843	38.600	39.372	40.160
Servicio de Energía y Agua	302.435	308.484	314.654	320.947	327.366	333.913	340.591	347.403	354.351	361.438
Servicio de Mantenimiento	336.039	342.760	349.615	356.608	363.740	371.015	378.435	386.004	393.724	401.598
Varios e Imprevistos	138.545	141.316	144.143	147.025	149.966	152.965	156.025	159.145	162.328	165.575
Servicio de Piscina y Jardín	195.665	199.578	203.569	207.641	211.794	216.029	220.350	224.757	229.252	233.837
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	1.093.397	1.115.265	1.137.570	1.160.321	1.183.528	1.207.198	1.231.342	1.255.969	1.281.088	1.306.710
Total Costes Serv. Comunitarios	2.617.396	2.669.744	2.723.139	2.777.602	2.833.154	2.889.817	2.947.613	3.006.565	3.066.697	3.128.031

Gastos Serv. Comun. Nominales	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Servicio de Conserjería	174.093	177.575	181.126	184.749	188.444	192.213	196.057	199.978	203.977	208.057
Servicio de Limpieza	456.994	466.133	475.456	484.965	494.665	504.558	514.649	524.942	535.441	546.150
Servicio de Garaje	40.963	41.782	42.618	43.470	44.340	45.226	46.131	47.054	47.995	48.955
Servicio de Energía y Agua	368.667	376.040	383.561	391.232	399.057	407.038	415.179	423.483	431.952	440.591
Servicio de Mantenimiento	409.630	417.823	426.179	434.703	443.397	452.265	461.310	470.536	479.947	489.546
Varios e Imprevistos	168.886	172.264	175.709	179.223	182.808	186.464	190.193	193.997	197.877	201.834
Servicio de Piscina y Jardín	238.514	243.284	248.150	253.113	258.175	263.339	268.605	273.978	279.457	285.046
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	1.332.844	1.359.501	1.386.691	1.414.425	1.442.714	1.471.568	1.500.999	1.531.019	1.561.640	1.592.872
Total Costes Serv. Comunitarios	3.190.591	3.254.403	3.319.491	3.385.881	3.453.598	3.522.670	3.593.124	3.664.986	3.738.286	3.813.052

Gastos Serv. Comun. Nominales	2097	2098	2099	2100
Servicio de Conserjería	212.218	216.463	220.792	93.168
Servicio de Limpieza	557.073	568.214	579.578	244.566
Servicio de Garaje	49.934	50.932	51.951	21.922
Servicio de Energía y Agua	449.403	458.391	467.559	197.297
Servicio de Mantenimiento	499.337	509.324	519.510	219.219
Varios e Imprevistos	205.871	209.989	214.188	90.382
Servicio de Piscina y Jardín	290.747	296.562	302.493	127.644
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	1.624.730	1.657.225	1.690.369	713.289
Total Costes Serv. Comunitarios	3.889.313	3.967.099	4.046.441	1.707.487

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 2

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	373.604	955.562	1,5%
Seguros en Operación	5.147.507	13.013.160	20,6%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	17.978.277	45.485.070	71,9%
Auditorías anuales financieras	983.770	2.487.022	3,9%
Auditorías anuales energéticas	262.339	663.206	1,0%
Coste IVA Estructura Concesionaria	261.683	661.548	1,0%
Total Costes Concesionaria	25.007.180	63.265.568	100,0%

En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 2 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 2

Gastos Estructura Concesionario	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	955.562	0	0	3.729	6.487	6.617	6.749	6.884	7.022	7.162	7.305
Seguros en Operación	13.013.160	47.745	83.290	84.956	86.655	88.388	90.156	91.959	93.799	95.674	97.588
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	45.485.070	161.336	281.449	287.077	303.057	309.119	315.301	321.607	328.039	334.600	341.292
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	63.265.568	223.066	389.136	400.648	421.583	430.014	438.615	447.387	456.335	465.461	474.771

Gastos Estructura Concesionario	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.452	7.601	7.753	7.908	8.066	8.227	8.392	8.560	8.731	8.905	9.083
Seguros en Operación	99.540	101.531	103.561	105.632	107.745	109.900	112.098	114.340	116.627	118.959	121.338
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	348.118	355.080	362.182	369.425	376.814	384.350	392.037	399.878	407.875	416.033	424.354
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	484.266	493.951	503.830	513.907	524.185	534.669	545.362	556.269	567.395	578.743	590.318

Gastos Estructura Concesionario	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	9.265	9.450	9.639	9.832	10.029	10.229	10.434	10.643	10.856	11.073	11.294
Seguros en Operación	123.765	126.240	128.765	131.341	133.967	136.647	139.380	142.167	145.011	147.911	150.869
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	432.841	441.498	450.327	459.334	468.521	477.891	487.449	497.198	507.142	517.285	527.630
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	602.124	614.166	626.450	638.979	651.758	664.793	678.089	691.651	705.484	719.594	733.986

Gastos Estructura Concesionario	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	11.520	11.750	11.985	12.225	12.470	12.719	12.973	13.233	13.498	13.767	14.043
Seguros en Operación	153.886	156.964	160.103	163.305	166.572	169.903	173.301	176.767	180.302	183.909	187.587
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	538.183	548.947	559.926	571.124	582.547	594.198	606.081	618.203	630.567	643.179	656.042
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	748.665	763.639	778.911	794.490	810.379	826.587	843.119	859.981	877.181	894.724	912.619

Gastos Estructura Concesionario	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	14.324	14.610	14.902	15.200	15.504	15.815	16.131	16.453	16.783	17.118	17.461
Seguros en Operación	191.338	195.165	199.068	203.050	207.111	211.253	215.478	219.788	224.183	228.667	233.240
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	669.163	682.546	696.197	710.121	724.323	738.810	753.586	768.658	784.031	799.712	815.706
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	930.871	949.489	968.479	987.848	1.007.605	1.027.757	1.048.312	1.069.279	1.090.664	1.112.477	1.134.727

Gastos Estructura Concesionario	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	17.810	18.166	18.529	18.900	19.278	19.663	20.057	20.458	20.867	21.284	21.710
Seguros en Operación	237.905	242.663	247.517	252.467	257.516	262.667	267.920	273.278	278.744	284.319	290.005
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	832.020	848.660	865.634	882.946	900.605	918.617	936.990	955.729	974.844	994.341	1.014.228
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	1.157.421	1.180.570	1.204.181	1.228.265	1.252.830	1.277.887	1.303.445	1.329.513	1.356.104	1.383.226	1.410.890

Gastos Estructura Concesionario	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	22.144	22.587	23.039	23.500	23.970	24.449	24.938	4.353
Seguros en Operación	295.805	301.721	307.756	313.911	320.189	326.593	333.125	140.570
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	1.034.512	1.055.203	1.076.307	1.097.833	1.119.789	1.142.185	1.165.029	491.610
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	1.439.108	1.467.890	1.497.248	1.527.193	1.557.737	1.588.892	1.620.669	677.708

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 2

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	81.543.168
Más Comisión Apertura	587.203
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-56.731
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	82.073.640
1ª dotación CRSD	1.812.467
Necesidades de Financiación	83.886.107

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 2

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	81.543.168
Reinversiones de Reposición	58.091.611
Total Inversiones	139.634.779

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 2

Amortización Anual	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Amortización Anual Inversión Inicial	81.543.168	663.583	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812
Amortización Anual Reinversiones	58.091.611	0	0	110.852	110.852	110.852	228.489	468.468	357.616	482.453	482.453
Total Amortización Anual	139.634.779	663.583	1.131.812	1.242.664	1.242.664	1.245.765	1.360.301	1.600.280	1.489.428	1.617.366	1.614.265
Amortización Anual	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Amortización Anual Inversión Inicial	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913
Amortización Anual Reinversiones	364.816	257.315	527.571	402.734	543.321	543.321	410.843	289.779	594.131	453.544	611.868
Total Amortización Anual	1.496.628	1.389.127	1.662.484	1.534.546	1.675.133	1.675.133	1.545.755	1.421.591	1.725.943	1.585.356	1.746.780
Amortización Anual	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Amortización Anual Inversión Inicial	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812
Amortización Anual Reinversiones	611.868	462.676	326.338	669.088	510.764	689.062	689.062	521.048	367.510	753.501	575.203
Total Amortización Anual	1.743.679	1.594.487	1.458.150	1.804.000	1.642.576	1.820.874	1.820.874	1.655.960	1.499.322	1.885.313	1.707.015
Amortización Anual	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
Amortización Anual Inversión Inicial	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812
Amortización Anual Reinversiones	775.996	775.996	586.784	413.876	848.565	647.772	873.898	873.898	660.815	466.091	955.622
Total Amortización Anual	1.910.909	1.907.808	1.718.596	1.545.688	1.983.478	1.779.584	2.005.709	2.005.709	1.795.727	1.597.903	2.087.434
Amortización Anual	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
Amortización Anual Inversión Inicial	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812
Amortización Anual Reinversiones	729.497	984.151	984.151	744.185	524.895	1.076.186	821.532	1.108.313	1.108.313	838.073	591.117
Total Amortización Anual	1.861.309	2.119.063	2.115.962	1.875.996	1.656.706	2.211.098	1.953.344	2.240.125	2.240.125	1.972.985	1.722.928
Amortización Anual	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Amortización Anual Inversión Inicial	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913
Amortización Anual Reinversiones	1.211.960	925.178	1.248.141	1.248.141	943.806	665.693	1.364.864	1.041.901	1.405.609	1.405.609	1.062.879
Total Amortización Anual	2.343.772	2.056.990	2.383.054	2.379.953	2.075.618	1.797.505	2.499.776	2.173.713	2.537.421	2.537.421	2.197.791
Amortización Anual	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100			
Amortización Anual Inversión Inicial	1.131.812	1.131.812	1.131.812	1.134.913	1.131.812	1.131.812	1.131.812	468.229			
Amortización Anual Reinversiones	749.679	1.537.058	1.173.350	1.797.015	2.086.966	1.163.492	4.384.828	1.758.322			
Total Amortización Anual	1.881.491	2.668.870	2.305.162	2.931.928	3.218.778	2.295.304	5.516.640	2.226.551			

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 2

CAPITAL CIRCULANTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	663.583	1.131.812	1.242.664	1.242.664	1.245.765	1.360.301	1.600.280	1.489.428	1.617.366
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	67.767	226.545	374.328	512.495	638.731	750.603	850.601	938.979
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	274.271	478.462	488.032	515.198	525.502	536.012	546.732	557.667
CRSD	0	0	0	1.812.467	1.663.447	1.837.865	1.910.996	1.754.134	1.552.026	1.948.622	1.860.129
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	997.050	242.884	1.029.457	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	997.050	906.466	4.315.774	3.711.119	4.042.889	4.284.454	4.378.668	4.538.921	4.935.383	5.074.141
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	91.111	0	0	96.688	197.243	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	274.271	478.462	488.032	515.198	525.502	536.012	546.732	557.667
Deuda Senior cp	0	0	0	1.234.796	983.865	1.376.147	1.573.699	1.326.926	972.472	1.813.156	1.702.661
Total Pasivo Corriente	0	0	0	1.509.068	1.462.328	1.955.290	2.088.897	1.852.428	1.605.171	2.557.131	2.260.328

CAPITAL CIRCULANTE	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.614.265	1.496.628	1.389.127	1.662.484	1.534.546	1.675.133	1.675.133	1.545.755	1.421.591	1.725.943	1.585.356
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	1.012.796	1.070.084	1.108.930	1.128.465	1.131.015	1.115.353	1.077.711	1.017.504	931.985	819.003	680.669
Fianzas depositadas en AVS	568.820	580.196	591.800	603.636	615.709	628.023	640.584	653.395	666.463	679.792	693.388
CRSD	2.067.103	2.149.206	1.972.424	1.744.432	2.191.397	2.091.465	2.324.141	2.416.526	2.217.300	1.960.634	2.463.255
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	5.362.984	5.396.115	5.162.282	5.239.018	5.572.666	5.609.974	5.817.569	5.733.181	5.337.339	5.285.372	5.522.667
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	102.326	0	0	108.886	221.521	0	115.551	0	0	122.624	250.152
Fianzas recibidas de Clientes	568.820	580.196	591.800	603.636	615.709	628.023	640.584	653.395	666.463	679.792	693.388
Deuda Senior cp	2.195.616	2.450.958	2.193.680	1.817.840	2.799.411	2.711.650	3.292.314	3.610.002	3.358.094	2.976.501	4.113.387
Total Pasivo Corriente	2.866.762	3.031.155	2.785.480	2.530.362	3.636.641	3.339.673	4.048.448	4.263.398	4.024.558	3.778.917	5.056.927

CAPITAL CIRCULANTE	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.746.780	1.743.679	1.594.487	1.458.150	1.804.000	1.642.576	1.820.874	1.820.874	1.655.960	1.499.322	1.885.313
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	516.885	322.699	96.709	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	707.256	721.401	735.829	750.546	765.557	780.868	796.485	812.415	828.663	845.236	862.141
CRSD	2.350.600	2.612.755	2.716.478	1.182.896	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	5.421.521	5.500.535	5.243.504	3.491.592	2.669.557	2.523.444	2.717.359	2.733.289	2.584.624	2.444.558	2.847.454
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	129.774	0	0	138.094	280.942	0	146.547	0	0	155.516
Fianzas recibidas de Clientes	707.256	721.401	735.829	750.546	765.557	780.868	796.485	812.415	828.663	845.236	862.141
Deuda Senior cp	4.051.980	4.748.756	5.152.250	2.264.113	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	4.759.236	5.599.931	5.888.079	3.014.658	903.651	1.061.810	796.485	958.961	828.663	845.236	1.017.658

CAPITAL CIRCULANTE	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.707.015	1.910.909	1.907.808	1.718.596	1.545.688	1.983.478	1.779.584	2.005.709	2.005.709	1.795.727	1.597.903
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	879.384	896.972	914.911	933.209	951.874	970.911	990.329	1.010.136	1.030.339	1.050.945	1.071.964
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	2.686.399	2.907.880	2.922.719	2.751.806	2.597.561	3.054.389	2.869.913	3.115.845	3.136.048	2.946.673	2.769.867
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	317.253	0	164.584	0	0	175.137	356.303	0	185.856	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	879.384	896.972	914.911	933.209	951.874	970.911	990.329	1.010.136	1.030.339	1.050.945	1.071.964
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.196.637	896.972	1.079.495	933.209	951.874	1.146.048	1.346.632	1.010.136	1.216.195	1.050.945	1.071.964

CAPITAL CIRCULANTE	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	2.087.434	1.861.309	2.119.063	2.115.962	1.875.996	1.656.706	2.211.098	1.953.344	2.240.125	2.240.125	1.972.985
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	1.093.403	1.115.272	1.137.577	1.160.329	1.183.535	1.207.206	1.231.350	1.255.977	1.281.096	1.306.718	1.332.853
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	3.280.837	3.076.580	3.356.640	3.376.291	3.159.531	2.963.912	3.542.448	3.309.321	3.621.222	3.646.844	3.405.838
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	197.232	402.354	0	208.733	0	0	222.116	451.878	0	235.711	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.093.403	1.115.272	1.137.577	1.160.329	1.183.535	1.207.206	1.231.350	1.255.977	1.281.096	1.306.718	1.332.853
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.290.636	1.517.626	1.137.577	1.369.061	1.183.535	1.207.206	1.453.466	1.707.855	1.281.096	1.542.429	1.332.853

CAPITAL CIRCULANTE	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.722.928	2.343.772	2.056.990	2.383.054	2.379.953	2.075.618	1.797.505	2.499.776	2.173.713	2.537.421	2.537.421
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	1.359.510	1.386.700	1.414.434	1.442.723	1.471.577	1.501.009	1.531.029	1.561.649	1.592.882	1.624.740	1.657.235
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.781.390	4.348.884	5.188.684	4.129.684	6.254.925	7.216.004
Total Activo Corriente	3.182.438	3.830.472	3.571.424	3.925.776	3.951.530	5.358.017	7.677.418	9.250.110	7.896.279	10.417.086	11.410.660
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	250.138	510.282	0	264.724	0	0	281.696	573.090	0	298.938
Fianzas recibidas de Clientes	1.359.510	1.386.700	1.414.434	1.442.723	1.471.577	1.501.009	1.531.029	1.561.649	1.592.882	1.624.740	1.657.235
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.359.510	1.636.838	1.924.716	1.442.723	1.736.301	1.501.009	1.531.029	1.843.346	2.165.973	1.624.740	1.956.173

CAPITAL CIRCULANTE	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	2.197.791	1.881.491	2.668.870	2.305.162	2.931.928	3.218.778	2.295.304	1.734.620	2.226.551	0
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	1.690.380	1.724.187	1.758.671	1.793.844	1.829.721	1.866.316	1.903.642	1.941.715	1.980.549	835.737
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	9.711.949	12.461.038	13.266.632	11.932.479	14.178.317	15.149.512	18.078.678	21.454.678	19.513.980	14.667.178
Total Activo Corriente	13.600.120	16.066.715	17.694.173	16.031.485	18.939.966	20.234.605	22.277.624	25.131.013	23.721.080	15.502.915
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	0	0	317.236	647.161	0	335.733	0	0	987.710	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.690.380	1.724.187	1.758.671	1.793.844	1.829.721	1.866.316	1.903.642	1.941.715	1.980.549	835.737
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.690.380	1.724.187	2.075.907	2.441.005	1.829.721	2.202.049	1.903.642	1.941.715	2.968.259	835.737

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 2

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuesto de Sociedades	79.481.185	74.101	149.411	152.946	169.794	191.147	198.416	184.579
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuesto de Sociedades	223.320	229.391	257.302	304.525	351.317	338.885	388.102	401.047
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuesto de Sociedades	435.906	493.164	552.042	544.787	604.631	624.393	670.506	742.465
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Impuesto de Sociedades	813.870	798.233	843.855	838.946	861.219	908.675	955.343	921.081
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Impuesto de Sociedades	971.935	965.942	991.490	1.045.457	1.097.489	1.058.439	1.116.174	1.109.949
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Impuesto de Sociedades	1.138.196	1.198.506	1.257.569	1.214.116	1.278.611	1.271.135	1.303.412	1.371.854
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Impuesto de Sociedades	1.437.844	1.388.444	1.461.541	1.453.646	1.489.471	1.566.083	1.640.864	1.585.755
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Impuesto de Sociedades	1.667.550	1.658.194	1.699.003	1.785.805	1.869.496	1.806.970	1.899.549	1.889.537
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098
Impuesto de Sociedades	1.934.971	2.032.259	2.126.974	2.057.083	2.160.819	2.116.967	2.125.106	2.315.817
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2099	2100						
Impuesto de Sociedades	1.885.851	811.914						

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 2

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-25.165.832	-6.115.304	-14.041.282	-3.894.661	-1.114.585	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	475.559.215	0	0	0	0	1.686.865	363.633	549.761	809.345	779.961
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	450.393.383	-6.115.304	-14.041.282	-3.894.661	-1.114.585	1.686.865	363.633	549.761	809.345	779.961
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	101.307	768.109	435.426	658.467	932.735	864.685	100.322	851.939	477.153	728.712
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	101.307	768.109	435.426	658.467	932.735	864.685	100.322	851.939	477.153	728.712
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	1.038.580	961.532	101.538	947.988	526.702	810.438	2.303.320	4.286.885	4.756.420	6.143.476
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.038.580	961.532	101.538	947.988	526.702	810.438	2.303.320	4.286.885	4.756.420	6.143.476
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	5.829.957	6.554.569	6.805.117	6.122.393	5.336.551	6.897.392	6.545.200	7.361.668	7.642.850	6.874.516
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	5.829.957	6.554.569	6.805.117	6.122.393	5.336.551	6.897.392	6.545.200	7.361.668	7.642.850	6.874.516
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	5.989.019	7.748.267	7.350.649	8.269.633	8.587.263	7.721.528	6.724.891	8.704.415	8.257.625	9.293.229
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	5.989.019	7.748.267	7.350.649	8.269.633	8.587.263	7.721.528	6.724.891	8.704.415	8.257.625	9.293.229
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	9.649.836	8.675.402	7.552.254	9.783.530	9.279.255	10.444.748	10.847.456	9.749.619	8.485.642	10.996.157
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	9.649.836	8.675.402	7.552.254	9.783.530	9.279.255	10.444.748	10.847.456	9.749.619	8.485.642	10.996.157
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	10.429.395	10.061.525	9.627.686	10.119.562	10.593.813	10.239.495	10.764.114	10.707.376	10.964.838	11.516.134
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	10.429.395	10.061.525	9.627.686	10.119.562	10.593.813	10.239.495	10.764.114	10.707.376	10.964.838	11.516.134
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	12.052.854	11.656.802	12.244.640	11.996.147	12.042.269	13.122.965	10.686.488			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	12.052.854	11.656.802	12.244.640	11.996.147	12.042.269	13.122.965	10.686.488			

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 2

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Desembolsos Deuda	58.720.275	0	15.801.667	34.297.783	8.620.825	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-98.145.943	0	-643.654	-1.569.925	-2.331.769	-3.624.934	-3.326.894	-3.675.730	-3.821.992	-3.508.268	-3.104.053
Devolución Principal	-58.720.275	0	0	0	0	-1.234.796	-983.865	-1.376.147	-1.573.699	-1.326.926	-972.472
Pago de Intereses y Comisiones	-39.425.668	0	-643.654	-1.569.925	-2.331.769	-2.390.138	-2.343.029	-2.299.583	-2.248.293	-2.181.342	-2.131.581
Total Flujos Caja Deuda	-39.425.668	0	15.158.012	32.727.858	6.289.057	-3.624.934	-3.326.894	-3.675.730	-3.821.992	-3.508.268	-3.104.053

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	-3.897.243	-3.720.259	-4.134.205	-4.298.411	-3.944.849	-3.488.864	-4.382.794	-4.182.929	-4.648.283	-4.833.052	-4.434.600
Devolución Principal	-1.813.156	-1.702.661	-2.195.616	-2.450.958	-2.193.680	-1.817.840	-2.799.411	-2.711.650	-3.292.314	-3.610.002	-3.358.094
Pago de Intereses y Comisiones	-2.084.087	-2.017.598	-1.938.589	-1.847.453	-1.751.169	-1.671.024	-1.583.383	-1.471.279	-1.355.969	-1.223.050	-1.076.506
Total Flujos Caja Deuda	-3.897.243	-3.720.259	-4.134.205	-4.298.411	-3.944.849	-3.488.864	-4.382.794	-4.182.929	-4.648.283	-4.833.052	-4.434.600

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	-3.921.269	-4.926.509	-4.701.199	-5.225.510	-5.432.956	-2.365.792	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-2.976.501	-4.113.387	-4.051.980	-4.748.756	-5.152.250	-2.264.113	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-944.768	-813.122	-649.220	-476.754	-280.705	-101.679	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-3.921.269	-4.926.509	-4.701.199	-5.225.510	-5.432.956	-2.365.792	0	0	0	0	0

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

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

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

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

7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

7.1. Introducción

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

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

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

7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales

Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Operativos	927.895.431	3.291.256	5.741.550	5.856.381	6.182.373	6.306.020	6.432.140	6.560.783	6.691.999	6.825.839
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	927.895.431	3.291.256	5.741.550	5.856.381	6.182.373	6.306.020	6.432.140	6.560.783	6.691.999	6.825.839
Gastos Operativos	-220.787.402	-681.885	-1.189.539	-1.217.058	-1.474.178	-1.503.662	-1.533.735	-1.564.410	-1.595.698	-1.627.612
Gastos Serv. Com.	-157.521.835	-458.819	-800.403	-816.411	-1.052.596	-1.073.647	-1.095.120	-1.117.023	-1.139.363	-1.162.151
Costes Concesionaria	-63.265.568	-223.066	-389.136	-400.648	-421.583	-430.014	-438.615	-447.387	-456.335	-465.461
EBITDA	707.108.028	2.609.371	4.552.011	4.639.323	4.708.194	4.802.358	4.898.405	4.996.373	5.096.301	5.198.227
Amortizaciones	-139.634.779	-663.583	-1.131.812	-1.242.664	-1.242.664	-1.245.765	-1.360.301	-1.600.280	-1.489.428	-1.617.366
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	567.473.250	1.945.788	3.420.199	3.396.659	3.465.531	3.556.594	3.538.105	3.396.093	3.606.873	3.580.861
Gastos Financieros	-37.598.682	-1.451.779	-2.424.126	-2.377.017	-2.333.571	-2.282.281	-2.215.330	-2.165.569	-2.118.075	-2.051.586
Resultado Financiero	-37.598.682	-1.451.779	-2.424.126	-2.377.017	-2.333.571	-2.282.281	-2.215.330	-2.165.569	-2.118.075	-2.051.586
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	529.874.568	494.009	996.073	1.019.642	1.131.959	1.274.312	1.322.775	1.230.525	1.488.798	1.529.275
Impuesto de Sociedades	-79.481.185	-74.101	-149.411	-152.946	-169.794	-191.147	-198.416	-184.579	-223.320	-229.391
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	450.393.383	419.908	846.662	866.696	962.165	1.083.166	1.124.358	1.045.946	1.265.478	1.299.884

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Operativos	6.962.356	7.101.603	7.243.635	7.388.507	7.536.278	7.687.003	7.840.743	7.997.558	8.157.509	8.320.659
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	6.962.356	7.101.603	7.243.635	7.388.507	7.536.278	7.687.003	7.840.743	7.997.558	8.157.509	8.320.659
Gastos Operativos	-1.660.164	-1.693.367	-1.727.235	-1.761.779	-1.797.015	-1.832.955	-1.869.614	-1.907.007	-1.945.147	-1.984.050
Gastos Serv. Com.	-1.185.394	-1.209.101	-1.233.283	-1.257.949	-1.283.108	-1.308.770	-1.334.946	-1.361.645	-1.388.878	-1.416.655
Costes Concesionaria	-474.771	-484.266	-493.951	-503.830	-513.907	-524.185	-534.669	-545.362	-556.269	-567.395
EBITDA	5.302.191	5.408.235	5.516.400	5.626.728	5.739.263	5.854.048	5.971.129	6.090.551	6.212.362	6.336.610
Amortizaciones	-1.614.265	-1.496.628	-1.389.127	-1.662.484	-1.534.546	-1.675.133	-1.675.133	-1.545.755	-1.421.591	-1.725.943
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.687.926	3.911.607	4.127.273	3.964.244	4.204.717	4.178.915	4.295.996	4.544.796	4.790.771	4.610.667
Gastos Financieros	-1.972.577	-1.881.441	-1.785.157	-1.705.012	-1.617.371	-1.505.268	-1.389.957	-1.257.038	-1.110.494	-978.756
Resultado Financiero	-1.972.577	-1.881.441	-1.785.157	-1.705.012	-1.617.371	-1.505.268	-1.389.957	-1.257.038	-1.110.494	-978.756
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.715.349	2.030.166	2.342.116	2.259.232	2.587.346	2.673.647	2.906.039	3.287.758	3.680.277	3.631.911
Impuesto de Sociedades	-257.302	-304.525	-351.317	-338.885	-388.102	-401.047	-435.906	-493.164	-552.042	-544.787
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.458.047	1.725.641	1.990.799	1.920.347	2.199.244	2.272.600	2.470.133	2.794.594	3.128.236	3.087.124

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Operativos	8.487.073	8.656.814	8.829.950	9.006.549	9.186.680	9.370.414	9.557.822	9.748.979	9.943.958	10.142.837
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	8.487.073	8.656.814	8.829.950	9.006.549	9.186.680	9.370.414	9.557.822	9.748.979	9.943.958	10.142.837
Gastos Operativos	-2.023.731	-2.064.205	-2.105.490	-2.147.599	-2.190.551	-2.234.362	-2.279.050	-2.324.631	-2.371.123	-2.418.546
Gastos Serv. Com.	-1.444.988	-1.473.888	-1.503.366	-1.533.433	-1.564.102	-1.595.384	-1.627.291	-1.659.837	-1.693.034	-1.726.895
Costes Concesionaria	-578.743	-590.318	-602.124	-614.166	-626.450	-638.979	-651.758	-664.793	-678.089	-691.651
EBITDA	6.463.342	6.592.609	6.724.461	6.858.950	6.996.129	7.136.052	7.278.773	7.424.348	7.572.835	7.724.292
Amortizaciones	-1.585.356	-1.746.780	-1.743.679	-1.594.487	-1.458.150	-1.804.000	-1.642.576	-1.820.874	-1.820.874	-1.655.960
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	4.877.986	4.845.828	4.980.781	5.264.463	5.537.979	5.332.051	5.636.197	5.603.474	5.751.961	6.068.331
Gastos Financieros	-847.110	-683.208	-510.742	-314.693	-112.179	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
Resultado Financiero	-847.110	-683.208	-510.742	-314.693	-112.179	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.030.876	4.162.620	4.470.039	4.949.769	5.425.800	5.321.551	5.625.697	5.592.974	5.741.461	6.057.831
Impuesto de Sociedades	-604.631	-624.393	-670.506	-742.465	-813.870	-798.233	-843.855	-838.946	-861.219	-908.675
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.426.244	3.538.227	3.799.533	4.207.304	4.611.930	4.523.318	4.781.842	4.754.028	4.880.242	5.149.157

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Ingresos Operativos	10.345.694	10.552.608	10.763.660	10.978.933	11.198.512	11.422.482	11.650.932	11.883.951	12.121.630	12.364.062
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	10.345.694	10.552.608	10.763.660	10.978.933	11.198.512	11.422.482	11.650.932	11.883.951	12.121.630	12.364.062
Gastos Operativos	-2.466.917	-2.516.255	-2.566.580	-2.617.912	-2.670.270	-2.723.675	-2.778.149	-2.833.712	-2.890.386	-2.948.194
Gastos Serv. Com.	-1.761.433	-1.796.661	-1.832.594	-1.869.246	-1.906.631	-1.944.764	-1.983.659	-2.023.332	-2.063.799	-2.105.075
Costes Concesionaria	-705.484	-719.594	-733.986	-748.665	-763.639	-778.911	-794.490	-810.379	-826.587	-843.119
EBITDA	7.878.778	8.036.353	8.197.080	8.361.022	8.528.242	8.698.807	8.872.783	9.050.239	9.231.244	9.415.868
Amortizaciones	-1.499.322	-1.885.313	-1.707.015	-1.910.909	-1.907.808	-1.718.596	-1.545.688	-1.983.478	-1.779.584	-2.005.709
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	6.379.456	6.151.040	6.490.065	6.450.113	6.620.434	6.980.211	7.327.096	7.066.761	7.451.660	7.410.159
Gastos Financieros	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
Resultado Financiero	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	6.368.956	6.140.540	6.479.565	6.439.613	6.609.934	6.969.711	7.316.596	7.056.261	7.441.160	7.399.659
Impuesto de Sociedades	-955.343	-921.081	-971.935	-965.942	-991.490	-1.045.457	-1.097.489	-1.058.439	-1.116.174	-1.109.949
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	5.413.612	5.219.459	5.507.630	5.473.671	5.618.444	5.924.254	6.219.106	5.997.822	6.324.986	6.289.710

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Ingresos Operativos	12.611.343	12.863.570	13.120.842	13.383.259	13.650.924	13.923.942	14.202.421	14.486.469	14.776.199	15.071.723
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	12.611.343	12.863.570	13.120.842	13.383.259	13.650.924	13.923.942	14.202.421	14.486.469	14.776.199	15.071.723
Gastos Operativos	-3.007.158	-3.067.301	-3.128.647	-3.191.220	-3.255.044	-3.320.145	-3.386.548	-3.454.279	-3.523.364	-3.593.832
Gastos Serv. Com.	-2.147.176	-2.190.120	-2.233.922	-2.278.601	-2.324.173	-2.370.656	-2.418.069	-2.466.431	-2.515.759	-2.566.075
Costes Concesionaria	-859.981	-877.181	-894.724	-912.619	-930.871	-949.489	-968.479	-987.848	-1.007.605	-1.027.757
EBITDA	9.604.186	9.796.270	9.992.195	10.192.039	10.395.880	10.603.797	10.815.873	11.032.191	11.252.834	11.477.891
Amortizaciones	-2.005.709	-1.795.727	-1.597.903	-2.087.434	-1.861.309	-2.119.063	-2.115.962	-1.875.996	-1.656.706	-2.211.098
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	7.598.476	8.000.542	8.394.292	8.104.605	8.534.571	8.484.734	8.699.911	9.156.194	9.596.128	9.266.793
Gastos Financieros	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
Resultado Financiero	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	7.587.976	7.990.042	8.383.792	8.094.105	8.524.071	8.474.234	8.689.411	9.145.694	9.585.628	9.256.293
Impuesto de Sociedades	-1.138.196	-1.198.506	-1.257.569	-1.214.116	-1.278.611	-1.271.135	-1.303.412	-1.371.854	-1.437.844	-1.388.444
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	6.449.780	6.791.536	7.126.223	6.879.989	7.245.460	7.203.099	7.385.999	7.773.840	8.147.784	7.867.849

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Ingresos Operativos	15.373.157	15.680.620	15.994.233	16.314.117	16.640.400	16.973.208	17.312.672	17.658.925	18.012.104	18.372.346
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	15.373.157	15.680.620	15.994.233	16.314.117	16.640.400	16.973.208	17.312.672	17.658.925	18.012.104	18.372.346
Gastos Operativos	-3.665.708	-3.739.022	-3.813.803	-3.890.079	-3.967.881	-4.047.238	-4.128.183	-4.210.747	-4.294.962	-4.380.861
Gastos Serv. Com.	-2.617.396	-2.669.744	-2.723.139	-2.777.602	-2.833.154	-2.889.817	-2.947.613	-3.006.565	-3.066.697	-3.128.031
Costes Concesionaria	-1.048.312	-1.069.279	-1.090.664	-1.112.477	-1.134.727	-1.157.421	-1.180.570	-1.204.181	-1.228.265	-1.252.830
EBITDA	11.707.449	11.941.598	12.180.430	12.424.038	12.672.519	12.925.970	13.184.489	13.448.179	13.717.142	13.991.485
Amortizaciones	-1.953.344	-2.240.125	-2.240.125	-1.972.985	-1.722.928	-2.343.772	-2.056.990	-2.383.054	-2.379.953	-2.075.618
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	9.754.105	9.701.473	9.940.305	10.451.053	10.949.591	10.582.198	11.127.499	11.065.125	11.337.190	11.915.867
Gastos Financieros	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
Resultado Financiero	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	9.743.605	9.690.973	9.929.805	10.440.553	10.939.091	10.571.698	11.116.999	11.054.625	11.326.690	11.905.367
Impuesto de Sociedades	-1.461.541	-1.453.646	-1.489.471	-1.566.083	-1.640.864	-1.585.755	-1.667.550	-1.658.194	-1.699.003	-1.785.805
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	8.282.065	8.237.327	8.440.334	8.874.470	9.298.227	8.985.943	9.449.449	9.396.431	9.627.686	10.119.562

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Ingresos Operativos	18.739.793	19.114.589	19.496.881	19.886.818	20.284.555	20.690.246	21.104.051	21.526.132	21.956.654	22.395.787
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	18.739.793	19.114.589	19.496.881	19.886.818	20.284.555	20.690.246	21.104.051	21.526.132	21.956.654	22.395.787
Gastos Operativos	-4.468.478	-4.557.848	-4.649.005	-4.741.985	-4.836.824	-4.933.561	-5.032.232	-5.132.877	-5.235.534	-5.340.245
Gastos Serv. Com.	-3.190.591	-3.254.403	-3.319.491	-3.385.881	-3.453.598	-3.522.670	-3.593.124	-3.664.986	-3.738.286	-3.813.052
Costes Concesionaria	-1.277.887	-1.303.445	-1.329.513	-1.356.104	-1.383.226	-1.410.890	-1.439.108	-1.467.890	-1.497.248	-1.527.193
EBITDA	14.271.315	14.556.741	14.847.876	15.144.834	15.447.730	15.756.685	16.071.819	16.393.255	16.721.120	17.055.542
Amortizaciones	-1.797.505	-2.499.776	-2.173.713	-2.537.421	-2.537.421	-2.197.791	-1.881.491	-2.668.870	-2.305.162	-2.931.928
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	12.473.810	12.056.965	12.674.163	12.607.412	12.910.309	13.558.893	14.190.328	13.724.385	14.415.958	14.123.615
Gastos Financieros	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
Resultado Financiero	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	12.463.310	12.046.465	12.663.663	12.596.912	12.899.809	13.548.393	14.179.828	13.713.885	14.405.458	14.113.115
Impuesto de Sociedades	-1.869.496	-1.806.970	-1.899.549	-1.889.537	-1.934.971	-2.032.259	-2.126.974	-2.057.083	-2.160.819	-2.116.967
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	10.593.813	10.239.495	10.764.114	10.707.376	10.964.838	11.516.134	12.052.854	11.656.802	12.244.640	11.996.147

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2097	2098	2099	2100
Ingresos Operativos	22.843.703	23.300.577	23.766.589	10.028.849
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	22.843.703	23.300.577	23.766.589	10.028.849
Gastos Operativos	-5.447.050	-5.555.991	-5.667.111	-2.385.196
Gastos Serv. Com.	-3.889.313	-3.967.099	-4.046.441	-1.707.487
Costes Concesionaria	-1.557.737	-1.588.892	-1.620.669	-677.708
EBITDA	17.396.653	17.744.586	18.099.478	7.643.654
Amortizaciones	-3.218.778	-2.295.304	-5.516.640	-2.226.551
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	14.177.876	15.449.282	12.582.839	5.417.103
Gastos Financieros	-10.500	-10.500	-10.500	-4.344
Resultado Financiero	-10.500	-10.500	-10.500	-4.344
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	14.167.376	15.438.782	12.572.339	5.412.759
Impuesto de Sociedades	-2.125.106	-2.315.817	-1.885.851	-811.914
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	12.042.269	13.122.965	10.686.488	4.600.845

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 2

Balance de Situación	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	6.115.304	34.397.488	72.704.004	79.747.773	78.505.110	77.816.705	76.570.941	75.210.640	74.198.545	73.909.013	72.291.647
Acuerdo de concesión lp	6.115.304	34.397.488	72.704.004	79.747.773	78.505.110	77.816.705	76.570.941	75.210.640	74.198.545	73.909.013	72.291.647
ACTIVO CORRIENTE	0	997.050	906.466	4.315.774	3.711.119	4.042.889	4.284.454	4.378.668	4.538.921	4.935.383	5.074.141
Acuerdo de concesión cp	0	0	663.583	1.131.812	1.242.664	1.242.664	1.245.765	1.360.301	1.600.280	1.489.428	1.617.366
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	67.767	226.545	374.328	512.495	638.731	750.603	850.601	938.979
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	274.271	478.462	488.032	515.198	525.502	536.012	546.732	557.667
CRSD	0	0	0	1.812.467	1.663.447	1.837.865	1.910.996	1.754.134	1.552.026	1.948.622	1.860.129
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	997.050	242.884	1.029.457	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	6.115.304	35.394.538	73.610.470	84.063.548	82.216.228	81.859.594	80.855.394	79.589.308	78.737.465	78.844.396	77.365.788
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	6.115.304	20.156.586	24.051.247	25.585.740	24.745.537	25.248.600	25.661.004	25.934.824	26.279.222	27.223.861	27.721.230
Capital Social	2.097.153	3.496.120	7.390.781	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	41.991	126.657	213.327	309.543	417.860	530.296	634.890
Reservas voluntarias	4.018.151	16.660.466	16.660.466	16.777.221	15.468.274	15.866.637	16.096.901	16.153.505	16.348.393	17.259.009	17.432.251
Resultado del año	0	0	0	419.908	846.662	866.696	962.165	1.083.166	1.124.358	1.045.946	1.265.478
PASIVO NO CORRIENTE	0	15.237.952	49.559.223	56.968.740	56.008.363	54.655.704	53.105.494	51.802.055	50.853.072	49.063.403	47.384.230
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	15.237.952	49.559.223	56.968.740	56.008.363	54.655.704	53.105.494	51.802.055	50.853.072	49.063.403	47.384.230
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	1.509.068	1.462.328	1.955.290	2.088.897	1.852.428	1.605.171	2.557.131	2.260.328
Proveedores	0	0	0	0	0	91.111	0	0	96.688	197.243	0
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	274.271	478.462	488.032	515.198	525.502	536.012	546.732	557.667
Deuda Senior cp	0	0	0	1.234.796	983.865	1.376.147	1.573.699	1.326.926	972.472	1.813.156	1.702.661
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	6.115.304	35.394.538	73.610.470	84.063.548	82.216.228	81.859.594	80.855.394	79.589.308	78.737.465	78.844.396	77.365.788

Balance de Situación	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	71.301.568	69.804.939	68.415.812	67.415.719	67.232.452	65.557.319	64.585.121	63.039.366	61.617.775	60.637.793	60.574.196
Acuerdo de concesión lp	71.301.568	69.804.939	68.415.812	67.415.719	67.232.452	65.557.319	64.585.121	63.039.366	61.617.775	60.637.793	60.574.196
ACTIVO CORRIENTE	5.362.984	5.396.115	5.162.282	5.239.018	5.572.666	5.609.974	5.817.569	5.733.181	5.337.339	5.285.372	5.522.667
Acuerdo de concesión cp	1.614.265	1.496.628	1.389.127	1.662.484	1.534.546	1.675.133	1.675.133	1.545.755	1.421.591	1.725.943	1.585.356
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	1.012.796	1.070.084	1.108.930	1.128.465	1.131.015	1.115.353	1.077.711	1.017.504	931.985	819.003	680.669
Fianzas depositadas en AVS	568.820	580.196	591.800	603.636	615.709	628.023	640.584	653.395	666.463	679.792	693.388
CRSD	2.067.103	2.149.206	1.972.424	1.744.432	2.191.397	2.091.465	2.324.141	2.416.526	2.217.300	1.960.634	2.463.255
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	76.664.552	75.201.054	73.578.094	72.654.737	72.805.118	71.167.293	70.402.690	68.772.547	66.955.115	65.923.165	66.096.863
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	28.585.688	29.385.267	30.178.174	31.304.287	33.124.312	34.471.616	36.267.064	38.008.485	39.764.499	41.931.203	44.916.790
Capital Social	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	761.438	891.426	1.037.231	1.209.795	1.408.875	1.600.910	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722
Reservas voluntarias	18.135.755	18.647.183	19.026.691	19.715.082	21.406.479	22.282.852	23.928.131	25.472.019	26.903.572	28.736.635	31.763.333
Resultado del año	1.299.884	1.458.047	1.725.641	1.990.799	1.920.347	2.199.244	2.272.600	2.470.133	2.794.594	3.128.236	3.087.124
PASIVO NO CORRIENTE	45.212.102	42.784.632	40.614.440	38.820.088	36.044.165	33.356.004	30.087.178	26.500.664	23.166.058	20.213.045	16.123.146
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	45.212.102	42.784.632	40.614.440	38.820.088	36.044.165	33.356.004	30.087.178	26.500.664	23.166.058	20.213.045	16.123.146
PASIVO CORRIENTE	2.866.762	3.031.155	2.785.480	2.530.362	3.636.641	3.339.673	4.048.448	4.263.398	4.024.558	3.778.917	5.056.927
Proveedores	102.326	0	0	108.886	221.521	0	115.551	0	0	122.624	250.152
Fianzas recibidas de Clientes	568.820	580.196	591.800	603.636	615.709	628.023	640.584	653.395	666.463	679.792	693.388
Deuda Senior cp	2.195.616	2.450.958	2.193.680	1.817.840	2.799.411	2.711.650	3.292.314	3.610.002	3.358.094	2.976.501	4.113.387
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	76.664.552	75.201.054	73.578.094	72.654.737	72.805.118	71.167.293	70.402.691	68.772.547	66.955.115	65.923.165	66.096.863

Balance de Situación	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	58.827.416	57.875.355	56.280.868	54.822.718	53.858.789	53.929.961	52.109.087	51.179.704	49.523.744	48.024.422	47.085.167
Acuerdo de concesión lp	58.827.416	57.875.355	56.280.868	54.822.718	53.858.789	53.929.961	52.109.087	51.179.704	49.523.744	48.024.422	47.085.167
ACTIVO CORRIENTE	5.421.521	5.500.535	5.243.504	3.491.592	2.669.557	2.523.444	2.717.359	2.733.289	2.584.624	2.444.558	2.847.454
Acuerdo de concesión cp	1.746.780	1.743.679	1.594.487	1.458.150	1.804.000	1.642.576	1.820.874	1.820.874	1.655.960	1.499.322	1.885.313
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	516.885	322.699	96.709	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	707.256	721.401	735.829	750.546	765.557	780.868	796.485	812.415	828.663	845.236	862.141
CRSD	2.350.600	2.612.755	2.716.478	1.182.896	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	64.248.937	63.375.890	61.524.372	58.314.309	56.528.347	56.453.405	54.826.446	53.912.993	52.108.368	50.468.980	49.932.621
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	47.395.046	50.406.572	53.395.667	55.299.651	55.624.696	55.391.595	54.029.961	52.954.032	51.279.704	49.623.744	48.914.964
Capital Social	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722
Reservas voluntarias	33.902.469	36.802.012	39.529.801	41.026.014	40.946.433	40.801.943	39.181.786	38.133.671	36.333.130	34.408.255	33.435.018
Resultado del año	3.426.244	3.538.227	3.799.533	4.207.304	4.611.930	4.523.318	4.781.842	4.754.028	4.880.242	5.149.157	5.413.612
PASIVO NO CORRIENTE	12.094.655	7.369.387	2.240.625	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	12.094.655	7.369.387	2.240.625	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	4.759.236	5.599.931	5.888.079	3.014.658	903.651	1.061.810	796.485	958.961	828.663	845.236	1.017.658
Proveedores	0	129.774	0	0	138.094	280.942	0	146.547	0	0	155.516
Fianzas recibidas de Clientes	707.256	721.401	735.829	750.546	765.557	780.868	796.485	812.415	828.663	845.236	862.141
Deuda Senior cp	4.051.980	4.748.756	5.152.250	2.264.113	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	64.248.937	63.375.890	61.524.372	58.314.309	56.528.347	56.453.405	54.826.446	53.912.993	52.108.368	50.468.980	49.932.621

Balance de Situación	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	47.308.110	45.397.201	44.493.357	42.774.761	41.229.073	40.311.010	40.704.873	38.699.163	37.824.080	36.028.353	34.430.450
Acuerdo de concesión lp	47.308.110	45.397.201	44.493.357	42.774.761	41.229.073	40.311.010	40.704.873	38.699.163	37.824.080	36.028.353	34.430.450
ACTIVO CORRIENTE	2.686.399	2.907.880	2.922.719	2.751.806	2.597.561	3.054.389	2.869.913	3.115.845	3.136.048	2.946.673	2.769.867
Acuerdo de concesión cp	1.707.015	1.910.909	1.907.808	1.718.596	1.545.688	1.983.478	1.779.584	2.005.709	2.005.709	1.795.727	1.597.903
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	879.384	896.972	914.911	933.209	951.874	970.911	990.329	1.010.136	1.030.339	1.050.945	1.071.964
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	49.994.509	48.305.081	47.416.076	45.526.567	43.826.634	43.365.399	43.574.786	41.815.008	40.960.128	38.975.026	37.200.317
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	48.797.871	47.408.110	46.336.581	44.593.357	42.874.761	42.219.351	42.228.154	40.804.873	39.743.933	37.924.080	36.128.353
Capital Social	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722
Reservas voluntarias	33.512.080	31.834.146	30.796.577	28.908.580	26.884.174	25.933.912	26.163.999	24.413.554	23.387.890	21.407.968	19.270.484
Resultado del año	5.219.459	5.507.630	5.473.671	5.618.444	5.924.254	6.219.106	5.997.822	6.324.986	6.289.710	6.449.780	6.791.536
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	1.196.637	896.972	1.079.495	933.209	951.874	1.146.048	1.346.632	1.010.136	1.216.195	1.050.945	1.071.964
Proveedores	317.253	0	164.584	0	0	175.137	356.303	0	185.856	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	879.384	896.972	914.911	933.209	951.874	970.911	990.329	1.010.136	1.030.339	1.050.945	1.071.964
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	49.994.509	48.305.081	47.416.076	45.526.567	43.826.635	43.365.399	43.574.786	41.815.008	40.960.128	38.975.026	37.200.317

Balance de Situación	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	33.542.846	34.129.191	32.010.128	31.167.435	29.291.438	27.634.732	26.774.837	27.577.949	25.337.823	24.531.606	22.558.621
Acuerdo de concesión lp	33.542.846	34.129.191	32.010.128	31.167.435	29.291.438	27.634.732	26.774.837	27.577.949	25.337.823	24.531.606	22.558.621
ACTIVO CORRIENTE	3.280.837	3.076.580	3.356.640	3.376.291	3.159.531	2.963.912	3.542.448	3.309.321	3.621.222	3.646.844	3.405.838
Acuerdo de concesión cp	2.087.434	1.861.309	2.119.063	2.115.962	1.875.996	1.656.706	2.211.098	1.953.344	2.240.125	2.240.125	1.972.985
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	1.093.403	1.115.272	1.137.577	1.160.329	1.183.535	1.207.206	1.231.350	1.255.977	1.281.096	1.306.718	1.332.853
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	36.823.684	37.205.771	35.366.768	34.543.726	32.450.970	30.598.644	30.317.285	30.887.269	28.959.045	28.178.450	25.964.459
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	35.533.048	35.688.146	34.229.191	33.174.664	31.267.435	29.391.438	28.863.820	29.179.414	27.677.949	26.636.021	24.631.606
Capital Social	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722
Reservas voluntarias	18.340.492	18.741.824	16.917.398	15.905.233	13.815.103	11.551.265	10.649.703	11.245.233	9.329.551	8.332.361	6.124.939
Resultado del año	7.126.223	6.879.989	7.245.460	7.203.099	7.385.999	7.773.840	8.147.784	7.867.849	8.282.065	8.237.327	8.440.334
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	1.290.636	1.517.626	1.137.577	1.369.061	1.183.535	1.207.206	1.453.466	1.707.855	1.281.096	1.542.429	1.332.853
Proveedores	197.232	402.354	0	208.733	0	0	222.116	451.878	0	235.711	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.093.403	1.115.272	1.137.577	1.160.329	1.183.535	1.207.206	1.231.350	1.255.977	1.281.096	1.306.718	1.332.853
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	36.823.684	37.205.771	35.366.768	34.543.726	32.450.970	30.598.644	30.317.285	30.887.269	28.959.045	28.178.450	25.964.459

Balance de Situación	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	20.835.692	20.013.595	21.060.822	18.677.768	17.912.629	15.837.011	14.039.506	13.253.382	14.575.521	12.038.100	11.319.221
Acuerdo de concesión lp	20.835.692	20.013.595	21.060.822	18.677.768	17.912.629	15.837.011	14.039.506	13.253.382	14.575.521	12.038.100	11.319.221
ACTIVO CORRIENTE	3.182.438	3.830.472	3.571.424	3.925.776	3.951.530	5.358.017	7.677.418	9.250.110	7.896.279	10.417.086	11.410.660
Acuerdo de concesión cp	1.722.928	2.343.772	2.056.990	2.383.054	2.379.953	2.075.618	1.797.505	2.499.776	2.173.713	2.537.421	2.537.421
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	1.359.510	1.386.700	1.414.434	1.442.723	1.471.577	1.501.009	1.531.029	1.561.649	1.592.882	1.624.740	1.657.235
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.781.390	4.348.884	5.188.684	4.129.684	6.254.925	7.216.004
TOTAL ACTIVO	24.018.131	23.844.067	24.632.246	22.603.544	21.864.159	21.195.028	21.716.924	22.503.492	22.471.801	22.455.187	22.729.882
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	22.658.621	22.207.229	22.707.530	21.160.822	20.127.858	19.694.019	20.185.895	20.660.146	20.305.828	20.830.447	20.773.708
Capital Social	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722
Reservas voluntarias	3.717.818	2.842.669	3.655.254	1.645.040	665.094	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	8.874.470	9.298.227	8.985.943	9.449.449	9.396.431	9.627.686	10.119.562	10.593.813	10.239.495	10.764.114	10.707.376
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	1.359.510	1.636.838	1.924.716	1.442.723	1.736.301	1.501.009	1.531.029	1.843.346	2.165.973	1.624.740	1.956.173
Proveedores	0	250.138	510.282	0	264.724	0	0	281.696	573.090	0	298.938
Fianzas recibidas de Clientes	1.359.510	1.386.700	1.414.434	1.442.723	1.471.577	1.501.009	1.531.029	1.561.649	1.592.882	1.624.740	1.657.235
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	24.018.131	23.844.067	24.632.246	22.603.544	21.864.159	21.195.028	21.716.924	22.503.492	22.471.801	22.455.187	22.729.882

Balance de Situación	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	9.121.430	7.239.939	6.500.921	8.132.656	5.200.728	4.029.924	1.734.620	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	9.121.430	7.239.939	6.500.921	8.132.656	5.200.728	4.029.924	1.734.620	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	13.600.120	16.066.715	17.694.173	16.031.485	18.939.966	20.234.605	22.277.624	25.131.013	23.721.080	15.502.915
Acuerdo de concesión cp	2.197.791	1.881.491	2.668.870	2.305.162	2.931.928	3.218.778	2.295.304	1.734.620	2.226.551	0
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	1.690.380	1.724.187	1.758.671	1.793.844	1.829.721	1.866.316	1.903.642	1.941.715	1.980.549	835.737
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	9.711.949	12.461.038	13.266.632	11.932.479	14.178.317	15.149.512	18.078.678	21.454.678	19.513.980	14.667.178
TOTAL ACTIVO	22.721.550	23.306.654	24.195.093	24.164.141	24.140.694	24.264.529	24.012.244	25.131.013	23.721.080	15.502.915
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	21.031.171	21.582.467	22.119.187	21.723.135	22.310.973	22.062.480	22.108.602	23.189.298	20.752.821	14.667.178
Capital Social	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611	8.388.611
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722	1.677.722
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	10.964.838	11.516.134	12.052.854	11.656.802	12.244.640	11.996.147	12.042.269	13.122.965	10.686.488	4.600.845
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	1.690.380	1.724.187	2.075.907	2.441.005	1.829.721	2.202.049	1.903.642	1.941.715	2.968.259	835.737
Proveedores	0	0	317.236	647.161	0	335.733	0	0	987.710	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.690.380	1.724.187	1.758.671	1.793.844	1.829.721	1.866.316	1.903.642	1.941.715	1.980.549	835.737
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	22.721.550	23.306.654	24.195.093	24.164.141	24.140.694	24.264.529	24.012.244	25.131.013	23.721.080	15.502.915

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 2

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ORÍGENES	1.203.371.152	6.115.304	29.842.949	39.189.494	13.269.550	6.920.027	5.956.381	6.282.373	6.562.882	6.734.248	6.660.783
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	927.895.431	0	0	0	3.291.256	5.741.550	5.856.381	6.182.373	6.306.020	6.432.140	6.560.783
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	8.388.611	2.097.153	1.398.968	3.894.661	997.829	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	16.777.221	4.018.151	12.642.315	0	116.756	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	58.720.275	0	15.801.667	34.297.783	8.620.825	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	4.386.212	0	0	0	0	149.020	0	0	156.862	202.108	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	187.203.402	0	0	997.050	242.884	1.029.457	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	1.203.371.152	6.115.304	29.842.949	39.189.494	13.269.550	6.920.027	5.956.381	6.282.373	6.562.882	6.734.248	6.660.783
Gastos Servicios Comunitarios	157.521.835	0	0	0	458.819	800.403	816.411	1.052.596	1.073.647	1.095.120	1.117.023
Costes de Estructura Concesionario	82.014.994	4.524.835	7.555.656	5.316.871	1.575.131	389.136	400.648	421.583	430.014	438.615	447.387
Inversión Inicial	60.132.911	1.569.469	20.625.588	32.038.815	5.899.039	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	58.091.611	0	0	0	0	0	463.148	91.111	0	491.497	1.099.341
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	79.481.185	0	0	0	141.868	308.189	300.729	307.961	317.383	310.287	284.577
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	833.844	21.000	21.000	21.000	21.000	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.547.010	0	643.654	254.757	36.389	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	37.878.658	0	0	1.315.168	2.295.380	2.368.914	2.321.380	2.277.502	2.225.770	2.158.368	2.108.148
Amortización de la deuda senior - Tramo I	58.720.275	0	0	0	0	1.234.796	983.865	1.376.147	1.573.699	1.326.926	972.472
Dotación a la CRSD - Tramo I	4.386.212	0	0	0	1.812.467	0	174.418	73.131	0	0	396.595
Dividendos	416.440.480	0	0	0	0	377.917	363.633	549.761	809.345	779.961	101.307
Reparto de las reservas voluntarias	44.451.556	0	0	0	0	1.308.948	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	14.667.178	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	187.203.402	0	997.050	242.884	1.029.457	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	6.880.491	6.925.839	7.062.356	7.378.384	7.571.627	7.488.507	7.736.210	7.787.003	7.940.743	8.296.784	8.514.175
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	6.691.999	6.825.839	6.962.356	7.101.603	7.243.635	7.388.507	7.536.278	7.687.003	7.840.743	7.997.558	8.157.509
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	88.492	0	0	176.781	227.992	0	99.932	0	0	199.226	256.666
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	6.880.491	6.925.839	7.062.356	7.378.384	7.571.627	7.488.507	7.736.210	7.787.003	7.940.743	8.296.784	8.514.175
Gastos Servicios Comunitarios	1.139.363	1.162.151	1.185.394	1.209.101	1.233.283	1.257.949	1.283.108	1.308.770	1.334.946	1.361.645	1.388.878
Costes de Estructura Concesionario	456.335	465.461	474.771	484.266	493.951	503.830	513.907	524.185	534.669	545.362	556.269
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	197.243	521.861	102.326	0	553.505	1.238.643	221.521	587.384	115.551	0	623.337
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	311.697	303.209	314.590	343.370	370.853	341.434	372.441	363.405	375.699	407.645	439.059
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500
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	2.060.185	1.993.218	1.913.721	1.822.088	1.725.296	1.644.635	1.556.466	1.443.824	1.327.964	1.194.485	1.047.370
Amortización de la deuda senior - Tramo I	1.813.156	1.702.661	2.195.616	2.450.958	2.193.680	1.817.840	2.799.411	2.711.650	3.292.314	3.610.002	3.358.094
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	206.973	82.103	0	0	446.965	0	232.677	92.385	0	0
Dividendos	768.109	435.426	658.467	932.735	864.685	100.322	851.939	477.153	728.712	1.038.580	961.532
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
ORÍGENES	8.420.659	8.699.727	8.756.814	8.929.950	10.640.131	10.469.576	9.470.414	9.657.822	9.848.979	10.043.958	10.242.837
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	8.320.659	8.487.073	8.656.814	8.829.950	9.006.549	9.186.680	9.370.414	9.557.822	9.748.979	9.943.958	10.142.837
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	112.655	0	0	1.533.582	1.182.896	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	8.420.659	8.699.727	8.756.814	8.929.950	10.640.131	10.469.576	9.470.414	9.657.822	9.848.979	10.043.958	10.242.837
Gastos Servicios Comunitarios	1.416.655	1.444.988	1.473.888	1.503.366	1.533.433	1.564.102	1.595.384	1.627.291	1.659.837	1.693.034	1.726.895
Costes de Estructura Concesionario	567.395	578.743	590.318	602.124	614.166	626.450	638.979	651.758	664.793	678.089	691.651
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	1.394.230	250.152	661.845	129.774	0	701.978	1.570.899	280.942	744.945	146.547	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	406.453	440.848	430.207	444.516	645.756	813.870	798.233	843.855	838.946	861.219	908.675
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	915.049	782.809	618.300	445.216	248.537	68.867	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	2.976.501	4.113.387	4.051.980	4.748.756	5.152.250	2.264.113	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	502.620	0	262.155	103.723	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	101.538	947.988	526.702	810.438	2.303.320	4.207.304	4.611.930	4.523.318	4.781.842	4.754.028	4.880.242
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	79.581	144.490	1.620.157	1.048.115	1.800.541	1.924.875
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
ORÍGENES	10.445.694	10.652.608	10.863.660	11.078.933	11.298.512	11.522.482	11.750.932	11.983.951	12.221.630	12.464.062	12.711.343
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	10.345.694	10.552.608	10.763.660	10.978.933	11.198.512	11.422.482	11.650.932	11.883.951	12.121.630	12.364.062	12.611.343
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	10.445.694	10.652.608	10.863.660	11.078.933	11.298.512	11.522.482	11.750.932	11.983.951	12.221.630	12.464.062	12.711.343
Gastos Servicios Comunitarios	1.761.433	1.796.661	1.832.594	1.869.246	1.906.631	1.944.764	1.983.659	2.023.332	2.063.799	2.105.075	2.147.176
Costes de Estructura Concesionario	705.484	719.594	733.986	748.665	763.639	778.911	794.490	810.379	826.587	843.119	859.981
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	790.541	1.768.221	317.253	839.380	164.584	0	890.278	1.992.280	356.303	944.770	185.856
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	955.343	921.081	971.935	965.942	991.490	1.045.457	1.097.489	1.058.439	1.116.174	1.109.949	1.138.196
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500
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	5.149.157	5.336.551	5.219.459	5.507.630	5.473.671	5.618.444	5.924.254	5.989.019	5.997.822	6.324.986	6.289.710
Reparto de las reservas voluntarias	973.236	0	1.677.933	1.037.570	1.887.997	2.024.406	950.262	0	1.750.445	1.025.664	1.979.923
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	12.963.570	13.220.842	13.483.259	13.750.924	14.023.942	14.302.421	14.586.469	14.876.199	15.171.723	15.473.157	15.780.620
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	12.863.570	13.120.842	13.383.259	13.650.924	13.923.942	14.202.421	14.486.469	14.776.199	15.071.723	15.373.157	15.680.620
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	12.963.570	13.220.842	13.483.259	13.750.924	14.023.942	14.302.421	14.586.469	14.876.199	15.171.723	15.473.157	15.780.620
Gastos Servicios Comunitarios	2.190.120	2.233.922	2.278.601	2.324.173	2.370.656	2.418.069	2.466.431	2.515.759	2.566.075	2.617.396	2.669.744
Costes de Estructura Concesionario	877.181	894.724	912.619	930.871	949.489	968.479	987.848	1.007.605	1.027.757	1.048.312	1.069.279
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	1.002.598	2.242.532	402.354	1.064.537	208.733	0	1.129.088	2.526.693	451.878	1.198.197
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.198.506	1.257.569	1.214.116	1.278.611	1.271.135	1.303.412	1.371.854	1.437.844	1.388.444	1.461.541	1.453.646
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500
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	6.449.780	6.791.536	6.724.891	6.879.989	7.245.460	7.203.099	7.385.999	7.773.840	7.552.254	7.867.849	8.282.065
Reparto de las reservas voluntarias	2.137.483	929.992	0	1.824.426	1.012.165	2.090.130	2.263.837	901.562	0	1.915.681	997.190
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	16.094.233	16.414.117	16.740.400	17.073.208	17.412.672	17.758.925	18.112.104	20.153.736	23.088.677	24.303.273	23.626.565
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	15.994.233	16.314.117	16.640.400	16.973.208	17.312.672	17.658.925	18.012.104	18.372.346	18.739.793	19.114.589	19.496.881
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.781.390	4.348.884	5.188.684	4.129.684
APLICACIONES	16.094.233	16.414.117	16.740.400	17.073.208	17.412.672	17.758.925	18.112.104	20.153.736	23.088.677	24.303.273	23.626.565
Gastos Servicios Comunitarios	2.723.139	2.777.602	2.833.154	2.889.817	2.947.613	3.006.565	3.066.697	3.128.031	3.190.591	3.254.403	3.319.491
Costes de Estructura Concesionario	1.090.664	1.112.477	1.134.727	1.157.421	1.180.570	1.204.181	1.228.265	1.252.830	1.277.887	1.303.445	1.329.513
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	235.711	0	1.271.536	2.844.073	510.282	1.350.090	264.724	0	1.431.956	3.204.458	573.090
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.489.471	1.566.083	1.640.864	1.585.755	1.667.550	1.658.194	1.699.003	1.785.805	1.869.496	1.806.970	1.899.549
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500
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	8.237.327	8.440.334	8.874.470	8.485.642	8.985.943	9.449.449	9.396.431	9.627.686	10.119.562	10.593.813	10.239.495
Reparto de las reservas voluntarias	2.207.421	2.407.122	875.149	0	2.010.214	979.946	665.094	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.781.390	4.348.884	5.188.684	4.129.684	6.254.925

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
ORÍGENES	26.141.743	27.500.559	30.402.195	33.565.088	34.792.764	33.889.133	36.574.104	37.993.215	41.379.255	45.221.266	29.542.829
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	19.886.818	20.284.555	20.690.246	21.104.051	21.526.132	21.956.654	22.395.787	22.843.703	23.300.577	23.766.589	10.028.849
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	6.254.925	7.216.004	9.711.949	12.461.038	13.266.632	11.932.479	14.178.317	15.149.512	18.078.678	21.454.678	19.513.980
APLICACIONES	26.141.743	27.500.559	30.402.195	33.565.088	34.792.764	33.889.133	36.574.104	37.993.215	41.379.255	45.221.266	29.542.829
Gastos Servicios Comunitarios	3.385.881	3.453.598	3.522.670	3.593.124	3.664.986	3.738.286	3.813.052	3.889.313	3.967.099	4.046.441	1.707.487
Costes de Estructura Concesionario	1.356.104	1.383.226	1.410.890	1.439.108	1.467.890	1.497.248	1.527.193	1.557.737	1.588.892	1.620.669	677.708
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	1.519.604	298.938	0	1.612.616	3.606.972	647.161	1.712.240	335.733	0	5.020.860	987.710
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.889.537	1.934.971	2.032.259	2.126.974	2.057.083	2.160.819	2.116.967	2.125.106	2.315.817	1.885.851	811.914
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	4.344
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	10.764.114	10.707.376	10.964.838	11.516.134	12.052.854	11.656.802	12.244.640	11.996.147	12.042.269	13.122.965	10.686.488
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	7.216.004	9.711.949	12.461.038	13.266.632	11.932.479	14.178.317	15.149.512	18.078.678	21.454.678	19.513.980	14.667.178

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)	4,36%
WACCbt	3,32%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	2,99%

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	927.895.431	0	0	0	3.291.256	5.741.550	5.856.381	6.182.373	6.306.020	6.432.140	6.560.783
Gastos Servicios Comunitarios	-157.521.835	0	0	0	-458.819	-800.403	-816.411	-1.052.596	-1.073.647	-1.095.120	-1.117.023
Costes de Estructura Concesionario	-82.014.994	-4.524.835	-7.555.656	-5.316.871	-1.575.131	-389.136	-400.648	-421.583	-430.014	-438.615	-447.387
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-833.844	-21.000	-21.000	-21.000	-21.000	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
CF Explotación	687.524.758	-4.545.835	-7.576.656	-5.337.871	1.236.306	4.541.511	4.628.823	4.697.694	4.791.858	4.887.905	4.985.873
Inversión Inicial	-60.132.911	-1.569.469	-20.625.588	-32.038.815	-5.899.039	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-58.091.611	0	0	0	0	0	-463.148	-91.111	0	-491.497	-1.099.341
CF Inversión	-118.224.522	-1.569.469	-20.625.588	-32.038.815	-5.899.039	0	-463.148	-91.111	0	-491.497	-1.099.341
CF del Proyecto antes de Impuestos	569.300.236	-6.115.304	-28.202.244	-37.376.686	-4.662.733	4.541.511	4.165.674	4.606.583	4.791.858	4.396.409	3.886.532
Impuesto de sociedades	-79.481.185	0	0	0	-141.868	-308.189	-300.729	-307.961	-317.383	-310.287	-284.577
CF del Proyecto después de Impuestos	489.819.051	-6.115.304	-28.202.244	-37.376.686	-4.804.601	4.233.322	3.864.945	4.298.622	4.474.475	4.086.121	3.601.955
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	8.388.611	2.097.153	1.398.968	3.894.661	997.829	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	16.777.221	4.018.151	12.642.315	0	116.756	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	58.720.275	0	15.801.667	34.297.783	8.620.825	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	83.886.107	6.115.304	29.842.949	38.192.444	9.735.410	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	573.705.158	0	1.640.705	815.758	4.930.809	4.233.322	3.864.945	4.298.622	4.474.475	4.086.121	3.601.955
Comisiones de Deuda Senior	-1.547.010	0	-643.654	-254.757	-36.389	-21.224	-21.649	-22.082	-22.523	-22.974	-23.433
Intereses de Deuda Senior	-37.878.658	0	0	-1.315.168	-2.295.380	-2.368.914	-2.321.380	-2.277.502	-2.225.770	-2.158.368	-2.108.148
Amortización de la deuda senior	-58.720.275	0	0	0	0	-1.234.796	-983.865	-1.376.147	-1.573.699	-1.326.926	-972.472
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-98.145.943	0	-643.654	-1.569.925	-2.331.769	-3.624.934	-3.326.894	-3.675.730	-3.821.992	-3.508.268	-3.104.053
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	475.559.215	0	997.050	-754.167	2.599.041	608.387	538.051	622.892	652.483	577.853	497.902
Dotación a la CRSD	-4.386.212	0	0	0	-1.812.467	0	-174.418	-73.131	0	0	-396.595
Desdotación de la CRSD	4.386.212	0	0	0	0	149.020	0	0	156.862	202.108	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	-1.812.467	149.020	-174.418	-73.131	156.862	202.108	-396.595
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	475.559.215	0	997.050	-754.167	786.574	757.408	363.633	549.761	809.345	779.961	101.307
Dividendos	-416.440.480	0	0	0	0	-377.917	-363.633	-549.761	-809.345	-779.961	-101.307
Reparto de las reservas voluntarias	-44.451.556	0	0	0	0	-1.308.948	0	0	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-14.667.178	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	-475.559.215	0	0	0	0	-1.686.865	-363.633	-549.761	-809.345	-779.961	-101.307
Flujo de caja del año		0	997.050	-754.167	786.574	-929.457	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	997.050	242.884	1.029.457	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	997.050	242.884	1.029.457	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	6.691.999	6.825.839	6.962.356	7.101.603	7.243.635	7.388.507	7.536.278	7.687.003	7.840.743	7.997.558	8.157.509
Gastos Servicios Comunitarios	-1.139.363	-1.162.151	-1.185.394	-1.209.101	-1.233.283	-1.257.949	-1.283.108	-1.308.770	-1.334.946	-1.361.645	-1.388.878
Costes de Estructura Concesionario	-456.335	-465.461	-474.771	-484.266	-493.951	-503.830	-513.907	-524.185	-534.669	-545.362	-556.269
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
CF Explotación	5.085.801	5.187.727	5.291.691	5.397.735	5.505.900	5.616.228	5.728.763	5.843.548	5.960.629	6.080.051	6.201.862
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-197.243	-521.861	-102.326	0	-553.505	-1.238.643	-221.521	-587.384	-115.551	0	-623.337
CF Inversión	-197.243	-521.861	-102.326	0	-553.505	-1.238.643	-221.521	-587.384	-115.551	0	-623.337
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.888.558	4.665.866	5.189.366	5.397.735	4.952.395	4.377.585	5.507.241	5.256.164	5.845.078	6.080.051	5.578.526
Impuesto de sociedades	-311.697	-303.209	-314.590	-343.370	-370.853	-341.434	-372.441	-363.405	-375.699	-407.645	-439.059
CF del Proyecto después de Impuestos	4.576.860	4.362.657	4.874.776	5.054.365	4.581.542	4.036.151	5.134.801	4.892.759	5.469.379	5.672.407	5.139.466
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)	4.576.860	4.362.657	4.874.776	5.054.365	4.581.542	4.036.151	5.134.801	4.892.759	5.469.379	5.672.407	5.139.466
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	-2.060.185	-1.993.218	-1.913.721	-1.822.088	-1.725.296	-1.644.635	-1.556.466	-1.443.824	-1.327.964	-1.194.485	-1.047.370
Amortización de la deuda senior	-1.813.156	-1.702.661	-2.195.616	-2.450.958	-2.193.680	-1.817.840	-2.799.411	-2.711.650	-3.292.314	-3.610.002	-3.358.094
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-3.897.243	-3.720.259	-4.134.205	-4.298.411	-3.944.849	-3.488.864	-4.382.794	-4.182.929	-4.648.283	-4.833.052	-4.434.600
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	679.617	642.399	740.570	755.954	636.693	547.287	752.007	709.830	821.096	839.354	704.866
Dotación a la CRSD	0	-206.973	-82.103	0	0	-446.965	0	-232.677	-92.385	0	0
Desdotación de la CRSD	88.492	0	0	176.781	227.992	0	99.932	0	0	199.226	256.666
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	88.492	-206.973	-82.103	176.781	227.992	-446.965	99.932	-232.677	-92.385	199.226	256.666
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	768.109	435.426	658.467	932.735	864.685	100.322	851.939	477.153	728.712	1.038.580	961.532
Dividendos	-768.109	-435.426	-658.467	-932.735	-864.685	-100.322	-851.939	-477.153	-728.712	-1.038.580	-961.532
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	-768.109	-435.426	-658.467	-932.735	-864.685	-100.322	-851.939	-477.153	-728.712	-1.038.580	-961.532
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	8.320.659	8.487.073	8.656.814	8.829.950	9.006.549	9.186.680	9.370.414	9.557.822	9.748.979	9.943.958	10.142.837
Gastos Servicios Comunitarios	-1.416.655	-1.444.988	-1.473.888	-1.503.366	-1.533.433	-1.564.102	-1.595.384	-1.627.291	-1.659.837	-1.693.034	-1.726.895
Costes de Estructura Concesionario	-567.395	-578.743	-590.318	-602.124	-614.166	-626.450	-638.979	-651.758	-664.793	-678.089	-691.651
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
CF Explotación	6.326.110	6.452.842	6.582.109	6.713.961	6.848.450	6.985.629	7.125.552	7.268.273	7.413.848	7.562.335	7.713.792
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-1.394.230	-250.152	-661.845	-129.774	0	-701.978	-1.570.899	-280.942	-744.945	-146.547	0
CF Inversión	-1.394.230	-250.152	-661.845	-129.774	0	-701.978	-1.570.899	-280.942	-744.945	-146.547	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.931.879	6.202.690	5.920.263	6.584.187	6.848.450	6.283.651	5.554.652	6.987.330	6.668.903	7.415.788	7.713.792
Impuesto de sociedades	-406.453	-440.848	-430.207	-444.516	-645.756	-813.870	-798.233	-843.855	-838.946	-861.219	-908.675
CF del Proyecto después de Impuestos	4.525.427	5.761.842	5.490.056	6.139.671	6.202.694	5.469.781	4.756.420	6.143.476	5.829.957	6.554.569	6.805.117
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)	4.525.427	5.761.842	5.490.056	6.139.671	6.202.694	5.469.781	4.756.420	6.143.476	5.829.957	6.554.569	6.805.117
Comisiones de Deuda Senior	-29.719	-30.313	-30.920	-31.538	-32.169	-32.812	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-915.049	-782.809	-618.300	-445.216	-248.537	-68.867	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-2.976.501	-4.113.387	-4.051.980	-4.748.756	-5.152.250	-2.264.113	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-3.921.269	-4.926.509	-4.701.199	-5.225.510	-5.432.956	-2.365.792	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	604.158	835.333	788.857	914.160	769.738	3.103.989	4.756.420	6.143.476	5.829.957	6.554.569	6.805.117
Dotación a la CRSD	-502.620	0	-262.155	-103.723	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	112.655	0	0	1.533.582	1.182.896	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-502.620	112.655	-262.155	-103.723	1.533.582	1.182.896	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	101.538	947.988	526.702	810.438	2.303.320	4.286.885	4.756.420	6.143.476	5.829.957	6.554.569	6.805.117
Dividendos	-101.538	-947.988	-526.702	-810.438	-2.303.320	-4.207.304	-4.611.930	-4.523.318	-4.781.842	-4.754.028	-4.880.242
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	0	0	-79.581	-144.490	-1.620.157	-1.048.115	-1.800.541	-1.924.875
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	-101.538	-947.988	-526.702	-810.438	-2.303.320	-4.286.885	-4.756.420	-6.143.476	-5.829.957	-6.554.569	-6.805.117
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Alquileres y Servicios	10.345.694	10.552.608	10.763.660	10.978.933	11.198.512	11.422.482	11.650.932	11.883.951	12.121.630	12.364.062	12.611.343
Gastos Servicios Comunitarios	-1.761.433	-1.796.661	-1.832.594	-1.869.246	-1.906.631	-1.944.764	-1.983.659	-2.023.332	-2.063.799	-2.105.075	-2.147.176
Costes de Estructura Concesionario	-705.484	-719.594	-733.986	-748.665	-763.639	-778.911	-794.490	-810.379	-826.587	-843.119	-859.981
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
CF Explotación	7.868.278	8.025.853	8.186.580	8.350.522	8.517.742	8.688.307	8.862.283	9.039.739	9.220.744	9.405.368	9.593.686
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-790.541	-1.768.221	-317.253	-839.380	-164.584	0	-890.278	-1.992.280	-356.303	-944.770	-185.856
CF Inversión	-790.541	-1.768.221	-317.253	-839.380	-164.584	0	-890.278	-1.992.280	-356.303	-944.770	-185.856
CF del Proyecto antes de Impuestos	7.077.736	6.257.632	7.869.327	7.511.142	8.353.158	8.688.307	7.972.005	7.047.459	8.864.441	8.460.598	9.407.829
Impuesto de sociedades	-955.343	-921.081	-971.935	-965.942	-991.490	-1.045.457	-1.097.489	-1.058.439	-1.116.174	-1.109.949	-1.138.196
CF del Proyecto después de Impuestos	6.122.393	5.336.551	6.897.392	6.545.200	7.361.668	7.642.850	6.874.516	5.989.019	7.748.267	7.350.649	8.269.633
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	6.122.393	5.336.551	6.897.392	6.545.200	7.361.668	7.642.850	6.874.516	5.989.019	7.748.267	7.350.649	8.269.633
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	6.122.393	5.336.551	6.897.392	6.545.200	7.361.668	7.642.850	6.874.516	5.989.019	7.748.267	7.350.649	8.269.633
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	6.122.393	5.336.551	6.897.392	6.545.200	7.361.668	7.642.850	6.874.516	5.989.019	7.748.267	7.350.649	8.269.633
Dividendos	-5.149.157	-5.336.551	-5.219.459	-5.507.630	-5.473.671	-5.618.444	-5.924.254	-5.989.019	-5.997.822	-6.324.986	-6.289.710
Reparto de las reservas voluntarias	-973.236	0	-1.677.933	-1.037.570	-1.887.997	-2.024.406	-950.262	0	-1.750.445	-1.025.664	-1.979.923
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas	-6.122.393	-5.336.551	-6.897.392	-6.545.200	-7.361.668	-7.642.850	-6.874.516	-5.989.019	-7.748.267	-7.350.649	-8.269.633
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	12.863.570	13.120.842	13.383.259	13.650.924	13.923.942	14.202.421	14.486.469	14.776.199	15.071.723	15.373.157	15.680.620
Gastos Servicios Comunitarios	-2.190.120	-2.233.922	-2.278.601	-2.324.173	-2.370.656	-2.418.069	-2.466.431	-2.515.759	-2.566.075	-2.617.396	-2.669.744
Costes de Estructura Concesionario	-877.181	-894.724	-912.619	-930.871	-949.489	-968.479	-987.848	-1.007.605	-1.027.757	-1.048.312	-1.069.279
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
CF Explotación	9.785.770	9.981.695	10.181.539	10.385.380	10.593.297	10.805.373	11.021.691	11.242.334	11.467.391	11.696.949	11.931.098
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-1.002.598	-2.242.532	-402.354	-1.064.537	-208.733	0	-1.129.088	-2.526.693	-451.878	-1.198.197
CF Inversión	0	-1.002.598	-2.242.532	-402.354	-1.064.537	-208.733	0	-1.129.088	-2.526.693	-451.878	-1.198.197
CF del Proyecto antes de Impuestos	9.785.770	8.979.097	7.939.007	9.983.026	9.528.761	10.596.640	11.021.691	10.113.247	8.940.698	11.245.071	10.732.901
Impuesto de sociedades	-1.198.506	-1.257.569	-1.214.116	-1.278.611	-1.271.135	-1.303.412	-1.371.854	-1.437.844	-1.388.444	-1.461.541	-1.453.646
CF del Proyecto después de Impuestos	8.587.263	7.721.528	6.724.891	8.704.415	8.257.625	9.293.229	9.649.836	8.675.402	7.552.254	9.783.530	9.279.255
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)	8.587.263	7.721.528	6.724.891	8.704.415	8.257.625	9.293.229	9.649.836	8.675.402	7.552.254	9.783.530	9.279.255
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	8.587.263	7.721.528	6.724.891	8.704.415	8.257.625	9.293.229	9.649.836	8.675.402	7.552.254	9.783.530	9.279.255
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)	8.587.263	7.721.528	6.724.891	8.704.415	8.257.625	9.293.229	9.649.836	8.675.402	7.552.254	9.783.530	9.279.255
Dividendos	-6.449.780	-6.791.536	-6.724.891	-6.879.989	-7.245.460	-7.203.099	-7.385.999	-7.773.840	-7.552.254	-7.867.849	-8.282.065
Reparto de las reservas voluntarias	-2.137.483	-929.992	0	-1.824.426	-1.012.165	-2.090.130	-2.263.837	-901.562	0	-1.915.681	-997.190
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	-8.587.263	-7.721.528	-6.724.891	-8.704.415	-8.257.625	-9.293.229	-9.649.836	-8.675.402	-7.552.254	-9.783.530	-9.279.255
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	15.994.233	16.314.117	16.640.400	16.973.208	17.312.672	17.658.925	18.012.104	18.372.346	18.739.793	19.114.589	19.496.881
Gastos Servicios Comunitarios	-2.723.139	-2.777.602	-2.833.154	-2.889.817	-2.947.613	-3.006.565	-3.066.697	-3.128.031	-3.190.591	-3.254.403	-3.319.491
Costes de Estructura Concesionario	-1.090.664	-1.112.477	-1.134.727	-1.157.421	-1.180.570	-1.204.181	-1.228.265	-1.252.830	-1.277.887	-1.303.445	-1.329.513
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500
CF Explotación	12.169.930	12.413.538	12.662.019	12.915.470	13.173.989	13.437.679	13.706.642	13.980.985	14.260.815	14.546.241	14.837.376
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-235.711	0	-1.271.536	-2.844.073	-510.282	-1.350.090	-264.724	0	-1.431.956	-3.204.458	-573.090
CF Inversión	-235.711	0	-1.271.536	-2.844.073	-510.282	-1.350.090	-264.724	0	-1.431.956	-3.204.458	-573.090
CF del Proyecto antes de Impuestos	11.934.219	12.413.538	11.390.483	10.071.397	12.663.707	12.087.589	13.441.919	13.980.985	12.828.858	11.341.784	14.264.286
Impuesto de sociedades	-1.489.471	-1.566.083	-1.640.864	-1.585.755	-1.667.550	-1.658.194	-1.699.003	-1.785.805	-1.869.496	-1.806.970	-1.899.549
CF del Proyecto después de Impuestos	10.444.748	10.847.456	9.749.619	8.485.642	10.996.157	10.429.395	11.742.915	12.195.180	10.959.362	9.534.814	12.364.736
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)	10.444.748	10.847.456	9.749.619	8.485.642	10.996.157	10.429.395	11.742.915	12.195.180	10.959.362	9.534.814	12.364.736
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	10.444.748	10.847.456	9.749.619	8.485.642	10.996.157	10.429.395	11.742.915	12.195.180	10.959.362	9.534.814	12.364.736
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)	10.444.748	10.847.456	9.749.619	8.485.642	10.996.157	10.429.395	11.742.915	12.195.180	10.959.362	9.534.814	12.364.736
Dividendos	-8.237.327	-8.440.334	-8.874.470	-8.485.642	-8.985.943	-9.449.449	-9.396.431	-9.627.686	-10.119.562	-10.593.813	-10.239.495
Reparto de las reservas voluntarias	-2.207.421	-2.407.122	-875.149	0	-2.010.214	-979.946	-665.094	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	-10.444.748	-10.847.456	-9.749.619	-8.485.642	-10.996.157	-10.429.395	-10.061.525	-9.627.686	-10.119.562	-10.593.813	-10.239.495
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	1.681.390	2.567.494	839.800	-1.059.000	2.125.241
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.781.390	4.348.884	5.188.684	4.129.684
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.781.390	4.348.884	5.188.684	4.129.684	6.254.925

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Ingresos Alquileres y Servicios	19.886.818	20.284.555	20.690.246	21.104.051	21.526.132	21.956.654	22.395.787	22.843.703	23.300.577	23.766.589	10.028.849
Gastos Servicios Comunitarios	-3.385.881	-3.453.598	-3.522.670	-3.593.124	-3.664.986	-3.738.286	-3.813.052	-3.889.313	-3.967.099	-4.046.441	-1.707.487
Costes de Estructura Concesionario	-1.356.104	-1.383.226	-1.410.890	-1.439.108	-1.467.890	-1.497.248	-1.527.193	-1.557.737	-1.588.892	-1.620.669	-677.708
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-10.500	-4.344
CF Explotación	15.134.334	15.437.230	15.746.185	16.061.319	16.382.755	16.710.620	17.045.042	17.386.153	17.734.086	18.088.978	7.639.310
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-1.519.604	-298.938	0	-1.612.616	-3.606.972	-647.161	-1.712.240	-335.733	0	-5.020.860	-987.710
CF Inversión	-1.519.604	-298.938	0	-1.612.616	-3.606.972	-647.161	-1.712.240	-335.733	0	-5.020.860	-987.710
CF del Proyecto antes de Impuestos	13.614.730	15.138.292	15.746.185	14.448.703	12.775.783	16.063.459	15.332.802	17.050.420	17.734.086	13.068.118	6.651.600
Impuesto de sociedades	-1.889.537	-1.934.971	-2.032.259	-2.126.974	-2.057.083	-2.160.819	-2.116.967	-2.125.106	-2.315.817	-1.885.851	-811.914
CF del Proyecto después de Impuestos	11.725.193	13.203.320	13.713.926	12.321.729	10.718.701	13.902.640	13.215.835	14.925.314	15.418.269	11.182.268	5.839.686
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)	11.725.193	13.203.320	13.713.926	12.321.729	10.718.701	13.902.640	13.215.835	14.925.314	15.418.269	11.182.268	5.839.686
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	11.725.193	13.203.320	13.713.926	12.321.729	10.718.701	13.902.640	13.215.835	14.925.314	15.418.269	11.182.268	5.839.686
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)	11.725.193	13.203.320	13.713.926	12.321.729	10.718.701	13.902.640	13.215.835	14.925.314	15.418.269	11.182.268	5.839.686
Dividendos	-10.764.114	-10.707.376	-10.964.838	-11.516.134	-12.052.854	-11.656.802	-12.244.640	-11.996.147	-12.042.269	-13.122.965	-10.686.488
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	-10.764.114	-10.707.376	-10.964.838	-11.516.134	-12.052.854	-11.656.802	-12.244.640	-11.996.147	-12.042.269	-13.122.965	-10.686.488
Flujo de caja del año	961.079	2.495.945	2.749.088	805.594	-1.334.153	2.245.838	971.195	2.929.166	3.376.000	-1.940.698	-4.846.802
Caja al inicio del año	6.254.925	7.216.004	9.711.949	12.461.038	13.266.632	11.932.479	14.178.317	15.149.512	18.078.678	21.454.678	19.513.980
Caja final acumulada	7.216.004	9.711.949	12.461.038	13.266.632	11.932.479	14.178.317	15.149.512	18.078.678	21.454.678	19.513.980	14.667.178

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)	569.300.236	-6.115.304	-28.202.244	-37.376.686	-4.662.733	4.541.511	4.165.674
FC del Proyecto (después de impuestos)	489.819.051	-6.115.304	-28.202.244	-37.376.686	-4.804.601	4.233.322	3.864.945
FC disponible accionistas	450.393.383	-6.115.304	-13.044.232	-4.648.828	-328.011	757.408	363.633
FC distribuido accionistas	450.393.383	-6.115.304	-14.041.282	-3.894.661	-1.114.585	1.686.865	363.633
FC de la Deuda Senior	39.425.668	0	-15.158.012	-32.727.858	-6.289.057	3.624.934	3.326.894
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	39.425.668	0	-15.158.012	-32.727.858	-4.476.590	3.475.914	3.501.312

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.606.583	4.791.858	4.396.409	3.886.532	4.888.558	4.665.866	5.189.366
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.298.622	4.474.475	4.086.121	3.601.955	4.576.860	4.362.657	4.874.776
FC disponible accionistas	549.761	809.345	779.961	101.307	768.109	435.426	658.467
FC distribuido accionistas	549.761	809.345	779.961	101.307	768.109	435.426	658.467
FC de la Deuda Senior	3.675.730	3.821.992	3.508.268	3.104.053	3.897.243	3.720.259	4.134.205
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	3.748.861	3.665.130	3.306.160	3.500.648	3.808.751	3.927.232	4.216.308

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
FC del Proyecto (antes de impuestos)	5.397.735	4.952.395	4.377.585	5.507.241	5.256.164	5.845.078	6.080.051
FC del Proyecto (después de impuestos)	5.054.365	4.581.542	4.036.151	5.134.801	4.892.759	5.469.379	5.672.407
FC disponible accionistas	932.735	864.685	100.322	851.939	477.153	728.712	1.038.580
FC distribuido accionistas	932.735	864.685	100.322	851.939	477.153	728.712	1.038.580
FC de la Deuda Senior	4.298.411	3.944.849	3.488.864	4.382.794	4.182.929	4.648.283	4.833.052
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	4.121.630	3.716.857	3.935.829	4.282.861	4.415.606	4.740.668	4.633.826

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
FC del Proyecto (antes de impuestos)	5.578.526	4.931.879	6.202.690	5.920.263	6.584.187	6.848.450	6.283.651
FC del Proyecto (después de impuestos)	5.139.466	4.525.427	5.761.842	5.490.056	6.139.671	6.202.694	5.469.781
FC disponible accionistas	961.532	101.538	947.988	526.702	810.438	2.303.320	4.286.885
FC distribuido accionistas	961.532	101.538	947.988	526.702	810.438	2.303.320	4.286.885
FC de la Deuda Senior	4.434.600	3.921.269	4.926.509	4.701.199	5.225.510	5.432.956	2.365.792
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	4.177.935	4.423.889	4.813.854	4.963.355	5.329.233	3.899.374	1.182.896

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
FC del Proyecto (antes de impuestos)	5.554.652	6.987.330	6.668.903	7.415.788	7.713.792	7.077.736	6.257.632
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.756.420	6.143.476	5.829.957	6.554.569	6.805.117	6.122.393	5.336.551
FC disponible accionistas	4.756.420	6.143.476	5.829.957	6.554.569	6.805.117	6.122.393	5.336.551
FC distribuido accionistas	4.756.420	6.143.476	5.829.957	6.554.569	6.805.117	6.122.393	5.336.551
FC de la Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	0	0	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
FC del Proyecto (antes de impuestos)	7.869.327	7.511.142	8.353.158	8.688.307	7.972.005	7.047.459	8.864.441
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.897.392	6.545.200	7.361.668	7.642.850	6.874.516	5.989.019	7.748.267
FC disponible accionistas	6.897.392	6.545.200	7.361.668	7.642.850	6.874.516	5.989.019	7.748.267
FC distribuido accionistas	6.897.392	6.545.200	7.361.668	7.642.850	6.874.516	5.989.019	7.748.267
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)	8.460.598	9.407.829	9.785.770	8.979.097	7.939.007	9.983.026	9.528.761
FC del Proyecto (después de impuestos)	7.350.649	8.269.633	8.587.263	7.721.528	6.724.891	8.704.415	8.257.625
FC disponible accionistas	7.350.649	8.269.633	8.587.263	7.721.528	6.724.891	8.704.415	8.257.625
FC distribuido accionistas	7.350.649	8.269.633	8.587.263	7.721.528	6.724.891	8.704.415	8.257.625
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)	10.596.640	11.021.691	10.113.247	8.940.698	11.245.071	10.732.901	11.934.219
FC del Proyecto (después de impuestos)	9.293.229	9.649.836	8.675.402	7.552.254	9.783.530	9.279.255	10.444.748
FC disponible accionistas	9.293.229	9.649.836	8.675.402	7.552.254	9.783.530	9.279.255	10.444.748
FC distribuido accionistas	9.293.229	9.649.836	8.675.402	7.552.254	9.783.530	9.279.255	10.444.748
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)	12.413.538	11.390.483	10.071.397	12.663.707	12.087.589	13.441.919	13.980.985
FC del Proyecto (después de impuestos)	10.847.456	9.749.619	8.485.642	10.996.157	10.429.395	11.742.915	12.195.180
FC disponible accionistas	10.847.456	9.749.619	8.485.642	10.996.157	10.429.395	11.742.915	12.195.180
FC distribuido accionistas	10.847.456	9.749.619	8.485.642	10.996.157	10.429.395	10.061.525	9.627.686
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)	12.828.858	11.341.784	14.264.286	13.614.730	15.138.292	15.746.185	14.448.703
FC del Proyecto (después de impuestos)	10.959.362	9.534.814	12.364.736	11.725.193	13.203.320	13.713.926	12.321.729
FC disponible accionistas	10.959.362	9.534.814	12.364.736	11.725.193	13.203.320	13.713.926	12.321.729
FC distribuido accionistas	10.119.562	10.593.813	10.239.495	10.764.114	10.707.376	10.964.838	11.516.134
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)	12.775.783	16.063.459	15.332.802	17.050.420	17.734.086	13.068.118	6.651.600
FC del Proyecto (después de impuestos)	10.718.701	13.902.640	13.215.835	14.925.314	15.418.269	11.182.268	5.839.686
FC disponible accionistas	10.718.701	13.902.640	13.215.835	14.925.314	15.418.269	11.182.268	5.839.686
FC distribuido accionistas	12.052.854	11.656.802	12.244.640	11.996.147	12.042.269	13.122.965	10.686.488
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	6,78%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	99.364.471
Tasa descuento WACC bt	3,32%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	20
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2044

8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

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

Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	6,29%
VAN FC Proyecto después de impuestos	97.859.027
Tasa descuento WACC at	2,99%
Pay-back dinámico (años)	21
Fecha Pay-back dinámico (año)	2045

8.5. Flujos de caja de la deuda

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

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

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	4,36%
TIR FC Deuda con DSRA	4,56%

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

8.6. Flujos de caja de los accionistas

8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	7,23%
VAN FC Disponible Accionistas	15.123.185
Tasa descuento Ke	5,69%
Pay-back dinámico (años)	28
Fecha Pay-back dinámico (año)	2052

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

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

8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

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

Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	7,19%
VAN FC Distribuidos Accionistas	14.728.365
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	927.895.431
EBITDA	707.108.028
Beneficio Neto	450.393.383
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	76,2%
Margen BN (BN/Ingresos)	48,5%

8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

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

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

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

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

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

Tabla 72. Ratios de Cobertura de la Deuda

Ratios Cobertura Deuda	Min	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RCS	1,25 x	1,25 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,25 x	1,26 x	1,26 x
RCI	1,79 x	1,91 x	1,79 x	2,01 x	2,14 x	2,03 x	1,83 x	2,36 x	2,33 x
LLCR	1,36 x	1,37 x	1,36 x	1,37 x	1,38 x	1,38 x	1,37 x	1,40 x	1,40 x
PLCR	2,23 x	2,23 x	2,28 x	2,35 x	2,43 x	2,49 x	2,55 x	2,67 x	2,77 x
DN/EBITDA	12,24 x	12,24 x	11,76 x	11,28 x	10,77 x	10,32 x	9,85 x	9,32 x	8,77 x

Ratios Cobertura Deuda	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RCS	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x
RCI	2,70 x	2,95 x	2,86 x	2,65 x	3,52 x	3,62 x	4,38 x	5,07 x	5,30 x
LLCR	1,42 x	1,43 x	1,43 x	1,43 x	1,47 x	1,49 x	1,53 x	1,58 x	1,61 x
PLCR	2,91 x	3,08 x	3,24 x	3,39 x	3,67 x	3,96 x	4,38 x	4,95 x	5,61 x
DN/EBITDA	8,16 x	7,58 x	7,08 x	6,54 x	5,94 x	5,32 x	4,65 x	4,00 x	3,42 x

Ratios Cobertura Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
RCS	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	1,26 x	2,68 x	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	5,36 x	7,89 x	9,53 x	14,72 x	27,43 x	90,77 x	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	1,64 x	1,82 x	1,99 x	2,56 x	5,69 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	6,41 x	8,04 x	10,61 x	17,27 x	55,82 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	2,80 x	2,13 x	1,43 x	,68 x	,14 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

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

8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	44%	68%	70%	71%	70%	70%	69%	69%	68%	67%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	56%	32%	30%	29%	30%	30%	31%	31%	32%	33%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	2,86 x	2,54 x	2,07 x	2,05 x	2,36 x	2,83 x	1,93 x	2,24 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	100%	57%	33%	30%	30%	31%	32%	33%	33%	35%	36%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	67%	66%	64%	63%	62%	60%	58%	56%	53%	49%	46%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	33%	34%	36%	37%	38%	40%	42%	44%	47%	51%	54%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,87 x	1,78 x	1,85 x	2,07 x	1,53 x	1,68 x	1,44 x	1,34 x	1,33 x	1,40 x	1,09 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	37%	39%	41%	43%	45%	48%	52%	55%	59%	64%	68%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	40%	34%	24%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	60%	66%	76%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,14 x	,98 x	,89 x	1,16 x	2,95 x	2,38 x	3,41 x	2,85 x	3,12 x	2,89 x	2,80 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	74%	80%	87%	95%	98%	98%	99%	98%	98%	98%	98%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,24 x	3,24 x	2,71 x	2,95 x	2,73 x	2,67 x	2,13 x	3,08 x	2,58 x	2,80 x	2,58 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	98%	98%	98%	98%	98%	97%	97%	98%	97%	97%	97%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,54 x	2,03 x	2,95 x	2,47 x	2,67 x	2,46 x	2,44 x	1,94 x	2,83 x	2,36 x	2,56 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	96%	96%	97%	96%	96%	96%	95%	94%	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)	2,34 x	2,34 x	1,86 x	2,72 x	2,28 x	3,57 x	5,01 x	5,02 x	3,65 x	6,41 x	5,83 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	94%	93%	92%	94%	92%	93%	93%	92%	90%	93%	91%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	n.a.
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	n.a.
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	8,05 x	9,32 x	8,52 x	6,57 x	10,35 x	9,19 x	11,70 x	12,94 x	7,99 x	18,55 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	93%	93%	91%	90%	92%	91%	92%	92%	87%	95%	n.a.

8.10. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas

Una parte muy relevante de los flujos de caja generados por el proyecto revierten de forma directa a las Administraciones Públicas. En la siguiente tabla se muestran los impuestos, tasas y tributos pagados de forma directa por la Sociedad Concesionaria del Lote 2:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 2

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	10.541.777	8.987.027
Costes IBI fase construcción	128.696	79.823
Costes IVA fase construcción	7.063.167	5.769.246
Licencias y Tributos	3.349.914	3.137.959
Urbanística y otras tasas	505.319	481.485
ICIO	2.021.274	1.925.940
ITP	56.626	0
IAJD	766.695	730.533
Impuestos Fase de Explotación	160.876.864	23.296.992
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	955.562	151.602
IBI Viviendas	65.484.434	10.536.992
Tasa paso vehículos (vado)	2.029.410	337.616
Impuesto de Sociedades	79.481.185	10.187.673
Coste IVA Fase Explotación	12.926.273	2.083.108
IVA Inversiones Reposición	5.281.056	811.238
IVA Costes Servicios Comunitarios	6.983.669	1.161.814
IVA Costes Estructura Concesionario	661.548	110.056
Total Impuestos	171.418.641	32.284.020
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 2

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Impuestos Fase de Construcción	10.541.777	887.535	5.569.914	3.423.052	661.277	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	128.696	42.899	42.899	42.899	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	7.063.167	788.010	2.233.727	3.380.153	661.277	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	3.349.914	56.626	3.293.288	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	505.319	0	505.319	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	2.021.274	0	2.021.274	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	56.626	56.626	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	766.695	0	766.695	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	160.876.864	0	0	0	230.733	422.653	485.769	680.418	711.984	783.141	835.539
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	955.562	0	0	0	0	0	3.729	6.487	6.617	6.749	6.884
IBI Viviendas	65.484.434	0	0	0	121.136	211.319	215.546	439.714	448.508	457.478	466.628
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.029.410	0	0	0	7.446	12.989	13.249	13.514	13.784	14.060	14.341
Impuesto de Sociedades	79.481.185	0	0	0	74.101	149.411	152.946	169.794	191.147	198.416	184.579
Coste IVA Fase Explotación	12.926.273	0	0	0	28.050	48.933	100.299	50.910	51.928	106.438	163.107
IVA Inversiones Reposición	5.281.056	0	0	0	0	0	50.387	0	0	53.471	109.081
IVA Costes Servicios Comunitarios	6.983.669	0	0	0	25.623	44.699	45.593	46.505	47.435	48.383	49.351
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	171.418.641	887.535	5.569.914	3.423.052	892.010	422.653	485.769	680.418	711.984	783.141	835.539

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	776.036	849.906	832.348	891.072	1.009.813	1.071.972	1.010.550	1.099.848	1.083.501	1.153.711	1.293.614
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.022	7.162	7.305	7.452	7.601	7.753	7.908	8.066	8.227	8.392	8.560
IBI Viviendas	475.960	485.479	495.189	505.093	515.195	525.498	536.008	546.729	557.663	568.816	580.193
Tasa Paso Vehículos (Vado)	14.628	14.920	15.219	15.523	15.834	16.150	16.473	16.803	17.139	17.482	17.831
Impuesto de Sociedades	223.320	229.391	257.302	304.525	351.317	338.885	388.102	401.047	435.906	493.164	552.042
Coste IVA Fase Explotación	55.107	112.953	57.333	58.479	119.866	183.686	62.059	127.203	64.566	65.857	134.989
IVA Inversiones Reposición	0	56.744	0	0	60.217	122.843	0	63.903	0	0	67.815
IVA Costes Servicios Comunitarios	50.338	51.345	52.372	53.419	54.488	55.577	56.689	57.823	58.979	60.159	61.362
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	776.036	849.906	832.348	891.072	1.009.813	1.071.972	1.010.550	1.099.848	1.083.501	1.153.711	1.293.614

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	1.370.362	1.305.609	1.411.356	1.399.803	1.486.349	1.649.001	1.727.964	1.633.270	1.725.194	1.682.527	1.746.408
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	8.731	8.905	9.083	9.265	9.450	9.639	9.832	10.029	10.229	10.434	10.643
IBI Viviendas	591.797	603.632	615.705	628.019	640.580	653.391	666.459	679.788	693.384	707.252	721.397
Tasa Paso Vehículos (Vado)	18.188	18.552	18.923	19.301	19.687	20.081	20.483	20.892	21.310	21.736	22.171
Impuesto de Sociedades	544.787	604.631	624.393	670.506	742.465	813.870	798.233	843.855	838.946	861.219	908.675
Coste IVA Fase Explotación	206.860	69.888	143.252	72.712	74.166	152.020	232.958	78.706	161.324	81.885	83.523
IVA Inversiones Reposición	138.342	0	71.965	0	0	76.370	155.795	0	81.045	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	62.589	63.841	65.118	66.420	67.748	69.103	70.486	71.895	73.333	74.800	76.296
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	1.370.362	1.305.609	1.411.356	1.399.803	1.486.349	1.649.001	1.727.964	1.633.270	1.725.194	1.682.527	1.746.408

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Impuestos Fase de Construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	1.895.837	1.968.110	1.860.944	1.964.001	1.916.416	1.988.881	2.156.638	2.237.564	2.117.343	2.233.926	2.179.813
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	10.856	11.073	11.294	11.520	11.750	11.985	12.225	12.470	12.719	12.973	13.233
IBI Viviendas	735.825	750.541	765.552	780.863	796.480	812.410	828.658	845.231	862.136	879.379	896.966
Tasa Paso Vehículos (Vado)	22.614	23.067	23.528	23.999	24.479	24.968	25.468	25.977	26.496	27.026	27.567
Impuesto de Sociedades	955.343	921.081	971.935	965.942	991.490	1.045.457	1.097.489	1.058.439	1.116.174	1.109.949	1.138.196
Coste IVA Fase Explotación	171.199	262.348	88.635	181.678	92.216	94.061	192.798	295.447	99.818	204.598	103.850
IVA Inversiones Reposición	86.005	175.451	0	91.269	0	0	96.856	197.586	0	102.784	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	77.822	79.378	80.966	82.585	84.237	85.921	87.640	89.393	91.181	93.004	94.864
IVA Costes Estructura Concesionario	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986
Total Impuestos	1.895.837	1.968.110	1.860.944	1.964.001	1.916.416	1.988.881	2.156.638	2.237.564	2.117.343	2.233.926	2.179.813

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	2.260.955	2.450.342	2.542.001	2.406.090	2.536.916	2.476.441	2.568.344	2.781.101	2.883.859	2.731.265	2.879.120
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	13.498	13.767	14.043	14.324	14.610	14.902	15.200	15.504	15.815	16.131	16.453
IBI Viviendas	914.905	933.204	951.868	970.905	990.323	1.010.130	1.030.332	1.050.939	1.071.958	1.093.397	1.115.265
Tasa Paso Vehículos (Vado)	28.118	28.681	29.254	29.839	30.436	31.045	31.666	32.299	32.945	33.604	34.276
Impuesto de Sociedades	1.198.506	1.257.569	1.214.116	1.278.611	1.271.135	1.303.412	1.371.854	1.437.844	1.388.444	1.461.541	1.453.646
Coste IVA Fase Explotación	105.927	217.122	332.721	112.411	230.411	116.953	119.292	244.514	374.698	126.593	259.480
IVA Inversiones Reposición	0	109.075	222.514	0	115.752	0	0	122.837	250.587	0	130.355
IVA Costes Servicios Comunitarios	96.761	98.697	100.671	102.684	104.738	106.833	108.969	111.149	113.372	115.639	117.952
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	2.260.955	2.450.342	2.542.001	2.406.090	2.536.916	2.476.441	2.568.344	2.781.101	2.883.859	2.731.265	2.879.120

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	2.810.492	2.913.525	3.153.588	3.269.835	3.097.466	3.263.509	3.186.688	3.303.244	3.573.070	3.703.517	3.509.867
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	16.783	17.118	17.461	17.810	18.166	18.529	18.900	19.278	19.663	20.057	20.458
IBI Viviendas	1.137.570	1.160.321	1.183.528	1.207.198	1.231.342	1.255.969	1.281.088	1.306.710	1.332.844	1.359.501	1.386.691
Tasa Paso Vehículos (Vado)	34.962	35.661	36.374	37.101	37.843	38.600	39.372	40.160	40.963	41.782	42.618
Impuesto de Sociedades	1.489.471	1.566.083	1.640.864	1.585.755	1.667.550	1.658.194	1.699.003	1.785.805	1.869.496	1.806.970	1.899.549
Coste IVA Fase Explotación	131.708	134.342	275.363	421.971	142.564	292.217	148.324	151.291	310.103	475.207	160.551
IVA Inversiones Reposición	0	0	138.334	282.201	0	146.801	0	0	155.787	317.805	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	120.311	122.717	125.171	127.675	130.228	132.833	135.489	138.199	140.963	143.782	146.658
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	2.810.492	2.913.525	3.153.588	3.269.835	3.097.466	3.263.509	3.186.688	3.303.244	3.573.070	3.703.517	3.509.867

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	3.697.383	3.610.346	3.741.141	4.045.475	4.192.903	3.974.298	4.152.896	4.011.850	4.240.296	4.395.053	1.634.063
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	20.867	21.284	21.710	22.144	22.587	23.039	23.500	23.970	24.449	24.938	4.353
IBI Viviendas	1.414.425	1.442.714	1.471.568	1.500.999	1.531.019	1.561.640	1.592.872	1.624.730	1.657.225	1.690.369	713.289
Tasa Paso Vehículos (Vado)	43.470	44.340	45.226	46.131	47.054	47.995	48.955	49.934	50.932	51.951	21.922
Impuesto de Sociedades	1.889.537	1.934.971	2.032.259	2.126.974	2.057.083	2.160.819	2.116.967	2.125.106	2.315.817	1.885.851	811.914
Coste IVA Fase Explotación	329.084	167.037	170.378	349.226	535.161	180.806	370.602	188.111	191.873	741.944	82.584
IVA Inversiones Reposición	165.322	0	0	175.441	357.900	0	186.179	0	0	546.234	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	149.591	152.583	155.635	158.747	161.922	165.161	168.464	171.833	175.270	178.775	75.438
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	3.697.383	3.610.346	3.741.141	4.045.475	4.192.903	3.974.298	4.152.896	4.011.850	4.240.296	4.395.053	1.634.063

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 2

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	74.856.807	51,7%	14.113.850	43,7%
Impuestos CCAA	9.723.032	6,7%	4.704.859	14,6%
Impuestos Ayuntamientos	60.237.442	41,6%	13.465.310	41,7%
Total Impuestos	144.817.281	100,0%	32.284.020	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 2

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Impuestos Estado	74.856.807	394.005	1.116.864	1.690.076	418.765	173.878	203.096	195.249	217.111
Impuestos CCAA	9.723.032	450.631	1.934.090	1.690.076	344.664	24.467	50.149	25.455	25.964
Impuestos Ayuntamientos	60.237.442	42.899	2.518.960	42.899	128.582	224.309	232.524	459.715	468.909
Total Impuestos	144.817.281	887.535	5.569.914	3.423.052	892.010	422.653	485.769	680.418	711.984
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Impuestos Estado	251.635	266.132	250.873	285.868	285.969	333.765	411.251	430.728	419.131
Impuestos CCAA	53.219	81.554	27.553	56.476	28.666	29.240	59.933	91.843	31.029
Impuestos Ayuntamientos	478.287	487.853	497.610	507.562	517.713	528.068	538.629	549.401	560.389
Total Impuestos	783.141	835.539	776.036	849.906	832.348	891.072	1.009.813	1.071.972	1.010.550
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Impuestos Estado	464.649	468.189	526.092	619.536	648.216	639.576	696.019	706.862	779.548
Impuestos CCAA	63.602	32.283	32.929	67.495	103.430	34.944	71.626	36.356	37.083
Impuestos Ayuntamientos	571.597	583.029	594.690	606.584	618.715	631.090	643.711	656.586	669.717
Total Impuestos	1.099.848	1.083.501	1.153.711	1.293.614	1.370.362	1.305.609	1.411.356	1.399.803	1.486.349
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuestos Estado	889.880	914.712	883.207	919.608	902.162	950.436	1.040.943	1.052.255	1.016.252
Impuestos CCAA	76.010	116.479	39.353	80.662	40.943	41.762	85.599	131.174	44.318
Impuestos Ayuntamientos	683.112	696.774	710.709	724.924	739.422	754.210	769.295	784.681	800.374
Total Impuestos	1.649.001	1.727.964	1.633.270	1.725.194	1.682.527	1.746.408	1.895.837	1.968.110	1.860.944
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Impuestos Estado	1.056.781	1.037.598	1.092.487	1.193.888	1.206.162	1.166.083	1.212.248	1.190.122	1.251.470
Impuestos CCAA	90.839	46.108	47.030	96.399	147.723	49.909	102.299	51.925	52.964
Impuestos Ayuntamientos	816.382	832.709	849.363	866.351	883.678	901.351	919.378	937.766	956.521
Total Impuestos	1.964.001	1.916.416	1.988.881	2.156.638	2.237.564	2.117.343	2.233.926	2.179.813	2.260.955
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Impuestos Estado	1.366.130	1.380.476	1.334.816	1.386.341	1.361.888	1.431.500	1.560.101	1.575.793	1.524.837
Impuestos CCAA	108.561	166.360	56.206	115.206	58.476	59.646	122.257	187.349	63.297
Impuestos Ayuntamientos	975.652	995.165	1.015.068	1.035.369	1.056.077	1.077.198	1.098.742	1.120.717	1.143.131
Total Impuestos	2.450.342	2.542.001	2.406.090	2.536.916	2.476.441	2.568.344	2.781.101	2.883.859	2.731.265

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
Impuestos Estado	1.583.386	1.555.324	1.633.254	1.778.545	1.796.740	1.738.832	1.804.302	1.773.165	1.861.450
Impuestos CCAA	129.740	65.854	67.171	137.681	210.985	71.282	146.108	74.162	75.645
Impuestos Ayuntamientos	1.165.994	1.189.314	1.213.100	1.237.362	1.262.109	1.287.352	1.313.099	1.339.361	1.366.148
Total Impuestos	2.879.120	2.810.492	2.913.525	3.153.588	3.269.835	3.097.466	3.263.509	3.186.688	3.303.244

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
Impuestos Estado	2.024.548	2.044.573	1.979.825	2.054.079	2.018.490	2.117.448	2.301.587	2.324.663	2.251.222
Impuestos CCAA	155.051	237.604	80.275	164.542	83.518	85.189	174.613	267.580	90.403
Impuestos Ayuntamientos	1.393.471	1.421.340	1.449.767	1.478.762	1.508.338	1.538.504	1.569.274	1.600.660	1.632.673
Total Impuestos	3.573.070	3.703.517	3.509.867	3.697.383	3.610.346	3.741.141	4.045.475	4.192.903	3.974.298

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2096	2097	2098	2099	2100
Impuestos Estado	2.302.268	2.219.162	2.411.754	2.256.823	853.206
Impuestos CCAA	185.301	94.055	95.937	370.972	41.292
Impuestos Ayuntamientos	1.665.327	1.698.633	1.732.606	1.767.258	739.565
Total Impuestos	4.152.896	4.011.850	4.240.296	4.395.053	1.634.063

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	76.619.675	394.775.264
Efectos indirectos	78.152.068	252.656.169
Efectos inducidos	124.890.070	319.767.964
Efectos económicos totales	279.661.814	967.199.397

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)	34.316.150	241.093.415

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	34.316.150	241.093.415
Efectos indirectos	30.647.870	114.484.827
Efectos inducidos	37.543.641	94.746.063
Efectos económicos totales	102.507.660	450.324.305

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	659	1.693
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	220	24

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	659	1.693
Efectos indirectos	536	1.974
Efectos inducidos	536	1.579
Efectos económicos totales	1.731	5.246

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)	20.513.896	46.883.797
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	6.837.965	651.164

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	20.513.896	46.883.797
Efectos indirectos	16.090.132	51.320.784
Efectos inducidos	14.557.738	35.529.774
Efectos económicos totales	51.161.766	133.734.355

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 2 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	10.541.777	160.876.864
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	10.448.980	60.133.344
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	20.513.896	46.883.797
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	3.107.855	7.102.895
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	13.556.835	67.236.239

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	13.556.835	67.236.239
Efectos indirectos	5.939.021	19.994.183
Efectos inducidos	7.133.139	17.918.849
Efectos económicos totales	26.628.995	105.149.271

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

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

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

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

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

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

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

9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 2 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 2. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 2	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		279.661.814	102.507.660	1.731	51.161.766	26.628.995
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	201.356.506	73.805.515	1.247	36.836.472	19.172.876
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		78.305.308	28.702.145	485	14.325.294	7.456.119
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		967.199.397	450.324.305	5.246	133.734.355	105.149.271
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	715.727.554	333.239.986	3.882	98.963.423	77.810.461
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		251.471.843	117.084.319	1.364	34.770.932	27.338.811
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		1.246.861.211	552.831.965	6.977	184.896.121	131.778.266
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		917.084.060	407.045.501	5.129	135.799.894	96.983.337
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		329.777.151	145.786.464	1.849	49.096.227	34.794.929

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 2 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 2 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 2 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 2. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 2 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 2

Población beneficiada Lote 2	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 2	490
Población Anual Beneficiada Lote 2	1.250

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 2, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 2.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 2.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 2.

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 2

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 2	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 2 (m2 construidos)	36.035
Ingresos Alquiler Anuales Lote 2	4.685.437
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 2	10,8
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 2	30,54%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 2	2.060.306
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 2	4.205
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	148.342.036

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 2

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	6,29%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	2,99%	
		VAN	97.859.027	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	7,23%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	5,69%	
		VAN	15.123.185	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	4,36%	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	14.113.850	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	4.704.859	
		VA Ingresos Ayuntamientos	13.465.310	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	1.250	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	2.060.306	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	552.831.965	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	6.977	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 2 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.