



Modelo Financiero para el análisis de viabilidad económico-financiera del “Plan Vive Joven” de vivienda bajo la fórmula de colaboración público-privada

Estudio de Viabilidad Concesión Plan Vive Joven Lote 1

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

CABOAZUL
Asesores Financieros

Madrid, 30 de junio de 2026

Índice

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

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

Índice de Tablas

Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo	9
Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 1	11
Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 1	11
Tabla 4. Precios máximos de viviendas, trasteros y garajes	12
Tabla 5. Valor promoción a precio máximo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 1	13
Tabla 6. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios	14
Tabla 7. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 1	15
Tabla 8. Coste del Servicio de Conserjería según el tamaño de la urbanización.....	15
Tabla 9. Coste del Servicio de Limpieza según el tamaño de la urbanización.....	16
Tabla 10. Coste del Servicio de Mantenimiento según el tamaño de la urbanización	16
Tabla 11. Coste TPV del Garaje según el tamaño de la urbanización	17
Tabla 12. Coste Energía y Agua según el tamaño de la urbanización	17
Tabla 13. Coste Piscina anual.....	18
Tabla 14. Coste Servicios Jardinería según el tamaño de la urbanización	18
Tabla 15. Coste Varios e Imprevistos según el tamaño de la urbanización	19
Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 1	20
Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones.....	21
Tabla 18. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 1	22
Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 1	22
Tabla 20. Costes de reversión Lote 1 al final periodo concesión.....	22
Tabla 21. Cálculo del ITP Lote 1	22
Tabla 22. Calendario de la Concesión	23
Tabla 23. Ritmo mensual de construcción	23
Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 1.....	23
Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 1	24
Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 1	25
Tabla 27. Ingresos alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 1 (euros constantes)	26
Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI a lo largo concesión Lote 1 (euros constantes)	27
Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria a lo largo concesión Lote 1 (euros constantes)	28
Tabla 30. Tasas de actualización de Ingresos, Reinversiones y Costes.....	29
Tabla 31. Estructura financiera inicial	30
Tabla 32. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 1	31
Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal.....	31
Tabla 34. Condiciones Deuda Senior.....	32
Tabla 35. Garantía definitiva Lote 1	32

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades	33
Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido	34
Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 1	35
Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 1	36
Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 1	40
Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 1	40
Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 1	41
Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 1	42
Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 1	43
Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 1	45
Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 1	46
Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 1	47
Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 1	48
Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 1	51
Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 1	52
Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 1	54
Tabla 52. Importe Inversión Lote 1	55
Tabla 53. Coeficientes de Amortización	55
Tabla 54. Amortización Anual Lote 1	56
Tabla 55. Capital Circulante Lote 1	58
Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 1	62
Tabla 57. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 1	63
Tabla 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 1	65
Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 1	68
Tabla 60. Balances de Situación Lote 1	72
Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 1	79
Tabla 62. Tasas de descuento aplicables a cada Flujo de Caja	86
Tabla 63. Cálculo de las Tasas de descuento	87
Tabla 64. Cascada de Flujos de Caja	88
Tabla 65. Resumen Flujos de Caja	95
Tabla 66. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos	96
Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos	97
Tabla 68. Coste de la Deuda y coste de la Deuda con CRSD	97
Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas	97
Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	98
Tabla 71. Margen EBITDA y Margen Beneficio Neto	98
Tabla 72. Ratios de Cobertura de la Deuda	99
Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	100
Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 1	101
Tabla 75. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas	101

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 1.....	102
Tabla 77. Distribución Porcentual Flujos Caja Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos.....	106
Tabla 78. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 1.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 1.....	107
Tabla 80. Multiplicadores de Producción Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	112
Tabla 81. Efectos económicos totales sobre la Producción. Euros constantes.....	112
Tabla 82. Multiplicadores de VAB Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	113
Tabla 83. VAB Directo Construcción y Alquileres	113
Tabla 84. Efectos económicos totales sobre el Valor Agregado. Euros constantes.....	114
Tabla 85. Multiplicadores de Empleo Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	114
Tabla 86. Empleo Directo Construcción y Alquileres	115
Tabla 87. Efectos económicos totales sobre el Empleo. Número de empleos.....	115
Tabla 88. Multiplicadores de Rentas Salariales Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	115
Tabla 89. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres.....	116
Tabla 90. Efectos económicos totales sobre Rentas Salariales. Euros constantes	116
Tabla 91. Multiplicadores de Rentas Fiscales por variable económica, 2018	117
Tabla 92. Rentas Fiscales Directas.....	118
Tabla 93. Efectos económicos totales sobre Rentas Fiscales. Euros constantes.....	118
Tabla 94. Relación del porcentaje de producción en Madrid por ramas de actividad	119
Tabla 95. Impacto Económico Lote 1. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes ...	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 1	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 1	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 1.....	123

Índice de Figuras

Figura 1. Estructura del Modelo Financiero	9
--	---

1. Introducción

1.1. Antecedentes

La Comunidad de Madrid dispone de diversos terrenos que gozan de la condición de dominio público. Se trata de terrenos que actualmente se mantienen ociosos, situación a la que pretende ponerse fin mediante su puesta en el mercado y optimización de sus rendimientos, directos e indirectos, económicos y de otra índole, siempre ligados a fines de interés público.

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras está analizando la puesta en marcha del proyecto “Plan Vive Joven” cuya finalidad es ampliar el parque de viviendas destinadas a alquiler a precios asequibles en la Comunidad de Madrid. Para el desarrollo de dicho plan la Comunidad de Madrid está evaluando la utilización de la fórmula colaboración público-privada.

Para la preparación de los pliegos la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación precisa de disponer de un apoyo y asesoramiento en el análisis económico-financiero del proyecto y en la elaboración del estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión.

El esquema propuesto es que la Comunidad de Madrid licitaría mediante concesiones demaniales la redacción de proyecto y construcción de las promociones de viviendas sujetas a protección pública en suelo público integrante de redes públicas y su posterior explotación mediante contratos de arrendamiento. El concesionario recuperaría la inversión realizada en la construcción de las viviendas, a través del aprovechamiento privativo que se le concede sobre el arrendamiento de los inmuebles.

El alquiler de los inmuebles se regiría por la Ley de Arrendamientos Urbanos y el fin social de las viviendas de su puesta a disposición a los ciudadanos mediante arrendamientos asequibles, se aseguraría mediante el carácter de las viviendas promovidas asimiladas a Viviendas con Protección Pública de precio básico (VPPB) o Viviendas con Protección Pública de precio limitado (VPPL) destinadas a arrendamiento, conforme a la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.

La Comunidad de Madrid contrató a Caboazul Asesores Financieros la elaboración del estudio de viabilidad de cada uno de los lotes de concesiones de viviendas en régimen de alquiler con protección pública del Plan Vive Joven.

El objeto de este documento es explicar los resultados del “Estudio de Viabilidad Económico-Financiera de la Concesión Plan Vive Joven Lote 1” elaborado por Caboazul Asesores Financieros con el fin de analizar la viabilidad económico-financiera de la concesión demanial de dicho lote.

Las hipótesis del estudio de viabilidad se han realizado contrastando los valores con información de mercado, aunque los licitadores pueden considerar en sus planes de negocio hipótesis diferentes a las contenidas en el estudio de viabilidad.

1.2. Contenido del Documento

El presente Informe se divide en 10 capítulos, que se describen a continuación:

El **Capítulo 1 Introducción**, describe los antecedentes del proyecto y el objeto del estudio de viabilidad económico-financiera.

El **Capítulo 2 Metodología para la realización del estudio de viabilidad**, explica la metodología empleada para la realización del estudio de viabilidad económico-financiera del Lote 1.

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

El **Capítulo 4 Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio**, incluye de forma agregada (y no a nivel de parcela) las variables básicas que constituyen los inputs del plan de negocio del Lote 1.

El **Capítulo 5 Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras**, incluye los inputs sobre las variables macroeconómicas, las hipótesis contables y fiscales, y la estructuración financiera del Lote 1.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 1 como ingresos, costes, inversión, impuestos o financiación.

El **Capítulo 7 Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria**, muestra la cuenta de Pérdidas y Ganancias, Balance y Estado de Origen y Aplicación de Fondos de la Sociedad Concesionaria del Lote 1.

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

El **Capítulo 9 Impacto socio-económico del proyecto** muestra los flujos de caja generados para la Administración (Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos) y la generación de empleos durante la construcción.

El **Capítulo 10 Conclusiones**, resume las principales conclusiones del estudio de viabilidad económica-financiera relativa al Lote 1.

2. Metodología para la realización del estudio de viabilidad

2.1. Introducción

Para la elaboración del estudio de viabilidad económico-financiera se ha utilizado como base un Modelo económico-financiero (MEF) en base Excel.

La información que integra el modelo está identificada según se trate de hipótesis, cálculos y resultados. Para facilitar su identificación en el modelo se distinguen los siguientes formatos de hojas de Cálculo:

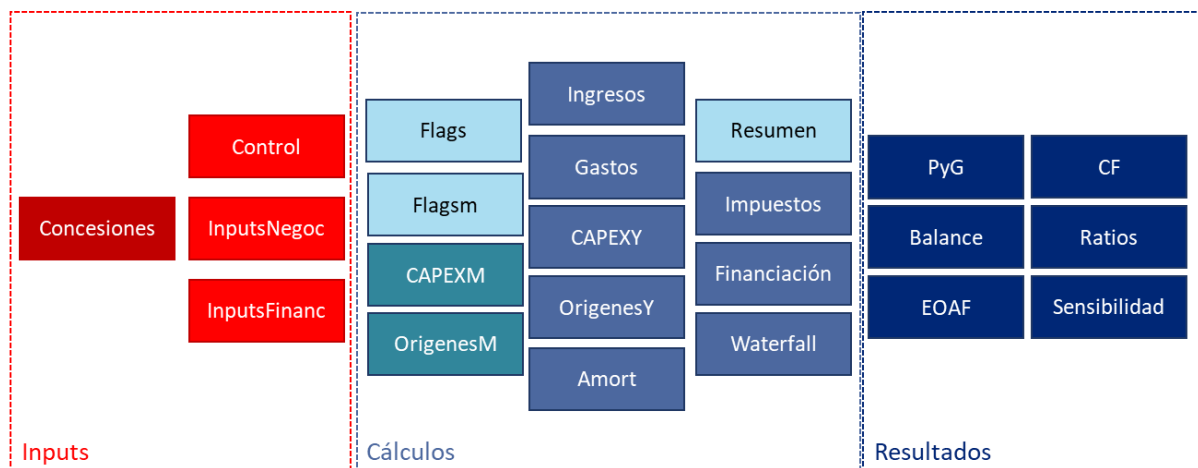
Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo

Hojas de Cálculo	Descripción
Inputs	Estas hojas con etiqueta de color rojo contienen los Inputs del Modelo Financiero. Todos los valores de Inputs están en azul.
Auxiliares	Estas hojas contienen cálculos auxiliares empleados en el modelo. Estas hojas tienen etiqueta azul claro.
Cálculos	Estas hojas contienen los cálculos del modelo financiero. Los cálculos mensuales tienen etiqueta azul verdoso y las hojas con cálculos anuales tienen etiqueta en azul marino
Resultados	Estas hojas contienen los cálculos del modelo financiero. Tienen etiqueta azul oscuro.

2.2. Estructura del modelo financiero

El modelo financiero está compuesto por varias hojas de cálculo que recogen las hipótesis, realizan los cálculos y exponen los resultados. De forma general, la estructura del modelo es la siguiente:

Figura 1. Estructura del Modelo Financiero



2.3. Objetivos del modelo financiero

El objetivo del modelo financiero es permitir realizar un análisis de la viabilidad económico-financiera del proyecto mediante:

- Estimación de las proyecciones financieras de la concesión (inversión, ingresos, costes, financiación, impuestos).
- Obtención de los Estados Financieros previsionales de la sociedad concesionaria.
- Estimación de los Flujos de Caja del proyecto, de la deuda y de los accionistas, y cálculo de la rentabilidad del proyecto y de los accionistas.
- Obtención de los ratios financieros del proyecto incluyendo los ratios de cobertura de la deuda, y análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto y de los accionistas a las principales variables del proyecto.

En base a los resultados del análisis anterior, se obtienen las conclusiones sobre el nivel de bancabilidad y la viabilidad comercial del proyecto de atraer inversores privados y financiadores, que promuevan y construyan las viviendas en alquiler.

Por último, también se analiza el impacto socio-económico del proyecto mediante su capacidad de generación de tributos para las Administraciones, y de desarrollo de la actividad económica y generación de empleos.

3. Información básica sobre las parcelas objeto de concesión

3.1. Parcelas objeto de la concesión

Las parcelas objeto de concesión del Lote 1 se encuentran todas ellas situadas en la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se indica el Municipio, el ámbito de actuación dentro del municipio, la superficie registral de la parcela en m², la edificabilidad máxima de la parcela en m², el número de viviendas máximo por ficha urbanística o estimado que se pueden construir en la parcela, la zona geográfica referente a la clasificación de la vivienda protegida en Madrid, el régimen de protección de la vivienda, y el precio máximo de alquiler en 2026 indicado en el Pliego:

Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 1

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
1	San Sebastián de los Reyes	0	4799201VK4849N0001YB	15.100	45.300	647	A	VPPB	2.591,64
	Total			15.100	45.300	647			

3.2. Número de viviendas y plazas de garaje

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

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

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

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

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

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	nº Plazas Garaje	nº Trasteros	Superficie construida sobre rasante m ²	Superficie Útil Viviendas m ²	Tamaño Medio Vivienda m ² construido
1	San Sebastián de los Reyes	647	647	647	47.568	33.977	70
	Total	647	647	647	47.568	33.977	70

3.3. Ingresos alquiler

Precios máximos de alquiler de la vivienda, trasteros y garajes

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

En la siguiente tabla se resumen los precios máximos del Lote 1 correspondiente al m2 útil de vivienda, m2 útil de trastero, y m2 útil de la primera plaza de garaje vinculada a la vivienda.

Tabla 4. Precios máximos de viviendas, trasteros y garajes

Precios máximos establecidos por Pliego	Precio m2 útil Vivienda	Precio m2 útil Trastero	Precio m2 útil 1ª Plaza de Garaje
Precio por m2 útil	2.591,64	1.295,82	1.295,82
Cómputo sobre precio máximo vivienda	100%	50%	50%

Precios de los trasteros y garajes

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

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

Ingresos de alquiler de las viviendas, trasteros y garajes

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

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

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

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

Urb.	Municipio	Régim. Protec.	Zona Geogr.	Precio Máximo Pliego	Superficie Útil Viviendas m2	nº Viviend.	Valor Promoción al precio Máximo	Alquiler Anual Urbanización	Ingreso Anual con Factor Ocupación	Alquiler mensual medio vivienda, trastero y plaza de garaje
5	San Sebastián de los Reyes	VPPB	A	2.591,64	33.977	647	115.723.853,01	6.364.811,92	6.046.571,32	819,79
	Total				33.977	647	115.723.853,01	6.364.811,92	6.046.571,32	819,79

3.4. Ingresos Servicios Comunitarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En la siguiente tabla se muestra el desglose para las urbanizaciones del Lote 1 de la superficie de edificación, el alquiler anual máximo de la urbanización, la tipología de tamaño de la urbanización, si la urbanización dispone de conserjería y piscina, el porcentaje máximo del alquiler mensual de la vivienda y sus anejos que el Concesionario puede cobrar por los servicios comunitarios, el importe anual máximo de los servicios comunitarios, y los ingresos anuales de los servicios comunitarios del Concesionario considerando un factor de ocupación medio del 95%.

Tabla 7. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 1

Urb.	Municipio	Superficie Edificación m2	Tamaño Urbaniz.	Alquiler Anual Urbaniz.	Conserjería	Piscina	Servicios Comunitarios % Alquiler Mensual	Servicios Comunitarios Anuales Urbanización	Ingresos Servicios Comunitarios por factor de ocupación
5	San Sebastián de los Reyes	45.303	1	6.364.812	Si	Si*	14,0%	891.074	846.520
	Total	45.300		6.185.121				891.074	846.520

* 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	11.000	132.000
2	6.600	79.200
3	2.200	26.400
4	1.650	19.800
5	1.400	16.800
6	1.250	15.000
7	1.100	13.200
8	990	11.880

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	750	9.000
3	250	3.000
4	208	2.500
5	125	1.500
6	108	1.300
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	10.000	120.000
2	6.000	72.000
3	2.500	30.000
4	1.650	19.800
5	1.400	16.800
6	1.250	15.000
7	1.100	13.200
8	990	11.880

Servicio de Piscina

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

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

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

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

En la siguiente tabla, se incluye el 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	6.000

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	4.315	51.775
2	2.834	34.007
3	1.581	18.975
4	1.254	15.047
5	1.060	12.716
6	482	5.789
7	395	4.746
8	316	3.789

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 **1.300,00** euros/mcc sobre rasante, de **800,00** euros/mcc bajo rasante, y de **220,00** euros/mcc de urbanización. Estos costes de construcción son acordes a los costes de construcción en España de edificios de vivienda en altura de tipología similar.

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

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

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

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

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

En el coste de construcción no se han incluido las partidas referentes a los gastos financieros, ni otros gastos inherentes a la sociedad concesionaria que no están relacionados directamente con la construcción (gastos de constitución, gastos de publicidad y auditorías).

En la siguiente tabla se muestra el cálculo de la Inversión Inicial en Construcción del Lote 1:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 1

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		47.568
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		25.880
PEM	EUR		70.201.004
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	13.338.191
PEC	EUR		83.539.195
IVA PEC	EUR		8.353.920
PEC con IVA	EUR		91.893.115
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	3.510.050
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	1.404.020
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	877.513
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	1.053.015
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	877.513
Licencias urbanísticas e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	3.510.050
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	3.510.050
Otros Costes Construcción	EUR		14.742.211
IVA Otros Costes Construcción	EUR		1.437.366
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		16.179.576
Coste Construcción más IVA	EUR		108.072.691
Tributos	EUR		1.139.875
ITP	EUR		74.750
AJD	EUR		1.065.125
IBI	EUR		0
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		109.212.566
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		138.216
Gastos Financieros fase construcción	EUR		5.708.779
Total Inversión Fase Construcción	EUR		115.059.561
Coste total por vivienda	EUR		177.835

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

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

3.7. Reinversiones

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

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

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

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

Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones

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

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

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

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

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

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

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2026
Reacondicionamiento viviendas	14.136.950
Reparaciones viviendas	13.522.300
Coste Reversión	1.698.863
Total Reinversiones	29.358.113
IVA Soportado Reinversiones	2.935.811
Reinversiones con IVA Soportado	32.293.924
Número de viviendas en alquiler	647
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	615

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

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 1

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
1	San Sebastián de los Reyes	647	32.293.924
	Total	647	32.293.924

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

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

En la siguiente se muestra el coste de reversión estimado para el Lote 1:

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

Costes de reversión	Total EUR 2026
Costes de reversión	1.698.862,50
IVA Coste de reversión	169.886,25
Costes de reversión más IVA	1.868.748,75

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

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

Tabla 21. Cálculo del ITP Lote 1

ITP Concesión	Total EUR 2026
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	1.868.748,75
Coste ITP	74.749,95

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	01/01/2027
Plazo de Construcción	Meses	36
Inicio de Explotación	Fecha	01/01/2030
Plazo del contrato de Concesión	Años	75
Fecha finalización del Contrato de Concesión	Fecha	31/12/2101
Duración Periodo de Explotación	Años	72

4.2. Periodo de construcción

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

Tabla 23. Ritmo mensual de construcción

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

4.3. Presupuesto de construcción

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

Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 1

Otros gastos concesionario fase construcción	Importe
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Coste Auditores fase construcción	45.906
Campaña publicidad inicial	24.000

En la siguiente tabla se indica el desglose de los costes de la inversión inicial durante la fase de construcción, incluyendo también los gastos financieros durante la fase de construcción:

Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 1

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	70.201.004
Gastos Generales y Beneficio Industrial	13.338.191
PEC	83.539.195
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	421.206
Otros Seguros Construcción y ALOP	456.307
Licencias y Tributos	4.649.925
Urbanística y otras tasas	702.010
ICIO	2.808.040
ITP	74.750
IAJD	1.065.125
Organismo de Control Técnico (OCT)	1.053.015
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	5.791.583
Coste Auditores fase construcción	45.906
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	3.510.050
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	0
Costes IVA fase construcción	9.806.595
Total Costes Concesionaria en Construcción	25.811.587
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	109.350.782
Intereses Deuda Senior en construcción	4.261.710
Comisiones Deuda Senior en construcción	821.115
Coste de la Garantía Definitiva	87.000
Total Gastos Financieros	5.708.779
Total Inversión Inicial	115.059.561

4.4. Periodo de explotación

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

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

4.5. Inversiones de Reposiciones

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

El desglose anual de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 1 se muestra en la siguiente tabla:

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

Reposiciones	Total EUR 2026	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reacondicionamiento viviendas	14.136.950	0	0	0	614.650	0	0
Reparaciones viviendas	13.522.300	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	1.698.863	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	2.935.811	0	0	0	61.465	0	0
Total Reinversiones	32.293.924	0	0	0	676.115	0	0
Reposiciones	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Reacondicionamiento viviendas	614.650	0	0	614.650	0	0	614.650
Reparaciones viviendas	0	1.229.300	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	61.465	122.930	0	61.465	0	0	61.465
Total Reinversiones	676.115	1.352.230	0	676.115	0	0	676.115
Reposiciones	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	0	614.650	0	0	614.650	0
Reparaciones viviendas	1.229.300	0	0	0	0	0	1.229.300
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	122.930	0	61.465	0	0	61.465	122.930
Total Reinversiones	1.352.230	0	676.115	0	0	676.115	1.352.230
Reposiciones	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
Reacondicionamiento viviendas	0	614.650	0	0	614.650	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.229.300	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	61.465	0	0	61.465	122.930	0
Total Reinversiones	0	676.115	0	0	676.115	1.352.230	0
Reposiciones	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
Reacondicionamiento viviendas	614.650	0	0	614.650	0	0	614.650
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	1.229.300	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	61.465	0	0	61.465	122.930	0	61.465
Total Reinversiones	676.115	0	0	676.115	1.352.230	0	676.115
Reposiciones	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
Reacondicionamiento viviendas	0	0	614.650	0	0	614.650	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	1.229.300	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	61.465	122.930	0	61.465	0
Total Reinversiones	0	0	676.115	1.352.230	0	676.115	0
Reposiciones	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Reacondicionamiento viviendas	0	614.650	0	0	614.650	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	1.229.300	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	61.465	122.930	0	61.465	0	0
Total Reinversiones	0	676.115	1.352.230	0	676.115	0	0
Reposiciones	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Reacondicionamiento viviendas	614.650	0	0	614.650	0	0	614.650
Reparaciones viviendas	0	1.229.300	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	61.465	122.930	0	61.465	0	0	61.465
Total Reinversiones	676.115	1.352.230	0	676.115	0	0	676.115
Reposiciones	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Reacondicionamiento viviendas	0	0	614.650	0	0	614.650	0
Reparaciones viviendas	1.229.300	0	0	0	0	0	1.229.300
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	122.930	0	61.465	0	0	61.465	122.930
Total Reinversiones	1.352.230	0	676.115	0	0	676.115	1.352.230

Reposiciones	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097
Reacondicionamiento viviendas	0	614.650	0	0	614.650	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.229.300	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	61.465	0	0	61.465	122.930	0
Total Reinversiones	0	676.115	0	0	676.115	1.352.230	0
Reposiciones	2098	2099	2100	2101			
Reacondicionamiento viviendas	614.650	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	1.698.863	0			
IVA Reposiciones	61.465	0	169.886	0			
Total Reinversiones	676.115	0	1.868.749	0			

4.6. Ingresos

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

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

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

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

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

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

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2026)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos	7.786.287	7.396.972	532.582.002
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	6.364.812	6.046.571	435.353.135
Ingresos Servicios Comunitarios	891.074	846.520	60.949.439
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	530.401	503.881	36.279.428
Tasa de ocupación		95%	

Referente al pago del IBI hay que señalar que el Concesionario tiene una bonificación del 50% en los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, confirme al punto 2 del artículo 73 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. De esta bonificación, quien se acaba beneficiando en realidad es el arrendatario al que se le repercute el IBI de la vivienda y anejos.

En el modelo financiero no se han considerado ingresos comerciales que en su caso pudiesen existir provenientes del alquiler de locales comerciales o del alquiler de plazas de garaje opcionales no vinculadas a las viviendas a no residentes.

4.7. Gastos

El Concesionario además de las Reinversiones de reposición, tiene durante el periodo de explotación, dos tipos diferentes de gastos;

- Gastos de los servicios comunitarios (que ya incluyen en su estimación el IVA Soportado) prestados a los arrendatarios de las viviendas, y el coste del IBI de las viviendas y garajes que se repercute a los arrendatarios.
- Costes de estructura del Concesionario en la fase de explotación, que incluyen el pago del IAE, seguros de explotación, costes de gestión de la sociedad concesionaria, costes de auditorías financieras y energéticas, y coste del IVA soportado.

Las hipótesis sobre el cálculo de los gastos de los servicios comunitarios se explicaron en detalle en el punto **3.5 Costes Servicios Comunitarios**.

En la siguiente tabla se muestra el importe anual y el importe total a lo largo de la concesión en euros constantes de los costes de los servicios comunitarios prestados y de la repercusión del IBI de viviendas y anejos:

Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI a lo largo concesión Lote 1 (euros constantes)

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	51.000	3.672.000
Servicio de Limpieza	133.875	9.639.000
Servicio de Garaje	12.000	864.000
Servicio de Energía y Agua	120.000	8.640.000
Servicio de Mantenimiento	132.000	9.504.000
Servicio de Piscina y Jardín	68.872	4.958.784
Varios e Imprevistos	51.775	3.727.778
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	530.401	37.393.270
Total Costes Servicios a la Comunidad	1.099.923	78.398.832

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

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

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

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

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	12.697	558.681
Seguros en Operación	116.932	7.680.881
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	83.539	6.014.822
Pérdida de Beneficio (Anual)	4.732	217.677
Responsabilidad Civil (Anual)	23.660	1.088.383
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	360.000
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	578.072	26.591.309
Auditorías anuales financieras	15.000	1.080.000
Auditorías anuales energéticas	4.000	288.000
Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria	3.990	287.280
Total Costes Estructura Concesionaria	730.691	36.486.152

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 2026, actualizándose los valores en el modelo a partir de 2027.

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

Actualización Ingresos, Reinversiones y Costes	Año Base	Tipo Base	Tasa de Actualización
Actualización Alquileres	2026	IPC	2,00%
Actualización Ingresos Servicios Comunitarios	2026	IPC	2,00%
Actualización Reinversiones	2026	IPC	2,00%
Actualización Costes Servicios Comunitarios	2026	IPC	2,00%
Actualización Costes Estructura Concesionario	2026	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%	11.730.221
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	23.460.442
Deuda Senior	70,00%	82.111.546
Total Fuentes de Financiación	100,00%	117.302.208

5.3. Fondos propios

Los Fondos Propios de la sociedad concesionaria estarían compuestos por:

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

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

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

Tabla 32. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 1

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2026	2027	2028	2029
Capital					
Desembolsos	11.730.221	0	3.200.001	4.202.528	4.327.692
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	23.460.442	0	13.436.516	1.368.542	8.655.384
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	35.190.662	0	16.636.517	5.571.069	12.983.076

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 **1,40x** 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 **2030**, 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 **2,85%** con una tasa de cobertura (*hedging ratio*) del **100%** en construcción y explotación. El Margen sobre el Tipo de Interés del **1,50%**, siendo el tipo de interés anual aplicable el **4,35%**.

La Comisión de Agencia durante la fase de construcción sería **10.000** euros anuales y durante la fase de operación sería **10.000** euros anuales en términos constantes. La Comisión de Apertura sería del **1,00%** y la Comisión de Disponibilidad del **0,75%**.

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	1,40x
RCSD min	x	1,25x
LLCR min	x	1,10x
Primer año cumplimiento Ratios	Año	2030
Método Amortización Deuda	Switch	1. Esculpido DSCR
Plazo Máximo Deuda	Años	35
Plazo Efectivo Deuda	Años	32
Tiempo de cola	Años	43
Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD		
% Servicio Deuda Anual (6 meses)	%	50%
Tipo de interés		
Margen Tipo de Interés	%	1,50%
Tipo Fijo SWAP	%	2,85%
Tasa de cobertura (construc. y explotac.)	%	100%
Tipo de interés anual aplicable	%	4,35%
Base intereses D Senior	Días	360
Comisiones		
Comisión de Agencia Construcción	EUR Cte.	10.000
Comisión de Agencia Operación	EUR Cte.	10.000
Comisión de Apertura	%	1,00%
Comisión de Disponibilidad	%	0,75%

5.6. Garantía definitiva

El importe de la Garantía definitiva se ha establecido para el Lote 1 en **1.450.000** euros. Este importe se reduciría en un **50%** durante el período de explotación. Sobre el importe de la garantía definitiva se ha considerado que el aval tiene un tipo de interés del **2%** anual. En la siguiente tabla se muestra el importe de la Garantía definitiva y el tipo de interés y el coste anual para la Sociedad Concesionaria del Lote 1:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 1

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	1.450.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	725.000
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 1

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2026	2027	2028	2029
PEM	70.201.004	0	14.538.628	28.873.673	26.788.703
Gastos Generales y Beneficio Industrial	13.338.191	0	2.762.339	5.485.998	5.089.854
PEC	83.539.195	0	17.300.967	34.359.671	31.878.557
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000	0	3.000	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	50.000	0	50.000	0	0
Seguros en Construcción Decenal	421.206	0	126.362	0	294.844
Otros Seguros Construcción y ALOP	456.307	0	456.307	0	0
Licencias y Tributos	4.649.925	0	4.649.925	0	0
Urbanística y otras tasas	702.010	0	702.010	0	0
ICIO	2.808.040	0	2.808.040	0	0
ITP	74.750	0	74.750	0	0
IAJD	1.065.125	0	1.065.125	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	1.053.015	0	351.005	351.005	351.005
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	5.791.583	0	4.270.561	760.511	760.511
Coste Auditores fase construcción	45.906	0	15.000	15.300	15.606
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	3.510.050	0	1.170.017	1.170.017	1.170.017
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	24.000
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	9.806.595	0	2.704.406	3.672.598	3.429.591
Total Costes Concesionaria en Construcción	25.811.587	0	13.796.582	5.969.431	6.045.574
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	109.350.782	0	31.097.549	40.329.102	37.924.131
Intereses Deuda Senior en construcción	4.261.710	0	0	1.281.027	2.980.682
Comisión de Apertura	821.115	0	821.115	0	0
Comisión de Disponibilidad	508.350	0	42.347	375.946	90.056
Comisión de Agencia	30.604	0	10.000	10.200	10.404
Coste de la Garantía Definitiva	87.000	0	29.000	29.000	29.000
Total Gastos Financieros	5.708.779	0	902.463	1.696.173	3.110.143
Total Inversión Inicial	115.059.561	0	32.000.012	42.025.275	41.034.274

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

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

Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 1

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
PEM	70.201.004	351.005	351.005	351.005	280.804	280.804	280.804	140.402	2.106.030	491.407
Gastos Generales y Beneficio Industrial	13.338.191	66.691	66.691	66.691	53.353	53.353	53.353	26.676	400.146	93.367
PEC	83.539.195	375.926	375.926	375.926	300.741	300.741	300.741	150.371	2.255.558	526.297
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de constitución de la sociedad	50.000	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros en Construcción Decenal	421.206	0	0	0	0	0	0	126.362	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	456.307	0	0	0	0	0	0	0	456.307	0
Licencias y Tributos	4.649.925	0	74.750	0	0	0	0	0	3.510.050	1.065.125
Urbanística y otras tasas	702.010	0	0	0	0	0	0	0	702.010	0
ICIO	2.808.040	0	0	0	0	0	0	0	2.808.040	0
ITP	74.750	0	74.750	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	1.065.125	0	0	0	0	0	0	0	0	1.065.125
Organismo de Control Técnico (OCT)	1.053.015	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	5.791.583	648.384	648.384	648.384	648.384	648.384	648.384	63.376	63.376	63.376
Coste Auditores fase construcción	45.906	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	3.510.050	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	9.806.595	180.788	180.158	180.158	172.640	172.640	172.640	34.751	245.270	72.344
Total Costes Concesionaria en Construcción	25.811.587	1.010.175	1.031.294	956.545	949.026	949.026	949.026	352.491	4.403.004	1.328.846
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	109.350.782	1.386.101	1.407.221	1.332.471	1.249.767	1.249.767	1.249.767	502.861	6.658.563	1.855.143
Intereses Deuda Senior en construcción	4.261.710	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	821.115	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	508.350	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Agencia	30.604	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	87.000	0	29.000	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	5.708.779	0	29.000	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	115.059.561	1.386.101	1.436.221	1.332.471	1.249.767	1.249.767	1.249.767	502.861	6.658.563	1.855.143

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	1.193.417	1.193.417	1.333.819	1.333.819	1.404.020	1.123.216	1.544.422	1.614.623	2.597.437
Gastos Generales y Beneficio Industrial	226.749	226.749	253.426	253.426	266.764	213.411	293.440	306.778	493.513
PEC	1.278.150	1.278.150	9.782.440	1.428.520	1.503.706	1.202.964	1.654.076	1.729.261	2.781.855
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)	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376
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	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501
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	147.529	147.529	997.958	162.571	170.090	140.016	185.127	192.645	297.905
Total Costes Concesionaria en Construcción	338.907	338.907	1.189.336	353.974	361.493	331.418	376.530	384.048	489.308
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	1.617.056	1.617.056	10.971.775	1.782.494	1.865.198	1.534.383	2.030.606	2.113.309	3.271.163
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	58.551	60.432	71.357	74.295	84.178	88.785
Comisión de Apertura	0	0	821.115	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	42.347	41.206	37.475	39.141	36.663	36.602	33.473
Comisión de Agencia	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	29.000	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	0	0	873.463	99.757	126.907	110.498	110.959	120.780	122.257
Total Inversión Inicial	1.617.056	1.617.056	11.845.238	1.882.251	1.992.105	1.644.881	2.141.565	2.234.090	3.393.420

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	3.018.643	3.650.452	3.931.256	4.282.261	3.790.854	3.790.854	3.790.854	3.790.854	3.650.452
Gastos Generales y Beneficio Industrial	573.542	693.586	746.939	813.630	720.262	720.262	720.262	720.262	693.586
PEC	3.232.967	3.909.634	4.210.375	4.586.302	4.060.005	4.060.005	4.060.005	4.060.005	3.909.634
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)	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376
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	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501
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	343.016	410.683	440.757	478.349	425.720	425.720	425.725	425.725	410.688
Total Costes Concesionaria en Construcción	534.419	602.085	632.160	669.752	617.122	617.122	617.153	617.153	602.116
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	3.767.386	4.511.720	4.842.535	5.256.054	4.677.127	4.677.127	4.677.158	4.677.158	4.511.751
Intereses Deuda Senior en construcción	103.618	116.969	128.667	149.929	162.963	181.284	194.100	186.894	219.784
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	32.325	29.613	25.873	23.603	20.727	19.244	17.117	13.485	12.814
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	10.200	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	29.000	0
Total Gastos Financieros	135.943	146.582	154.539	173.532	183.690	210.728	211.218	229.378	232.597
Total Inversión Inicial	3.903.329	4.658.302	4.997.074	5.429.586	4.860.817	4.887.856	4.888.376	4.906.537	4.744.348

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	3.088.844	2.878.241	2.457.035	2.457.035	1.895.427	1.614.623	1.614.623	1.333.819	1.193.417
Gastos Generales y Beneficio Industrial	586.880	546.866	466.837	466.837	360.131	306.778	306.778	253.426	226.749
PEC	3.308.152	3.082.596	2.631.485	2.631.485	2.030.002	1.729.261	1.729.261	1.428.520	1.278.150
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	294.844	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)	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376	63.376
Coste Auditores fase construcción	1.301	1.301	1.301	1.301	1.301	1.301	1.301	1.301	1.301
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501	97.501
Campaña publicidad inicial	0	0	24.000	0	0	0	0	0	0
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	350.540	327.984	287.913	282.873	222.725	192.651	192.651	162.577	147.540
Total Costes Concesionaria en Construcción	541.968	519.412	798.186	474.301	414.153	384.079	384.079	354.005	338.968
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	3.850.120	3.602.009	3.429.670	3.105.786	2.444.156	2.113.340	2.113.340	1.782.525	1.617.118
Intereses Deuda Senior en construcción	224.733	242.936	244.880	262.697	271.545	269.689	284.937	281.838	296.650
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	10.638	9.274	7.386	6.127	4.914	3.726	2.779	1.798	0
Comisión de Agencia	0	0	0	0	0	0	0	0	10.404
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	235.370	252.210	252.265	268.824	276.459	273.415	287.716	283.636	307.054
Total Inversión Inicial	4.085.490	3.854.219	3.681.935	3.374.610	2.720.615	2.386.755	2.401.057	2.066.161	1.924.172

6.2. Necesidades de financiación

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

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

Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 1

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	115.059.561
1ª dotación CRSD (mes 36)	2.242.647
Necesidades de Financiación	117.302.208

6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual

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

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

Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 1

Orígenes de Financiación	Total	2026	2027	2028	2029
Capital	11.730.221	0	3.200.001	4.202.528	4.327.692
Reservas / Prima de Emisión	23.460.442	0	13.436.516	1.368.542	8.655.384
Deuda Senior	82.111.546	0	15.630.941	36.186.760	30.293.845
Total Fuentes de Financiación	117.302.208	0	32.267.458	41.757.829	43.276.921

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

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

Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 1

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	11.730.221	2.932.555	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	23.460.442	0	0	1.222.237	1.249.767	1.249.767	1.249.767	502.861	4.569.279	1.236.762
Deuda Senior	82.111.546	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	117.302.208	2.932.555	0	1.222.237	1.249.767	1.249.767	1.249.767	502.861	4.569.279	1.236.762

Orígenes de Financiación	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Capital	0	0	267.446	188.225	199.211	164.488	214.156	223.409	339.342
Reservas / Prima de Emisión	1.078.038	1.078.038	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	0	15.630.941	1.614.805	1.803.880	1.445.671	1.977.076	2.019.933	3.170.011
Total Fuentes de Financiación	1.078.038	1.078.038	15.898.387	1.803.030	2.003.091	1.610.159	2.191.233	2.243.342	3.509.353

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	390.333	465.830	499.707	542.959	486.082	488.786	488.838	490.654	474.435
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	390.971	977.571	977.675	981.307	948.870
Deuda Senior	3.563.987	4.267.969	4.531.244	4.929.879	3.440.806	3.421.499	3.421.863	3.434.576	3.321.044
Total Fuentes de Financiación	3.954.319	4.733.799	5.030.952	5.472.837	4.317.859	4.887.856	4.888.376	4.906.537	4.744.348

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	408.549	385.422	368.194	337.461	272.061	238.676	240.106	206.616	416.682
Reservas / Prima de Emisión	817.098	770.844	736.387	674.922	544.123	477.351	480.211	413.232	833.364
Deuda Senior	2.859.843	2.697.953	2.577.355	2.362.227	1.904.430	1.670.729	1.680.740	1.446.313	2.916.774
Total Fuentes de Financiación	4.085.490	3.854.219	3.681.935	3.374.610	2.720.615	2.386.755	2.401.057	2.066.161	4.166.819

6.4. Reinversiones

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

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

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

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

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

Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 1

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	14.136.950	32.387.115	41,5%
Reparaciones viviendas	13.522.300	31.382.239	40,2%
Coste Reversión	1.698.863	7.210.589	9,2%
Coste IVA Inversiones Reposición	2.935.811	7.097.994	9,1%
Total Reinversiones	32.293.924	78.077.938	100,0%

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

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

Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 1

Reinversiones nominales	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Reacondicionamiento viviendas	32.387.115	0	0	0	678.623	0	0	720.160	0	0	764.240
Reparaciones viviendas	31.382.239	0	0	0	0	0	0	0	1.469.127	0	0
Coste Reversión	7.210.589	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	7.097.994	0	0	0	67.862	0	0	72.016	146.913	0	76.424
Total Reinversiones	78.077.938	0	0	0	746.486	0	0	792.176	1.616.040	0	840.664
Reinversiones nominales	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Reacondicionamiento viviendas	0	0	811.018	0	0	860.658	0	0	913.338	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	1.654.476	0	0	0	0	0	1.863.209	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	81.102	165.448	0	86.066	0	0	91.334	186.321	0
Total Reinversiones	0	0	892.119	1.819.924	0	946.724	0	0	1.004.671	2.049.530	0
Reinversiones nominales	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
Reacondicionamiento viviendas	969.241	0	0	1.028.566	0	0	1.091.523	0	0	1.158.333	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	2.098.276	0	0	0	0	0	2.362.999
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	96.924	0	0	102.857	209.828	0	109.152	0	0	115.833	236.300
Total Reinversiones	1.066.165	0	0	1.131.423	2.308.103	0	1.200.675	0	0	1.274.166	2.599.299
Reinversiones nominales	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Reacondicionamiento viviendas	0	1.229.232	0	0	1.304.471	0	0	1.384.315	0	0	1.469.046
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	2.661.121	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	122.923	0	0	130.447	266.112	0	138.432	0	0	146.905
Total Reinversiones	0	1.352.155	0	0	1.434.918	2.927.233	0	1.522.747	0	0	1.615.951
Reinversiones nominales	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	1.558.964	0	0	1.654.385	0	0	1.755.646	0	0
Reparaciones viviendas	2.996.854	0	0	0	0	0	3.374.945	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	299.685	0	155.896	0	0	165.438	337.494	0	175.565	0	0
Total Reinversiones	3.296.540	0	1.714.860	0	0	1.819.823	3.712.439	0	1.931.211	0	0
Reinversiones nominales	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Reacondicionamiento viviendas	1.863.106	0	0	1.977.143	0	0	2.098.160	0	0	2.226.584	0
Reparaciones viviendas	0	3.800.736	0	0	0	0	0	4.280.246	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	186.311	380.074	0	197.714	0	0	209.816	428.025	0	222.658	0
Total Reinversiones	2.049.416	4.180.809	0	2.174.857	0	0	2.307.976	4.708.270	0	2.449.242	0

Reinversiones nominales	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Reacondicionamiento viviendas	0	2.362.869	0	0	2.507.495	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	4.820.252	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	7.210.589	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	236.287	482.025	0	250.750	0	721.059	0
Total Reinversiones	0	2.599.155	5.302.277	0	2.758.245	0	7.931.648	0

6.5. Ingresos de la Concesión

Los ingresos de la Concesión provienen de las siguientes fuentes:

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

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

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

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

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

Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 1

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	435.353.135	1.014.199.708	81,8%
Ingresos Servicios Comunitarios	60.949.439	141.987.959	11,5%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	35.523.607	83.698.410	6,8%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	531.826.180	1.239.886.077	100,0%

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

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 1

Ingresos nominales	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	1.014.199.708	0	6.416.670	6.545.003	6.675.903	6.809.421	6.945.610	7.084.522	7.226.212	7.370.737
Ingresos Servicios Comunitarios	141.987.959	0	898.334	916.300	934.626	953.319	972.385	991.833	1.011.670	1.031.903
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	83.698.410	0	267.361	272.708	278.163	567.452	578.801	590.377	602.184	614.228
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	1.239.886.077	0	7.582.365	7.734.012	7.888.692	8.330.192	8.496.796	8.666.732	8.840.067	9.016.868
Ingresos nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	7.518.151	7.668.514	7.821.885	7.978.322	8.137.889	8.300.647	8.466.660	8.635.993	8.808.713	8.984.887
Ingresos Servicios Comunitarios	1.052.541	1.073.592	1.095.064	1.116.965	1.139.304	1.162.091	1.185.332	1.209.039	1.233.220	1.257.884
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	626.513	639.043	651.824	664.860	678.157	691.721	705.555	719.666	734.059	748.741
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	9.197.205	9.381.149	9.568.772	9.760.148	9.955.351	10.154.458	10.357.547	10.564.698	10.775.992	10.991.512
Ingresos nominales	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	9.164.585	9.347.876	9.534.834	9.725.531	9.920.041	10.118.442	10.320.811	10.527.227	10.737.772	10.952.527
Ingresos Servicios Comunitarios	1.283.042	1.308.703	1.334.877	1.361.574	1.388.806	1.416.582	1.444.914	1.473.812	1.503.288	1.533.354
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	763.715	778.990	794.569	810.461	826.670	843.203	860.068	877.269	894.814	912.711
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	11.211.342	11.435.569	11.664.280	11.897.566	12.135.517	12.378.227	12.625.792	12.878.308	13.135.874	13.398.591
Ingresos nominales	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	11.171.578	11.395.009	11.622.909	11.855.367	12.092.475	12.334.324	12.581.011	12.832.631	13.089.284	13.351.069
Ingresos Servicios Comunitarios	1.564.021	1.595.301	1.627.207	1.659.751	1.692.946	1.726.805	1.761.342	1.796.568	1.832.500	1.869.150
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	930.965	949.584	968.576	987.947	1.007.706	1.027.860	1.048.418	1.069.386	1.090.774	1.112.589
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	13.666.563	13.939.894	14.218.692	14.503.066	14.793.128	15.088.990	15.390.770	15.698.585	16.012.557	16.332.808
Ingresos nominales	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	13.618.091	13.890.453	14.168.262	14.451.627	14.740.659	15.035.473	15.336.182	15.642.906	15.955.764	16.274.879
Ingresos Servicios Comunitarios	1.906.533	1.944.663	1.983.557	2.023.228	2.063.692	2.104.966	2.147.065	2.190.007	2.233.807	2.278.483
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	1.134.841	1.157.538	1.180.688	1.204.302	1.228.388	1.252.956	1.278.015	1.303.575	1.329.647	1.356.240
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	16.659.464	16.992.654	17.332.507	17.679.157	18.032.740	18.393.395	18.761.263	19.136.488	19.519.218	19.909.602
Ingresos nominales	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	16.600.377	16.932.384	17.271.032	17.616.452	17.968.781	18.328.157	18.694.720	19.068.615	19.449.987	19.838.987
Ingresos Servicios Comunitarios	2.324.053	2.370.534	2.417.944	2.466.303	2.515.629	2.565.942	2.617.261	2.669.606	2.722.998	2.777.458
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	1.383.365	1.411.032	1.439.253	1.468.038	1.497.398	1.527.346	1.557.893	1.589.051	1.620.832	1.653.249
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	20.307.794	20.713.950	21.128.229	21.550.793	21.981.809	22.421.446	22.869.874	23.327.272	23.793.817	24.269.694
Ingresos nominales	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	20.235.766	20.640.482	21.053.291	21.474.357	21.903.844	22.341.921	22.788.760	23.244.535	23.709.426	24.183.614
Ingresos Servicios Comunitarios	2.833.007	2.889.667	2.947.461	3.006.410	3.066.538	3.127.869	3.190.426	3.254.235	3.319.320	3.385.706
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	1.686.314	1.720.040	1.754.441	1.789.530	1.825.320	1.861.827	1.899.063	1.937.045	1.975.785	2.015.301
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	24.755.088	25.250.189	25.755.193	26.270.297	26.795.703	27.331.617	27.878.249	28.435.814	29.004.531	29.584.621
Ingresos nominales	2098	2099	2100	2101						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	24.667.286	25.160.632	25.663.845	26.177.122						
Ingresos Servicios Comunitarios	3.453.420	3.522.488	3.592.938	3.664.797						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	2.055.607	2.096.719	2.138.654	2.181.427						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	30.176.314	30.779.840	31.395.437	32.023.345						

6.6. Gastos de los servicios a la comunidad y del concesionario

6.6.1. Gastos Servicios Comunitarios

Los gastos de los Servicios Comunitarios se corresponden al coste de las prestaciones de los servicios a los residentes de la comunidad de vecinos prestados por el Concesionario.

Los gastos de los servicios comunitarios se actualizan con una tasa de inflación del **2%**.

En la siguiente tabla se muestran los gastos de los Servicios Comunitarios en euros constantes y nominales.

Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 1

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	3.315.000	8.554.300	4,7%
Servicio de Limpieza	8.701.875	22.455.038	12,2%
Servicio de Garaje	780.000	2.012.776	1,1%
Servicio de Energía y Agua	7.800.000	20.127.765	11,0%
Servicio de Mantenimiento	8.580.000	22.140.541	12,1%
Servicio de Piscina y Jardín	4.476.680	11.551.995	6,3%
Varios e Imprevistos	3.365.356	8.684.242	4,7%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	33.680.463	88.103.589	48,0%
Total Costes Servicios Comunitarios	70.699.374	183.630.246	100,0%

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

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 1

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Servicio de Conserjería	8.554.300	0	54.122	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950	62.169
Servicio de Limpieza	22.455.038	0	142.069	144.911	147.809	150.765	153.780	156.856	159.993	163.193
Servicio de Garaje	2.012.776	0	12.734	12.989	13.249	13.514	13.784	14.060	14.341	14.628
Servicio de Energía y Agua	20.127.765	0	127.345	129.892	132.490	135.139	137.842	140.599	143.411	146.279
Servicio de Mantenimiento	22.140.541	0	140.079	142.881	145.739	148.653	151.627	154.659	157.752	160.907
Varios e Imprevistos	8.684.242	0	54.944	56.043	57.163	58.307	59.473	60.662	61.876	63.113
Servicio de Piscina y Jardín	11.551.995	0	73.088	74.549	76.040	77.561	79.112	80.695	82.308	83.955
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	88.103.589	0	281.433	287.062	292.803	597.318	609.264	621.449	633.878	646.556
Total Costes Serv. Comunitarios	183.630.246	0	885.814	903.530	921.601	1.238.692	1.263.465	1.288.735	1.314.509	1.340.800

Gastos Serv. Comun. Nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Servicio de Conserjería	63.412	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297	75.783
Servicio de Limpieza	166.457	169.786	173.182	176.645	180.178	183.782	187.457	191.206	195.031	198.931
Servicio de Garaje	14.920	15.219	15.523	15.834	16.150	16.473	16.803	17.139	17.482	17.831
Servicio de Energía y Agua	149.205	152.189	155.233	158.337	161.504	164.734	168.029	171.390	174.817	178.314
Servicio de Mantenimiento	164.125	167.408	170.756	174.171	177.655	181.208	184.832	188.529	192.299	196.145
Varios e Imprevistos	64.375	65.663	66.976	68.316	69.682	71.076	72.497	73.947	75.426	76.934
Servicio de Piscina y Jardín	85.634	87.346	89.093	90.875	92.693	94.546	96.437	98.366	100.333	102.340
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	659.487	672.677	686.130	699.853	713.850	728.127	742.689	757.543	772.694	788.148
Total Costes Serv. Comunitarios	1.367.616	1.394.968	1.422.867	1.451.325	1.480.351	1.509.958	1.540.157	1.570.960	1.602.380	1.634.427

Gastos Serv. Comun. Nominales	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Servicio de Conserjería	77.299	78.845	80.422	82.030	83.671	85.344	87.051	88.792	90.568	92.379
Servicio de Limpieza	202.910	206.968	211.107	215.330	219.636	224.029	228.509	233.080	237.741	242.496
Servicio de Garaje	18.188	18.552	18.923	19.301	19.687	20.081	20.483	20.892	21.310	21.736
Servicio de Energía y Agua	181.880	185.518	189.228	193.012	196.873	200.810	204.826	208.923	213.101	217.363
Servicio de Mantenimiento	200.068	204.069	208.151	212.314	216.560	220.891	225.309	229.815	234.411	239.100
Varios e Imprevistos	78.473	80.043	81.643	83.276	84.942	86.641	88.374	90.141	91.944	93.783
Servicio de Piscina y Jardín	104.387	106.475	108.604	110.776	112.992	115.252	117.557	119.908	122.306	124.752
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	803.911	819.989	836.389	853.117	870.179	887.583	905.334	923.441	941.910	960.748
Total Costes Serv. Comunitarios	1.667.116	1.700.458	1.734.467	1.769.157	1.804.540	1.840.631	1.877.443	1.914.992	1.953.292	1.992.358

Gastos Serv. Comun. Nominales	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Servicio de Conserjería	94.227	96.112	98.034	99.994	101.994	104.034	106.115	108.237	110.402	112.610
Servicio de Limpieza	247.346	252.293	257.339	262.486	267.735	273.090	278.552	284.123	289.805	295.601
Servicio de Garaje	22.171	22.614	23.067	23.528	23.999	24.479	24.968	25.468	25.977	26.496
Servicio de Energía y Agua	221.711	226.145	230.668	235.281	239.987	244.786	249.682	254.676	259.769	264.965
Servicio de Mantenimiento	243.882	248.759	253.735	258.809	263.985	269.265	274.650	280.143	285.746	291.461
Varios e Imprevistos	95.658	97.572	99.523	101.513	103.544	105.615	107.727	109.881	112.079	114.321
Servicio de Piscina y Jardín	127.247	129.792	132.388	135.036	137.736	140.491	143.301	146.167	149.090	152.072
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	979.963	999.562	1.019.553	1.039.945	1.060.743	1.081.958	1.103.597	1.125.669	1.148.183	1.171.146
Total Costes Serv. Comunitarios	2.032.205	2.072.849	2.114.306	2.156.592	2.199.724	2.243.718	2.288.593	2.334.365	2.381.052	2.428.673

Gastos Serv. Comun. Nominales	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Servicio de Conserjería	114.862	117.159	119.503	121.893	124.331	126.817	129.354	131.941	134.579	137.271
Servicio de Limpieza	301.513	307.544	313.694	319.968	326.368	332.895	339.553	346.344	353.271	360.336
Servicio de Garaje	27.026	27.567	28.118	28.681	29.254	29.839	30.436	31.045	31.666	32.299
Servicio de Energía y Agua	270.264	275.669	281.183	286.806	292.543	298.393	304.361	310.448	316.657	322.991
Servicio de Mantenimiento	297.290	303.236	309.301	315.487	321.797	328.233	334.797	341.493	348.323	355.290
Varios e Imprevistos	116.607	118.939	121.318	123.744	126.219	128.744	131.318	133.945	136.624	139.356
Servicio de Piscina y Jardín	155.114	158.216	161.380	164.608	167.900	171.258	174.683	178.177	181.740	185.375
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	1.194.569	1.218.461	1.242.830	1.267.687	1.293.040	1.318.901	1.345.279	1.372.185	1.399.628	1.427.621
Total Costes Serv. Comunitarios	2.477.246	2.526.791	2.577.327	2.628.874	2.681.451	2.735.080	2.789.782	2.845.577	2.902.489	2.960.539

Gastos Serv. Comun. Nominales	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Servicio de Conserjería	140.016	142.817	145.673	148.587	151.558	154.589	157.681	160.835	164.052	167.333
Servicio de Limpieza	367.543	374.894	382.392	390.040	397.840	405.797	413.913	422.191	430.635	439.248
Servicio de Garaje	32.945	33.604	34.276	34.962	35.661	36.374	37.101	37.843	38.600	39.372
Servicio de Energía y Agua	329.450	336.039	342.760	349.615	356.608	363.740	371.015	378.435	386.004	393.724
Servicio de Mantenimiento	362.395	369.643	377.036	384.577	392.268	400.114	408.116	416.278	424.604	433.096
Varios e Imprevistos	142.143	144.986	147.886	150.844	153.860	156.938	160.076	163.278	166.544	169.874
Servicio de Piscina y Jardín	189.083	192.864	196.721	200.656	204.669	208.762	212.938	217.196	221.540	225.971
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	1.456.173	1.485.297	1.515.003	1.545.303	1.576.209	1.607.733	1.639.888	1.672.685	1.706.139	1.740.262
Total Costes Serv. Comunitarios	3.019.750	3.080.145	3.141.747	3.204.582	3.268.674	3.334.047	3.400.728	3.468.743	3.538.118	3.608.880

Gastos Serv. Comun. Nominales	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097
Servicio de Conserjería	170.679	174.093	177.575	181.126	184.749	188.444	192.213	196.057	199.978	203.977
Servicio de Limpieza	448.033	456.994	466.133	475.456	484.965	494.665	504.558	514.649	524.942	535.441
Servicio de Garaje	40.160	40.963	41.782	42.618	43.470	44.340	45.226	46.131	47.054	47.995
Servicio de Energía y Agua	401.598	409.630	417.823	426.179	434.703	443.397	452.265	461.310	470.536	479.947
Servicio de Mantenimiento	441.758	450.593	459.605	468.797	478.173	487.737	497.491	507.441	517.590	527.942
Varios e Imprevistos	173.272	176.737	180.272	183.877	187.555	191.306	195.132	199.035	203.016	207.076
Servicio de Piscina y Jardín	230.491	235.100	239.802	244.598	249.490	254.480	259.570	264.761	270.056	275.458
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	1.775.067	1.810.569	1.846.780	1.883.716	1.921.390	1.959.818	1.999.014	2.038.994	2.079.774	2.121.370
Total Costes Serv. Comunitarios	3.681.058	3.754.679	3.829.773	3.906.368	3.984.495	4.064.185	4.145.469	4.228.378	4.312.946	4.399.205

Gastos Serv. Comun. Nominales	2098	2099	2100	2101
Servicio de Conserjería	208.057	212.218	216.463	220.792
Servicio de Limpieza	546.150	557.073	568.214	579.578
Servicio de Garaje	48.955	49.934	50.932	51.951
Servicio de Energía y Agua	489.546	499.337	509.324	519.510
Servicio de Mantenimiento	538.501	549.271	560.256	571.461
Varios e Imprevistos	211.217	215.442	219.751	224.146
Servicio de Piscina y Jardín	280.967	286.586	292.318	298.164
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	2.163.797	2.207.073	2.251.214	2.296.239
Total Costes Serv. Comunitarios	4.487.189	4.576.933	4.668.471	4.761.841

6.6.2. Gastos Estructura Concesionario

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

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

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

Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 1

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	502.811	1.321.610	1,6%
Seguros en Operación	6.934.129	17.893.400	21,0%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	24.002.369	61.994.304	72,9%
Auditorías anuales financieras	975.000	2.515.971	3,0%
Auditorías anuales energéticas	260.000	670.925	0,8%
Coste IVA Estructura Concesionaria	259.350	669.248	0,8%
Total Costes Concesionaria	32.933.659	85.065.458	100,0%

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

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 1

Gastos Estructura Concesionario	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.321.610	0	0	0	8.788	8.988	9.168	9.352	9.539	9.729	9.924
Seguros en Operación	17.893.400	0	113.209	115.473	117.782	120.138	122.541	124.991	127.491	130.041	132.642
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	61.994.304	0	379.118	386.701	394.435	416.510	424.840	433.337	442.003	450.843	459.860
Auditorías anuales financieras	2.515.971	0	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285	18.651
Auditorías anuales energéticas	670.925	0	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780	4.876	4.973
Coste IVA Estructura Concesionaria	669.248	0	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675	4.768	4.864	4.961
Total Costes Concesionaria	85.065.458	0	516.724	527.058	546.388	571.526	582.957	594.616	606.508	618.638	631.011

Gastos Estructura Concesionario	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	10.122	10.325	10.531	10.742	10.957	11.176	11.400	11.628	11.860	12.097	12.339
Seguros en Operación	135.295	138.001	140.761	143.576	146.447	149.376	152.364	155.411	158.519	161.690	164.923
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	469.057	478.439	488.007	497.768	507.723	517.877	528.235	538.800	549.576	560.567	571.778
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	643.631	656.504	669.634	683.027	696.687	710.621	724.834	739.330	754.117	769.199	784.583

Gastos Estructura Concesionario	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	12.586	12.838	13.094	13.356	13.623	13.896	14.174	14.457	14.746	15.041	15.342
Seguros en Operación	168.222	171.586	175.018	178.518	182.089	185.731	189.445	193.234	197.099	201.041	205.062
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	583.214	594.878	606.776	618.911	631.290	643.915	656.794	669.930	683.328	696.995	710.935
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	800.275	816.280	832.606	849.258	866.243	883.568	901.239	919.264	937.649	956.402	975.531

Gastos Estructura Concesionario	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	15.649	15.962	16.281	16.607	16.939	17.278	17.623	17.976	18.335	18.702	19.076
Seguros en Operación	209.163	213.346	217.613	221.965	226.405	230.933	235.551	240.262	245.068	249.969	254.968
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	725.153	739.656	754.450	769.538	784.929	800.628	816.640	832.973	849.633	866.625	883.958
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	995.041	1.014.942	1.035.241	1.055.946	1.077.065	1.098.606	1.120.578	1.142.989	1.165.849	1.189.166	1.212.950

Gastos Estructura Concesionario	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	19.458	19.847	20.244	20.649	21.062	21.483	21.912	22.351	22.798	23.254	23.719
Seguros en Operación	260.068	265.269	270.574	275.986	281.506	287.136	292.878	298.736	304.711	310.805	317.021
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	901.637	919.670	938.063	956.824	975.961	995.480	1.015.390	1.035.697	1.056.411	1.077.540	1.099.090
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	1.237.209	1.261.953	1.287.192	1.312.936	1.339.194	1.365.978	1.393.298	1.421.164	1.449.587	1.478.579	1.508.150

Gastos Estructura Concesionario	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	24.193	24.677	25.171	25.674	26.187	26.711	27.245	27.790	28.346	28.913	29.491
Seguros en Operación	323.361	329.829	336.425	343.154	350.017	357.017	364.157	371.441	378.869	386.447	394.176
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	1.121.072	1.143.494	1.166.364	1.189.691	1.213.485	1.237.754	1.262.509	1.287.760	1.313.515	1.339.785	1.366.581
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	1.538.313	1.569.080	1.600.461	1.632.470	1.665.120	1.698.422	1.732.391	1.767.038	1.802.379	1.838.427	1.875.195

Gastos Estructura Concesionario	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	30.081	30.683	31.296	31.922	32.561	33.212	33.876	34.554
Seguros en Operación	402.059	410.100	418.302	426.669	435.202	443.906	452.784	461.840
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	1.393.912	1.421.791	1.450.227	1.479.231	1.508.816	1.538.992	1.569.772	1.601.167
Auditorías anuales financieras	56.533	57.664	58.817	59.993	61.193	62.417	63.665	64.939
Auditorías anuales energéticas	15.075	15.377	15.685	15.998	16.318	16.645	16.977	17.317
Coste IVA Estructura Concesionaria	15.038	15.339	15.645	15.958	16.277	16.603	16.935	17.274
Total Costes Concesionaria	1.912.699	1.950.953	1.989.972	2.029.772	2.070.367	2.111.775	2.154.010	2.197.090

6.7. Amortizaciones

Contabilización de la Concesión

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

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

Importe de la Inversión Inicial

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

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

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

Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 1

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	114.317.908
Más Comisión Apertura	821.115
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-79.463
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	115.059.561
1ª dotación CRSD	2.242.647
Necesidades de Financiación	117.302.208

Reinversiones

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

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

Tabla 52. Importe Inversión Lote 1

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	114.317.908
Reinversiones de Reposición	78.077.938
Total Inversiones	192.395.846

Método de Amortización

El sistema de amortización de las inversiones es el siguiente:

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

En la siguiente tabla se muestran los coeficientes de amortización:

Tabla 53. Coeficientes de Amortización

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

Amortizaciones Anuales

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

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

Tabla 54. Amortización Anual Lote 1

Amortización Anual	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Amortización Anual Inversión Inicial	114.317.908	0	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722
Amortización Anual Reinversiones	78.077.938	0	0	0	149.297	149.297	149.297	307.732	630.940	481.643	649.776
Total Amortización Anual	192.395.846	0	1.586.722	1.586.722	1.740.367	1.736.019	1.736.019	1.894.455	2.222.010	2.068.366	2.236.498
Amortización Anual	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Amortización Anual Inversión Inicial	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722
Amortización Anual Reinversiones	649.776	491.341	346.557	710.541	542.409	731.753	731.753	553.330	390.279	800.185	610.840
Total Amortización Anual	2.236.498	2.082.410	1.933.279	2.297.264	2.129.131	2.322.823	2.318.476	2.140.052	1.977.001	2.391.254	2.197.562
Amortización Anual	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
Amortización Anual Inversión Inicial	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.591.069
Amortización Anual Reinversiones	824.073	824.073	623.139	439.518	901.138	687.905	928.040	928.040	701.756	494.968	1.014.828
Total Amortización Anual	2.410.796	2.410.796	2.214.208	2.026.240	2.487.861	2.274.628	2.519.110	2.514.763	2.288.478	2.081.691	2.605.898
Amortización Anual	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Amortización Anual Inversión Inicial	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722
Amortización Anual Reinversiones	774.693	1.045.124	1.045.124	790.291	557.415	1.142.861	872.430	1.176.979	1.176.979	889.996	627.739
Total Amortización Anual	2.361.415	2.631.846	2.631.846	2.381.360	2.144.137	2.729.584	2.459.152	2.768.049	2.763.702	2.476.718	2.214.462
Amortización Anual	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Amortización Anual Inversión Inicial	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722
Amortización Anual Reinversiones	1.287.047	982.498	1.325.470	1.325.470	1.002.280	706.937	1.449.424	1.106.452	1.492.695	1.492.695	1.128.730
Total Amortización Anual	2.878.117	2.569.220	2.912.192	2.912.192	2.593.349	2.293.659	3.036.147	2.693.175	3.083.764	3.079.417	2.715.452
Amortización Anual	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Amortización Anual Inversión Inicial	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722
Amortización Anual Reinversiones	796.125	1.632.287	1.246.045	1.681.017	1.681.017	1.271.133	896.567	1.838.221	1.403.249	1.893.098	1.893.098
Total Amortización Anual	2.382.848	3.223.357	2.832.767	3.267.739	3.267.739	2.862.203	2.483.289	3.424.943	2.989.971	3.484.167	3.479.820
Amortización Anual	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101			
Amortización Anual Inversión Inicial	1.586.722	1.586.722	1.591.069	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.586.722	1.586.722			
Amortización Anual Reinversiones	1.431.503	1.009.680	2.070.135	1.580.287	2.664.919	3.076.714	5.203.464	3.965.824			
Total Amortización Anual	3.018.225	2.596.402	3.661.204	3.167.009	4.251.642	4.663.436	6.790.186	5.552.546			

6.8. Capital circulante

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

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

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

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

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

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

Tabla 55. Capital Circulante Lote 1

CAPITAL CIRCULANTE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	0	1.586.722	1.586.722	1.740.367	1.736.019	1.736.019	1.894.455	2.222.010	2.068.366
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	273.778	534.575	786.200	1.027.436	1.255.664	1.470.180	1.674.610
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	0	631.864	644.501	657.391	694.183	708.066	722.228	736.672
CRSD	0	0	0	0	2.242.647	2.063.491	2.275.620	2.364.684	2.177.586	1.935.947	2.414.342
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	267.446	0	2.242.648	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	267.446	0	3.829.370	4.835.011	5.082.934	5.555.230	5.922.322	6.135.771	6.450.364	6.993.990
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	0	122.375	0	0	130.221	264.925
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	0	631.864	644.501	657.391	694.183	708.066	722.228	736.672
Deuda Senior cp	0	0	0	764.407	896.609	564.255	1.027.995	1.253.726	931.037	474.301	1.472.022
Total Pasivo Corriente	0	0	0	764.407	1.528.473	1.208.757	1.807.761	1.947.909	1.639.103	1.326.749	2.473.619

CAPITAL CIRCULANTE	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	2.236.498	2.236.498	2.082.410	1.933.279	2.297.264	2.129.131	2.322.823	2.318.476	2.140.052	1.977.001	2.391.254
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	1.866.673	2.042.926	2.203.038	2.344.908	2.464.983	2.566.786	2.650.601	2.711.952	2.747.950	2.755.598	2.733.483
Fianzas depositadas en AVS	751.406	766.434	781.762	797.398	813.346	829.613	846.205	863.129	880.391	897.999	915.959
CRSD	2.309.330	2.559.203	2.659.474	2.448.573	2.176.493	2.714.511	2.596.184	2.877.657	2.990.181	2.752.445	2.445.458
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	7.263.907	7.705.061	7.826.685	7.624.157	7.852.086	8.340.041	8.515.813	8.871.213	8.858.574	8.483.044	8.586.155
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	138.191	0	0	146.650	299.166	0	155.201	0	0	165.151
Fianzas recibidas de Clientes	751.406	766.434	781.762	797.398	813.346	829.613	846.205	863.129	880.391	897.999	915.959
Deuda Senior cp	1.325.057	1.889.214	2.167.316	1.845.873	1.377.699	2.526.899	2.392.321	3.075.644	3.440.074	3.112.420	2.623.880
Total Pasivo Corriente	2.076.462	2.793.839	2.949.078	2.643.271	2.337.695	3.655.677	3.238.526	4.093.974	4.320.465	4.010.419	3.704.991

CAPITAL CIRCULANTE	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	2.197.562	2.410.796	2.410.796	2.214.208	2.026.240	2.487.861	2.274.628	2.519.110	2.514.763	2.288.478	2.081.691
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	2.684.811	2.607.774	2.496.598	2.350.246	2.164.395	1.935.833	1.667.353	1.358.580	1.001.869	595.091	135.301
Fianzas depositadas en AVS	934.278	952.964	972.023	991.464	1.011.293	1.031.519	1.052.149	1.073.192	1.094.656	1.116.549	1.138.880
CRSD	3.051.748	2.918.056	3.234.420	3.360.958	3.092.971	2.747.300	3.429.002	3.278.185	3.634.551	1.739.013	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	8.968.400	8.989.589	9.213.838	9.016.875	8.394.900	8.302.513	8.523.132	8.329.067	8.345.839	5.839.131	3.455.872
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	335.988	0	175.260	0	0	185.987	379.414	0	196.832	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	934.278	952.964	972.023	991.464	1.011.293	1.031.519	1.052.149	1.073.192	1.094.656	1.116.549	1.138.880
Deuda Senior cp	3.972.908	3.879.405	4.691.874	5.152.393	4.844.179	4.360.822	5.933.554	5.891.028	6.875.854	3.348.778	0
Total Pasivo Corriente	5.243.175	4.832.369	5.839.158	6.143.857	5.855.473	5.578.328	7.365.118	6.964.221	8.167.342	4.465.328	1.138.880

CAPITAL CIRCULANTE	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	2.605.898	2.361.415	2.631.846	2.631.846	2.381.360	2.144.137	2.729.584	2.459.152	2.768.049	2.763.702	2.476.718
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	1.161.658	1.184.891	1.208.589	1.232.761	1.257.416	1.282.564	1.308.215	1.334.380	1.361.067	1.388.289	1.416.054
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	3.867.555	3.646.306	3.940.435	3.964.607	3.738.776	3.526.701	4.137.799	3.893.532	4.229.116	4.251.990	3.992.773
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	209.452	426.115	0	222.272	0	0	235.877	481.189	0	249.631	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.161.658	1.184.891	1.208.589	1.232.761	1.257.416	1.282.564	1.308.215	1.334.380	1.361.067	1.388.289	1.416.054
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.371.110	1.611.006	1.208.589	1.455.033	1.257.416	1.282.564	1.544.092	1.815.569	1.361.067	1.637.919	1.416.054

CAPITAL CIRCULANTE	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	2.214.462	2.878.117	2.569.220	2.912.192	2.912.192	2.593.349	2.293.659	3.036.147	2.693.175	3.083.764	3.079.417
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	1.444.376	1.473.263	1.502.728	1.532.783	1.563.439	1.594.707	1.626.601	1.659.133	1.692.316	1.726.162	1.760.686
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	3.758.837	4.451.380	4.171.949	4.544.975	4.575.631	4.288.057	4.020.260	4.795.280	4.485.491	4.909.927	4.940.103
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	265.636	540.416	0	281.895	0	0	299.149	610.264	0	316.592
Fianzas recibidas de Clientes	1.444.376	1.473.263	1.502.728	1.532.783	1.563.439	1.594.707	1.626.601	1.659.133	1.692.316	1.726.162	1.760.686
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.444.376	1.738.899	2.043.145	1.532.783	1.845.333	1.594.707	1.626.601	1.958.282	2.302.580	1.726.162	2.077.278

CAPITAL CIRCULANTE	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	2.715.452	2.382.848	3.223.357	2.832.767	3.267.739	3.267.739	2.862.203	2.483.289	3.424.943	2.989.971	3.484.167
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	1.795.899	1.831.817	1.868.454	1.905.823	1.943.939	1.982.818	2.022.474	2.062.924	2.104.182	2.146.266	2.189.191
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	3.064.472	6.594.307	7.800.476	6.447.284	9.375.712
Total Activo Corriente	4.611.352	4.314.665	5.191.811	4.838.590	5.311.678	5.350.557	7.949.149	11.140.520	13.329.601	11.583.522	15.049.070
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	336.890	685.379	0	357.511	0	0	379.393	773.962	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.795.899	1.831.817	1.868.454	1.905.823	1.943.939	1.982.818	2.022.474	2.062.924	2.104.182	2.146.266	2.189.191
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.795.899	1.831.817	2.205.344	2.591.201	1.943.939	2.340.329	2.022.474	2.062.924	2.483.576	2.920.228	2.189.191

CAPITAL CIRCULANTE	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	3.479.820	3.018.225	2.596.402	3.661.204	3.167.009	4.251.642	4.663.436	4.411.084	5.552.546	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	2.232.975	2.277.635	2.323.187	2.369.651	2.417.044	2.465.385	2.514.693	2.564.987	2.616.286	2.668.612
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	10.741.632	14.180.169	17.954.418	19.108.413	17.382.586	20.486.363	21.904.878	26.166.398	24.930.580	30.649.028
Total Activo Corriente	16.454.427	19.476.029	22.874.007	25.139.269	22.966.639	27.203.389	29.083.007	33.142.469	33.099.413	33.317.640
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	401.515	0	0	427.258	869.226	0	453.410	0	1.303.833	0
Fianzas recibidas de Clientes	2.232.975	2.277.635	2.323.187	2.369.651	2.417.044	2.465.385	2.514.693	2.564.987	2.616.286	2.668.612
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	2.634.490	2.277.635	2.323.187	2.796.910	3.286.270	2.465.385	2.968.103	2.564.987	3.920.119	2.668.612

6.9. Impuestos

Impuesto de Sociedades

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

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

Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 1

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Impuesto de Sociedades	105.860.671	0	137.096	163.054	161.493	182.958	209.659	213.571
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Impuesto de Sociedades	188.769	238.712	244.123	275.381	332.156	392.048	371.765	431.336
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Impuesto de Sociedades	441.437	484.466	556.943	628.876	611.362	687.208	708.157	762.507
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuesto de Sociedades	851.048	941.902	932.922	1.025.953	1.058.386	1.130.696	1.239.673	1.322.168
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Impuesto de Sociedades	1.276.269	1.346.328	1.339.817	1.374.553	1.447.556	1.519.278	1.468.322	1.546.486
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Impuesto de Sociedades	1.538.502	1.578.272	1.661.219	1.741.256	1.683.219	1.771.896	1.763.639	1.807.692
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Impuesto de Sociedades	1.900.453	1.991.239	1.926.615	2.025.745	2.015.795	2.066.057	2.171.255	2.272.761
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
Impuesto de Sociedades	2.199.331	2.311.620	2.301.149	2.357.018	2.474.836	2.589.800	2.507.841	2.633.562
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099
Impuesto de Sociedades	2.621.117	2.684.687	2.818.103	2.946.837	2.853.886	2.996.120	2.902.892	2.911.979
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2100	2101						
Impuesto de Sociedades	2.665.240	2.924.605						

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 **2101** se produce la liquidación de la sociedad y se distribuye la Caja Neta del Balance a los Accionistas.

En la tabla siguiente se muestra el detalle anual de las aportaciones en efectivo de los accionistas en forma de capital y reservas/prima de emisión, y las distribuciones en efectivo a los accionistas en forma de pago de dividendos y distribución de reservas:

Tabla 57. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 1

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-35.190.662	0	-16.636.517	-5.571.069	-12.983.076	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	635.067.796	0	0	0	0	1.251.902	1.558.934	1.029.863	1.318.601	1.655.718
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	599.877.133	0	-16.636.517	-5.571.069	-12.983.076	1.251.902	1.558.934	1.029.863	1.318.601	1.655.718
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.565.306	679.725	1.623.557	1.192.696	1.535.688	1.892.828	1.742.030	745.493	1.808.301	1.324.117
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.565.306	679.725	1.623.557	1.192.696	1.535.688	1.892.828	1.742.030	745.493	1.808.301	1.324.117
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	1.710.902	2.112.564	1.944.283	821.938	2.020.064	1.474.675	1.910.837	2.364.745	2.174.792	912.185
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.710.902	2.112.564	1.944.283	821.938	2.020.064	1.474.675	1.910.837	2.364.745	2.174.792	912.185
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	2.261.468	1.648.589	4.178.156	8.163.313	8.644.562	7.455.451	9.564.491	9.094.261	10.198.706	10.584.176
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	2.261.468	1.648.589	4.178.156	8.163.313	8.644.562	7.455.451	9.564.491	9.094.261	10.198.706	10.584.176
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	9.554.337	8.368.156	10.741.383	10.213.111	11.457.611	11.890.294	10.731.263	9.394.602	12.069.549	11.473.184
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	9.554.337	8.368.156	10.741.383	10.213.111	11.457.611	11.890.294	10.731.263	9.394.602	12.069.549	11.473.184
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	12.873.888	13.362.582	12.056.672	10.552.308	13.562.133	12.891.981	14.470.483	15.019.230	13.549.298	11.853.914
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	12.873.888	13.362.582	12.056.672	10.552.308	13.562.133	12.891.981	14.470.483	15.019.230	13.549.298	11.853.914
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	15.246.569	14.490.234	13.302.193	13.356.437	14.024.069	14.675.531	14.211.098	14.923.516	14.852.997	15.213.229
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	15.246.569	14.490.234	13.302.193	13.356.437	14.024.069	14.675.531	14.211.098	14.923.516	14.852.997	15.213.229
Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101			
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0			
Pago dividendos y distribución reservas	15.969.253	16.698.744	16.172.022	16.978.015	16.449.723	16.501.217	15.103.029			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	15.969.253	16.698.744	16.172.022	16.978.015	16.449.723	16.501.217	15.103.029			

6.10.2. Deuda Senior

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

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

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

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

Tabla 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 1

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Desembolsos Deuda	82.111.546	0	15.630.941	36.186.760	30.293.845	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-158.989.895	0	-873.463	-1.667.173	-3.081.143	-4.388.052	-4.485.295	-4.126.982	-4.551.240	-4.729.368	-4.355.172
Devolución Principal	-82.111.546	0	0	0	0	-764.407	-896.609	-564.255	-1.027.995	-1.253.726	-931.037
Pago de Intereses y Comisiones	-76.878.349	0	-873.463	-1.667.173	-3.081.143	-3.623.645	-3.588.686	-3.562.727	-3.523.244	-3.475.642	-3.424.135
Total Flujos Caja Deuda	-76.878.349	0	14.757.478	34.519.587	27.212.702	-4.388.052	-4.485.295	-4.126.982	-4.551.240	-4.729.368	-4.355.172

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-3.871.894	-4.828.685	-4.618.661	-5.118.406	-5.318.949	-4.897.145	-4.352.987	-5.429.023	-5.192.368	-5.755.314	-5.980.362
Devolución Principal	-474.301	-1.472.022	-1.325.057	-1.889.214	-2.167.316	-1.845.873	-1.377.699	-2.526.899	-2.392.321	-3.075.644	-3.440.074
Pago de Intereses y Comisiones	-3.397.593	-3.356.662	-3.293.604	-3.229.192	-3.151.633	-3.051.272	-2.975.288	-2.902.123	-2.800.047	-2.679.669	-2.540.288
Total Flujos Caja Deuda	-3.871.894	-4.828.685	-4.618.661	-5.118.406	-5.318.949	-4.897.145	-4.352.987	-5.429.023	-5.192.368	-5.755.314	-5.980.362

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-5.504.891	-4.890.916	-6.103.497	-5.836.112	-6.468.840	-6.721.915	-6.185.943	-5.494.601	-6.858.003	-6.556.369	-7.269.103
Devolución Principal	-3.112.420	-2.623.880	-3.972.908	-3.879.405	-4.691.874	-5.152.393	-4.844.179	-4.360.822	-5.933.554	-5.891.028	-6.875.854
Pago de Intereses y Comisiones	-2.392.471	-2.267.036	-2.130.588	-1.956.707	-1.776.966	-1.569.522	-1.341.763	-1.133.779	-924.449	-665.341	-393.249
Total Flujos Caja Deuda	-5.504.891	-4.890.916	-6.103.497	-5.836.112	-6.468.840	-6.721.915	-6.185.943	-5.494.601	-6.858.003	-6.556.369	-7.269.103

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-3.478.026	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-3.348.778	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-129.247	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-3.478.026	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
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	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
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	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Desembolsos Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

7.1. Introducción

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

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

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

7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales

Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 1

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ingresos Operativos	1.239.886.077	0	7.582.365	7.734.012	7.888.692	8.330.192	8.496.796	8.666.732	8.840.067	9.016.868
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	1.239.886.077	0	7.582.365	7.734.012	7.888.692	8.330.192	8.496.796	8.666.732	8.840.067	9.016.868
Gastos Operativos	-268.695.704	0	-1.402.538	-1.430.589	-1.467.988	-1.810.218	-1.846.422	-1.883.351	-1.921.018	-1.959.438
Gastos Serv. Com.	-183.630.246	0	-885.814	-903.530	-921.601	-1.238.692	-1.263.465	-1.288.735	-1.314.509	-1.340.800
Costes Concesionaria	-85.065.458	0	-516.724	-527.058	-546.388	-571.526	-582.957	-594.616	-606.508	-618.638
EBITDA	971.190.373	0	6.179.827	6.303.424	6.420.704	6.519.974	6.650.374	6.783.381	6.919.049	7.057.430
Amortizaciones	-192.395.846	0	-1.586.722	-1.586.722	-1.740.367	-1.736.019	-1.736.019	-1.894.455	-2.222.010	-2.068.366
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	778.794.527	0	4.593.105	4.716.701	4.680.337	4.783.955	4.914.354	4.888.927	4.697.039	4.989.064
Gastos Financieros	-73.056.723	0	-3.679.133	-3.629.674	-3.603.715	-3.564.232	-3.516.630	-3.465.123	-3.438.581	-3.397.650
Resultado Financiero	-73.056.723	0	-3.679.133	-3.629.674	-3.603.715	-3.564.232	-3.516.630	-3.465.123	-3.438.581	-3.397.650
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	705.737.804	0	913.972	1.087.028	1.076.623	1.219.723	1.397.725	1.423.804	1.258.458	1.591.414
Impuesto de Sociedades	-105.860.671	0	-137.096	-163.054	-161.493	-182.958	-209.659	-213.571	-188.769	-238.712
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	599.877.133	0	776.876	923.974	915.129	1.036.764	1.188.066	1.210.233	1.069.689	1.352.702

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Ingresos Operativos	9.197.205	9.381.149	9.568.772	9.760.148	9.955.351	10.154.458	10.357.547	10.564.698	10.775.992	10.991.512
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	9.197.205	9.381.149	9.568.772	9.760.148	9.955.351	10.154.458	10.357.547	10.564.698	10.775.992	10.991.512
Gastos Operativos	-1.998.627	-2.038.599	-2.079.371	-2.120.959	-2.163.378	-2.206.646	-2.250.778	-2.295.794	-2.341.710	-2.388.544
Gastos Serv. Com.	-1.367.616	-1.394.968	-1.422.867	-1.451.325	-1.480.351	-1.509.958	-1.540.157	-1.570.960	-1.602.380	-1.634.427
Costes Concesionaria	-631.011	-643.631	-656.504	-669.634	-683.027	-696.687	-710.621	-724.834	-739.330	-754.117
EBITDA	7.198.578	7.342.550	7.489.401	7.639.189	7.791.973	7.947.812	8.106.768	8.268.904	8.434.282	8.602.968
Amortizaciones	-2.236.498	-2.236.498	-2.082.410	-1.933.279	-2.297.264	-2.129.131	-2.322.823	-2.318.476	-2.140.052	-1.977.001
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	4.962.080	5.106.052	5.406.991	5.705.910	5.494.709	5.818.681	5.783.946	5.950.428	6.294.230	6.625.966
Gastos Financieros	-3.334.592	-3.270.180	-3.192.620	-3.092.260	-3.016.275	-2.943.111	-2.841.035	-2.720.657	-2.581.276	-2.433.458
Resultado Financiero	-3.334.592	-3.270.180	-3.192.620	-3.092.260	-3.016.275	-2.943.111	-2.841.035	-2.720.657	-2.581.276	-2.433.458
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.627.488	1.835.872	2.214.370	2.613.650	2.478.434	2.875.570	2.942.911	3.229.771	3.712.954	4.192.508
Impuesto de Sociedades	-244.123	-275.381	-332.156	-392.048	-371.765	-431.336	-441.437	-484.466	-556.943	-628.876
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.383.365	1.560.491	1.882.215	2.221.603	2.106.669	2.444.235	2.501.474	2.745.305	3.156.011	3.563.632

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ingresos Operativos	11.211.342	11.435.569	11.664.280	11.897.566	12.135.517	12.378.227	12.625.792	12.878.308	13.135.874	13.398.591
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	11.211.342	11.435.569	11.664.280	11.897.566	12.135.517	12.378.227	12.625.792	12.878.308	13.135.874	13.398.591
Gastos Operativos	-2.436.315	-2.485.041	-2.534.742	-2.585.437	-2.637.146	-2.689.889	-2.743.686	-2.798.560	-2.854.531	-2.911.622
Gastos Serv. Com.	-1.667.116	-1.700.458	-1.734.467	-1.769.157	-1.804.540	-1.840.631	-1.877.443	-1.914.992	-1.953.292	-1.992.358
Costes Concesionaria	-769.199	-784.583	-800.275	-816.280	-832.606	-849.258	-866.243	-883.568	-901.239	-919.264
EBITDA	8.775.027	8.950.527	9.129.538	9.312.129	9.498.371	9.688.339	9.882.106	10.079.748	10.281.343	10.486.969
Amortizaciones	-2.391.254	-2.197.562	-2.410.796	-2.410.796	-2.214.208	-2.026.240	-2.487.861	-2.274.628	-2.519.110	-2.514.763
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	6.383.772	6.752.965	6.718.742	6.901.333	7.284.163	7.662.099	7.394.245	7.805.120	7.762.233	7.972.207
Gastos Financieros	-2.308.024	-2.171.576	-1.997.694	-1.817.954	-1.610.510	-1.382.751	-1.174.767	-965.436	-706.328	-434.237
Resultado Financiero	-2.308.024	-2.171.576	-1.997.694	-1.817.954	-1.610.510	-1.382.751	-1.174.767	-965.436	-706.328	-434.237
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.075.748	4.581.389	4.721.048	5.083.380	5.673.653	6.279.348	6.219.478	6.839.684	7.055.904	7.537.970
Impuesto de Sociedades	-611.362	-687.208	-708.157	-762.507	-851.048	-941.902	-932.922	-1.025.953	-1.058.386	-1.130.696
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.464.386	3.894.181	4.012.891	4.320.873	4.822.605	5.337.446	5.286.557	5.813.731	5.997.519	6.407.275

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Operativos	13.666.563	13.939.894	14.218.692	14.503.066	14.793.128	15.088.990	15.390.770	15.698.585	16.012.557	16.332.808
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	13.666.563	13.939.894	14.218.692	14.503.066	14.793.128	15.088.990	15.390.770	15.698.585	16.012.557	16.332.808
Gastos Operativos	-2.969.854	-3.029.251	-3.089.836	-3.151.633	-3.214.666	-3.278.959	-3.344.538	-3.411.429	-3.479.658	-3.549.251
Gastos Serv. Com.	-2.032.205	-2.072.849	-2.114.306	-2.156.592	-2.199.724	-2.243.718	-2.288.593	-2.334.365	-2.381.052	-2.428.673
Costes Concesionaria	-937.649	-956.402	-975.531	-995.041	-1.014.942	-1.035.241	-1.055.946	-1.077.065	-1.098.606	-1.120.578
EBITDA	10.696.709	10.910.643	11.128.856	11.351.433	11.578.462	11.810.031	12.046.232	12.287.156	12.532.899	12.783.557
Amortizaciones	-2.288.478	-2.081.691	-2.605.898	-2.361.415	-2.631.846	-2.631.846	-2.381.360	-2.144.137	-2.729.584	-2.459.152
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	8.408.231	8.828.952	8.522.958	8.990.018	8.946.615	9.178.185	9.664.871	10.143.019	9.803.316	10.324.405
Gastos Financieros	-143.747	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
Resultado Financiero	-143.747	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	8.264.484	8.814.452	8.508.458	8.975.518	8.932.115	9.163.685	9.650.371	10.128.519	9.788.816	10.309.905
Impuesto de Sociedades	-1.239.673	-1.322.168	-1.276.269	-1.346.328	-1.339.817	-1.374.553	-1.447.556	-1.519.278	-1.468.322	-1.546.486
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	7.024.811	7.492.285	7.232.190	7.629.190	7.592.298	7.789.132	8.202.816	8.609.241	8.320.493	8.763.419

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Ingresos Operativos	16.659.464	16.992.654	17.332.507	17.679.157	18.032.740	18.393.395	18.761.263	19.136.488	19.519.218	19.909.602
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	16.659.464	16.992.654	17.332.507	17.679.157	18.032.740	18.393.395	18.761.263	19.136.488	19.519.218	19.909.602
Gastos Operativos	-3.620.236	-3.692.641	-3.766.493	-3.841.823	-3.918.660	-3.997.033	-4.076.974	-4.158.513	-4.241.683	-4.326.517
Gastos Serv. Com.	-2.477.246	-2.526.791	-2.577.327	-2.628.874	-2.681.451	-2.735.080	-2.789.782	-2.845.577	-2.902.489	-2.960.539
Costes Concesionaria	-1.142.989	-1.165.849	-1.189.166	-1.212.950	-1.237.209	-1.261.953	-1.287.192	-1.312.936	-1.339.194	-1.365.978
EBITDA	13.039.228	13.300.013	13.566.013	13.837.334	14.114.080	14.396.362	14.684.289	14.977.975	15.277.534	15.583.085
Amortizaciones	-2.768.049	-2.763.702	-2.476.718	-2.214.462	-2.878.117	-2.569.220	-2.912.192	-2.912.192	-2.593.349	-2.293.659
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	10.271.179	10.536.311	11.089.295	11.622.872	11.235.963	11.827.141	11.772.097	12.065.782	12.684.185	13.289.426
Gastos Financieros	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
Resultado Financiero	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	10.256.679	10.521.811	11.074.795	11.608.372	11.221.463	11.812.641	11.757.597	12.051.282	12.669.685	13.274.926
Impuesto de Sociedades	-1.538.502	-1.578.272	-1.661.219	-1.741.256	-1.683.219	-1.771.896	-1.763.639	-1.807.692	-1.900.453	-1.991.239
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	8.718.178	8.943.540	9.413.576	9.867.116	9.538.244	10.040.745	9.993.957	10.243.590	10.769.232	11.283.687

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Ingresos Operativos	20.307.794	20.713.950	21.128.229	21.550.793	21.981.809	22.421.446	22.869.874	23.327.272	23.793.817	24.269.694
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	20.307.794	20.713.950	21.128.229	21.550.793	21.981.809	22.421.446	22.869.874	23.327.272	23.793.817	24.269.694
Gastos Operativos	-4.413.047	-4.501.308	-4.591.334	-4.683.161	-4.776.824	-4.872.361	-4.969.808	-5.069.204	-5.170.588	-5.274.000
Gastos Serv. Com.	-3.019.750	-3.080.145	-3.141.747	-3.204.582	-3.268.674	-3.334.047	-3.400.728	-3.468.743	-3.538.118	-3.608.880
Costes Concesionaria	-1.393.298	-1.421.164	-1.449.587	-1.478.579	-1.508.150	-1.538.313	-1.569.080	-1.600.461	-1.632.470	-1.665.120
EBITDA	15.894.747	16.212.642	16.536.894	16.867.632	17.204.985	17.549.085	17.900.066	18.258.068	18.623.229	18.995.694
Amortizaciones	-3.036.147	-2.693.175	-3.083.764	-3.079.417	-2.715.452	-2.382.848	-3.223.357	-2.832.767	-3.267.739	-3.267.739
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	12.858.600	13.519.467	13.453.130	13.788.215	14.489.533	15.166.237	14.676.710	15.425.300	15.355.490	15.727.955
Gastos Financieros	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
Resultado Financiero	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	12.844.100	13.504.967	13.438.630	13.773.715	14.475.033	15.151.737	14.662.210	15.410.800	15.340.990	15.713.455
Impuesto de Sociedades	-1.926.615	-2.025.745	-2.015.795	-2.066.057	-2.171.255	-2.272.761	-2.199.331	-2.311.620	-2.301.149	-2.357.018
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	10.917.485	11.479.222	11.422.836	11.707.658	12.303.778	12.878.976	12.462.878	13.099.180	13.039.842	13.356.437

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097
Ingresos Operativos	24.755.088	25.250.189	25.755.193	26.270.297	26.795.703	27.331.617	27.878.249	28.435.814	29.004.531	29.584.621
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	24.755.088	25.250.189	25.755.193	26.270.297	26.795.703	27.331.617	27.878.249	28.435.814	29.004.531	29.584.621
Gastos Operativos	-5.379.480	-5.487.070	-5.596.811	-5.708.747	-5.822.922	-5.939.381	-6.058.168	-6.179.332	-6.302.918	-6.428.977
Gastos Serv. Com.	-3.681.058	-3.754.679	-3.829.773	-3.906.368	-3.984.495	-4.064.185	-4.145.469	-4.228.378	-4.312.946	-4.399.205
Costes Concesionaria	-1.698.422	-1.732.391	-1.767.038	-1.802.379	-1.838.427	-1.875.195	-1.912.699	-1.950.953	-1.989.972	-2.029.772
EBITDA	19.375.608	19.763.120	20.158.382	20.561.550	20.972.781	21.392.236	21.820.081	22.256.483	22.701.612	23.155.645
Amortizaciones	-2.862.203	-2.483.289	-3.424.943	-2.989.971	-3.484.167	-3.479.820	-3.018.225	-2.596.402	-3.661.204	-3.167.009
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	16.513.405	17.279.831	16.733.439	17.571.578	17.488.614	17.912.416	18.801.856	19.660.081	19.040.408	19.988.636
Gastos Financieros	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
Resultado Financiero	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	16.498.905	17.265.331	16.718.939	17.557.078	17.474.114	17.897.916	18.787.356	19.645.581	19.025.908	19.974.136
Impuesto de Sociedades	-2.474.836	-2.589.800	-2.507.841	-2.633.562	-2.621.117	-2.684.687	-2.818.103	-2.946.837	-2.853.886	-2.996.120
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	14.024.069	14.675.531	14.211.098	14.923.516	14.852.997	15.213.229	15.969.253	16.698.744	16.172.022	16.978.015

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2098	2099	2100	2101
Ingresos Operativos	30.176.314	30.779.840	31.395.437	32.023.345
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	30.176.314	30.779.840	31.395.437	32.023.345
Gastos Operativos	-6.557.556	-6.688.707	-6.822.481	-6.958.931
Gastos Serv. Com.	-4.487.189	-4.576.933	-4.668.471	-4.761.841
Costes Concesionaria	-2.070.367	-2.111.775	-2.154.010	-2.197.090
EBITDA	23.618.757	24.091.133	24.572.955	25.064.414
Amortizaciones	-4.251.642	-4.663.436	-6.790.186	-5.552.546
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	19.367.116	19.427.696	17.782.769	19.511.868
Gastos Financieros	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
Resultado Financiero	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	19.352.616	19.413.196	17.768.269	19.497.368
Impuesto de Sociedades	-2.902.892	-2.911.979	-2.665.240	-2.924.605
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	16.449.723	16.501.217	15.103.029	16.572.763

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 1

Balance de Situación	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	0	31.205.384	73.257.147	112.731.186	111.144.463	109.404.097	108.414.563	106.678.544	104.784.089	103.354.255	102.901.930
Acuerdo de concesión lp	0	31.205.384	73.257.147	112.731.186	111.144.463	109.404.097	108.414.563	106.678.544	104.784.089	103.354.255	102.901.930
ACTIVO CORRIENTE	0	267.446	0	3.829.370	4.835.011	5.082.934	5.555.230	5.922.322	6.135.771	6.450.364	6.993.990
Acuerdo de concesión cp	0	0	0	1.586.722	1.586.722	1.740.367	1.736.019	1.736.019	1.894.455	2.222.010	2.068.366
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	273.778	534.575	786.200	1.027.436	1.255.664	1.470.180	1.674.610
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	0	631.864	644.501	657.391	694.183	708.066	722.228	736.672
CRSD	0	0	0	0	2.242.647	2.063.491	2.275.620	2.364.684	2.177.586	1.935.947	2.414.342
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	267.446	0	2.242.648	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	0	31.472.830	73.257.147	116.560.555	115.979.475	114.487.030	113.969.793	112.600.866	110.919.859	109.804.620	109.895.920
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	0	16.636.517	22.207.586	35.190.662	34.715.637	34.080.676	33.965.943	33.684.106	33.216.454	32.861.382	33.251.346
Capital Social	0	3.200.001	7.402.529	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	0	77.688	170.085	261.598	365.274	484.081	605.104
Reservas voluntarias	0	13.436.516	14.805.057	23.460.442	22.208.540	21.348.794	21.150.508	20.655.523	19.932.893	19.436.847	19.846.332
Resultado del año	0	0	0	0	776.876	923.974	915.129	1.036.764	1.188.066	1.210.233	1.069.689
PASIVO NO CORRIENTE	0	14.836.313	51.049.561	80.605.486	79.735.365	79.197.597	78.196.090	76.968.851	76.064.302	75.616.489	74.170.954
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	14.836.313	51.049.561	80.605.486	79.735.365	79.197.597	78.196.090	76.968.851	76.064.302	75.616.489	74.170.954
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	764.407	1.528.473	1.208.757	1.807.761	1.947.909	1.639.103	1.326.749	2.473.619
Proveedores	0	0	0	0	0	0	122.375	0	0	130.221	264.925
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	0	631.864	644.501	657.391	694.183	708.066	722.228	736.672
Deuda Senior cp	0	0	0	764.407	896.609	564.255	1.027.995	1.253.726	931.037	474.301	1.472.022
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	0	31.472.830	73.257.147	116.560.555	115.979.475	114.487.030	113.969.793	112.600.866	110.919.859	109.804.620	109.895.920

Balance de Situación	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	100.665.431	99.269.597	97.187.187	95.253.908	93.848.763	93.539.556	91.216.733	89.844.982	87.704.930	85.727.928	84.341.345
Acuerdo de concesión lp	100.665.431	99.269.597	97.187.187	95.253.908	93.848.763	93.539.556	91.216.733	89.844.982	87.704.930	85.727.928	84.341.345
ACTIVO CORRIENTE	7.263.907	7.705.061	7.826.685	7.624.157	7.852.086	8.340.041	8.515.813	8.871.213	8.858.574	8.483.044	8.586.155
Acuerdo de concesión cp	2.236.498	2.236.498	2.082.410	1.933.279	2.297.264	2.129.131	2.322.823	2.318.476	2.140.052	1.977.001	2.391.254
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	1.866.673	2.042.926	2.203.038	2.344.908	2.464.983	2.566.786	2.650.601	2.711.952	2.747.950	2.755.598	2.733.483
Fianzas depositadas en AVS	751.406	766.434	781.762	797.398	813.346	829.613	846.205	863.129	880.391	897.999	915.959
CRSD	2.309.330	2.559.203	2.659.474	2.448.573	2.176.493	2.714.511	2.596.184	2.877.657	2.990.181	2.752.445	2.445.458
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	107.929.339	106.974.658	105.013.872	102.878.065	101.700.850	101.879.597	99.732.546	98.716.195	96.563.504	94.210.973	92.927.501
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	32.980.491	33.171.160	33.195.963	33.185.349	33.664.922	35.026.098	35.662.032	36.839.390	37.873.793	38.917.240	40.536.589
Capital Social	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	712.073	847.343	985.680	1.141.729	1.329.951	1.552.111	1.762.778	2.007.201	2.257.349	2.346.044	2.346.044
Reservas voluntarias	19.185.495	19.210.231	18.919.571	18.431.185	18.383.148	19.637.097	19.724.799	20.600.493	21.140.918	21.684.964	22.896.693
Resultado del año	1.352.702	1.383.365	1.560.491	1.882.215	2.221.603	2.106.669	2.444.235	2.501.474	2.745.305	3.156.011	3.563.632
PASIVO NO CORRIENTE	72.872.385	71.009.659	68.868.830	67.049.445	65.698.233	63.197.822	60.831.988	57.782.831	54.369.245	51.283.313	48.685.921
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	72.872.385	71.009.659	68.868.830	67.049.445	65.698.233	63.197.822	60.831.988	57.782.831	54.369.245	51.283.313	48.685.921
PASIVO CORRIENTE	2.076.462	2.793.839	2.949.078	2.643.271	2.337.695	3.655.677	3.238.526	4.093.974	4.320.465	4.010.419	3.704.991
Proveedores	0	138.191	0	0	146.650	299.166	0	155.201	0	0	165.151
Fianzas recibidas de Clientes	751.406	766.434	781.762	797.398	813.346	829.613	846.205	863.129	880.391	897.999	915.959
Deuda Senior cp	1.325.057	1.889.214	2.167.316	1.845.873	1.377.699	2.526.899	2.392.321	3.075.644	3.440.074	3.112.420	2.623.880
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	107.929.339	106.974.658	105.013.872	102.878.065	101.700.850	101.879.597	99.732.546	98.716.195	96.563.504	94.210.973	92.927.500

Balance de Situación	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	84.193.312	81.782.517	80.437.886	78.223.678	76.197.438	74.841.001	74.874.476	72.355.366	71.041.279	68.752.801	66.671.110
Acuerdo de concesión lp	84.193.312	81.782.517	80.437.886	78.223.678	76.197.438	74.841.001	74.874.476	72.355.366	71.041.279	68.752.801	66.671.110
ACTIVO CORRIENTE	8.968.400	8.989.589	9.213.838	9.016.875	8.394.900	8.302.513	8.523.132	8.329.067	8.345.839	5.839.131	3.455.872
Acuerdo de concesión cp	2.197.562	2.410.796	2.410.796	2.214.208	2.026.240	2.487.861	2.274.628	2.519.110	2.514.763	2.288.478	2.081.691
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	2.684.811	2.607.774	2.496.598	2.350.246	2.164.395	1.935.833	1.667.353	1.358.580	1.001.869	595.091	135.301
Fianzas depositadas en AVS	934.278	952.964	972.023	991.464	1.011.293	1.031.519	1.052.149	1.073.192	1.094.656	1.116.549	1.138.880
CRSD	3.051.748	2.918.056	3.234.420	3.360.958	3.092.971	2.747.300	3.429.002	3.278.185	3.634.551	1.739.013	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	93.161.712	90.772.106	89.651.724	87.240.553	84.592.338	83.143.513	83.397.608	80.684.433	79.387.118	74.591.932	70.126.982
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	43.179.037	45.053.154	47.591.370	50.001.406	52.459.266	55.621.920	59.996.292	63.548.555	67.897.485	70.126.604	68.988.102
Capital Social	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044
Reservas voluntarias	25.638.386	27.082.708	29.502.214	31.604.268	33.560.396	36.208.210	40.633.470	43.658.559	47.823.701	49.643.064	47.887.026
Resultado del año	3.464.386	3.894.181	4.012.891	4.320.873	4.822.605	5.337.446	5.286.557	5.813.731	5.997.519	6.407.275	7.024.811
PASIVO NO CORRIENTE	44.739.500	40.886.583	36.221.196	31.095.291	26.277.599	21.943.265	16.036.198	10.171.657	3.322.291	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	44.739.500	40.886.583	36.221.196	31.095.291	26.277.599	21.943.265	16.036.198	10.171.657	3.322.291	0	0
PASIVO CORRIENTE	5.243.175	4.832.369	5.839.158	6.143.857	5.855.473	5.578.328	7.365.118	6.964.221	8.167.342	4.465.328	1.138.880
Proveedores	335.988	0	175.260	0	0	185.987	379.414	0	196.832	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	934.278	952.964	972.023	991.464	1.011.293	1.031.519	1.052.149	1.073.192	1.094.656	1.116.549	1.138.880
Deuda Senior cp	3.972.908	3.879.405	4.691.874	5.152.393	4.844.179	4.360.822	5.933.554	5.891.028	6.875.854	3.348.778	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	93.161.712	90.772.106	89.651.724	87.240.553	84.592.338	83.143.513	83.397.608	80.684.433	79.387.118	74.591.932	70.126.982

Balance de Situación	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	65.339.379	65.577.263	62.945.416	61.665.725	59.284.365	57.140.228	55.845.562	56.313.643	53.545.594	52.304.638	49.827.920
Acuerdo de concesión lp	65.339.379	65.577.263	62.945.416	61.665.725	59.284.365	57.140.228	55.845.562	56.313.643	53.545.594	52.304.638	49.827.920
ACTIVO CORRIENTE	3.867.555	3.646.306	3.940.435	3.964.607	3.738.776	3.526.701	4.137.799	3.893.532	4.229.116	4.251.990	3.992.773
Acuerdo de concesión cp	2.605.898	2.361.415	2.631.846	2.631.846	2.381.360	2.144.137	2.729.584	2.459.152	2.768.049	2.763.702	2.476.718
Cientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	1.161.658	1.184.891	1.208.589	1.232.761	1.257.416	1.282.564	1.308.215	1.334.380	1.361.067	1.388.289	1.416.054
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	69.206.934	69.223.569	66.885.851	65.630.332	63.023.141	60.666.929	59.983.361	60.207.175	57.774.710	56.556.629	53.820.693
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	67.835.825	67.612.563	65.677.263	64.175.299	61.765.725	59.384.365	58.439.269	58.391.606	56.413.643	54.918.710	52.404.638
Capital Social	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044
Reservas voluntarias	46.267.275	46.304.109	43.971.808	42.506.736	39.900.328	37.105.284	35.753.763	35.994.848	33.573.959	32.124.267	29.384.834
Resultado del año	7.492.285	7.232.190	7.629.190	7.592.298	7.789.132	8.202.816	8.609.241	8.320.493	8.763.419	8.718.178	8.943.540
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	1.371.110	1.611.006	1.208.589	1.455.033	1.257.416	1.282.564	1.544.092	1.815.569	1.361.067	1.637.919	1.416.054
Proveedores	209.452	426.115	0	222.272	0	0	235.877	481.189	0	249.631	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.161.658	1.184.891	1.208.589	1.232.761	1.257.416	1.282.564	1.308.215	1.334.380	1.361.067	1.388.289	1.416.054
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	69.206.934	69.223.569	66.885.851	65.630.332	63.023.141	60.666.929	59.983.361	60.207.175	57.774.710	56.556.629	53.820.693

Balance de Situación	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	47.613.459	46.351.292	47.078.612	44.166.419	42.969.087	40.375.737	38.082.079	36.865.755	37.885.019	34.801.255	33.653.049
Acuerdo de concesión lp	47.613.459	46.351.292	47.078.612	44.166.419	42.969.087	40.375.737	38.082.079	36.865.755	37.885.019	34.801.255	33.653.049
ACTIVO CORRIENTE	3.758.837	4.451.380	4.171.949	4.544.975	4.575.631	4.288.057	4.020.260	4.795.280	4.485.491	4.909.927	4.940.103
Acuerdo de concesión cp	2.214.462	2.878.117	2.569.220	2.912.192	2.912.192	2.593.349	2.293.659	3.036.147	2.693.175	3.083.764	3.079.417
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	1.444.376	1.473.263	1.502.728	1.532.783	1.563.439	1.594.707	1.626.601	1.659.133	1.692.316	1.726.162	1.760.686
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	51.372.296	50.802.672	51.250.560	48.711.395	47.544.718	44.663.794	42.102.339	41.661.035	42.370.510	39.711.182	38.593.152
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	49.927.920	49.063.774	49.207.416	47.178.612	45.699.384	43.069.087	40.475.737	39.702.753	40.067.930	37.985.019	36.515.874
Capital Social	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044
Reservas voluntarias	26.438.079	25.120.393	25.592.907	23.061.601	21.629.162	18.749.232	15.630.240	14.342.800	15.074.180	12.429.532	11.016.773
Resultado del año	9.413.576	9.867.116	9.538.244	10.040.745	9.993.957	10.243.590	10.769.232	11.283.687	10.917.485	11.479.222	11.422.836
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	1.444.376	1.738.899	2.043.145	1.532.783	1.845.333	1.594.707	1.626.601	1.958.282	2.302.580	1.726.162	2.077.278
Proveedores	0	265.636	540.416	0	281.895	0	0	299.149	610.264	0	316.592
Fianzas recibidas de Clientes	1.444.376	1.473.263	1.502.728	1.532.783	1.563.439	1.594.707	1.626.601	1.659.133	1.692.316	1.726.162	1.760.686
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	51.372.296	50.802.672	51.250.560	48.711.395	47.544.718	44.663.794	42.102.339	41.661.035	42.370.510	39.711.182	38.593.152

Balance de Situación	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	30.937.597	28.554.749	27.380.809	28.728.851	25.461.112	24.368.230	21.506.027	19.022.738	17.905.771	19.624.070	16.139.903
Acuerdo de concesión lp	30.937.597	28.554.749	27.380.809	28.728.851	25.461.112	24.368.230	21.506.027	19.022.738	17.905.771	19.624.070	16.139.903
ACTIVO CORRIENTE	4.611.352	4.314.665	5.191.811	4.838.590	5.311.678	5.350.557	7.949.149	11.140.520	13.329.601	11.583.522	15.049.070
Acuerdo de concesión cp	2.715.452	2.382.848	3.223.357	2.832.767	3.267.739	3.267.739	2.862.203	2.483.289	3.424.943	2.989.971	3.484.167
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	1.795.899	1.831.817	1.868.454	1.905.823	1.943.939	1.982.818	2.022.474	2.062.924	2.104.182	2.146.266	2.189.191
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	3.064.472	6.594.307	7.800.476	6.447.284	9.375.712
TOTAL ACTIVO	35.548.949	32.869.414	32.572.619	33.567.441	30.772.790	29.718.787	29.455.176	30.163.258	31.235.372	31.207.592	31.188.973
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	33.753.049	31.037.597	30.367.275	30.976.239	28.828.850	27.378.458	27.432.702	28.100.334	28.751.796	28.287.363	28.999.781
Capital Social	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044
Reservas voluntarias	7.969.126	4.657.554	3.412.034	4.437.096	1.653.405	262.351	0	0	0	0	0
Resultado del año	11.707.658	12.303.778	12.878.976	12.462.878	13.099.180	13.039.842	13.356.437	14.024.069	14.675.531	14.211.098	14.923.516
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	1.795.899	1.831.817	2.205.344	2.591.201	1.943.939	2.340.329	2.022.474	2.062.924	2.483.576	2.920.228	2.189.191
Proveedores	0	0	336.890	685.379	0	357.511	0	0	379.393	773.962	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.795.899	1.831.817	1.868.454	1.905.823	1.943.939	1.982.818	2.022.474	2.062.924	2.104.182	2.146.266	2.189.191
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	35.548.948	32.869.414	32.572.619	33.567.441	30.772.790	29.718.787	29.455.176	30.163.258	31.235.372	31.207.592	31.188.973

Balance de Situación	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	15.109.325	12.091.100	9.494.698	8.432.649	10.567.918	6.316.276	4.411.084	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	15.109.325	12.091.100	9.494.698	8.432.649	10.567.918	6.316.276	4.411.084	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	16.454.427	19.476.029	22.874.007	25.139.269	22.966.639	27.203.389	29.083.007	33.142.469	33.099.413	33.317.640
Acuerdo de concesión cp	3.479.820	3.018.225	2.596.402	3.661.204	3.167.009	4.251.642	4.663.436	4.411.084	5.552.546	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	2.232.975	2.277.635	2.323.187	2.369.651	2.417.044	2.465.385	2.514.693	2.564.987	2.616.286	2.668.612
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	10.741.632	14.180.169	17.954.418	19.108.413	17.382.586	20.486.363	21.904.878	26.166.398	24.930.580	30.649.028
TOTAL ACTIVO	31.563.752	31.567.129	32.368.705	33.571.918	33.534.557	33.519.666	33.494.091	33.142.469	33.099.413	33.317.640
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	28.929.262	29.289.494	30.045.518	30.775.009	30.248.287	31.054.280	30.525.988	30.577.482	29.179.294	30.649.028
Capital Social	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221	11.730.221
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044	2.346.044
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	14.852.997	15.213.229	15.969.253	16.698.744	16.172.022	16.978.015	16.449.723	16.501.217	15.103.029	16.572.763
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	2.634.490	2.277.635	2.323.187	2.796.910	3.286.270	2.465.385	2.968.103	2.564.987	3.920.119	2.668.612
Proveedores	401.515	0	0	427.258	869.226	0	453.410	0	1.303.833	0
Fianzas recibidas de Clientes	2.232.975	2.277.635	2.323.187	2.369.651	2.417.044	2.465.385	2.514.693	2.564.987	2.616.286	2.668.612
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	31.563.752	31.567.129	32.368.705	33.571.918	33.534.557	33.519.665	33.494.091	33.142.469	33.099.413	33.317.640

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

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

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ORÍGENES	1.608.576.747	0	32.267.458	42.025.275	43.276.921	9.825.012	8.013.168	7.988.692	8.430.192	8.783.894	9.008.371
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	1.239.886.077	0	0	0	0	7.582.365	7.734.012	7.888.692	8.330.192	8.496.796	8.666.732
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	11.730.221	0	3.200.001	4.202.528	4.327.692	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	23.460.442	0	13.436.516	1.368.542	8.655.384	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	82.111.546	0	15.630.941	36.186.760	30.293.845	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	6.391.654	0	0	0	0	0	179.156	0	0	187.098	241.639
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	244.996.808	0	0	267.446	0	2.242.648	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	1.608.576.747	0	32.267.458	42.025.275	43.276.921	9.825.012	8.013.168	7.988.692	8.430.192	8.783.894	9.008.371
Gastos Servicios Comunitarios	183.630.246	0	0	0	0	885.814	903.530	921.601	1.238.692	1.263.465	1.288.735
Costes de Estructura Concesionario	110.877.045	0	13.796.582	5.969.431	6.045.574	516.724	527.058	546.388	571.526	582.957	594.616
Inversión Inicial	83.539.195	0	17.300.967	34.359.671	31.878.557	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	78.077.938	0	0	0	0	0	0	624.111	122.375	0	661.956
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	105.860.671	0	0	0	0	410.873	423.851	413.119	424.194	437.886	428.087
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	1.145.500	0	29.000	29.000	29.000	29.000	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.771.735	0	873.463	386.146	100.460	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	75.106.614	0	0	1.281.027	2.980.682	3.613.033	3.577.862	3.551.686	3.511.983	3.464.155	3.412.419
Amortización de la deuda senior - Tramo I	82.111.546	0	0	0	0	764.407	896.609	564.255	1.027.995	1.253.726	931.037
Dotación a la CRSD - Tramo I	6.391.654	0	0	0	0	2.242.647	0	212.129	89.064	0	0
Dividendos	546.757.314	0	0	0	0	0	699.189	831.576	823.616	933.088	1.069.259
Reparto de las reservas voluntarias	57.661.454	0	0	0	0	1.251.902	859.745	198.287	494.985	722.630	496.046
Liquidación de la sociedad	30.649.028	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	244.996.808	0	267.446	0	2.242.648	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ORÍGENES	8.940.067	9.221.880	9.297.205	9.481.149	9.879.674	10.132.227	10.055.351	10.372.785	10.457.547	10.664.698	11.113.727
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	8.840.067	9.016.868	9.197.205	9.381.149	9.568.772	9.760.148	9.955.351	10.154.458	10.357.547	10.564.698	10.775.992
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	105.012	0	0	210.902	272.079	0	118.327	0	0	237.736
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	8.940.067	9.221.880	9.297.205	9.481.149	9.879.674	10.132.227	10.055.351	10.372.785	10.457.547	10.664.698	11.113.727
Gastos Servicios Comunitarios	1.314.509	1.340.800	1.367.616	1.394.968	1.422.867	1.451.325	1.480.351	1.509.958	1.540.157	1.570.960	1.602.380
Costes de Estructura Concesionario	606.508	618.638	631.011	643.631	656.504	669.634	683.027	696.687	710.621	724.834	739.330
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	1.481.336	264.925	702.473	138.191	0	745.470	1.667.408	299.166	791.524	155.201	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	393.199	430.775	420.376	435.493	474.026	512.123	473.568	515.151	502.787	520.464	564.592
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	11.951	12.190	12.434	12.682	12.936	13.195	13.459	13.728	14.002	14.282	14.568
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	3.385.642	3.344.472	3.281.170	3.216.510	3.138.697	3.038.078	2.961.829	2.888.396	2.786.045	2.665.387	2.525.720
Amortización de la deuda senior - Tramo I	474.301	1.472.022	1.325.057	1.889.214	2.167.316	1.845.873	1.377.699	2.526.899	2.392.321	3.075.644	3.440.074
Dotación a la CRSD - Tramo I	478.395	0	249.873	100.271	0	0	538.018	0	281.473	112.524	0
Dividendos	679.725	962.720	1.192.696	1.245.028	1.404.442	1.693.993	745.493	1.808.301	1.324.117	1.710.902	2.112.564
Reparto de las reservas voluntarias	0	660.837	0	290.660	488.386	48.037	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	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
ORÍGENES	11.398.499	11.311.342	11.669.261	11.764.280	11.997.566	12.503.503	12.823.898	12.725.792	13.129.125	13.235.874	15.394.130
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	10.991.512	11.211.342	11.435.569	11.664.280	11.897.566	12.135.517	12.378.227	12.625.792	12.878.308	13.135.874	13.398.591
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	306.987	0	133.693	0	0	267.986	345.671	0	150.817	0	1.895.539
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	11.398.499	11.311.342	11.669.261	11.764.280	11.997.566	12.503.503	12.823.898	12.725.792	13.129.125	13.235.874	15.394.130
Gastos Servicios Comunitarios	1.634.427	1.667.116	1.700.458	1.734.467	1.769.157	1.804.540	1.840.631	1.877.443	1.914.992	1.953.292	1.992.358
Costes de Estructura Concesionario	754.117	769.199	784.583	800.275	816.280	832.606	849.258	866.243	883.568	901.239	919.264
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	839.520	1.878.693	335.988	890.905	175.260	0	945.436	2.114.676	379.414	1.003.843	196.832
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	606.761	562.690	610.171	596.982	616.154	665.198	713.340	664.442	717.179	701.675	723.917
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	14.859	15.157	15.460	15.769	16.084	16.406	16.734	17.069	17.410	17.758	18.114
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	2.377.611	2.251.880	2.115.129	1.940.938	1.760.882	1.553.116	1.325.029	1.116.710	907.039	647.582	375.135
Amortización de la deuda senior - Tramo I	3.112.420	2.623.880	3.972.908	3.879.405	4.691.874	5.152.393	4.844.179	4.360.822	5.933.554	5.891.028	6.875.854
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	606.290	0	316.364	126.537	0	0	681.701	0	356.367	0
Dividendos	1.944.283	821.938	2.020.064	1.474.675	1.910.837	2.364.745	2.174.792	912.185	2.261.468	1.648.589	4.178.156
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	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
ORÍGENES	15.505.576	14.039.894	14.318.692	14.603.066	14.893.128	15.188.990	15.490.770	15.798.585	16.112.557	16.432.808	16.759.464
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	13.666.563	13.939.894	14.218.692	14.503.066	14.793.128	15.088.990	15.390.770	15.698.585	16.012.557	16.332.808	16.659.464
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	1.739.013	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	15.505.576	14.039.894	14.318.692	14.603.066	14.893.128	15.188.990	15.490.770	15.798.585	16.112.557	16.432.808	16.759.464
Gastos Servicios Comunitarios	2.032.205	2.072.849	2.114.306	2.156.592	2.199.724	2.243.718	2.288.593	2.334.365	2.381.052	2.428.673	2.477.246
Costes de Estructura Concesionario	937.649	956.402	975.531	995.041	1.014.942	1.035.241	1.055.946	1.077.065	1.098.606	1.120.578	1.142.989
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	1.064.714	2.382.636	426.115	1.129.883	222.272	0	1.199.041	2.681.921	481.189	1.273.116
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	779.883	1.186.867	1.276.269	1.346.328	1.339.817	1.374.553	1.447.556	1.519.278	1.468.322	1.546.486	1.538.502
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	18.476	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	110.771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	3.348.778	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	6.407.275	7.024.811	7.455.451	7.232.190	7.629.190	7.592.298	7.789.132	8.202.816	8.368.156	8.320.493	8.763.419
Reparto de las reservas voluntarias	1.756.039	1.619.751	0	2.332.301	1.465.071	2.606.408	2.795.044	1.351.522	0	2.420.889	1.449.691
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	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
ORÍGENES	17.092.654	17.432.507	17.779.157	18.132.740	18.493.395	18.861.263	19.236.488	19.619.218	20.009.602	20.407.794	20.813.950
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	16.992.654	17.332.507	17.679.157	18.032.740	18.393.395	18.761.263	19.136.488	19.519.218	19.909.602	20.307.794	20.713.950
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	17.092.654	17.432.507	17.779.157	18.132.740	18.493.395	18.861.263	19.236.488	19.619.218	20.009.602	20.407.794	20.813.950
Gastos Servicios Comunitarios	2.526.791	2.577.327	2.628.874	2.681.451	2.735.080	2.789.782	2.845.577	2.902.489	2.960.539	3.019.750	3.080.145
Costes de Estructura Concesionario	1.165.849	1.189.166	1.212.950	1.237.209	1.261.953	1.287.192	1.312.936	1.339.194	1.365.978	1.393.298	1.421.164
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	249.631	0	1.350.315	3.021.759	540.416	1.432.965	281.895	0	1.520.674	3.401.324	610.264
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.578.272	1.661.219	1.741.256	1.683.219	1.771.896	1.763.639	1.807.692	1.900.453	1.991.239	1.926.615	2.025.745
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500
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	8.718.178	8.943.540	9.413.576	9.394.602	9.538.244	10.040.745	9.993.957	10.243.590	10.769.232	10.552.308	10.917.485
Reparto de las reservas voluntarias	2.739.433	2.946.754	1.317.687	0	2.531.305	1.432.439	2.879.930	3.118.991	1.287.440	0	2.644.648
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	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
ORÍGENES	21.228.229	21.650.793	22.081.809	22.521.446	22.969.874	23.427.272	23.893.817	24.369.694	27.819.559	31.844.496	33.555.669
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	21.128.229	21.550.793	21.981.809	22.421.446	22.869.874	23.327.272	23.793.817	24.269.694	24.755.088	25.250.189	25.755.193
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	3.064.472	6.594.307	7.800.476
APLICACIONES	21.228.229	21.650.793	22.081.809	22.521.446	22.969.874	23.427.272	23.893.817	24.369.694	27.819.559	31.844.496	33.555.669
Gastos Servicios Comunitarios	3.141.747	3.204.582	3.268.674	3.334.047	3.400.728	3.468.743	3.538.118	3.608.880	3.681.058	3.754.679	3.829.773
Costes de Estructura Concesionario	1.449.587	1.478.579	1.508.150	1.538.313	1.569.080	1.600.461	1.632.470	1.665.120	1.698.422	1.732.391	1.767.038
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	1.614.619	316.592	0	1.712.526	3.832.321	685.379	1.817.346	357.511	0	1.928.582	4.313.701
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	2.015.795	2.066.057	2.171.255	2.272.761	2.199.331	2.311.620	2.301.149	2.357.018	2.474.836	2.589.800	2.507.841
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500
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	11.479.222	11.422.836	11.707.658	12.303.778	11.853.914	12.462.878	13.099.180	13.039.842	13.356.437	14.024.069	14.675.531
Reparto de las reservas voluntarias	1.412.759	3.047.647	3.311.572	1.245.520	0	2.783.691	1.391.054	262.351	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	3.064.472	6.594.307	7.800.476	6.447.284

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
ORÍGENES	32.717.581	36.171.415	38.073.249	42.058.418	46.390.232	48.112.944	46.967.207	50.662.676	52.684.718	57.561.834	56.953.925
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	26.270.297	26.795.703	27.331.617	27.878.249	28.435.814	29.004.531	29.584.621	30.176.314	30.779.840	31.395.437	32.023.345
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 FPPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	6.447.284	9.375.712	10.741.632	14.180.169	17.954.418	19.108.413	17.382.586	20.486.363	21.904.878	26.166.398	24.930.580
APLICACIONES	32.717.581	36.171.415	38.073.249	42.058.418	46.390.232	48.112.944	46.967.207	50.662.676	52.684.718	57.561.834	56.953.925
Gastos Servicios Comunitarios	3.906.368	3.984.495	4.064.185	4.145.469	4.228.378	4.312.946	4.399.205	4.487.189	4.576.933	4.668.471	4.761.841
Costes de Estructura Concesionario	1.802.379	1.838.427	1.875.195	1.912.699	1.950.953	1.989.972	2.029.772	2.070.367	2.111.775	2.154.010	2.197.090
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	773.962	2.047.727	401.515	0	2.171.897	4.860.310	869.226	2.304.834	453.410	6.627.816	1.303.833
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	2.633.562	2.621.117	2.684.687	2.818.103	2.946.837	2.853.886	2.996.120	2.902.892	2.911.979	2.665.240	2.924.605
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500
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	14.211.098	14.923.516	14.852.997	15.213.229	15.969.253	16.698.744	16.172.022	16.978.015	16.449.723	16.501.217	15.103.029
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	9.375.712	10.741.632	14.180.169	17.954.418	19.108.413	17.382.586	20.486.363	21.904.878	26.166.398	24.930.580	30.649.028

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	3,00%
Rm -Rf (Prima de mercado)	5,90%
Beta Apalancada	57,05%
Prima de iliquidez (α)	0,00%
Coste del Equity Ke ($Ke = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + \alpha$)	6,37%
Apalancamiento proyecto	50,00%
Coste de la deuda all-in, Kd (antes de impuestos)	4,65%
WACCbt	3,60%
Tasa impositiva	15,00%
WACCat	3,25%

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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ingresos Alquileres y Servicios	1.239.886.077	0	0	0	0	7.582.365	7.734.012	7.888.692	8.330.192	8.496.796	8.666.732
Gastos Servicios Comunitarios	-183.630.246	0	0	0	0	-885.814	-903.530	-921.601	-1.238.692	-1.263.465	-1.288.735
Costes de Estructura Concesionario	-110.877.045	0	-13.796.582	-5.969.431	-6.045.574	-516.724	-527.058	-546.388	-571.526	-582.957	-594.616
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-1.145.500	0	-29.000	-29.000	-29.000	-29.000	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
CF Explotación	944.233.286	0	-13.825.582	-5.998.431	-6.074.574	6.150.827	6.288.924	6.406.204	6.505.474	6.635.874	6.768.881
Inversión Inicial	-83.539.195	0	-17.300.967	-34.359.671	-31.878.557	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-78.077.938	0	0	0	0	0	0	-624.111	-122.375	0	-661.956
CF Inversión	-161.617.133	0	-17.300.967	-34.359.671	-31.878.557	0	0	-624.111	-122.375	0	-661.956
CF del Proyecto antes de Impuestos	782.616.153	0	-31.126.549	-40.358.102	-37.953.131	6.150.827	6.288.924	5.782.093	6.383.100	6.635.874	6.106.926
Impuesto de sociedades	-105.860.671	0	0	0	0	-410.873	-423.851	-413.119	-424.194	-437.886	-428.087
CF del Proyecto después de Impuestos	676.755.483	0	-31.126.549	-40.358.102	-37.953.131	5.739.954	5.865.072	5.368.974	5.958.905	6.197.987	5.678.839
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	11.730.221	0	3.200.001	4.202.528	4.327.692	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	23.460.442	0	13.436.516	1.368.542	8.655.384	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	82.111.546	0	15.630.941	36.186.760	30.293.845	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	117.302.208	0	32.267.458	41.757.829	43.276.921	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	794.057.691	0	1.140.909	1.399.727	5.323.790	5.739.954	5.865.072	5.368.974	5.958.905	6.197.987	5.678.839
Comisiones de Deuda Senior	-1.771.735	0	-873.463	-386.146	-100.460	-10.612	-10.824	-11.041	-11.262	-11.487	-11.717
Intereses de Deuda Senior	-75.106.614	0	0	-1.281.027	-2.980.682	-3.613.033	-3.577.862	-3.551.686	-3.511.983	-3.464.155	-3.412.419
Amortización de la deuda senior	-82.111.546	0	0	0	0	-764.407	-896.609	-564.255	-1.027.995	-1.253.726	-931.037
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-158.989.895	0	-873.463	-1.667.173	-3.081.143	-4.388.052	-4.485.295	-4.126.982	-4.551.240	-4.729.368	-4.355.172
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	635.067.796	0	267.446	-267.446	2.242.647	1.351.902	1.379.778	1.241.992	1.407.665	1.468.619	1.323.667
Dotación a la CRSD	-6.391.654	0	0	0	0	-2.242.647	0	-212.129	-89.064	0	0
Desdotación de la CRSD	6.391.654	0	0	0	0	0	179.156	0	0	187.098	241.639
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	-2.242.647	179.156	-212.129	-89.064	187.098	241.639
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	635.067.796	0	267.446	-267.446	2.242.647	-890.745	1.558.934	1.029.863	1.318.601	1.655.718	1.565.306
Dividendos	-546.757.314	0	0	0	0	0	-699.189	-831.576	-823.616	-933.088	-1.069.259
Reparto de las reservas voluntarias	-57.661.454	0	0	0	0	-1.251.902	-859.745	-198.287	-494.985	-722.630	-496.046
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-30.649.028	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	-635.067.796	0	0	0	0	-1.251.902	-1.558.934	-1.029.863	-1.318.601	-1.655.718	-1.565.306
Flujo de caja del año		0	267.446	-267.446	2.242.648	-2.142.648	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	267.446	0	2.242.648	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	267.446	0	2.242.648	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Alquileres y Servicios	8.840.067	9.016.868	9.197.205	9.381.149	9.568.772	9.760.148	9.955.351	10.154.458	10.357.547	10.564.698	10.775.992
Gastos Servicios Comunitarios	-1.314.509	-1.340.800	-1.367.616	-1.394.968	-1.422.867	-1.451.325	-1.480.351	-1.509.958	-1.540.157	-1.570.960	-1.602.380
Costes de Estructura Concesionario	-606.508	-618.638	-631.011	-643.631	-656.504	-669.634	-683.027	-696.687	-710.621	-724.834	-739.330
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
CF Explotación	6.904.549	7.042.930	7.184.078	7.328.050	7.474.901	7.624.689	7.777.473	7.933.312	8.092.268	8.254.404	8.419.782
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-1.481.336	-264.925	-702.473	-138.191	0	-745.470	-1.667.408	-299.166	-791.524	-155.201	0
CF Inversión	-1.481.336	-264.925	-702.473	-138.191	0	-745.470	-1.667.408	-299.166	-791.524	-155.201	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	5.423.213	6.778.005	6.481.606	7.189.859	7.474.901	6.879.219	6.110.065	7.634.147	7.300.745	8.099.203	8.419.782
Impuesto de sociedades	-393.199	-430.775	-420.376	-435.493	-474.026	-512.123	-473.568	-515.151	-502.787	-520.464	-564.592
CF del Proyecto después de Impuestos	5.030.014	6.347.230	6.061.230	6.754.366	7.000.875	6.367.096	5.636.497	7.118.996	6.797.958	7.578.740	7.855.190
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)	5.030.014	6.347.230	6.061.230	6.754.366	7.000.875	6.367.096	5.636.497	7.118.996	6.797.958	7.578.740	7.855.190
Comisiones de Deuda Senior	-11.951	-12.190	-12.434	-12.682	-12.936	-13.195	-13.459	-13.728	-14.002	-14.282	-14.568
Intereses de Deuda Senior	-3.385.642	-3.344.472	-3.281.170	-3.216.510	-3.138.697	-3.038.078	-2.961.829	-2.888.396	-2.786.045	-2.665.387	-2.525.720
Amortización de la deuda senior	-474.301	-1.472.022	-1.325.057	-1.889.214	-2.167.316	-1.845.873	-1.377.699	-2.526.899	-2.392.321	-3.075.644	-3.440.074
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-3.871.894	-4.828.685	-4.618.661	-5.118.406	-5.318.949	-4.897.145	-4.352.987	-5.429.023	-5.192.368	-5.755.314	-5.980.362
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	1.158.120	1.518.545	1.442.569	1.635.959	1.681.927	1.469.951	1.283.510	1.689.974	1.605.589	1.823.426	1.874.828
Dotación a la CRSD	-478.395	0	-249.873	-100.271	0	0	-538.018	0	-281.473	-112.524	0
Desdotación de la CRSD	0	105.012	0	0	210.902	272.079	0	118.327	0	0	237.736
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-478.395	105.012	-249.873	-100.271	210.902	272.079	-538.018	118.327	-281.473	-112.524	237.736
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	679.725	1.623.557	1.192.696	1.535.688	1.892.828	1.742.030	745.493	1.808.301	1.324.117	1.710.902	2.112.564
Dividendos	-679.725	-962.720	-1.192.696	-1.245.028	-1.404.442	-1.693.993	-745.493	-1.808.301	-1.324.117	-1.710.902	-2.112.564
Reparto de las reservas voluntarias	0	-660.837	0	-290.660	-488.386	-48.037	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	-679.725	-1.623.557	-1.192.696	-1.535.688	-1.892.828	-1.742.030	-745.493	-1.808.301	-1.324.117	-1.710.902	-2.112.564
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	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ingresos Alquileres y Servicios	10.991.512	11.211.342	11.435.569	11.664.280	11.897.566	12.135.517	12.378.227	12.625.792	12.878.308	13.135.874	13.398.591
Gastos Servicios Comunitarios	-1.634.427	-1.667.116	-1.700.458	-1.734.467	-1.769.157	-1.804.540	-1.840.631	-1.877.443	-1.914.992	-1.953.292	-1.992.358
Costes de Estructura Concesionario	-754.117	-769.199	-784.583	-800.275	-816.280	-832.606	-849.258	-866.243	-883.568	-901.239	-919.264
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
CF Explotación	8.588.468	8.760.527	8.936.027	9.115.038	9.297.629	9.483.871	9.673.839	9.867.606	10.065.248	10.266.843	10.472.469
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-839.520	-1.878.693	-335.988	-890.905	-175.260	0	-945.436	-2.114.676	-379.414	-1.003.843	-196.832
CF Inversión	-839.520	-1.878.693	-335.988	-890.905	-175.260	0	-945.436	-2.114.676	-379.414	-1.003.843	-196.832
CF del Proyecto antes de Impuestos	7.748.948	6.881.834	8.600.039	8.224.133	9.122.369	9.483.871	8.728.403	7.752.929	9.685.833	9.262.999	10.275.637
Impuesto de sociedades	-606.761	-562.690	-610.171	-596.982	-616.154	-665.198	-713.340	-664.442	-717.179	-701.675	-723.917
CF del Proyecto después de Impuestos	7.142.186	6.319.145	7.989.868	7.627.151	8.506.215	8.818.674	8.015.063	7.088.487	8.968.654	8.561.325	9.551.720
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)	7.142.186	6.319.145	7.989.868	7.627.151	8.506.215	8.818.674	8.015.063	7.088.487	8.968.654	8.561.325	9.551.720
Comisiones de Deuda Senior	-14.859	-15.157	-15.460	-15.769	-16.084	-16.406	-16.734	-17.069	-17.410	-17.758	-18.114
Intereses de Deuda Senior	-2.377.611	-2.251.880	-2.115.129	-1.940.938	-1.760.882	-1.553.116	-1.325.029	-1.116.710	-907.039	-647.582	-375.135
Amortización de la deuda senior	-3.112.420	-2.623.880	-3.972.908	-3.879.405	-4.691.874	-5.152.393	-4.844.179	-4.360.822	-5.933.554	-5.891.028	-6.875.854
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-5.504.891	-4.890.916	-6.103.497	-5.836.112	-6.468.840	-6.721.915	-6.185.943	-5.494.601	-6.858.003	-6.556.369	-7.269.103
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	1.637.296	1.428.229	1.886.371	1.791.039	2.037.374	2.096.759	1.829.121	1.593.886	2.110.651	2.004.956	2.282.617
Dotación a la CRSD	0	-606.290	0	-316.364	-126.537	0	0	-681.701	0	-356.367	0
Desdotación de la CRSD	306.987	0	133.693	0	0	267.986	345.671	0	150.817	0	1.895.539
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	306.987	-606.290	133.693	-316.364	-126.537	267.986	345.671	-681.701	150.817	-356.367	1.895.539
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	1.944.283	821.938	2.020.064	1.474.675	1.910.837	2.364.745	2.174.792	912.185	2.261.468	1.648.589	4.178.156
Dividendos	-1.944.283	-821.938	-2.020.064	-1.474.675	-1.910.837	-2.364.745	-2.174.792	-912.185	-2.261.468	-1.648.589	-4.178.156
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	-1.944.283	-821.938	-2.020.064	-1.474.675	-1.910.837	-2.364.745	-2.174.792	-912.185	-2.261.468	-1.648.589	-4.178.156
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	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
Ingresos Alquileres y Servicios	13.666.563	13.939.894	14.218.692	14.503.066	14.793.128	15.088.990	15.390.770	15.698.585	16.012.557	16.332.808	16.659.464
Gastos Servicios Comunitarios	-2.032.205	-2.072.849	-2.114.306	-2.156.592	-2.199.724	-2.243.718	-2.288.593	-2.334.365	-2.381.052	-2.428.673	-2.477.246
Costes de Estructura Concesionario	-937.649	-956.402	-975.531	-995.041	-1.014.942	-1.035.241	-1.055.946	-1.077.065	-1.098.606	-1.120.578	-1.142.989
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
CF Explotación	10.682.209	10.896.143	11.114.356	11.336.933	11.563.962	11.795.531	12.031.732	12.272.656	12.518.399	12.769.057	13.024.728
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-1.064.714	-2.382.636	-426.115	-1.129.883	-222.272	0	-1.199.041	-2.681.921	-481.189	-1.273.116
CF Inversión	0	-1.064.714	-2.382.636	-426.115	-1.129.883	-222.272	0	-1.199.041	-2.681.921	-481.189	-1.273.116
CF del Proyecto antes de Impuestos	10.682.209	9.831.429	8.731.720	10.910.818	10.434.078	11.573.259	12.031.732	11.073.615	9.836.478	12.287.868	11.751.612
Impuesto de sociedades	-779.883	-1.186.867	-1.276.269	-1.346.328	-1.339.817	-1.374.553	-1.447.556	-1.519.278	-1.468.322	-1.546.486	-1.538.502
CF del Proyecto después de Impuestos	9.902.326	8.644.562	7.455.451	9.564.491	9.094.261	10.198.706	10.584.176	9.554.337	8.368.156	10.741.383	10.213.111
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)	9.902.326	8.644.562	7.455.451	9.564.491	9.094.261	10.198.706	10.584.176	9.554.337	8.368.156	10.741.383	10.213.111
Comisiones de Deuda Senior	-18.476	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-110.771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-3.348.778	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-3.478.026	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	6.424.301	8.644.562	7.455.451	9.564.491	9.094.261	10.198.706	10.584.176	9.554.337	8.368.156	10.741.383	10.213.111
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	1.739.013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	1.739.013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	8.163.313	8.644.562	7.455.451	9.564.491	9.094.261	10.198.706	10.584.176	9.554.337	8.368.156	10.741.383	10.213.111
Dividendos	-6.407.275	-7.024.811	-7.455.451	-7.232.190	-7.629.190	-7.592.298	-7.789.132	-8.202.816	-8.368.156	-8.320.493	-8.763.419
Reparto de las reservas voluntarias	-1.756.039	-1.619.751	0	-2.332.301	-1.465.071	-2.606.408	-2.795.044	-1.351.522	0	-2.420.889	-1.449.691
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	-8.163.313	-8.644.562	-7.455.451	-9.564.491	-9.094.261	-10.198.706	-10.584.176	-9.554.337	-8.368.156	-10.741.383	-10.213.111
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	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
Ingresos Alquileres y Servicios	16.992.654	17.332.507	17.679.157	18.032.740	18.393.395	18.761.263	19.136.488	19.519.218	19.909.602	20.307.794	20.713.950
Gastos Servicios Comunitarios	-2.526.791	-2.577.327	-2.628.874	-2.681.451	-2.735.080	-2.789.782	-2.845.577	-2.902.489	-2.960.539	-3.019.750	-3.080.145
Costes de Estructura Concesionario	-1.165.849	-1.189.166	-1.212.950	-1.237.209	-1.261.953	-1.287.192	-1.312.936	-1.339.194	-1.365.978	-1.393.298	-1.421.164
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
CF Explotación	13.285.513	13.551.513	13.822.834	14.099.580	14.381.862	14.669.789	14.963.475	15.263.034	15.568.585	15.880.247	16.198.142
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-249.631	0	-1.350.315	-3.021.759	-540.416	-1.432.965	-281.895	0	-1.520.674	-3.401.324	-610.264
CF Inversión	-249.631	0	-1.350.315	-3.021.759	-540.416	-1.432.965	-281.895	0	-1.520.674	-3.401.324	-610.264
CF del Proyecto antes de Impuestos	13.035.882	13.551.513	12.472.518	11.077.821	13.841.445	13.236.824	14.681.580	15.263.034	14.047.911	12.478.923	15.587.878
Impuesto de sociedades	-1.578.272	-1.661.219	-1.741.256	-1.683.219	-1.771.896	-1.763.639	-1.807.692	-1.900.453	-1.991.239	-1.926.615	-2.025.745
CF del Proyecto después de Impuestos	11.457.611	11.890.294	10.731.263	9.394.602	12.069.549	11.473.184	12.873.888	13.362.582	12.056.672	10.552.308	13.562.133
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)	11.457.611	11.890.294	10.731.263	9.394.602	12.069.549	11.473.184	12.873.888	13.362.582	12.056.672	10.552.308	13.562.133
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	11.457.611	11.890.294	10.731.263	9.394.602	12.069.549	11.473.184	12.873.888	13.362.582	12.056.672	10.552.308	13.562.133
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)	11.457.611	11.890.294	10.731.263	9.394.602	12.069.549	11.473.184	12.873.888	13.362.582	12.056.672	10.552.308	13.562.133
Dividendos	-8.718.178	-8.943.540	-9.413.576	-9.394.602	-9.538.244	-10.040.745	-9.993.957	-10.243.590	-10.769.232	-10.552.308	-10.917.485
Reparto de las reservas voluntarias	-2.739.433	-2.946.754	-1.317.687	0	-2.531.305	-1.432.439	-2.879.930	-3.118.991	-1.287.440	0	-2.644.648
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	-11.457.611	-11.890.294	-10.731.263	-9.394.602	-12.069.549	-11.473.184	-12.873.888	-13.362.582	-12.056.672	-10.552.308	-13.562.133
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	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Ingresos Alquileres y Servicios	21.128.229	21.550.793	21.981.809	22.421.446	22.869.874	23.327.272	23.793.817	24.269.694	24.755.088	25.250.189	25.755.193
Gastos Servicios Comunitarios	-3.141.747	-3.204.582	-3.268.674	-3.334.047	-3.400.728	-3.468.743	-3.538.118	-3.608.880	-3.681.058	-3.754.679	-3.829.773
Costes de Estructura Concesionario	-1.449.587	-1.478.579	-1.508.150	-1.538.313	-1.569.080	-1.600.461	-1.632.470	-1.665.120	-1.698.422	-1.732.391	-1.767.038
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
CF Explotación	16.522.394	16.853.132	17.190.485	17.534.585	17.885.566	18.243.568	18.608.729	18.981.194	19.361.108	19.748.620	20.143.882
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-1.614.619	-316.592	0	-1.712.526	-3.832.321	-685.379	-1.817.346	-357.511	0	-1.928.582	-4.313.701
CF Inversión	-1.614.619	-316.592	0	-1.712.526	-3.832.321	-685.379	-1.817.346	-357.511	0	-1.928.582	-4.313.701
CF del Proyecto antes de Impuestos	14.907.776	16.536.540	17.190.485	15.822.059	14.053.245	17.558.189	16.791.383	18.623.683	19.361.108	17.820.037	15.830.181
Impuesto de sociedades	-2.015.795	-2.066.057	-2.171.255	-2.272.761	-2.199.331	-2.311.620	-2.301.149	-2.357.018	-2.474.836	-2.589.800	-2.507.841
CF del Proyecto después de Impuestos	12.891.981	14.470.483	15.019.230	13.549.298	11.853.914	15.246.569	14.490.234	16.266.665	16.886.272	15.230.238	13.322.340
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)	12.891.981	14.470.483	15.019.230	13.549.298	11.853.914	15.246.569	14.490.234	16.266.665	16.886.272	15.230.238	13.322.340
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	12.891.981	14.470.483	15.019.230	13.549.298	11.853.914	15.246.569	14.490.234	16.266.665	16.886.272	15.230.238	13.322.340
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)	12.891.981	14.470.483	15.019.230	13.549.298	11.853.914	15.246.569	14.490.234	16.266.665	16.886.272	15.230.238	13.322.340
Dividendos	-11.479.222	-11.422.836	-11.707.658	-12.303.778	-11.853.914	-12.462.878	-13.099.180	-13.039.842	-13.356.437	-14.024.069	-14.675.531
Reparto de las reservas voluntarias	-1.412.759	-3.047.647	-3.311.572	-1.245.520	0	-2.783.691	-1.391.054	-262.351	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	-12.891.981	-14.470.483	-15.019.230	-13.549.298	-11.853.914	-15.246.569	-14.490.234	-13.302.193	-13.356.437	-14.024.069	-14.675.531
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	2.964.472	3.529.835	1.206.169	-1.353.191
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	3.064.472	6.594.307	7.800.476
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	3.064.472	6.594.307	7.800.476	6.447.284

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ingresos Alquileres y Servicios	26.270.297	26.795.703	27.331.617	27.878.249	28.435.814	29.004.531	29.584.621	30.176.314	30.779.840	31.395.437	32.023.345
Gastos Servicios Comunitarios	-3.906.368	-3.984.495	-4.064.185	-4.145.469	-4.228.378	-4.312.946	-4.399.205	-4.487.189	-4.576.933	-4.668.471	-4.761.841
Costes de Estructura Concesionario	-1.802.379	-1.838.427	-1.875.195	-1.912.699	-1.950.953	-1.989.972	-2.029.772	-2.070.367	-2.111.775	-2.154.010	-2.197.090
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500	-14.500
CF Explotación	20.547.050	20.958.281	21.377.736	21.805.581	22.241.983	22.687.112	23.141.145	23.604.257	24.076.633	24.558.455	25.049.914
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-773.962	-2.047.727	-401.515	0	-2.171.897	-4.860.310	-869.226	-2.304.834	-453.410	-6.627.816	-1.303.833
CF Inversión	-773.962	-2.047.727	-401.515	0	-2.171.897	-4.860.310	-869.226	-2.304.834	-453.410	-6.627.816	-1.303.833
CF del Proyecto antes de Impuestos	19.773.087	18.910.554	20.976.221	21.805.581	20.070.086	17.826.803	22.271.919	21.299.423	23.623.223	17.930.639	23.746.082
Impuesto de sociedades	-2.633.562	-2.621.117	-2.684.687	-2.818.103	-2.946.837	-2.853.886	-2.996.120	-2.902.892	-2.911.979	-2.665.240	-2.924.605
CF del Proyecto después de Impuestos	17.139.526	16.289.437	18.291.534	18.987.478	17.123.249	14.972.916	19.275.798	18.396.531	20.711.243	15.265.399	20.821.477
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)	17.139.526	16.289.437	18.291.534	18.987.478	17.123.249	14.972.916	19.275.798	18.396.531	20.711.243	15.265.399	20.821.477
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	17.139.526	16.289.437	18.291.534	18.987.478	17.123.249	14.972.916	19.275.798	18.396.531	20.711.243	15.265.399	20.821.477
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)	17.139.526	16.289.437	18.291.534	18.987.478	17.123.249	14.972.916	19.275.798	18.396.531	20.711.243	15.265.399	20.821.477
Dividendos	-14.211.098	-14.923.516	-14.852.997	-15.213.229	-15.969.253	-16.698.744	-16.172.022	-16.978.015	-16.449.723	-16.501.217	-15.103.029
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	-14.211.098	-14.923.516	-14.852.997	-15.213.229	-15.969.253	-16.698.744	-16.172.022	-16.978.015	-16.449.723	-16.501.217	-15.103.029
Flujo de caja del año	2.928.427	1.365.920	3.438.537	3.774.249	1.153.996	-1.725.827	3.103.777	1.418.515	4.261.520	-1.235.818	5.718.448
Caja al inicio del año	6.447.284	9.375.712	10.741.632	14.180.169	17.954.418	19.108.413	17.382.586	20.486.363	21.904.878	26.166.398	24.930.580
Caja final acumulada	9.375.712	10.741.632	14.180.169	17.954.418	19.108.413	17.382.586	20.486.363	21.904.878	26.166.398	24.930.580	30.649.028

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	2026	2027	2028	2029	2030	2031
FC del Proyecto (antes de impuestos)	782.616.153	0	-31.126.549	-40.358.102	-37.953.131	6.150.827	6.288.924
FC del Proyecto (después de impuestos)	676.755.483	0	-31.126.549	-40.358.102	-37.953.131	5.739.954	5.865.072
FC disponible accionistas	599.877.133	0	-16.369.071	-5.838.515	-10.740.429	-890.745	1.558.934
FC distribuido accionistas	599.877.133	0	-16.636.517	-5.571.069	-12.983.076	1.251.902	1.558.934
FC de la Deuda Senior	76.878.349	0	-14.757.478	-34.519.587	-27.212.702	4.388.052	4.485.295
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	76.878.349	0	-14.757.478	-34.519.587	-27.212.702	6.630.699	4.306.139

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
FC del Proyecto (antes de impuestos)	5.782.093	6.383.100	6.635.874	6.106.926	5.423.213	6.778.005	6.481.606
FC del Proyecto (después de impuestos)	5.368.974	5.958.905	6.197.987	5.678.839	5.030.014	6.347.230	6.061.230
FC disponible accionistas	1.029.863	1.318.601	1.655.718	1.565.306	679.725	1.623.557	1.192.696
FC distribuido accionistas	1.029.863	1.318.601	1.655.718	1.565.306	679.725	1.623.557	1.192.696
FC de la Deuda Senior	4.126.982	4.551.240	4.729.368	4.355.172	3.871.894	4.828.685	4.618.661
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	4.339.111	4.640.304	4.542.270	4.113.533	4.350.289	4.723.673	4.868.534

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
FC del Proyecto (antes de impuestos)	7.189.859	7.474.901	6.879.219	6.110.065	7.634.147	7.300.745	8.099.203
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.754.366	7.000.875	6.367.096	5.636.497	7.118.996	6.797.958	7.578.740
FC disponible accionistas	1.535.688	1.892.828	1.742.030	745.493	1.808.301	1.324.117	1.710.902
FC distribuido accionistas	1.535.688	1.892.828	1.742.030	745.493	1.808.301	1.324.117	1.710.902
FC de la Deuda Senior	5.118.406	5.318.949	4.897.145	4.352.987	5.429.023	5.192.368	5.755.314
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	5.218.677	5.108.047	4.625.066	4.891.005	5.310.695	5.473.841	5.867.838

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
FC del Proyecto (antes de impuestos)	8.419.782	7.748.948	6.881.834	8.600.039	8.224.133	9.122.369	9.483.871
FC del Proyecto (después de impuestos)	7.855.190	7.142.186	6.319.145	7.989.868	7.627.151	8.506.215	8.818.674
FC disponible accionistas	2.112.564	1.944.283	821.938	2.020.064	1.474.675	1.910.837	2.364.745
FC distribuido accionistas	2.112.564	1.944.283	821.938	2.020.064	1.474.675	1.910.837	2.364.745
FC de la Deuda Senior	5.980.362	5.504.891	4.890.916	6.103.497	5.836.112	6.468.840	6.721.915
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	5.742.626	5.197.903	5.497.206	5.969.804	6.152.476	6.595.378	6.453.929

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
FC del Proyecto (antes de impuestos)	8.728.403	7.752.929	9.685.833	9.262.999	10.275.637	10.682.209	9.831.429
FC del Proyecto (después de impuestos)	8.015.063	7.088.487	8.968.654	8.561.325	9.551.720	9.902.326	8.644.562
FC disponible accionistas	2.174.792	912.185	2.261.468	1.648.589	4.178.156	8.163.313	8.644.562
FC distribuido accionistas	2.174.792	912.185	2.261.468	1.648.589	4.178.156	8.163.313	8.644.562
FC de la Deuda Senior	6.185.943	5.494.601	6.858.003	6.556.369	7.269.103	3.478.026	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	5.840.272	6.176.302	6.707.186	6.912.736	5.373.564	1.739.013	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
FC del Proyecto (antes de impuestos)	8.731.720	10.910.818	10.434.078	11.573.259	12.031.732	11.073.615	9.836.478
FC del Proyecto (después de impuestos)	7.455.451	9.564.491	9.094.261	10.198.706	10.584.176	9.554.337	8.368.156
FC disponible accionistas	7.455.451	9.564.491	9.094.261	10.198.706	10.584.176	9.554.337	8.368.156
FC distribuido accionistas	7.455.451	9.564.491	9.094.261	10.198.706	10.584.176	9.554.337	8.368.156
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	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
FC del Proyecto (antes de impuestos)	12.287.868	11.751.612	13.035.882	13.551.513	12.472.518	11.077.821	13.841.445
FC del Proyecto (después de impuestos)	10.741.383	10.213.111	11.457.611	11.890.294	10.731.263	9.394.602	12.069.549
FC disponible accionistas	10.741.383	10.213.111	11.457.611	11.890.294	10.731.263	9.394.602	12.069.549
FC distribuido accionistas	10.741.383	10.213.111	11.457.611	11.890.294	10.731.263	9.394.602	12.069.549
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	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
FC del Proyecto (antes de impuestos)	13.236.824	14.681.580	15.263.034	14.047.911	12.478.923	15.587.878	14.907.776
FC del Proyecto (después de impuestos)	11.473.184	12.873.888	13.362.582	12.056.672	10.552.308	13.562.133	12.891.981
FC disponible accionistas	11.473.184	12.873.888	13.362.582	12.056.672	10.552.308	13.562.133	12.891.981
FC distribuido accionistas	11.473.184	12.873.888	13.362.582	12.056.672	10.552.308	13.562.133	12.891.981
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	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
FC del Proyecto (antes de impuestos)	16.536.540	17.190.485	15.822.059	14.053.245	17.558.189	16.791.383	18.623.683
FC del Proyecto (después de impuestos)	14.470.483	15.019.230	13.549.298	11.853.914	15.246.569	14.490.234	16.266.665
FC disponible accionistas	14.470.483	15.019.230	13.549.298	11.853.914	15.246.569	14.490.234	16.266.665
FC distribuido accionistas	14.470.483	15.019.230	13.549.298	11.853.914	15.246.569	14.490.234	13.302.193
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	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094
FC del Proyecto (antes de impuestos)	19.361.108	17.820.037	15.830.181	19.773.087	18.910.554	20.976.221	21.805.581
FC del Proyecto (después de impuestos)	16.886.272	15.230.238	13.322.340	17.139.526	16.289.437	18.291.534	18.987.478
FC disponible accionistas	16.886.272	15.230.238	13.322.340	17.139.526	16.289.437	18.291.534	18.987.478
FC distribuido accionistas	13.356.437	14.024.069	14.675.531	14.211.098	14.923.516	14.852.997	15.213.229
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	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
FC del Proyecto (antes de impuestos)	20.070.086	17.826.803	22.271.919	21.299.423	23.623.223	17.930.639	23.746.082
FC del Proyecto (después de impuestos)	17.123.249	14.972.916	19.275.798	18.396.531	20.711.243	15.265.399	20.821.477
FC disponible accionistas	17.123.249	14.972.916	19.275.798	18.396.531	20.711.243	15.265.399	20.821.477
FC distribuido accionistas	15.969.253	16.698.744	16.172.022	16.978.015	16.449.723	16.501.217	15.103.029
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	6,71%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	113.288.170
Tasa descuento WACC bt	3,60%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	20
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2046

8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

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

Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	6,26%
VAN FC Proyecto después de impuestos	113.977.900
Tasa descuento WACC at	3,25%
Pay-back dinámico (años)	21
Fecha Pay-back dinámico (año)	2047

8.5. Flujos de caja de la deuda

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

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

Coste de la Deuda	Valor
TIR FC Deuda	4,65%
TIR FC Deuda con DSRA	4,83%

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	7,27%
VAN FC Disponible Accionistas	9.302.266
Tasa descuento Ke	6,37%
Pay-back dinámico (años)	26
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	7,23%
VAN FC Distribuidos Accionistas	8.907.699
Tasa descuento Ke	6,37%

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	1.239.886.077
EBITDA	971.190.373
Beneficio Neto	599.877.133
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	78,3%
Margen BN (BN/Ingresos)	48,4%

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	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
RCSD	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,41 x
RCI	1,60 x	1,70 x	1,76 x	1,63 x	1,81 x	1,91 x	1,79 x	1,60 x	2,02 x
LLCR	1,44 x	1,44 x	1,51 x	1,51 x	1,52 x	1,52 x	1,52 x	1,51 x	1,53 x
PLCR	1,94 x	1,94 x	2,05 x	2,07 x	2,12 x	2,16 x	2,19 x	2,21 x	2,28 x
DN/EBITDA	12,78 x	12,78 x	12,42 x	12,07 x	11,72 x	11,33 x	11,00 x	10,65 x	10,25 x

Ratios Cobertura Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
RCSD	1,40 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x
RCI	1,97 x	2,23 x	2,38 x	2,26 x	2,06 x	2,64 x	2,62 x	3,03 x	3,33 x
LLCR	1,53 x	1,55 x	1,56 x	1,55 x	1,55 x	1,58 x	1,58 x	1,60 x	1,63 x
PLCR	2,33 x	2,40 x	2,47 x	2,53 x	2,59 x	2,71 x	2,81 x	2,95 x	3,12 x
DN/EBITDA	9,83 x	9,36 x	8,92 x	8,54 x	8,12 x	7,66 x	7,18 x	6,66 x	6,15 x

Ratios Cobertura Deuda	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
RCSD	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x
RCI	3,25 x	3,05 x	4,06 x	4,23 x	5,17 x	6,10 x	6,58 x	6,93 x	10,66 x
LLCR	1,63 x	1,62 x	1,69 x	1,71 x	1,77 x	1,85 x	1,91 x	1,98 x	2,32 x
PLCR	3,28 x	3,45 x	3,75 x	4,07 x	4,56 x	5,23 x	6,09 x	7,20 x	9,77 x
DN/EBITDA	5,70 x	5,22 x	4,69 x	4,14 x	3,54 x	2,95 x	2,43 x	1,87 x	1,26 x

Ratios Cobertura Deuda	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
RCSD	1,41 x	1,42 x	3,08 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	14,28 x	27,34 x	96,27 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	2,83 x	6,13 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	15,09 x	45,18 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	,63 x	,14 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Ratios Cobertura Deuda	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
RCSD	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	n.a.	48%	70%	70%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	n.a.	52%	30%	30%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	5,01 x	3,16 x	4,21 x	3,07 x	3,04 x	3,74 x	4,86 x	2,83 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	n.a.	53%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	71%	71%	70%	70%	69%	69%	68%	67%	66%	65%	63%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	29%	29%	30%	30%	31%	31%	32%	33%	34%	35%	37%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	3,50 x	2,76 x	2,65 x	2,88 x	3,36 x	2,28 x	2,63 x	2,17 x	2,05 x	2,12 x	2,32 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	31%	31%	32%	32%	33%	34%	36%	37%	39%	41%	44%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	62%	60%	58%	55%	51%	47%	43%	35%	26%	10%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	38%	40%	42%	45%	49%	53%	57%	65%	74%	90%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,71 x	1,86 x	1,58 x	1,47 x	1,43 x	1,49 x	1,16 x	1,20 x	1,02 x	1,31 x	3,03 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	46%	50%	53%	57%	62%	67%	72%	79%	86%	94%	98%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
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)	2,82 x	2,26 x	3,26 x	2,72 x	2,97 x	2,75 x	2,68 x	2,14 x	3,11 x	2,60 x	2,82 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	98%	98%	98%	98%	98%	98%	97%	97%	98%	97%	97%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
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)	2,60 x	2,56 x	2,04 x	2,97 x	2,48 x	2,69 x	2,47 x	2,45 x	1,95 x	2,84 x	2,38 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	97%	97%	96%	97%	96%	96%	96%	95%	95%	96%	95%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
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)	2,57 x	2,36 x	2,35 x	1,87 x	2,73 x	2,29 x	3,93 x	5,40 x	5,37 x	3,97 x	6,87 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	95%	94%	93%	92%	94%	92%	93%	93%	92%	91%	93%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102
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)	6,25 x	8,55 x	9,85 x	8,99 x	6,99 x	11,03 x	9,80 x	12,92 x	8,44 x	12,49 x	n.a.
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	92%	93%	93%	92%	90%	93%	91%	92%	88%	92%	n.a.

8.10. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas

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

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 1

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	14.456.520	13.297.889
Costes IBI fase construcción	0	0
Costes IVA fase construcción	9.806.595	8.869.389
Licencias y Tributos	4.649.925	4.428.500
Urbanística y otras tasas	702.010	668.581
ICIO	2.808.040	2.674.324
ITP	74.750	71.190
IAJD	1.065.125	1.014.405
Impuestos Fase de Explotación	212.542.506	28.448.854
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.321.610	199.881
IBI Viviendas	88.103.589	13.522.063
Tasa paso vehículos (vado)	2.012.776	321.199
Impuesto de Sociedades	105.860.671	12.078.992
Coste IVA Fase Explotación	15.243.860	2.326.719
IVA Inversiones Reposición	7.097.994	1.026.802
IVA Costes Servicios Comunitarios	7.476.617	1.193.118
IVA Costes Estructura Concesionario	669.248	106.799
Total Impuestos	226.999.026	41.746.743
Tasa de descuento		5,00%

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	3,00%
Diferencial p.b.	2,00%
Tasa de descuento periodo recuperación inversión	5,00%

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

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

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Impuestos Fase de Construcción	14.456.520	0	7.354.331	3.672.598	3.429.591	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	9.806.595	0	2.704.406	3.672.598	3.429.591	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	4.649.925	0	4.649.925	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	702.010	0	702.010	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	2.808.040	0	2.808.040	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	74.750	0	74.750	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	1.065.125	0	1.065.125	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	212.542.506	0	0	0	0	482.801	515.673	597.815	857.470	897.661	987.349
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	1.321.610	0	0	0	0	0	0	8.788	8.988	9.168	9.352
IBI Viviendas	88.103.589	0	0	0	0	281.433	287.062	292.803	597.318	609.264	621.449
Tasa Paso Vehículos (Vado)	2.012.776	0	0	0	0	12.734	12.989	13.249	13.514	13.784	14.060
Impuesto de Sociedades	105.860.671	0	0	0	0	137.096	163.054	161.493	182.958	209.659	213.571
Coste IVA Fase Explotación	15.243.860	0	0	0	0	51.538	52.568	121.482	54.692	55.786	128.918
IVA Inversiones Reposición	7.097.994	0	0	0	0	0	0	67.862	0	0	72.016
IVA Costes Servicios Comunitarios	7.476.617	0	0	0	0	47.303	48.249	49.214	50.199	51.203	52.227
IVA Costes Estructura Concesionario	669.248	0	0	0	0	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
Total Impuestos	226.999.026	0	7.354.331	3.672.598	3.429.591	482.801	515.673	597.815	857.470	897.661	987.349

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
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	1.051.479	968.826	1.065.263	1.034.991	1.106.958	1.263.448	1.343.317	1.253.562	1.366.173	1.339.910	1.429.496
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	9.539	9.729	9.924	10.122	10.325	10.531	10.742	10.957	11.176	11.400	11.628
IBI Viviendas	633.878	646.556	659.487	672.677	686.130	699.853	713.850	728.127	742.689	757.543	772.694
Tasa Paso Vehículos (Vado)	14.341	14.628	14.920	15.219	15.523	15.834	16.150	16.473	16.803	17.139	17.482
Impuesto de Sociedades	188.769	238.712	244.123	275.381	332.156	392.048	371.765	431.336	441.437	484.466	556.943
Coste IVA Fase Explotación	204.952	59.200	136.808	61.592	62.824	145.182	230.810	66.669	154.068	69.363	70.750
IVA Inversiones Reposición	146.913	0	76.424	0	0	81.102	165.448	0	86.066	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	53.271	54.337	55.423	56.532	57.662	58.816	59.992	61.192	62.416	63.664	64.937
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	1.051.479	968.826	1.065.263	1.034.991	1.106.958	1.263.448	1.343.317	1.253.562	1.366.173	1.339.910	1.429.496

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
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	1.610.214	1.705.488	1.613.169	1.749.561	1.725.876	1.833.685	2.047.048	2.165.085	2.068.734	2.231.176	2.215.606
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	11.860	12.097	12.339	12.586	12.838	13.094	13.356	13.623	13.896	14.174	14.457
IBI Viviendas	788.148	803.911	819.989	836.389	853.117	870.179	887.583	905.334	923.441	941.910	960.748
Tasa Paso Vehículos (Vado)	17.831	18.188	18.552	18.923	19.301	19.687	20.081	20.483	20.892	21.310	21.736
Impuesto de Sociedades	628.876	611.362	687.208	708.157	762.507	851.048	941.902	932.922	1.025.953	1.058.386	1.130.696
Coste IVA Fase Explotación	163.499	259.929	75.080	173.506	78.114	79.676	184.126	292.722	84.553	195.396	87.969
IVA Inversiones Reposición	91.334	186.321	0	96.924	0	0	102.857	209.828	0	109.152	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	66.236	67.561	68.912	70.290	71.696	73.130	74.593	76.084	77.606	79.158	80.741
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	1.610.214	1.705.488	1.613.169	1.749.561	1.725.876	1.833.685	2.047.048	2.165.085	2.068.734	2.231.176	2.215.606

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
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	2.346.281	2.566.742	2.663.884	2.520.669	2.660.569	2.596.338	2.693.777	2.920.870	3.031.003	2.868.985	3.025.883
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	14.746	15.041	15.342	15.649	15.962	16.281	16.607	16.939	17.278	17.623	17.976
IBI Viviendas	979.963	999.562	1.019.553	1.039.945	1.060.743	1.081.958	1.103.597	1.125.669	1.148.183	1.171.146	1.194.569
Tasa Paso Vehículos (Vado)	22.171	22.614	23.067	23.528	23.999	24.479	24.968	25.468	25.977	26.496	27.026
Impuesto de Sociedades	1.239.673	1.322.168	1.276.269	1.346.328	1.339.817	1.374.553	1.447.556	1.519.278	1.468.322	1.546.486	1.538.502
Coste IVA Fase Explotación	89.728	207.356	329.653	95.220	220.048	99.067	101.048	233.516	371.243	107.233	247.809
IVA Inversiones Reposición	0	115.833	236.300	0	122.923	0	0	130.447	266.112	0	138.432
IVA Costes Servicios Comunitarios	82.356	84.003	85.683	87.397	89.145	90.928	92.746	94.601	96.493	98.423	100.392
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	2.346.281	2.566.742	2.663.884	2.520.669	2.660.569	2.596.338	2.693.777	2.920.870	3.031.003	2.868.985	3.025.883

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
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	2.954.200	3.064.666	3.319.677	3.443.051	3.261.246	3.438.672	3.357.211	3.480.962	3.768.797	3.908.472	3.702.994
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	18.335	18.702	19.076	19.458	19.847	20.244	20.649	21.062	21.483	21.912	22.351
IBI Viviendas	1.218.461	1.242.830	1.267.687	1.293.040	1.318.901	1.345.279	1.372.185	1.399.628	1.427.621	1.456.173	1.485.297
Tasa Paso Vehículos (Vado)	27.567	28.118	28.681	29.254	29.839	30.436	31.045	31.666	32.299	32.945	33.604
Impuesto de Sociedades	1.578.272	1.661.219	1.741.256	1.683.219	1.771.896	1.763.639	1.807.692	1.900.453	1.991.239	1.926.615	2.025.745
Coste IVA Fase Explotación	111.566	113.797	262.977	418.080	120.762	279.074	125.641	128.154	296.155	470.826	135.998
IVA Inversiones Reposición	0	0	146.905	299.685	0	155.896	0	0	165.438	337.494	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	102.400	104.448	106.536	108.667	110.841	113.057	115.319	117.625	119.977	122.377	124.824
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	2.954.200	3.064.666	3.319.677	3.443.051	3.261.246	3.438.672	3.357.211	3.480.962	3.768.797	3.908.472	3.702.994

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
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	3.902.153	3.811.068	3.951.165	4.274.580	4.431.224	4.200.475	4.425.495	4.322.183	4.479.304	4.844.173	5.021.314
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	22.798	23.254	23.719	24.193	24.677	25.171	25.674	26.187	26.711	27.245	27.790
IBI Viviendas	1.515.003	1.545.303	1.576.209	1.607.733	1.639.888	1.672.685	1.706.139	1.740.262	1.775.067	1.810.569	1.846.780
Tasa Paso Vehículos (Vado)	34.276	34.962	35.661	36.374	37.101	37.843	38.600	39.372	40.160	40.963	41.782
Impuesto de Sociedades	2.015.795	2.066.057	2.171.255	2.272.761	2.199.331	2.311.620	2.301.149	2.357.018	2.474.836	2.589.800	2.507.841
Coste IVA Fase Explotación	314.282	141.492	144.322	333.519	530.226	153.156	353.933	159.343	162.530	375.597	597.121
IVA Inversiones Reposición	175.565	0	0	186.311	380.074	0	197.714	0	0	209.816	428.025
IVA Costes Servicios Comunitarios	127.321	129.867	132.465	135.114	137.816	140.573	143.384	146.252	149.177	152.160	155.204
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	3.902.153	3.811.068	3.951.165	4.274.580	4.431.224	4.200.475	4.425.495	4.322.183	4.479.304	4.844.173	5.021.314

Flujos de Caja Administraciones Públicas	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
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	4.760.719	5.013.476	4.897.782	5.075.460	5.485.628	5.684.465	5.391.645	5.597.077	5.404.284	5.928.450	5.517.599
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	28.346	28.913	29.491	30.081	30.683	31.296	31.922	32.561	33.212	33.876	34.554
IBI Viviendas	1.883.716	1.921.390	1.959.818	1.999.014	2.038.994	2.079.774	2.121.370	2.163.797	2.207.073	2.251.214	2.296.239
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	42.618	43.470	44.340	45.226	46.131	47.054	47.995	48.955	49.934	50.932	51.951
Impuesto de Sociedades	2.633.562	2.621.117	2.684.687	2.818.103	2.946.837	2.853.886	2.996.120	2.902.892	2.911.979	2.665.240	2.924.605
Coste IVA Fase Explotación	172.478	398.586	179.446	183.035	422.983	672.455	194.238	448.873	202.086	927.186	210.250
IVA Inversiones Reposición	0	222.658	0	0	236.287	482.025	0	250.750	0	721.059	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	158.308	161.474	164.703	167.997	171.357	174.784	178.280	181.846	185.483	189.192	192.976
IVA Costes Estructura Concesionario	14.170	14.454	14.743	15.038	15.339	15.645	15.958	16.277	16.603	16.935	17.274
Total Impuestos	4.760.719	5.013.476	4.897.782	5.075.460	5.485.628	5.684.465	5.391.645	5.597.077	5.404.284	5.928.450	5.517.599

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

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

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

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

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

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	96.645.302	51,4%	17.677.046	42,3%
Impuestos CCAA	12.196.268	6,5%	6.750.507	16,2%
Impuestos Ayuntamientos	79.148.308	42,1%	17.319.190	41,5%
Total Impuestos	187.989.878	100,0%	41.746.743	100,0%

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

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

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

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Impuestos Estado	96.645.302	0	1.352.203	1.836.299	1.714.796	162.865	189.338	222.234	210.304
Impuestos CCAA	12.196.268	0	2.562.278	1.836.299	1.714.796	25.769	26.284	60.741	27.346
Impuestos Ayuntamientos	79.148.308	0	3.439.849	0	0	294.167	300.051	314.840	619.820
Total Impuestos	187.989.878	0	7.354.331	3.672.598	3.429.591	482.801	515.673	597.815	857.470
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuestos Estado	237.552	278.029	291.245	268.312	312.527	306.177	363.568	464.639	487.170
Impuestos CCAA	27.893	64.459	102.476	29.600	68.404	30.796	31.412	72.591	115.405
Impuestos Ayuntamientos	632.216	644.861	657.758	670.913	684.331	698.018	711.978	726.218	740.742
Total Impuestos	897.661	987.349	1.051.479	968.826	1.065.263	1.034.991	1.106.958	1.263.448	1.343.317
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Impuestos Estado	464.670	518.471	519.147	592.318	710.626	741.327	724.749	794.910	801.564
Impuestos CCAA	33.335	77.034	34.681	35.375	81.749	129.965	37.540	86.753	39.057
Impuestos Ayuntamientos	755.557	770.668	786.082	801.803	817.839	834.196	850.880	867.898	885.256
Total Impuestos	1.253.562	1.366.173	1.339.910	1.429.496	1.610.214	1.705.488	1.613.169	1.749.561	1.725.876
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
Impuestos Estado	890.886	1.033.965	1.079.283	1.068.229	1.156.084	1.174.680	1.284.537	1.425.846	1.441.095
Impuestos CCAA	39.838	92.063	146.361	42.276	97.698	43.984	44.864	103.678	164.826
Impuestos Ayuntamientos	902.961	921.020	939.440	958.229	977.394	996.942	1.016.880	1.037.218	1.057.962
Total Impuestos	1.833.685	2.047.048	2.165.085	2.068.734	2.231.176	2.215.606	2.346.281	2.566.742	2.663.884
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
Impuestos Estado	1.393.938	1.449.841	1.424.086	1.498.080	1.636.036	1.653.944	1.600.102	1.662.407	1.634.054
Impuestos CCAA	47.610	110.024	49.534	50.524	116.758	185.621	53.617	123.905	55.783
Impuestos Ayuntamientos	1.079.122	1.100.704	1.122.718	1.145.173	1.168.076	1.191.438	1.215.266	1.239.572	1.264.363
Total Impuestos	2.520.669	2.660.569	2.596.338	2.693.777	2.920.870	3.031.003	2.868.985	3.025.883	2.954.200
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Impuestos Estado	1.718.118	1.872.744	1.892.259	1.832.277	1.903.176	1.870.513	1.964.530	2.139.317	2.162.028
Impuestos CCAA	56.898	131.489	209.040	60.381	139.537	62.820	64.077	148.078	235.413
Impuestos Ayuntamientos	1.289.650	1.315.443	1.341.752	1.368.587	1.395.959	1.423.878	1.452.356	1.481.403	1.511.031
Total Impuestos	3.064.666	3.319.677	3.443.051	3.261.246	3.438.672	3.357.211	3.480.962	3.768.797	3.908.472

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Impuestos Estado	2.093.744	2.172.936	2.136.803	2.243.416	2.439.520	2.464.445	2.388.198	2.478.115	2.436.690
Impuestos CCAA	67.999	157.141	70.746	72.161	166.759	265.113	76.578	176.966	79.672
Impuestos Ayuntamientos	1.541.252	1.572.077	1.603.518	1.635.588	1.668.300	1.701.666	1.735.700	1.770.414	1.805.822
Total Impuestos	3.702.994	3.902.153	3.811.068	3.951.165	4.274.580	4.431.224	4.200.475	4.425.495	4.322.183

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Impuestos Estado	2.556.101	2.777.598	2.806.401	2.719.801	2.820.410	2.774.411	2.909.621	3.158.328	3.190.114
Impuestos CCAA	81.265	187.798	298.560	86.239	199.293	89.723	91.518	211.491	336.227
Impuestos Ayuntamientos	1.841.938	1.878.777	1.916.353	1.954.680	1.993.773	2.033.649	2.074.322	2.115.808	2.158.124
Total Impuestos	4.479.304	4.844.173	5.021.314	4.760.719	5.013.476	4.897.782	5.075.460	5.485.628	5.684.465

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2097	2098	2099	2100	2101
Impuestos Estado	3.093.240	3.127.329	3.013.022	3.128.833	3.029.730
Impuestos CCAA	97.119	224.436	101.043	463.593	105.125
Impuestos Ayuntamientos	2.201.287	2.245.312	2.290.219	2.336.023	2.382.744
Total Impuestos	5.391.645	5.597.077	5.404.284	5.928.450	5.517.599

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	114.797.688	531.826.180
Efectos indirectos	117.093.641	340.368.755
Efectos inducidos	187.120.231	430.779.206
Efectos económicos totales	419.011.559	1.302.974.142

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)	51.415.183	324.791.854

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	51.415.183	324.791.854
Efectos indirectos	45.919.075	154.229.592
Efectos inducidos	56.250.867	127.638.283
Efectos económicos totales	153.585.125	606.659.730

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	987	2.281
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	329	32

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	987	2.281
Efectos indirectos	804	2.659
Efectos inducidos	804	2.127
Efectos económicos totales	2.594	7.067

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)	30.735.550	63.160.063
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	10.245.183	877.223

Los efectos indirectos e inducidos sobre las Rentas Salariales se calculan a partir del nivel de producción directa. 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	30.735.550	63.160.063
Efectos indirectos	24.107.514	69.137.403
Efectos inducidos	21.811.561	47.864.356
Efectos económicos totales	76.654.625	180.161.823

9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales

Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

Fuente: AEAT, INE y Elaboración propia

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

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

En el caso de la Concesión del Lote 1 se han calculado los impuestos directos de Sociedades, Especiales e IVA que paga la Sociedad Concesionaria. Pero falta por calcular los efectos directos sobre el IRPF de los empleos y rentas salariales generadas directamente por el Proyecto. En base a los Multiplicadores anteriores sobre Rentas Fiscales generadas por las Rentas Salariales, en la siguiente tabla se muestra el total de impuestos directos generados por el proyecto:

Tabla 92. Rentas Fiscales Directas

Impuestos Directos	Fase Construcción	Fase Explotación
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Corrientes	14.456.520	212.542.506
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	14.251.333	76.452.008
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	30.735.550	63.160.063
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	4.656.436	9.568.750
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	18.907.769	86.020.757

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	18.907.769	86.020.757
Efectos indirectos	8.898.313	26.935.401
Efectos inducidos	10.687.435	24.139.590
Efectos económicos totales	38.493.517	137.095.748

9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid

9.8.1. Tablas Input/Output Comunidad de Madrid

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

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

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

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

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

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

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

9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

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

La diferencia entre el efecto económico producido en España y el efecto económico producido en la Comunidad de Madrid, son los efectos económicos producidos en el resto de CCAA que se ven favorecidas en su desarrollo económico por la iniciativa del Plan Vive y por sus relaciones económicas con la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se resumen los efectos económicos totales en España, en la Comunidad de Madrid y en el resto de CCAA:

Tabla 95. Impacto Económico Lote 1. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 1	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		419.011.559	153.585.125	2.594	76.654.625	38.493.517
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	301.688.323	110.581.290	1.868	55.191.330	27.715.332
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		117.323.237	43.003.835	726	21.463.295	10.778.185
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		1.302.974.142	606.659.730	7.067	180.161.823	137.095.748
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	964.200.865	448.928.200	5.230	133.319.749	101.450.854
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		338.773.277	157.731.530	1.837	46.842.074	35.644.894
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		1.721.985.701	760.244.855	9.661	256.816.448	175.589.265
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		1.265.889.188	559.509.490	7.097	188.511.079	129.166.186
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		456.096.514	200.735.365	2.564	68.305.369	46.423.079

9.9. Población beneficiada y ahorro en rentas de alquiler

Para finalizar el estudio de impacto económico-social, las dos variables últimas estimadas son la población beneficiada anualmente por el proyecto y el ahorro anual en rentas de alquiler de la puesta en explotación del Lote 1 del Plan Vive, cuyo objetivo último es la promoción de un parque de viviendas con precios de alquiler asequibles para la gente que reside y trabaja en la Comunidad de Madrid.

Población anual beneficiada

Para calcular la población anual beneficiada por el Lote 1 se han utilizado los datos del INE para 2021 de la población total de la Comunidad de Madrid, del total de viviendas de la Comunidad de Madrid y de las viviendas alquiladas en la Comunidad de Madrid. Con estos datos se ha sacado el promedio de personas que viven por vivienda en la Comunidad de Madrid, y con el número de viviendas del Lote 1 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 1. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 1 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 1

Población beneficiada Lote 1	Valores
Población Comunidad de Madrid. INE 2021	6.726.640
Total de Viviendas Comunidad de Madrid. INE 2021	2.957.295
Viviendas Alquiladas Comunidad de Madrid. INE 2021	521.414
% Viviendas en Alquiler sobre el total	17,63%
Personas por vivienda	2,27
N.º Viviendas en Alquiler Lote 1	647
Población Anual Beneficiada Lote 1	1.472

Fuente: INE 2021 y elaboración propia

Ahorro anual en rentas de alquiler

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

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

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 1

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 1	Valores
Valor promedio vivienda. IESTADIS IV T 2019	13,9
Renta Media C. Madrid (€/m2 superficie construida). Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda 2020	18,5
Superficie edificada alquilada Lote 1 (m2 construidos)	47.568
Ingresos Alquiler Anuales Lote 1	6.364.812
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 1	11,2
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 1	39,84%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 1	4.214.345
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 1	6.514
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	303.432.814

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

10. Conclusiones

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

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

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

Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 1

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	6,26%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,25%	
		VAN	113.977.900	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	7,27%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	6,37%	
		VAN	9.302.266	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	4,65%	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	17.677.046	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	6.750.507	
		VA Ingresos Ayuntamientos	17.319.190	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	1.472	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	4.214.345	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	760.244.855	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	9.661	El proyecto genera un alto volumen de empleos en la sociedad

En conclusión, el estudio de viabilidad económico-financiera muestra que la licitación de la Concesión del Lote 1 del Plan Vive por parte de la Comunidad de Madrid, es viable económica y financieramente, tiene un impacto fiscal positivo en la Administraciones Públicas, permite el acceso a una vivienda a precios de alquiler asequibles a una parte importante de la población, y genera un efecto económico positivo en la sociedad incrementado el PIB y el empleo en la fase de construcción y de explotación.