



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

Estudio de Viabilidad Concesión Plan Vive Joven Lote 2

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

CABOAZUL
Asesores Financieros

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

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades	33
Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido	34
Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 2.....	35
Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 2.....	36
Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 2	40
Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 2	40
Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 2.....	41
Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 2.....	42
Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 2	43
Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 2	45
Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 2.....	46
Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 2.....	47
Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 2.....	48
Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 2	51
Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 2	52
Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 2	54
Tabla 52. Importe Inversión Lote 2.....	55
Tabla 53. Coeficientes de Amortización.....	55
Tabla 54. Amortización Anual Lote 2	56
Tabla 55. Capital Circulante Lote 2.....	58
Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 2.....	62
Tabla 57. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 2.....	63
Tabla 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 2	65
Tabla 59. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 2	68
Tabla 60. Balances de Situación Lote 2.....	72
Tabla 61. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 2.....	79
Tabla 62. Tasas de descuento aplicables a cada Flujo de Caja.....	86
Tabla 63. Cálculo de las Tasas de descuento	87
Tabla 64. Cascada de Flujos de Caja	88
Tabla 65. Resumen Flujos de Caja.....	95
Tabla 66. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos	96
Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos	97
Tabla 68. Coste de la Deuda y coste de la Deuda con CRSD.....	97
Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas	97
Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	98
Tabla 71. Margen EBITDA y Margen Beneficio Neto.....	98
Tabla 72. Ratios de Cobertura de la Deuda.....	99
Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	100
Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 2	101
Tabla 75. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas	101

Tabla 76. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 2.....	102
Tabla 77. Distribución Porcentual Flujos Caja Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos.....	106
Tabla 78. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 2.....	106
Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 2.....	107
Tabla 80. Multiplicadores de Producción Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	112
Tabla 81. Efectos económicos totales sobre la Producción. Euros constantes.....	112
Tabla 82. Multiplicadores de VAB Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	113
Tabla 83. VAB Directo Construcción y Alquileres	113
Tabla 84. Efectos económicos totales sobre el Valor Agregado. Euros constantes.....	114
Tabla 85. Multiplicadores de Empleo Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	114
Tabla 86. Empleo Directo Construcción y Alquileres	115
Tabla 87. Efectos económicos totales sobre el Empleo. Número de empleos.....	115
Tabla 88. Multiplicadores de Rentas Salariales Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad	115
Tabla 89. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres.....	116
Tabla 90. Efectos económicos totales sobre Rentas Salariales. Euros constantes	116
Tabla 91. Multiplicadores de Rentas Fiscales por variable económica, 2018	117
Tabla 92. Rentas Fiscales Directas.....	118
Tabla 93. Efectos económicos totales sobre Rentas Fiscales. Euros constantes.....	118
Tabla 94. Relación del porcentaje de producción en Madrid por ramas de actividad	119
Tabla 95. Impacto Económico Lote 2. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes ...	119
Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 2.....	120
Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 2.....	121
Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 2.....	123

Índice de Figuras

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

1. Introducción

1.1. Antecedentes

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

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

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

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

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

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

El objeto de este documento es explicar los resultados del “Estudio de Viabilidad Económico-Financiera de la Concesión Plan Vive Joven Lote 2” elaborado por Caboazul Asesores Financieros con el fin de analizar la viabilidad económico-financiera de la concesión demanial de dicho lote.

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

1.2. Contenido del Documento

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

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

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

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

El **Capítulo 4 Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio**, incluye de forma agregada (y no a nivel de parcela) las variables básicas que constituyen los inputs del plan de negocio del Lote 2.

El **Capítulo 5 Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras**, incluye los inputs sobre las variables macroeconómicas, las hipótesis contables y fiscales, y la estructuración financiera del Lote 2.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 2 como ingresos, costes, inversión, impuestos o financiación.

El **Capítulo 7 Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria**, muestra la cuenta de Pérdidas y Ganancias, Balance y Estado de Origen y Aplicación de Fondos de la Sociedad Concesionaria del Lote 2.

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

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

El **Capítulo 10 Conclusiones**, resume las principales conclusiones del estudio de viabilidad económica-financiera relativa al Lote 2.

2. Metodología para la realización del estudio de viabilidad

2.1. Introducción

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

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

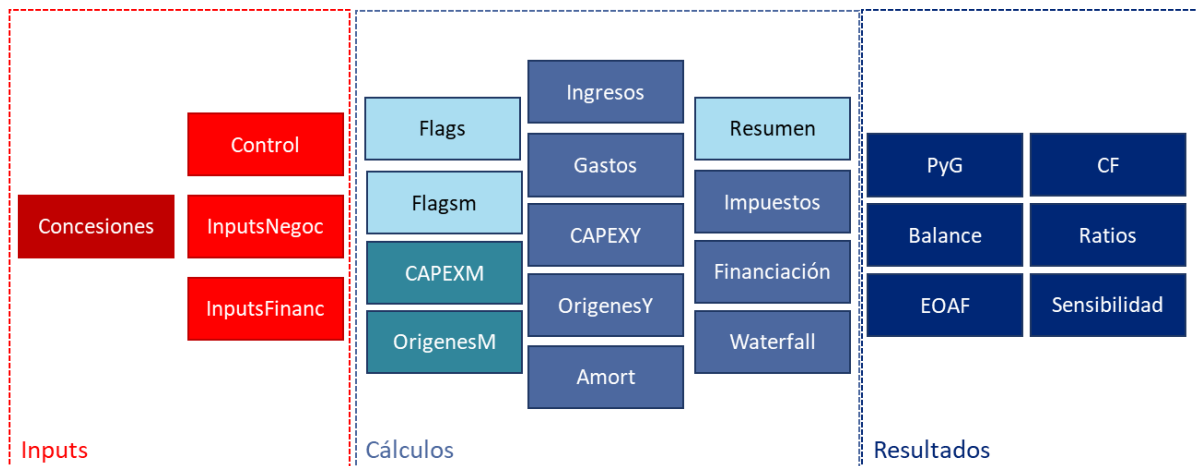
Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo

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

2.2. Estructura del modelo financiero

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

Figura 1. Estructura del Modelo Financiero



2.3. Objetivos del modelo financiero

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

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

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

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

3. Información básica sobre las parcelas objeto de concesión

3.1. Parcelas objeto de la concesión

Las parcelas objeto de concesión del Lote 2 se encuentran todas ellas situadas en la Comunidad de Madrid.

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

Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 2

Ur	Municipio	Ámbito	Ref. Catastral	Superf. Registral	Edific. Máx.	Nº Viviendas	Zona Geo-gráfica	Régim. Prote.	Precio Máximo Pliego
2	San Sebastián de los Reyes	0	8311803VK4981S0001LT	4.425	7.744	110	A	VPPB	2.591,64
3	San Sebastián de los Reyes	0	6900502VK4960S0001XE	10.895	21.790	311	A	VPPB	2.591,64
Total				15.320	29.534	421			

3.2. Número de viviendas y plazas de garaje

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

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

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

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

Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 2

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	nº Plazas Garaje	nº Trasteros	Superficie construida sobre rasante m2	Superficie Útil Viviendas m2	Tamaño Medio Vivienda m2 construido
2	San Sebastián de los Reyes	110	110	110	8.131	5.808	70
3	San Sebastián de los Reyes)	311	311	311	22.880	16.343	70
Total		421	421	421	31.011	22.151	70

3.3. Ingresos alquiler

Precios máximos de alquiler de la vivienda, trasteros y garajes

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

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

Tabla 4. Precios máximos de viviendas, trasteros y garajes

Precios máximos establecidos por Pliego	Precio m2 útil Vivienda	Precio m2 útil Trastero	Precio m2 útil 1ª Plaza de Garaje
Precio por m2 útil	2.591,64	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 2, se muestran en la siguiente tabla:

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

Urb.	Municipio	Régim. Protec.	Zona Geogr.	Precio Máximo Pliego	Superficie Útil Viviendas m2	nº Viviend.	Valor Promoción al precio Máximo	Alquiler Anual Urbanización	Ingreso Anual con Factor Ocupación	Alquiler mensual medio vivienda, trastero y plaza de garaje
6	San Sebastián de los Reyes	VPPB	A	2.518,60	5.808	110	19.756.071,72	1.086.583,94	1.032.254,75	823,17
7	San Sebastián de los Reyes	VPPB	A	2.518,60	16.343	311	55.652.877,36	3.060.908,25	2.907.862,84	820,18
	Total				22.151	421	75.408.949,08	4.147.492,20	3.940.117,59	820,96

3.4. Ingresos Servicios Comunitarios

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

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

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

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

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

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

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

En el caso de la Parcela 3 es obligatorio el servicio de piscina conforme al PPT. Mientras que la Parcela 2 sería opcional la piscina.

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

En la siguiente tabla se muestra el desglose para las urbanizaciones del Lote 2 de la superficie de edificación, el alquiler anual máximo de la urbanización, la tipología de tamaño de la urbanización, si la urbanización dispone de conserjería y piscina, el porcentaje máximo del alquiler mensual de la vivienda y sus anejos que el Concesionario puede cobrar por los servicios comunitarios, el importe anual máximo de los servicios comunitarios, y los ingresos anuales de los servicios comunitarios del Concesionario considerando un factor de ocupación medio del 95%.

Tabla 7. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 2

Urb.	Municipio	Superficie Edificación m2	Tamaño Urbaniz.	Alquiler Anual Urbaniz.	Conserjería	Piscina	Servicios Comunitarios % Alquiler Mensual	Servicios Comunitarios Anuales Urbanización	Ingresos Servicios Comunitarios por factor de ocupación
2	San Sebastián de los Reyes	7.744	5	1.086.584	Si	Opcional	14,0%	152.122	144.516
3	San Sebastián de los Reyes	21.790	2	3.060.908	Si	Si*	14,0%	428.527	407.101
	Total	29.534		4.147.492				580.649	551.616

* 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 de lunes a domingo a lo largo de los tres meses de verano.
- Suministro del agua y energía de la piscina: el Concesionario asumirá el coste de los consumos de energía y agua de la piscina.

En la siguiente tabla, se incluye el servicio de piscina según el tamaño de la urbanización incluyendo el número de horas de socorrista, el desglose de costes, y el coste mensual y anual:

Tabla 13. Coste Piscina anual *

Urb.	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
2	L-D	8 h	92	736	27	19.872	4.000	3.000
3	L-D	8 h	92	736	27	19.872	6.000	5.000

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 2.

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

En la siguiente tabla se muestra el cálculo de la Inversión Inicial en Construcción del Lote 2:

Tabla 16. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 2

Coste Construcción	Unidad	% PEM	Total
Superficie construida sobre rasante	m2 const.		31.011
Superficie construida bajo rasante	m2 const.		16.840
PEM	EUR		46.614.378
Gastos Generales e IVA	EUR	19,00%	8.856.732
PEC	EUR		55.471.110
IVA PEC	EUR		5.547.111
PEC con IVA	EUR		61.018.221
Proyecto (% PEM)	EUR	5,00%	2.330.719
Dirección Obra (% PEM)	EUR	2,00%	932.288
Project Management (% PEM)	EUR	1,25%	582.680
Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM)	EUR	1,50%	699.216
Seguros Construcción (%PEM)	EUR	1,25%	582.680
Licencias urbanísticas e ICIO (%PEM)	EUR	5,00%	2.330.719
Gastos Gestión Concesionaria (% PEM)	EUR	5,00%	2.330.719
Otros Costes Construcción	EUR		9.789.019
IVA Otros Costes Construcción	EUR		954.429
Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA)	EUR		10.743.449
Coste Construcción más IVA	EUR		71.761.670
Tributos	EUR		755.988
ITP	EUR		48.731
AJD	EUR		707.257
IBI	EUR		0
Coste Construcción más IVA y Tributos	EUR		72.517.658
Otros Gastos Concesionaria no relacionados construcción (con IVA)	EUR		138.216
Gastos Financieros fase construcción	EUR		3.802.847
Total Inversión Fase Construcción	EUR		76.458.720
Coste total por vivienda	EUR		181.612

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

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

3.7. Reinversiones

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

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

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

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

Tabla 17. Importe y periodicidad reinversiones

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

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

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 2 se muestran en la siguiente tabla:

⁴ Como se ha considerado un ratio de ocupación del 95%, el número de viviendas ocupadas en promedio corresponde al 95% de las viviendas en alquiler. A menor ocupación se supone que hay también un menor desgaste de las viviendas, ya que durante ese 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 2

Reinversiones a lo largo Concesión	EUR 2026
Reacondicionamiento viviendas	9.198.850
Reparaciones viviendas	8.798.900
Coste Reversión	1.107.525
Total Reinversiones	19.105.275
IVA Soportado Reinversiones	1.910.528
Reinversiones con IVA Soportado	21.015.803
Número de viviendas en alquiler	421
Tasa de ocupación viviendas	95,00%
Número de viviendas ocupadas	400

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

Tabla 19. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 2

Urbanización	Municipio	nº Viviendas	Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado)
2	San Sebastián de los Reyes	110	5.491.065
3	San Sebastián de los Reyes	311	15.524.738
	Total	421	21.015.803

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

Al final del periodo de concesión, el Concesionario ha de realizar una inversión final para devolver o revertir a la Administración los edificios de viviendas en un buen estado de conservación. Se ha considerado un coste de reversión de 50 euros m² útil de vivienda. En la siguiente se muestra el coste de reversión estimado para el Lote 2:

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

Costes de reversión	Total EUR 2026
Costes de reversión	1.107.525,00
IVA Coste de reversión	110.752,50
Costes de reversión más IVA	1.218.277,50

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

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

Tabla 21. Cálculo del ITP Lote 2

ITP Concesión	Total EUR 2026
Tipo ITP	4,00%
Base imponible ITP	1.218.277,50
Coste ITP	48.731,10

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 2

Otros gastos concesionario fase construcción	Importe
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Coste Auditores fase construcción	45.906
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 2

Inversión Inicial Fase Construcción	Total
PEM	46.614.378
Gastos Generales y Beneficio Industrial	8.856.732
PEC	55.471.110
Gasto de Publicidad y anuncios de licitación	3.000
Gastos de constitución de la sociedad	50.000
Seguros en Construcción Decenal	279.686
Otros Seguros Construcción y ALOP	302.993
Licencias y Tributos	3.086.707
Urbanística y otras tasas	466.144
ICIO	1.864.575
ITP	48.731
IAJD	707.257
Organismo de Control Técnico (OCT)	699.216
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	3.845.686
Coste Auditores fase construcción	45.906
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	2.330.719
Campaña publicidad inicial	24.000
Costes IBI fase construcción	0
Costes IVA fase construcción	6.516.851
Total Costes Concesionaria en Construcción	17.184.764
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	72.655.874
Intereses Deuda Senior en construcción	2.831.784
Comisiones Deuda Senior en construcción	545.035
Coste de la Garantía Definitiva	58.500
Total Gastos Financieros	3.802.847
Total Inversión Inicial	76.458.720

4.4. Periodo de explotación

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

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

4.5. Inversiones de Reposiciones

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

El desglose anual de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 2 se muestra en la siguiente tabla:

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

Reposiciones	Total EUR 2026	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reacondicionamiento viviendas	9.198.850	0	0	0	399.950	0	0
Reparaciones viviendas	8.798.900	0	0	0	0	0	0
Coste Reversión	1.107.525	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	1.910.528	0	0	0	39.995	0	0
Total Reinversiones	21.015.803	0	0	0	439.945	0	0
Reposiciones	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Reacondicionamiento viviendas	399.950	0	0	399.950	0	0	399.950
Reparaciones viviendas	0	799.900	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	39.995	79.990	0	39.995	0	0	39.995
Total Reinversiones	439.945	879.890	0	439.945	0	0	439.945
Reposiciones	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Reacondicionamiento viviendas	0	0	399.950	0	0	399.950	0
Reparaciones viviendas	799.900	0	0	0	0	0	799.900
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	79.990	0	39.995	0	0	39.995	79.990
Total Reinversiones	879.890	0	439.945	0	0	439.945	879.890
Reposiciones	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
Reacondicionamiento viviendas	0	399.950	0	0	399.950	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	799.900	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	39.995	0	0	39.995	79.990	0
Total Reinversiones	0	439.945	0	0	439.945	879.890	0
Reposiciones	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
Reacondicionamiento viviendas	399.950	0	0	399.950	0	0	399.950
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	799.900	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	39.995	0	0	39.995	79.990	0	39.995
Total Reinversiones	439.945	0	0	439.945	879.890	0	439.945
Reposiciones	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
Reacondicionamiento viviendas	0	0	399.950	0	0	399.950	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	799.900	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	0	39.995	79.990	0	39.995	0
Total Reinversiones	0	0	439.945	879.890	0	439.945	0
Reposiciones	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
Reacondicionamiento viviendas	0	399.950	0	0	399.950	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	799.900	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	39.995	79.990	0	39.995	0	0
Total Reinversiones	0	439.945	879.890	0	439.945	0	0
Reposiciones	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Reacondicionamiento viviendas	399.950	0	0	399.950	0	0	399.950
Reparaciones viviendas	0	799.900	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	39.995	79.990	0	39.995	0	0	39.995
Total Reinversiones	439.945	879.890	0	439.945	0	0	439.945
Reposiciones	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
Reacondicionamiento viviendas	0	0	399.950	0	0	399.950	0
Reparaciones viviendas	799.900	0	0	0	0	0	799.900
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	79.990	0	39.995	0	0	39.995	79.990
Total Reinversiones	879.890	0	439.945	0	0	439.945	879.890

Reposiciones	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097
Reacondicionamiento viviendas	0	399.950	0	0	399.950	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	799.900	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0
IVA Reposiciones	0	39.995	0	0	39.995	79.990	0
Total Reinversiones	0	439.945	0	0	439.945	879.890	0
Reposiciones	2098	2099	2100	2101			
Reacondicionamiento viviendas	399.950	0	0	0			
Reparaciones viviendas	0	0	0	0			
Coste Reversión	0	0	1.107.525	0			
IVA Reposiciones	39.995	0	110.753	0			
Total Reinversiones	439.945	0	1.218.278	0			

4.6. Ingresos

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

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

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

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

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

Tabla 27. Ingresos alquileres y servicios repercutidos a lo largo concesión Lote 2 (euros constantes)

Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2026)	Valor Máx. Anual	Ingresos Anuales Ocupación	Total Ingresos Concesión
Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos	5.073.765	4.820.077	347.045.557
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.147.492	3.940.118	283.688.466
Ingresos Servicios Comunitarios	580.649	551.616	39.716.385
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	345.624	328.343	23.640.706
Tasa de ocupación		95%	

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

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

4.7. Gastos

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

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

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

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

Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI a lo largo concesión Lote 2 (euros constantes)

Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
Servicio de Conserjería	82.875	5.967.000
Servicio de Limpieza	109.817	7.906.846
Servicio de Garaje	10.500	756.000
Servicio de Energía y Agua	88.800	6.393.600
Servicio de Mantenimiento	96.000	6.912.000
Servicio de Piscina y Jardín	79.244	5.705.568
Varios e Imprevistos	46.724	3.364.101
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	345.624	24.366.517
Total Costes Servicios a la Comunidad	859.584	61.371.632

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

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

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

Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria a lo largo concesión Lote 2 (euros constantes)

Costes Estructura Concesionaria (EUR 2025)	Importe Anual	Importe Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	8.274	364.053
Seguros en Operación	78.973	5.204.985
Todo Riesgo Daño Material (Anual)	55.471	3.993.920
Pérdida de Beneficio (Anual)	3.084	141.844
Responsabilidad Civil (Anual)	15.418	709.221
Defensa Jurídica (Anual)	5.000	360.000
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	376.688	17.327.652
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	486.925	24.551.970

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%	7.786.209
Aportación de Reservas / Prima de Emisión	20,00%	15.572.417
Deuda Senior	70,00%	54.503.461
Total Fuentes de Financiación	100,00%	77.862.087

5.3. Fondos propios

Los Fondos Propios de la sociedad concesionaria estarían compuestos por:

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

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

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

Tabla 32. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 2

Aportaciones de Fondos Propios	Total	2026	2027	2028	2029
Capital					
Desembolsos	7.786.209	0	2.127.502	2.791.552	2.867.154
Reservas/Prima de Emisión					
Desembolsos periodo construcción	15.572.417	0	8.937.320	900.790	5.734.308
Aportaciones Capital por caja negativa	0	0	0	0	0
Total Fondos Propios	23.358.626	0	11.064.822	3.692.342	8.601.462

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	35
Tiempo de cola	Años	40
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 2 en **975.000** euros. Este importe se reduciría en un **50%** durante el período de explotación. Sobre el importe de la garantía definitiva se ha considerado que el aval tiene un tipo de interés del **2%** anual. En la siguiente tabla se muestra el importe de la Garantía definitiva y el tipo de interés y el coste anual para la Sociedad Concesionaria del Lote 2:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 2

Garantía definitiva	Importe
Importe de la Garantía Definitiva Inicial	975.000
Reducción de Garantía en Explotación	50,00%
Importe mínimo cubierto	487.500
Interés de la garantía	2,00%

5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades

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

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

Impuesto del Valor Añadido

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

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

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

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

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

Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

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

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

6. Proyecciones a lo largo de la concesión

6.1. CAPEX mensualizado y anual

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

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

Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 2

Inversión Inicial Anual Fase de Construcción	Total	2026	2027	2028	2029
PEM	46.614.378	0	9.653.838	19.172.494	17.788.047
Gastos Generales y Beneficio Industrial	8.856.732	0	1.834.229	3.642.774	3.379.729
PEC	55.471.110	0	11.488.067	22.815.268	21.167.776
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	279.686	0	83.906	0	195.780
Otros Seguros Construcción y ALOP	302.993	0	302.993	0	0
Licencias y Tributos	3.086.707	0	3.086.707	0	0
Urbanística y otras tasas	466.144	0	466.144	0	0
ICIO	1.864.575	0	1.864.575	0	0
ITP	48.731	0	48.731	0	0
IAJD	707.257	0	707.257	0	0
Organismo de Control Técnico (OCT)	699.216	0	233.072	233.072	233.072
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	3.845.686	0	2.835.708	504.989	504.989
Coste Auditores fase construcción	45.906	0	15.000	15.300	15.606
Costes Gestión Sociedad Concesionaria	2.330.719	0	776.906	776.906	776.906
Campaña publicidad inicial	24.000	0	0	0	24.000
Costes IBI fase construcción	0	0	0	0	0
Costes IVA fase construcción	6.516.851	0	1.797.030	2.439.733	2.280.088
Total Costes Concesionaria en Construcción	17.184.764	0	9.184.323	3.970.000	4.030.441
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	72.655.874	0	20.672.390	26.785.267	25.198.217
Intereses Deuda Senior en construcción	2.831.784	0	0	851.175	1.980.609
Comisión de Apertura	545.035	0	545.035	0	0
Comisión de Disponibilidad	336.924	0	28.099	249.383	59.443
Comisión de Agencia	30.604	0	10.000	10.200	10.404
Coste de la Garantía Definitiva	58.500	0	19.500	19.500	19.500
Total Gastos Financieros	3.802.847	0	602.634	1.130.258	2.069.956
Total Inversión Inicial	76.458.720	0	21.275.023	27.915.525	27.268.172

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

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

Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 2

Inversión inicial fase de construcción	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
PEM	46.614.378	233.072	233.072	233.072	186.458	186.458	186.458	93.229	1.398.431	326.301
Gastos Generales y Beneficio Industrial	8.856.732	44.284	44.284	44.284	35.427	35.427	35.427	17.713	265.702	61.997
PEC	55.471.110	249.620	249.620	249.620	199.696	199.696	199.696	99.848	1.497.720	349.468
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	279.686	0	0	0	0	0	0	83.906	0	0
Otros Seguros Construcción y ALOP	302.993	0	0	0	0	0	0	0	302.993	0
Licencias y Tributos	3.086.707	0	48.731	0	0	0	0	0	2.330.719	707.257
Urbanística y otras tasas	466.144	0	0	0	0	0	0	0	466.144	0
ICIO	1.864.575	0	0	0	0	0	0	0	1.864.575	0
ITP	48.731	0	48.731	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	707.257	0	0	0	0	0	0	0	0	707.257
Organismo de Control Técnico (OCT)	699.216	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	3.845.686	430.536	430.536	430.536	430.536	430.536	430.536	42.082	42.082	42.082
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	2.330.719	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742
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	6.516.851	120.346	119.716	119.716	114.723	114.723	114.723	23.163	162.951	48.125
Total Costes Concesionaria en Construcción	17.184.764	689.296	684.397	635.666	630.674	630.674	630.674	234.567	2.924.160	882.879
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	72.655.874	938.916	934.017	885.286	830.370	830.370	830.370	334.415	4.421.880	1.232.347
Intereses Deuda Senior en construcción	2.831.784	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Apertura	545.035	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	336.924	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	58.500	0	19.500	0	0	0	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	3.802.847	0	19.500	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión Inicial	76.458.720	938.916	953.517	885.286	830.370	830.370	830.370	334.415	4.421.880	1.232.347

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
PEM	792.444	792.444	885.673	885.673	932.288	745.830	1.025.516	1.072.131	1.724.732
Gastos Generales y Beneficio Industrial	150.564	150.564	168.278	168.278	177.135	141.708	194.848	203.705	327.699
PEC	848.708	848.708	6.495.667	948.556	998.480	798.784	1.098.328	1.148.252	1.847.188
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)	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082
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	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742
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	98.049	98.049	662.745	108.039	113.032	93.062	123.017	128.009	197.903
Total Costes Concesionaria en Construcción	225.547	225.547	790.243	235.562	240.554	220.584	250.539	255.531	325.425
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	1.074.255	1.074.255	7.285.910	1.184.118	1.239.034	1.019.368	1.348.867	1.403.783	2.172.613
Intereses Deuda Senior en construcción	0	0	0	38.924	40.160	47.419	49.371	55.936	58.995
Comisión de Apertura	0	0	545.035	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	0	0	28.099	27.343	24.867	25.971	24.326	24.285	22.207
Comisión de Agencia	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0
Coste de la Garantía Definitiva	0	0	0	0	19.500	0	0	0	0
Total Gastos Financieros	0	0	583.134	66.266	84.526	73.390	73.697	80.221	81.202
Total Inversión Inicial	1.074.255	1.074.255	7.869.043	1.250.384	1.323.560	1.092.759	1.422.564	1.484.004	2.253.815

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
PEM	2.004.418	2.423.948	2.610.405	2.843.477	2.517.176	2.517.176	2.517.176	2.517.176	2.423.948
Gastos Generales y Beneficio Industrial	380.839	460.550	495.977	540.261	478.264	478.264	478.264	478.264	460.550
PEC	2.146.732	2.596.048	2.795.744	3.045.364	2.695.896	2.695.896	2.695.896	2.695.896	2.596.048
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)	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082
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	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742
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	227.857	272.789	292.758	317.720	282.773	282.773	282.779	282.779	272.794
Total Costes Concesionaria en Construcción	355.379	400.311	420.280	445.242	410.296	410.296	410.327	410.327	400.342
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	2.502.111	2.996.359	3.216.024	3.490.606	3.106.192	3.106.192	3.106.222	3.106.222	2.996.390
Intereses Deuda Senior en construcción	68.848	77.715	85.483	99.605	108.260	120.461	128.982	124.189	146.039
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	21.444	19.643	17.159	15.652	13.737	12.749	11.337	8.927	8.479
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	19.500	0
Total Gastos Financieros	90.292	97.358	102.642	115.256	121.996	143.410	140.318	152.616	154.518
Total Inversión Inicial	2.592.403	3.093.717	3.318.667	3.605.863	3.228.188	3.249.602	3.246.541	3.258.838	3.150.908

Inversión Inicial Mensual Fase Construcción	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
PEM	2.051.033	1.911.190	1.631.503	1.631.503	1.258.588	1.072.131	1.072.131	885.673	792.444
Gastos Generales y Beneficio Industrial	389.696	363.126	309.986	309.986	239.132	203.705	203.705	168.278	150.564
PEC	2.196.656	2.046.884	1.747.340	1.747.340	1.347.948	1.148.252	1.148.252	948.556	848.708
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	195.780	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)	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423	19.423
Proyecto, Dirección de Obra y Project Management	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082	42.082
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	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742	64.742
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	232.855	217.878	192.963	187.923	147.984	128.014	128.014	108.045	98.060
Total Costes Concesionaria en Construcción	360.403	345.425	540.291	315.471	275.532	255.562	255.562	235.593	225.608
PEC más Costes Concesionaria en Construcción	2.557.058	2.392.309	2.287.631	2.062.811	1.623.480	1.403.814	1.403.814	1.184.149	1.074.316
Intereses Deuda Senior en construcción	149.324	161.416	162.705	174.566	180.443	179.208	189.339	187.278	197.120
Comisión de Apertura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión de Disponibilidad	7.034	6.127	4.870	4.033	3.227	2.439	1.809	1.159	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	156.358	167.544	167.575	178.599	183.671	181.647	191.148	188.437	207.524
Total Inversión Inicial	2.713.417	2.559.853	2.455.206	2.241.410	1.807.150	1.585.461	1.594.962	1.372.586	1.281.840

6.2. Necesidades de financiación

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

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

Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 2

Necesidades de Financiación	Total
Flujos de Caja de Inversión	76.458.720
1ª dotación CRSD (mes 36)	1.403.367
Necesidades de Financiación	77.862.087

6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual

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

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

Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 2

Orígenes de Financiación	Total	2026	2027	2028	2029
Capital	7.786.209	0	2.127.502	2.791.552	2.867.154
Reservas / Prima de Emisión	15.572.417	0	8.937.320	900.790	5.734.308
Deuda Senior	54.503.461	0	10.391.151	24.042.233	20.070.077
Total Fuentes de Financiación	77.862.087	0	21.455.973	27.734.575	28.671.539

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

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

Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 2

Orígenes de Financiación	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Capital	7.786.209	1.946.552	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas / Prima de Emisión	15.572.417	0	0	831.167	830.370	830.370	830.370	334.415	3.026.725	821.565
Deuda Senior	54.503.461	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fuentes de Financiación	77.862.087	1.946.552	0	831.167	830.370	830.370	830.370	334.415	3.026.725	821.565

Orígenes de Financiación	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Capital	0	0	180.950	125.038	132.356	109.276	142.256	148.400	225.382
Reservas / Prima de Emisión	716.170	716.170	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior	0	0	10.391.151	1.069.434	1.198.522	960.403	1.313.288	1.341.747	2.105.415
Total Fuentes de Financiación	716.170	716.170	10.572.101	1.194.472	1.330.878	1.069.679	1.455.544	1.490.148	2.330.796

Orígenes de Financiación	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27
Capital	259.240	309.372	331.867	360.586	322.819	324.960	324.654	325.884	315.091
Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	250.869	649.920	649.308	651.768	630.182
Deuda Senior	2.367.022	2.834.476	3.009.295	3.273.996	2.293.914	2.274.721	2.272.579	2.281.187	2.205.635
Total Fuentes de Financiación	2.626.262	3.143.848	3.341.162	3.634.582	2.867.602	3.249.602	3.246.541	3.258.838	3.150.908

Orígenes de Financiación	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36
Capital	271.342	255.985	245.521	224.141	180.715	158.546	159.496	137.259	268.521
Reservas / Prima de Emisión	542.683	511.971	491.041	448.282	361.430	317.092	318.992	274.517	537.041
Deuda Senior	1.899.392	1.791.897	1.718.644	1.568.987	1.265.005	1.109.823	1.116.474	960.810	1.879.644
Total Fuentes de Financiación	2.713.417	2.559.853	2.455.206	2.241.410	1.807.150	1.585.461	1.594.962	1.372.586	2.685.206

6.4. Reinversiones

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

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

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

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

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

Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 2

Reinversiones de reposición	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Reacondicionamiento viviendas	9.198.850	21.074.150	41,5%
Reparaciones viviendas	8.798.900	20.420.282	40,2%
Coste Reversión	1.107.525	4.700.738	9,3%
Coste IVA Inversiones Reposición	1.910.528	4.619.517	9,1%
Total Reinversiones	21.015.803	50.814.688	100,0%

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

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

Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 2

Reinversiones nominales	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Reacondicionamiento viviendas	21.074.150	0	0	0	441.577	0	0	468.605	0	0	497.288
Reparaciones viviendas	20.420.282	0	0	0	0	0	0	0	955.955	0	0
Coste Reversión	4.700.738	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	4.619.517	0	0	0	44.158	0	0	46.861	95.595	0	49.729
Total Reinversiones	50.814.688	0	0	0	485.735	0	0	515.466	1.051.550	0	547.016
Reinversiones nominales	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Reacondicionamiento viviendas	0	0	527.726	0	0	560.027	0	0	594.305	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	1.076.560	0	0	0	0	0	1.212.382	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	0	52.773	107.656	0	56.003	0	0	59.430	121.238	0
Total Reinversiones	0	0	580.498	1.184.216	0	616.029	0	0	653.735	1.333.620	0
Reinversiones nominales	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
Reacondicionamiento viviendas	630.681	0	0	669.284	0	0	710.249	0	0	753.722	0
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	1.365.338	0	0	0	0	0	1.537.593
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	63.068	0	0	66.928	136.534	0	71.025	0	0	75.372	153.759
Total Reinversiones	693.749	0	0	736.212	1.501.872	0	781.274	0	0	829.094	1.691.352
Reinversiones nominales	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Reacondicionamiento viviendas	0	799.856	0	0	848.813	0	0	900.768	0	0	955.902
Reparaciones viviendas	0	0	0	0	0	1.731.579	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	79.986	0	0	84.881	173.158	0	90.077	0	0	95.590
Total Reinversiones	0	879.841	0	0	933.695	1.904.737	0	990.844	0	0	1.051.492
Reinversiones nominales	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Reacondicionamiento viviendas	0	0	1.014.411	0	0	1.076.501	0	0	1.142.391	0	0
Reparaciones viviendas	1.950.040	0	0	0	0	0	2.196.061	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	195.004	0	101.441	0	0	107.650	219.606	0	114.239	0	0
Total Reinversiones	2.145.044	0	1.115.852	0	0	1.184.151	2.415.667	0	1.256.630	0	0
Reinversiones nominales	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Reacondicionamiento viviendas	1.212.315	0	0	1.286.518	0	0	1.365.263	0	0	1.448.828	0
Reparaciones viviendas	0	2.473.122	0	0	0	0	0	2.785.137	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coste IVA Inversiones Reposición	121.231	247.312	0	128.652	0	0	136.526	278.514	0	144.883	0
Total Reinversiones	1.333.546	2.720.434	0	1.415.170	0	0	1.501.789	3.063.650	0	1.593.711	0

Reinversiones nominales	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Reacondicionamiento viviendas	0	1.537.508	0	0	1.631.616	0	0	0
Reparaciones viviendas	0	0	3.136.516	0	0	0	0	0
Coste Reversión	0	0	0	0	0	0	4.700.738	0
Coste IVA Inversiones Reposición	0	153.751	313.652	0	163.162	0	470.074	0
Total Reinversiones	0	1.691.259	3.450.168	0	1.794.777	0	5.170.812	0

6.5. Ingresos de la Concesión

Los ingresos de la Concesión provienen de las siguientes fuentes:

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

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

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

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

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

Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 2

Ingresos nominales	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	283.688.466	660.881.332	81,8%
Ingresos Servicios Comunitarios	39.716.385	92.523.386	11,5%
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	23.148.191	54.540.261	6,8%
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	346.553.043	807.944.979	100,0%

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

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 2

Ingresos nominales	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	660.881.332	0	4.181.284	4.264.910	4.350.208	4.437.212	4.525.957	4.616.476	4.708.805	4.802.981
Ingresos Servicios Comunitarios	92.523.386	0	585.380	597.087	609.029	621.210	633.634	646.307	659.233	672.417
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	54.540.261	0	174.220	177.705	181.259	369.768	377.163	384.706	392.400	400.248
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	807.944.979	0	4.940.884	5.039.702	5.140.496	5.428.190	5.536.754	5.647.489	5.760.438	5.875.647
Ingresos nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	4.899.041	4.997.022	5.096.962	5.198.901	5.302.880	5.408.937	5.517.116	5.627.458	5.740.007	5.854.807
Ingresos Servicios Comunitarios	685.866	699.583	713.575	727.846	742.403	757.251	772.396	787.844	803.601	819.673
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	408.253	416.418	424.747	433.242	441.907	450.745	459.760	468.955	478.334	487.901
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	5.993.160	6.113.023	6.235.284	6.359.989	6.487.189	6.616.933	6.749.272	6.884.257	7.021.942	7.162.381
Ingresos nominales	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	5.971.904	6.091.342	6.213.169	6.337.432	6.464.181	6.593.464	6.725.333	6.859.840	6.997.037	7.136.978
Ingresos Servicios Comunitarios	836.067	852.788	869.844	887.240	904.985	923.085	941.547	960.378	979.585	999.177
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	497.659	507.612	517.764	528.119	538.682	549.455	560.444	571.653	583.086	594.748
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	7.305.629	7.451.741	7.600.776	7.752.792	7.907.848	8.066.004	8.227.325	8.391.871	8.559.708	8.730.903
Ingresos nominales	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	7.279.717	7.425.312	7.573.818	7.725.294	7.879.800	8.037.396	8.198.144	8.362.107	8.529.349	8.699.936
Ingresos Servicios Comunitarios	1.019.160	1.039.544	1.060.334	1.081.541	1.103.172	1.125.235	1.147.740	1.170.695	1.194.109	1.217.991
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	606.643	618.776	631.151	643.775	656.650	669.783	683.179	696.842	710.779	724.995
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	8.905.521	9.083.631	9.265.304	9.450.610	9.639.622	9.832.414	10.029.063	10.229.644	10.434.237	10.642.922
Ingresos nominales	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	8.873.935	9.051.413	9.232.442	9.417.090	9.605.432	9.797.541	9.993.492	10.193.362	10.397.229	10.605.173
Ingresos Servicios Comunitarios	1.242.351	1.267.198	1.292.542	1.318.393	1.344.761	1.371.656	1.399.089	1.427.071	1.455.612	1.484.724
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	739.495	754.284	769.370	784.758	800.453	816.462	832.791	849.447	866.436	883.764
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	10.855.780	11.072.896	11.294.354	11.520.241	11.750.645	11.985.658	12.225.372	12.469.879	12.719.277	12.973.662
Ingresos nominales	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	10.817.277	11.033.622	11.254.295	11.479.381	11.708.968	11.943.148	12.182.011	12.425.651	12.674.164	12.927.647
Ingresos Servicios Comunitarios	1.514.419	1.544.707	1.575.601	1.607.113	1.639.256	1.672.041	1.705.481	1.739.591	1.774.383	1.809.871
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	901.440	919.469	937.858	956.615	975.747	995.262	1.015.168	1.035.471	1.056.180	1.077.304
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	13.233.135	13.497.798	13.767.754	14.043.109	14.323.971	14.610.451	14.902.660	15.200.713	15.504.727	15.814.822
Ingresos nominales	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	13.186.200	13.449.924	13.718.923	13.993.301	14.273.167	14.558.630	14.849.803	15.146.799	15.449.735	15.758.730
Ingresos Servicios Comunitarios	1.846.068	1.882.989	1.920.649	1.959.062	1.998.243	2.038.208	2.078.972	2.120.552	2.162.963	2.206.222
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	1.098.850	1.120.827	1.143.244	1.166.108	1.189.431	1.213.219	1.237.484	1.262.233	1.287.478	1.313.227
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	16.131.118	16.453.740	16.782.815	17.118.472	17.460.841	17.810.058	18.166.259	18.529.584	18.900.176	19.278.179
Ingresos nominales	2098	2099	2100	2101						
Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos	16.073.904	16.395.382	16.723.290	17.057.756						
Ingresos Servicios Comunitarios	2.250.347	2.295.354	2.341.261	2.388.086						
Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes	1.339.492	1.366.282	1.393.608	1.421.480						
Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos	19.663.743	20.057.018	20.458.158	20.867.321						

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

6.6.1. Gastos Servicios Comunitarios

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

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

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

Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 2

Gastos Servicios Comunitarios	Total Constantes	Total Nominales	% Total
Servicio de Conserjería	5.386.875	13.900.738	9,7%
Servicio de Limpieza	7.138.125	18.419.808	12,8%
Servicio de Garaje	682.500	1.761.179	1,2%
Servicio de Energía y Agua	5.772.000	14.894.546	10,4%
Servicio de Mantenimiento	6.240.000	16.102.212	11,2%
Servicio de Piscina y Jardín	5.150.860	13.291.705	9,3%
Varios e Imprevistos	3.037.036	7.837.019	5,5%
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	21.947.146	57.410.801	40,0%
Total Costes Servicios Comunitarios	55.354.542	143.618.007	100,0%

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

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 2

Gastos Serv. Comun. Nominales	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Servicio de Conserjería	13.900.738	0	87.948	89.707	91.501	93.331	95.197	97.101	99.043	101.024
Servicio de Limpieza	18.419.808	0	116.539	118.870	121.247	123.672	126.146	128.668	131.242	133.867
Servicio de Garaje	1.761.179	0	11.143	11.366	11.593	11.825	12.061	12.302	12.548	12.799
Servicio de Energía y Agua	14.894.546	0	94.235	96.120	98.042	100.003	102.003	104.043	106.124	108.247
Servicio de Mantenimiento	16.102.212	0	101.876	103.913	105.992	108.112	110.274	112.479	114.729	117.023
Varios e Imprevistos	7.837.019	0	49.583	50.575	51.587	52.618	53.671	54.744	55.839	56.956
Servicio de Piscina y Jardín	13.291.705	0	84.094	85.776	87.492	89.242	91.026	92.847	94.704	96.598
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	57.410.801	0	183.390	187.057	190.799	389.229	397.014	404.954	413.053	421.314
Total Costes Serv. Comunitarios	143.618.007	0	728.808	743.384	758.252	968.032	987.392	1.007.140	1.027.283	1.047.828

Gastos Serv. Comun. Nominales	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Servicio de Conserjería	103.045	105.106	107.208	109.352	111.539	113.770	116.045	118.366	120.733	123.148
Servicio de Limpieza	136.544	139.275	142.060	144.902	147.800	150.756	153.771	156.846	159.983	163.183
Servicio de Garaje	13.055	13.317	13.583	13.855	14.132	14.414	14.703	14.997	15.297	15.602
Servicio de Energía y Agua	110.412	112.620	114.872	117.170	119.513	121.903	124.341	126.828	129.365	131.952
Servicio de Mantenimiento	119.364	121.751	124.186	126.670	129.203	131.787	134.423	137.112	139.854	142.651
Varios e Imprevistos	58.095	59.257	60.442	61.651	62.884	64.142	65.424	66.733	68.068	69.429
Servicio de Piscina y Jardín	98.530	100.501	102.511	104.561	106.652	108.785	110.961	113.180	115.444	117.752
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	429.740	438.335	447.102	456.044	465.165	474.468	483.958	493.637	503.509	513.580
Total Costes Serv. Comunitarios	1.068.785	1.090.161	1.111.964	1.134.203	1.156.887	1.180.025	1.203.626	1.227.698	1.252.252	1.277.297

Gastos Serv. Comun. Nominales	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Servicio de Conserjería	125.611	128.123	130.686	133.299	135.965	138.685	141.458	144.287	147.173	150.117
Servicio de Limpieza	166.446	169.775	173.171	176.634	180.167	183.770	187.446	191.195	195.018	198.919
Servicio de Garaje	15.914	16.233	16.557	16.889	17.226	17.571	17.922	18.281	18.646	19.019
Servicio de Energía y Agua	134.591	137.283	140.029	142.829	145.686	148.600	151.572	154.603	157.695	160.849
Servicio de Mantenimiento	145.504	148.414	151.382	154.410	157.498	160.648	163.861	167.138	170.481	173.891
Varios e Imprevistos	70.817	72.234	73.678	75.152	76.655	78.188	79.752	81.347	82.974	84.633
Servicio de Piscina y Jardín	120.107	122.510	124.960	127.459	130.008	132.608	135.261	137.966	140.725	143.540
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	523.851	534.328	545.015	555.915	567.033	578.374	589.942	601.740	613.775	626.051
Total Costes Serv. Comunitarios	1.302.843	1.328.900	1.355.478	1.382.587	1.410.239	1.438.444	1.467.213	1.496.557	1.526.488	1.557.018

Gastos Serv. Comun. Nominales	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Servicio de Conserjería	153.119	156.181	159.305	162.491	165.741	169.056	172.437	175.886	179.403	182.991
Servicio de Limpieza	202.897	206.955	211.094	215.316	219.622	224.015	228.495	233.065	237.726	242.481
Servicio de Garaje	19.400	19.788	20.183	20.587	20.999	21.419	21.847	22.284	22.730	23.184
Servicio de Energía y Agua	164.066	167.347	170.694	174.108	177.590	181.142	184.765	188.460	192.229	196.074
Servicio de Mantenimiento	177.369	180.916	184.534	188.225	191.989	195.829	199.746	203.741	207.815	211.972
Varios e Imprevistos	86.326	88.053	89.814	91.610	93.442	95.311	97.217	99.162	101.145	103.168
Servicio de Piscina y Jardín	146.410	149.339	152.325	155.372	158.479	161.649	164.882	168.179	171.543	174.974
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	638.572	651.343	664.370	677.657	691.211	705.035	719.135	733.518	748.189	763.152
Total Costes Serv. Comunitarios	1.588.158	1.619.921	1.652.320	1.685.366	1.719.074	1.753.455	1.788.524	1.824.295	1.860.781	1.897.996

Gastos Serv. Comun. Nominales	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Servicio de Conserjería	186.651	190.384	194.192	198.076	202.037	206.078	210.199	214.403	218.692	223.065
Servicio de Limpieza	247.331	252.277	257.323	262.469	267.719	273.073	278.534	284.105	289.787	295.583
Servicio de Garaje	23.648	24.121	24.603	25.096	25.597	26.109	26.632	27.164	27.708	28.262
Servicio de Energía y Agua	199.995	203.995	208.075	212.237	216.481	220.811	225.227	229.732	234.326	239.013
Servicio de Mantenimiento	216.211	220.535	224.946	229.445	234.034	238.715	243.489	248.359	253.326	258.392
Varios e Imprevistos	105.231	107.336	109.482	111.672	113.905	116.184	118.507	120.877	123.295	125.761
Servicio de Piscina y Jardín	178.473	182.043	185.684	189.397	193.185	197.049	200.990	205.010	209.110	213.292
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	778.415	793.984	809.863	826.061	842.582	859.433	876.622	894.155	912.038	930.278
Total Costes Serv. Comunitarios	1.935.956	1.974.675	2.014.169	2.054.452	2.095.541	2.137.452	2.180.201	2.223.805	2.268.281	2.313.647

Gastos Serv. Comun. Nominales	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Servicio de Conserjería	227.527	232.077	236.719	241.453	246.282	251.208	256.232	261.357	266.584	271.915
Servicio de Limpieza	301.495	307.525	313.675	319.948	326.347	332.874	339.532	346.323	353.249	360.314
Servicio de Garaje	28.827	29.403	29.992	30.591	31.203	31.827	32.464	33.113	33.775	34.451
Servicio de Energía y Agua	243.793	248.669	253.643	258.715	263.890	269.167	274.551	280.042	285.643	291.356
Servicio de Mantenimiento	263.560	268.832	274.208	279.692	285.286	290.992	296.812	302.748	308.803	314.979
Varios e Imprevistos	128.276	130.842	133.458	136.127	138.850	141.627	144.460	147.349	150.296	153.302
Servicio de Piscina y Jardín	217.558	221.909	226.347	230.874	235.492	240.202	245.006	249.906	254.904	260.002
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	948.884	967.862	987.219	1.006.963	1.027.102	1.047.645	1.068.597	1.089.969	1.111.769	1.134.004
Total Costes Serv. Comunitarios	2.359.920	2.407.118	2.455.260	2.504.366	2.554.453	2.605.542	2.657.653	2.710.806	2.765.022	2.820.323

Gastos Serv. Comun. Nominales	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097
Servicio de Conserjería	277.354	282.901	288.559	294.330	300.217	306.221	312.345	318.592	324.964	331.463
Servicio de Limpieza	367.520	374.871	382.368	390.015	397.816	405.772	413.887	422.165	430.609	439.221
Servicio de Garaje	35.140	35.843	36.559	37.291	38.036	38.797	39.573	40.365	41.172	41.995
Servicio de Energía y Agua	297.183	303.126	309.189	315.373	321.680	328.114	334.676	341.369	348.197	355.161
Servicio de Mantenimiento	321.279	327.704	334.258	340.943	347.762	354.717	361.812	369.048	376.429	383.958
Varios e Imprevistos	156.368	159.495	162.685	165.939	169.257	172.643	176.095	179.617	183.210	186.874
Servicio de Piscina y Jardín	265.202	270.506	275.916	281.435	287.063	292.804	298.661	304.634	310.726	316.941
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	1.156.684	1.179.818	1.203.414	1.227.483	1.252.032	1.277.073	1.302.614	1.328.667	1.355.240	1.382.345
Total Costes Serv. Comunitarios	2.876.729	2.934.264	2.992.949	3.052.808	3.113.864	3.176.141	3.239.664	3.304.457	3.370.546	3.437.957

Gastos Serv. Comun. Nominales	2098	2099	2100	2101
Servicio de Conserjería	338.093	344.855	351.752	358.787
Servicio de Limpieza	448.005	456.965	466.105	475.427
Servicio de Garaje	42.835	43.692	44.566	45.457
Servicio de Energía y Agua	362.264	369.509	376.899	384.437
Servicio de Mantenimiento	391.637	399.469	407.459	415.608
Varios e Imprevistos	190.611	194.424	198.312	202.278
Servicio de Piscina y Jardín	323.280	329.745	336.340	343.067
Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI	1.409.992	1.438.191	1.466.955	1.496.294
Total Costes Serv. Comunitarios	3.506.717	3.576.851	3.648.388	3.721.356

6.6.2. Gastos Estructura Concesionario

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

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

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

Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 2

Gastos Estructura Concesionario	Total Constantes	Total Nominales	% Total
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	327.646	861.199	1,5%
Seguros en Operación	4.698.945	12.125.546	21,2%
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	15.640.625	40.397.249	70,6%
Auditorías anuales financieras	975.000	2.515.971	4,4%
Auditorías anuales energéticas	260.000	670.925	1,2%
Coste IVA Estructura Concesionaria	259.350	669.248	1,2%
Total Costes Concesionaria	22.161.566	57.240.138	100,0%

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

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 2

Gastos Estructura Concesionario	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	861.199	0	0	0	5.727	5.857	5.974	6.094	6.216	6.340	6.467
Seguros en Operación	12.125.546	0	76.716	78.251	79.816	81.412	83.040	84.701	86.395	88.123	89.885
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	40.397.249	0	247.044	251.985	257.025	271.409	276.838	282.374	288.022	293.782	299.658
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	57.240.138	0	348.158	355.121	367.950	384.569	392.260	400.106	408.108	416.270	424.595

Gastos Estructura Concesionario	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.596	6.728	6.863	7.000	7.140	7.283	7.428	7.577	7.728	7.883	8.041
Seguros en Operación	91.683	93.517	95.387	97.295	99.241	101.226	103.250	105.315	107.421	109.570	111.761
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	305.651	311.764	317.999	324.359	330.847	337.464	344.213	351.097	358.119	365.281	372.587
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	433.087	441.749	450.584	459.596	468.787	478.163	487.726	497.481	507.431	517.579	527.931

Gastos Estructura Concesionario	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	8.201	8.365	8.533	8.703	8.877	9.055	9.236	9.421	9.609	9.801	9.997
Seguros en Operación	113.996	116.276	118.602	120.974	123.393	125.861	128.378	130.946	133.565	136.236	138.961
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	380.039	387.640	395.392	403.300	411.366	419.594	427.985	436.545	445.276	454.182	463.265
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	538.489	549.259	560.244	571.449	582.878	594.536	606.427	618.555	630.926	643.545	656.416

Gastos Estructura Concesionario	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	10.197	10.401	10.609	10.822	11.038	11.259	11.484	11.714	11.948	12.187	12.431
Seguros en Operación	141.740	144.575	147.466	150.416	153.424	156.493	159.622	162.815	166.071	169.393	172.780
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	472.530	481.981	491.621	501.453	511.482	521.712	532.146	542.789	553.645	564.718	576.012
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	669.544	682.935	696.594	710.525	724.736	739.231	754.015	769.096	784.477	800.167	816.170

Gastos Estructura Concesionario	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	12.679	12.933	13.191	13.455	13.724	13.999	14.279	14.564	14.856	15.153	15.456
Seguros en Operación	176.236	179.761	183.356	187.023	190.764	194.579	198.470	202.440	206.489	210.618	214.831
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	587.532	599.283	611.269	623.494	635.964	648.683	661.657	674.890	688.388	702.155	716.199
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	832.494	849.144	866.127	883.449	901.118	919.140	937.523	956.274	975.399	994.907	1.014.805

Gastos Estructura Concesionario	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	15.765	16.080	16.402	16.730	17.064	17.406	17.754	18.109	18.471	18.841	19.217
Seguros en Operación	219.127	223.510	227.980	232.540	237.191	241.934	246.773	251.708	256.743	261.877	267.115
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	730.523	745.133	760.036	775.236	790.741	806.556	822.687	839.141	855.924	873.042	890.503
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	1.035.101	1.055.803	1.076.919	1.098.458	1.120.427	1.142.836	1.165.692	1.189.006	1.212.786	1.237.042	1.261.783

Gastos Estructura Concesionario	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	19.602	19.994	20.394	20.802	21.218	21.642	22.075	22.516
Seguros en Operación	272.457	277.906	283.465	289.134	294.917	300.815	306.831	312.968
Costes de Gestión Sociedad Concesionaria	908.313	926.479	945.009	963.909	983.187	1.002.851	1.022.908	1.043.366
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	1.287.018	1.312.759	1.339.014	1.365.794	1.393.110	1.420.972	1.449.392	1.478.380

6.7. Amortizaciones

Contabilización de la Concesión

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

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

Importe de la Inversión Inicial

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

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

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

Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 2

Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación	Total
Inversión Inicial en Balance a Amortizar	75.961.777
Más Comisión Apertura	545.035
Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura	-48.091
Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión	76.458.720
1ª dotación CRSD	1.403.367
Necesidades de Financiación	77.862.087

Reinversiones

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

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

Tabla 52. Importe Inversión Lote 2

Importe Inversión	Total
Inversión Inicial	75.961.777
Reinversiones de Reposición	50.814.688
Total Inversiones	126.776.465

Método de Amortización

El sistema de amortización de las inversiones es el siguiente:

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

En la siguiente tabla se muestran los coeficientes de amortización:

Tabla 53. Coeficientes de Amortización

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

Amortizaciones Anuales

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

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

Tabla 54. Amortización Anual Lote 2

Amortización Anual	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Amortización Anual Inversión Inicial	75.961.777	0	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343
Amortización Anual Reinversiones	50.814.688	0	0	0	97.147	97.147	97.147	200.240	410.550	313.403	422.806
Total Amortización Anual	126.776.465	0	1.054.343	1.054.343	1.154.378	1.151.490	1.151.490	1.254.583	1.467.781	1.367.746	1.477.149
Amortización Anual	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Amortización Anual Inversión Inicial	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343
Amortización Anual Reinversiones	422.806	319.713	225.503	462.346	352.943	476.149	476.149	360.049	253.953	520.677	397.471
Total Amortización Anual	1.477.149	1.376.945	1.279.846	1.516.689	1.407.285	1.533.380	1.530.491	1.414.392	1.308.296	1.577.908	1.451.814
Amortización Anual	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
Amortización Anual Inversión Inicial	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.057.231
Amortización Anual Reinversiones	536.221	536.221	405.474	285.992	586.367	447.617	603.872	603.872	456.629	322.074	660.344
Total Amortización Anual	1.590.563	1.590.563	1.462.705	1.340.335	1.640.709	1.501.960	1.661.103	1.658.214	1.510.972	1.376.416	1.717.575
Amortización Anual	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Amortización Anual Inversión Inicial	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343
Amortización Anual Reinversiones	504.089	680.058	680.058	514.239	362.707	743.655	567.686	765.855	765.855	579.116	408.467
Total Amortización Anual	1.558.432	1.734.400	1.734.400	1.571.470	1.417.050	1.797.997	1.622.029	1.823.087	1.820.198	1.633.459	1.462.810
Amortización Anual	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Amortización Anual Inversión Inicial	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343
Amortización Anual Reinversiones	837.476	639.307	862.477	862.477	652.179	460.000	943.134	719.964	971.290	971.290	734.460
Total Amortización Anual	1.894.707	1.693.650	1.916.820	1.916.820	1.709.410	1.514.343	1.997.477	1.774.306	2.028.521	2.025.632	1.788.802
Amortización Anual	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Amortización Anual Inversión Inicial	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343
Amortización Anual Reinversiones	518.035	1.062.122	810.796	1.093.830	1.093.830	827.121	583.392	1.196.122	913.088	1.231.830	1.231.830
Total Amortización Anual	1.572.378	2.119.353	1.865.139	2.148.173	2.148.173	1.884.352	1.637.734	2.250.465	1.967.431	2.289.061	2.286.173
Amortización Anual	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101			
Amortización Anual Inversión Inicial	1.054.343	1.054.343	1.057.231	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.054.343	1.054.343			
Amortización Anual Reinversiones	931.472	656.994	1.347.028	1.028.285	1.734.051	2.002.004	3.390.733	2.585.406			
Total Amortización Anual	1.985.815	1.711.337	2.404.259	2.082.628	2.788.394	3.056.347	4.445.075	3.639.749			

6.8. Capital circulante

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

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

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

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

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

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

Tabla 55. Capital Circulante Lote 2

CAPITAL CIRCULANTE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	0	0	0	1.054.343	1.054.343	1.154.378	1.151.490	1.151.490	1.254.583	1.467.781	1.367.746
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	193.066	378.883	560.070	735.852	904.623	1.066.002	1.222.468
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	0	411.740	419.975	428.375	452.349	461.396	470.624	480.037
CRSD	0	0	0	0	1.403.367	1.285.711	1.422.629	1.479.461	1.356.576	1.198.185	1.508.286
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	180.950	0	1.403.367	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	0	180.950	0	2.457.709	3.162.516	3.338.948	3.662.563	3.919.153	4.077.178	4.302.592	4.678.536
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	0	0	0	0	79.629	0	0	84.734	172.385
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	0	411.740	419.975	428.375	452.349	461.396	470.624	480.037
Deuda Senior cp	0	0	0	334.603	411.372	185.002	476.480	612.434	391.002	81.526	718.399
Total Pasivo Corriente	0	0	0	334.603	823.113	604.977	984.483	1.064.783	852.398	636.884	1.370.821

CAPITAL CIRCULANTE	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.477.149	1.477.149	1.376.945	1.279.846	1.516.689	1.407.285	1.533.380	1.530.491	1.414.392	1.308.296	1.577.908
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	1.372.542	1.514.108	1.647.046	1.770.142	1.881.070	1.982.283	2.074.078	2.153.739	2.219.348	2.269.159	2.302.385
Fianzas depositadas en AVS	489.637	499.430	509.419	519.607	529.999	540.599	551.411	562.439	573.688	585.162	596.865
CRSD	1.438.749	1.600.113	1.664.115	1.525.603	1.347.266	1.696.032	1.617.702	1.799.479	1.871.306	1.715.195	1.514.008
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	4.878.077	5.190.800	5.297.524	5.195.197	5.375.024	5.726.200	5.876.571	6.146.150	6.178.734	5.977.812	6.091.166
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	89.920	0	0	95.424	194.666	0	100.988	0	0	107.463
Fianzas recibidas de Clientes	489.637	499.430	509.419	519.607	529.999	540.599	551.411	562.439	573.688	585.162	596.865
Deuda Senior cp	609.567	962.824	1.128.897	904.907	584.345	1.315.442	1.209.863	1.636.700	1.854.656	1.621.370	1.281.732
Total Pasivo Corriente	1.099.204	1.552.175	1.638.315	1.424.514	1.209.769	2.050.707	1.761.274	2.300.128	2.428.345	2.206.531	1.986.061

CAPITAL CIRCULANTE	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.451.814	1.590.563	1.590.563	1.462.705	1.340.335	1.640.709	1.501.960	1.661.103	1.658.214	1.510.972	1.376.416
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	2.321.360	2.324.839	2.309.322	2.274.291	2.217.246	2.135.987	2.032.652	1.907.187	1.755.003	1.574.559	1.362.484
Fianzas depositadas en AVS	608.802	620.978	633.398	646.066	658.987	672.167	685.610	699.323	713.309	727.575	742.127
CRSD	1.907.040	1.818.553	2.022.889	2.103.692	1.927.727	1.701.198	2.143.147	2.043.369	2.273.552	2.364.224	2.165.798
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	6.389.016	6.454.933	6.656.172	6.586.754	6.244.295	6.250.061	6.463.370	6.410.982	6.500.079	6.277.330	5.746.826
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	218.626	0	114.041	0	0	121.021	246.883	0	128.078	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	608.802	620.978	633.398	646.066	658.987	672.167	685.610	699.323	713.309	727.575	742.127
Deuda Senior cp	2.138.196	2.054.290	2.558.813	2.832.254	2.606.129	2.263.904	3.258.274	3.199.042	3.809.249	4.162.126	3.946.089
Total Pasivo Corriente	2.965.625	2.675.269	3.306.252	3.478.320	3.265.116	3.057.092	4.190.767	3.898.365	4.650.636	4.889.701	4.688.216

CAPITAL CIRCULANTE	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.717.575	1.558.432	1.734.400	1.734.400	1.571.470	1.417.050	1.797.997	1.622.029	1.823.087	1.820.198	1.633.459
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	1.117.270	840.515	534.294	210.064	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	756.969	772.109	787.551	803.302	819.368	835.755	852.470	869.520	886.910	904.648	922.741
CRSD	1.910.125	913.683	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	5.601.940	4.184.739	3.156.245	2.847.766	2.490.838	2.352.805	2.750.468	2.591.549	2.809.997	2.824.846	2.656.200
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	136.289	277.271	0	144.631	0	0	153.484	313.107	0	162.433	0
Fianzas recibidas de Clientes	756.969	772.109	787.551	803.302	819.368	835.755	852.470	869.520	886.910	904.648	922.741
Deuda Senior cp	3.604.096	1.749.877	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	4.497.354	2.799.257	787.551	947.933	819.368	835.755	1.005.954	1.182.627	886.910	1.067.082	922.741

CAPITAL CIRCULANTE	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.462.810	1.894.707	1.693.650	1.916.820	1.916.820	1.709.410	1.514.343	1.997.477	1.774.306	2.028.521	2.025.632
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	941.196	960.020	979.220	998.805	1.018.781	1.039.157	1.059.940	1.081.139	1.102.761	1.124.816	1.147.313
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total Activo Corriente	2.504.006	2.954.727	2.772.870	3.015.625	3.035.601	2.848.567	2.674.283	3.178.615	2.977.068	3.253.337	3.272.945
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	172.848	351.646	0	183.428	0	0	194.655	397.096	0	206.005
Fianzas recibidas de Clientes	941.196	960.020	979.220	998.805	1.018.781	1.039.157	1.059.940	1.081.139	1.102.761	1.124.816	1.147.313
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	941.196	1.132.868	1.330.867	998.805	1.202.209	1.039.157	1.059.940	1.275.793	1.499.857	1.124.816	1.353.318

CAPITAL CIRCULANTE	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
ACTIVO CORRIENTE											
Acuerdo de concesión cp	1.788.802	1.572.378	2.119.353	1.865.139	2.148.173	2.148.173	1.884.352	1.637.734	2.250.465	1.967.431	2.289.061
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	1.170.259	1.193.664	1.217.538	1.241.888	1.266.726	1.292.061	1.317.902	1.344.260	1.371.145	1.398.568	1.426.539
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	1.439.526	3.749.985	4.548.321	3.681.073	5.599.683
Total Activo Corriente	3.059.061	2.866.042	3.436.891	3.207.027	3.514.899	3.540.233	4.641.780	6.731.979	8.169.930	7.047.071	9.315.284
PASIVO CORRIENTE											
Proveedores	0	0	219.213	445.973	0	232.631	0	0	246.869	503.614	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.170.259	1.193.664	1.217.538	1.241.888	1.266.726	1.292.061	1.317.902	1.344.260	1.371.145	1.398.568	1.426.539
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.170.259	1.193.664	1.436.751	1.687.861	1.266.726	1.524.691	1.317.902	1.344.260	1.618.015	1.902.182	1.426.539

CAPITAL CIRCULANTE	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
ACTIVO CORRIENTE										
Acuerdo de concesión cp	2.286.173	1.985.815	1.711.337	2.404.259	2.082.628	2.788.394	3.056.347	2.914.012	3.639.749	0
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	1.455.070	1.484.171	1.513.855	1.544.132	1.575.015	1.606.515	1.638.645	1.671.418	1.704.847	1.738.943
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	6.501.410	8.751.643	11.220.089	11.983.361	10.872.564	12.904.218	13.839.030	16.623.572	15.823.418	19.558.825
Total Activo Corriente	10.242.653	12.221.630	14.445.280	15.931.752	14.530.207	17.299.126	18.534.022	21.209.002	21.168.014	21.297.768
PASIVO CORRIENTE										
Proveedores	261.264	0	0	278.015	565.601	0	295.032	0	849.997	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.455.070	1.484.171	1.513.855	1.544.132	1.575.015	1.606.515	1.638.645	1.671.418	1.704.847	1.738.943
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivo Corriente	1.716.334	1.484.171	1.513.855	1.822.147	2.140.616	1.606.515	1.933.677	1.671.418	2.554.843	1.738.943

6.9. Impuestos

Impuesto de Sociedades

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

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

Tabla 56. Impuesto de Sociedades Caso Base Lote 2

IMPUESTO DE SOCIEDADES	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Impuesto de Sociedades	63.807.333	0	54.494	69.857	67.157	79.431	95.001	95.660
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Impuesto de Sociedades	77.496	107.978	109.338	127.417	161.927	198.492	182.708	218.765
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Impuesto de Sociedades	222.417	247.545	291.612	335.183	320.285	366.215	376.147	407.645
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Impuesto de Sociedades	461.062	516.101	505.838	561.753	577.832	620.022	687.504	754.869
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Impuesto de Sociedades	749.559	817.504	824.019	845.732	892.319	938.072	903.972	953.870
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Impuesto de Sociedades	947.684	972.569	1.025.521	1.076.559	1.037.723	1.094.349	1.087.871	1.115.408
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083
Impuesto de Sociedades	1.174.608	1.232.517	1.189.270	1.252.552	1.244.824	1.276.268	1.343.424	1.408.152
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
Impuesto de Sociedades	1.359.015	1.430.715	1.422.499	1.457.422	1.532.618	1.605.945	1.551.097	1.631.355
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099
Impuesto de Sociedades	1.621.669	1.661.432	1.746.602	1.828.692	1.766.491	1.857.307	1.794.866	1.798.965
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2100	2101						
Impuesto de Sociedades	1.635.833	1.802.713						

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 2

Aportaciones Capital y Reparto Dividendos	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión	-23.358.626	0	-11.064.822	-3.692.342	-8.601.462	0	0	0	0	0
Pago dividendos y distribución reservas	384.933.513	0	0	0	0	751.503	986.695	641.754	828.907	1.047.542
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	361.574.887	0	-11.064.822	-3.692.342	-8.601.462	751.503	986.695	641.754	828.907	1.047.542
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	987.963	410.966	1.024.328	743.168	965.523	1.197.080	1.098.090	448.763	1.139.411	823.432
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	987.963	410.966	1.024.328	743.168	965.523	1.197.080	1.098.090	448.763	1.139.411	823.432
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	1.074.155	1.334.534	1.224.019	492.691	1.271.248	915.279	1.197.959	1.492.178	1.367.404	544.625
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.074.155	1.334.534	1.224.019	492.691	1.271.248	915.279	1.197.959	1.492.178	1.367.404	544.625
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	1.421.341	1.021.278	1.340.148	1.671.234	1.532.032	2.099.836	5.383.712	5.992.864	6.592.316	6.627.944
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	1.421.341	1.021.278	1.340.148	1.671.234	1.532.032	2.099.836	5.383.712	5.992.864	6.592.316	6.627.944
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	5.952.581	5.175.390	6.714.183	6.364.884	7.168.990	7.444.746	6.684.665	5.808.892	7.543.317	7.148.999
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	5.952.581	5.175.390	6.714.183	6.364.884	7.168.990	7.444.746	6.684.665	5.808.892	7.543.317	7.148.999
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	8.054.039	8.365.520	7.509.112	6.523.446	8.475.008	8.031.896	9.051.813	9.401.539	8.437.572	7.326.764
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	8.054.039	8.365.520	7.509.112	6.523.446	8.475.008	8.031.896	9.051.813	9.401.539	8.437.572	7.326.764
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	9.526.550	9.026.459	8.834.743	8.258.727	8.684.834	9.100.355	8.789.549	9.244.342	9.189.455	9.414.779
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	9.526.550	9.026.459	8.834.743	8.258.727	8.684.834	9.100.355	8.789.549	9.244.342	9.189.455	9.414.779
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	9.897.410	10.362.589	10.010.116	10.524.742	10.170.907	10.194.133	9.269.720			
Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas	9.897.410	10.362.589	10.010.116	10.524.742	10.170.907	10.194.133	9.269.720			

6.10.2. Deuda Senior

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

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

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

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

Tabla 58. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 2

Desemb. Deuda y Servicio Deuda	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Desembolsos Deuda	54.503.461	0	10.391.151	24.042.233	20.070.077	0	0	0	0	0	0
Servicio Deuda	-111.967.263	0	-583.134	-1.110.758	-2.050.456	-2.745.356	-2.806.733	-2.571.422	-2.845.257	-2.958.923	-2.713.152
Devolución Principal	-54.503.461	0	0	0	0	-334.603	-411.372	-185.002	-476.480	-612.434	-391.002
Pago de Intereses y Comisiones	-57.463.802	0	-583.134	-1.110.758	-2.050.456	-2.410.752	-2.395.361	-2.386.420	-2.368.778	-2.346.489	-2.322.150
Total Flujos Caja Deuda	-57.463.802	0	9.808.017	22.931.475	18.019.622	-2.745.356	-2.806.733	-2.571.422	-2.845.257	-2.958.923	-2.713.152

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	-2.396.370	-3.016.571	-2.877.499	-3.200.225	-3.328.230	-3.051.206	-2.694.532	-3.392.064	-3.235.404	-3.598.959	-3.742.612
Devolución Principal	-81.526	-718.399	-609.567	-962.824	-1.128.897	-904.907	-584.345	-1.315.442	-1.209.863	-1.636.700	-1.854.656
Pago de Intereses y Comisiones	-2.314.843	-2.298.172	-2.267.932	-2.237.401	-2.199.333	-2.146.298	-2.110.187	-2.076.623	-2.025.541	-1.962.259	-1.887.956
Total Flujos Caja Deuda	-2.396.370	-3.016.571	-2.877.499	-3.200.225	-3.328.230	-3.051.206	-2.694.532	-3.392.064	-3.235.404	-3.598.959	-3.742.612

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	-3.430.391	-3.028.016	-3.814.080	-3.637.105	-4.045.778	-4.207.383	-3.855.453	-3.402.396	-4.286.295	-4.086.738	-4.547.104
Devolución Principal	-1.621.370	-1.281.732	-2.138.196	-2.054.290	-2.558.813	-2.832.254	-2.606.129	-2.263.904	-3.258.274	-3.199.042	-3.809.249
Pago de Intereses y Comisiones	-1.809.021	-1.746.284	-1.675.884	-1.582.815	-1.486.965	-1.375.130	-1.249.325	-1.138.491	-1.028.021	-887.696	-737.855
Total Flujos Caja Deuda	-3.430.391	-3.028.016	-3.814.080	-3.637.105	-4.045.778	-4.207.383	-3.855.453	-3.402.396	-4.286.295	-4.086.738	-4.547.104

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	-4.728.449	-4.331.596	-3.820.250	-1.827.367	0	0	0	0	0	0	0
Devolución Principal	-4.162.126	-3.946.089	-3.604.096	-1.749.877	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses y Comisiones	-566.323	-385.507	-216.154	-77.489	0	0	0	0	0	0	0
Total Flujos Caja Deuda	-4.728.449	-4.331.596	-3.820.250	-1.827.367	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 2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ingresos Operativos	807.944.979	0	4.940.884	5.039.702	5.140.496	5.428.190	5.536.754	5.647.489	5.760.438	5.875.647
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	807.944.979	0	4.940.884	5.039.702	5.140.496	5.428.190	5.536.754	5.647.489	5.760.438	5.875.647
Gastos Operativos	-200.858.145	0	-1.076.966	-1.098.505	-1.126.202	-1.352.601	-1.379.653	-1.407.246	-1.435.391	-1.464.098
Gastos Serv. Com.	-143.618.007	0	-728.808	-743.384	-758.252	-968.032	-987.392	-1.007.140	-1.027.283	-1.047.828
Costes Concesionaria	-57.240.138	0	-348.158	-355.121	-367.950	-384.569	-392.260	-400.106	-408.108	-416.270
EBITDA	607.086.834	0	3.863.919	3.941.197	4.014.294	4.075.589	4.157.101	4.240.243	4.325.048	4.411.549
Amortizaciones	-126.776.465	0	-1.054.343	-1.054.343	-1.154.378	-1.151.490	-1.151.490	-1.254.583	-1.467.781	-1.367.746
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	480.310.369	0	2.809.576	2.886.854	2.859.916	2.924.100	3.005.611	2.985.660	2.857.267	3.043.803
Gastos Financieros	-54.928.149	0	-2.446.283	-2.421.141	-2.412.201	-2.394.558	-2.372.270	-2.347.930	-2.340.624	-2.323.953
Resultado Financiero	-54.928.149	0	-2.446.283	-2.421.141	-2.412.201	-2.394.558	-2.372.270	-2.347.930	-2.340.624	-2.323.953
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	425.382.220	0	363.293	465.713	447.715	529.542	633.342	637.730	516.643	719.850
Impuesto de Sociedades	-63.807.333	0	-54.494	-69.857	-67.157	-79.431	-95.001	-95.660	-77.496	-107.978
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	361.574.887	0	308.799	395.856	380.558	450.110	538.341	542.071	439.146	611.873

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Ingresos Operativos	5.993.160	6.113.023	6.235.284	6.359.989	6.487.189	6.616.933	6.749.272	6.884.257	7.021.942	7.162.381
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	5.993.160	6.113.023	6.235.284	6.359.989	6.487.189	6.616.933	6.749.272	6.884.257	7.021.942	7.162.381
Gastos Operativos	-1.493.380	-1.523.248	-1.553.713	-1.584.787	-1.616.483	-1.648.813	-1.681.789	-1.715.425	-1.749.733	-1.784.728
Gastos Serv. Com.	-1.068.785	-1.090.161	-1.111.964	-1.134.203	-1.156.887	-1.180.025	-1.203.626	-1.227.698	-1.252.252	-1.277.297
Costes Concesionaria	-424.595	-433.087	-441.749	-450.584	-459.596	-468.787	-478.163	-487.726	-497.481	-507.431
EBITDA	4.499.780	4.589.775	4.681.571	4.775.202	4.870.706	4.968.121	5.067.483	5.168.833	5.272.209	5.377.653
Amortizaciones	-1.477.149	-1.477.149	-1.376.945	-1.279.846	-1.516.689	-1.407.285	-1.533.380	-1.530.491	-1.414.392	-1.308.296
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.022.631	3.112.626	3.304.626	3.495.357	3.354.018	3.560.835	3.534.103	3.638.341	3.857.818	4.069.358
Gastos Financieros	-2.293.712	-2.263.182	-2.225.113	-2.172.079	-2.135.967	-2.102.403	-2.051.321	-1.988.039	-1.913.736	-1.834.802
Resultado Financiero	-2.293.712	-2.263.182	-2.225.113	-2.172.079	-2.135.967	-2.102.403	-2.051.321	-1.988.039	-1.913.736	-1.834.802
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	728.918	849.445	1.079.513	1.323.278	1.218.051	1.458.432	1.482.782	1.650.302	1.944.081	2.234.556
Impuesto de Sociedades	-109.338	-127.417	-161.927	-198.492	-182.708	-218.765	-222.417	-247.545	-291.612	-335.183
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	619.581	722.028	917.586	1.124.786	1.035.343	1.239.667	1.260.364	1.402.757	1.652.469	1.899.373

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
Ingresos Operativos	7.305.629	7.451.741	7.600.776	7.752.792	7.907.848	8.066.004	8.227.325	8.391.871	8.559.708	8.730.903
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	7.305.629	7.451.741	7.600.776	7.752.792	7.907.848	8.066.004	8.227.325	8.391.871	8.559.708	8.730.903
Gastos Operativos	-1.820.422	-1.856.831	-1.893.967	-1.931.847	-1.970.484	-2.009.893	-2.050.091	-2.091.093	-2.132.915	-2.175.573
Gastos Serv. Com.	-1.302.843	-1.328.900	-1.355.478	-1.382.587	-1.410.239	-1.438.444	-1.467.213	-1.496.557	-1.526.488	-1.557.018
Costes Concesionaria	-517.579	-527.931	-538.489	-549.259	-560.244	-571.449	-582.878	-594.536	-606.427	-618.555
EBITDA	5.485.207	5.594.911	5.706.809	5.820.945	5.937.364	6.056.111	6.177.233	6.300.778	6.426.794	6.555.330
Amortizaciones	-1.577.908	-1.451.814	-1.590.563	-1.590.563	-1.462.705	-1.340.335	-1.640.709	-1.501.960	-1.661.103	-1.658.214
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.907.298	4.143.097	4.116.245	4.230.382	4.474.659	4.715.776	4.536.524	4.798.819	4.765.691	4.897.115
Gastos Financieros	-1.772.064	-1.701.665	-1.608.596	-1.512.745	-1.400.910	-1.275.105	-1.164.272	-1.053.802	-913.476	-763.635
Resultado Financiero	-1.772.064	-1.701.665	-1.608.596	-1.512.745	-1.400.910	-1.275.105	-1.164.272	-1.053.802	-913.476	-763.635
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.135.234	2.441.432	2.507.650	2.717.636	3.073.749	3.440.671	3.372.252	3.745.017	3.852.214	4.133.480
Impuesto de Sociedades	-320.285	-366.215	-376.147	-407.645	-461.062	-516.101	-505.838	-561.753	-577.832	-620.022
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.814.949	2.075.218	2.131.502	2.309.991	2.612.687	2.924.571	2.866.414	3.183.264	3.274.382	3.513.458

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
Ingresos Operativos	8.905.521	9.083.631	9.265.304	9.450.610	9.639.622	9.832.414	10.029.063	10.229.644	10.434.237	10.642.922
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	8.905.521	9.083.631	9.265.304	9.450.610	9.639.622	9.832.414	10.029.063	10.229.644	10.434.237	10.642.922
Gastos Operativos	-2.219.085	-2.263.466	-2.308.736	-2.354.910	-2.402.008	-2.450.049	-2.499.050	-2.549.031	-2.600.011	-2.652.011
Gastos Serv. Com.	-1.588.158	-1.619.921	-1.652.320	-1.685.366	-1.719.074	-1.753.455	-1.788.524	-1.824.295	-1.860.781	-1.897.996
Costes Concesionaria	-630.926	-643.545	-656.416	-669.544	-682.935	-696.594	-710.525	-724.736	-739.231	-754.015
EBITDA	6.686.436	6.820.165	6.956.568	7.095.700	7.237.614	7.382.366	7.530.013	7.680.613	7.834.226	7.990.910
Amortizaciones	-1.510.972	-1.376.416	-1.717.575	-1.558.432	-1.734.400	-1.734.400	-1.571.470	-1.417.050	-1.797.997	-1.622.029
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	5.175.464	5.443.749	5.238.993	5.537.268	5.503.213	5.647.966	5.958.543	6.263.563	6.036.228	6.368.881
Gastos Financieros	-592.103	-411.288	-241.934	-87.239	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
Resultado Financiero	-592.103	-411.288	-241.934	-87.239	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.583.361	5.032.461	4.997.058	5.450.028	5.493.463	5.638.216	5.948.793	6.253.813	6.026.478	6.359.131
Impuesto de Sociedades	-687.504	-754.869	-749.559	-817.504	-824.019	-845.732	-892.319	-938.072	-903.972	-953.870
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.895.857	4.277.592	4.247.500	4.632.524	4.669.444	4.792.483	5.056.474	5.315.741	5.122.507	5.405.261

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Ingresos Operativos	10.855.780	11.072.896	11.294.354	11.520.241	11.750.645	11.985.658	12.225.372	12.469.879	12.719.277	12.973.662
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	10.855.780	11.072.896	11.294.354	11.520.241	11.750.645	11.985.658	12.225.372	12.469.879	12.719.277	12.973.662
Gastos Operativos	-2.705.052	-2.759.153	-2.814.336	-2.870.622	-2.928.035	-2.986.596	-3.046.328	-3.107.254	-3.169.399	-3.232.787
Gastos Serv. Com.	-1.935.956	-1.974.675	-2.014.169	-2.054.452	-2.095.541	-2.137.452	-2.180.201	-2.223.805	-2.268.281	-2.313.647
Costes Concesionaria	-769.096	-784.477	-800.167	-816.170	-832.494	-849.144	-866.127	-883.449	-901.118	-919.140
EBITDA	8.150.728	8.313.743	8.480.018	8.649.618	8.822.611	8.999.063	9.179.044	9.362.625	9.549.877	9.740.875
Amortizaciones	-1.823.087	-1.820.198	-1.633.459	-1.462.810	-1.894.707	-1.693.650	-1.916.820	-1.916.820	-1.709.410	-1.514.343
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	6.327.642	6.493.545	6.846.559	7.186.808	6.927.903	7.305.413	7.262.224	7.445.805	7.840.467	8.226.532
Gastos Financieros	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
Resultado Financiero	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	6.317.892	6.483.795	6.836.809	7.177.058	6.918.153	7.295.663	7.252.474	7.436.055	7.830.717	8.216.782
Impuesto de Sociedades	-947.684	-972.569	-1.025.521	-1.076.559	-1.037.723	-1.094.349	-1.087.871	-1.115.408	-1.174.608	-1.232.517
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	5.370.208	5.511.226	5.811.287	6.100.500	5.880.430	6.201.314	6.164.603	6.320.647	6.656.109	6.984.265

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Ingresos Operativos	13.233.135	13.497.798	13.767.754	14.043.109	14.323.971	14.610.451	14.902.660	15.200.713	15.504.727	15.814.822
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	13.233.135	13.497.798	13.767.754	14.043.109	14.323.971	14.610.451	14.902.660	15.200.713	15.504.727	15.814.822
Gastos Operativos	-3.297.443	-3.363.392	-3.430.660	-3.499.273	-3.569.258	-3.640.643	-3.713.456	-3.787.725	-3.863.480	-3.940.750
Gastos Serv. Com.	-2.359.920	-2.407.118	-2.455.260	-2.504.366	-2.554.453	-2.605.542	-2.657.653	-2.710.806	-2.765.022	-2.820.323
Costes Concesionaria	-937.523	-956.274	-975.399	-994.907	-1.014.805	-1.035.101	-1.055.803	-1.076.919	-1.098.458	-1.120.427
EBITDA	9.935.692	10.134.406	10.337.094	10.543.836	10.754.713	10.969.807	11.189.203	11.412.987	11.641.247	11.874.072
Amortizaciones	-1.997.477	-1.774.306	-2.028.521	-2.025.632	-1.788.802	-1.572.378	-2.119.353	-1.865.139	-2.148.173	-2.148.173
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	7.938.216	8.360.100	8.308.573	8.518.204	8.965.911	9.397.429	9.069.850	9.547.849	9.493.075	9.725.900
Gastos Financieros	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
Resultado Financiero	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	7.928.466	8.350.350	8.298.823	8.508.454	8.956.161	9.387.679	9.060.100	9.538.099	9.483.325	9.716.150
Impuesto de Sociedades	-1.189.270	-1.252.552	-1.244.824	-1.276.268	-1.343.424	-1.408.152	-1.359.015	-1.430.715	-1.422.499	-1.457.422
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	6.739.196	7.097.797	7.054.000	7.232.186	7.612.737	7.979.527	7.701.085	8.107.384	8.060.826	8.258.727

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097
Ingresos Operativos	16.131.118	16.453.740	16.782.815	17.118.472	17.460.841	17.810.058	18.166.259	18.529.584	18.900.176	19.278.179
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	16.131.118	16.453.740	16.782.815	17.118.472	17.460.841	17.810.058	18.166.259	18.529.584	18.900.176	19.278.179
Gastos Operativos	-4.019.564	-4.099.956	-4.181.955	-4.265.594	-4.350.906	-4.437.924	-4.526.682	-4.617.216	-4.709.560	-4.803.752
Gastos Serv. Com.	-2.876.729	-2.934.264	-2.992.949	-3.052.808	-3.113.864	-3.176.141	-3.239.664	-3.304.457	-3.370.546	-3.437.957
Costes Concesionaria	-1.142.836	-1.165.692	-1.189.006	-1.212.786	-1.237.042	-1.261.783	-1.287.018	-1.312.759	-1.339.014	-1.365.794
EBITDA	12.111.554	12.353.785	12.600.860	12.852.878	13.109.935	13.372.134	13.639.576	13.912.368	14.190.615	14.474.428
Amortizaciones	-1.884.352	-1.637.734	-2.250.465	-1.967.431	-2.289.061	-2.286.173	-1.985.815	-1.711.337	-2.404.259	-2.082.628
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	10.227.202	10.716.050	10.350.396	10.885.447	10.820.874	11.085.961	11.653.762	12.201.031	11.786.357	12.391.800
Gastos Financieros	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
Resultado Financiero	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	10.217.452	10.706.300	10.340.646	10.875.697	10.811.124	11.076.211	11.644.012	12.191.281	11.776.607	12.382.050
Impuesto de Sociedades	-1.532.618	-1.605.945	-1.551.097	-1.631.355	-1.621.669	-1.661.432	-1.746.602	-1.828.692	-1.766.491	-1.857.307
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	8.684.834	9.100.355	8.789.549	9.244.342	9.189.455	9.414.779	9.897.410	10.362.589	10.010.116	10.524.742

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2098	2099	2100	2101
Ingresos Operativos	19.663.743	20.057.018	20.458.158	20.867.321
Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos	19.663.743	20.057.018	20.458.158	20.867.321
Gastos Operativos	-4.899.827	-4.997.823	-5.097.780	-5.199.735
Gastos Serv. Com.	-3.506.717	-3.576.851	-3.648.388	-3.721.356
Costes Concesionaria	-1.393.110	-1.420.972	-1.449.392	-1.478.380
EBITDA	14.763.916	15.059.195	15.360.378	15.667.586
Amortizaciones	-2.788.394	-3.056.347	-4.445.075	-3.639.749
Aportaciones CAM Ingresos	0	0	0	0
EBIT	11.975.523	12.002.848	10.915.303	12.027.837
Gastos Financieros	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
Resultado Financiero	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	11.965.773	11.993.098	10.905.553	12.018.087
Impuesto de Sociedades	-1.794.866	-1.798.965	-1.635.833	-1.802.713
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	10.170.907	10.194.133	9.269.720	10.215.374

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 60. Balances de Situación Lote 2

Balance de Situación	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	0	20.746.019	48.677.574	74.907.435	73.853.092	72.698.714	72.032.959	70.881.469	69.626.886	68.674.571	68.358.375
Acuerdo de concesión lp	0	20.746.019	48.677.574	74.907.435	73.853.092	72.698.714	72.032.959	70.881.469	69.626.886	68.674.571	68.358.375
ACTIVO CORRIENTE	0	180.950	0	2.457.709	3.162.516	3.338.948	3.662.563	3.919.153	4.077.178	4.302.592	4.678.536
Acuerdo de concesión cp	0	0	0	1.054.343	1.054.343	1.154.378	1.151.490	1.151.490	1.254.583	1.467.781	1.367.746
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	193.066	378.883	560.070	735.852	904.623	1.066.002	1.222.468
Fianzas depositadas en AVS	0	0	0	0	411.740	419.975	428.375	452.349	461.396	470.624	480.037
CRSD	0	0	0	0	1.403.367	1.285.711	1.422.629	1.479.461	1.356.576	1.198.185	1.508.286
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	0	180.950	0	1.403.367	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	0	20.926.969	48.677.574	77.365.144	77.015.608	76.037.661	75.695.522	74.800.622	73.704.065	72.977.163	73.036.911
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	0	11.064.822	14.757.164	23.358.626	22.915.923	22.325.084	22.063.888	21.685.091	21.175.890	20.729.998	20.758.178
Capital Social	0	2.127.502	4.919.055	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	0	0	0	0	0	30.880	70.466	108.521	153.532	207.366	261.573
Reservas voluntarias	0	8.937.320	9.838.110	15.572.417	14.820.915	14.112.139	13.826.655	13.340.250	12.697.808	12.194.352	12.271.250
Resultado del año	0	0	0	0	308.799	395.856	380.558	450.110	538.341	542.071	439.146
PASIVO NO CORRIENTE	0	9.862.147	33.920.410	53.671.914	53.276.572	53.107.601	52.647.152	52.050.748	51.675.777	51.610.281	50.907.912
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	9.862.147	33.920.410	53.671.914	53.276.572	53.107.601	52.647.152	52.050.748	51.675.777	51.610.281	50.907.912
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	334.603	823.113	604.977	984.483	1.064.783	852.398	636.884	1.370.821
Proveedores	0	0	0	0	0	0	79.629	0	0	84.734	172.385
Fianzas recibidas de Clientes	0	0	0	0	411.740	419.975	428.375	452.349	461.396	470.624	480.037
Deuda Senior cp	0	0	0	334.603	411.372	185.002	476.480	612.434	391.002	81.526	718.399
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	0	20.926.969	48.677.574	77.365.144	77.015.608	76.037.661	75.695.522	74.800.622	73.704.065	72.977.163	73.036.911

Balance de Situación	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	66.881.226	65.951.093	64.574.149	63.294.303	62.358.113	62.135.043	60.601.663	59.687.201	58.272.809	56.964.514	56.040.341
Acuerdo de concesión lp	66.881.226	65.951.093	64.574.149	63.294.303	62.358.113	62.135.043	60.601.663	59.687.201	58.272.809	56.964.514	56.040.341
ACTIVO CORRIENTE	4.878.077	5.190.800	5.297.524	5.195.197	5.375.024	5.726.200	5.876.571	6.146.150	6.178.734	5.977.812	6.091.166
Acuerdo de concesión cp	1.477.149	1.477.149	1.376.945	1.279.846	1.516.689	1.407.285	1.533.380	1.530.491	1.414.392	1.308.296	1.577.908
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	1.372.542	1.514.108	1.647.046	1.770.142	1.881.070	1.982.283	2.074.078	2.153.739	2.219.348	2.269.159	2.302.385
Fianzas depositadas en AVS	489.637	499.430	509.419	519.607	529.999	540.599	551.411	562.439	573.688	585.162	596.865
CRSD	1.438.749	1.600.113	1.664.115	1.525.603	1.347.266	1.696.032	1.617.702	1.799.479	1.871.306	1.715.195	1.514.008
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	71.759.303	71.141.893	69.871.672	68.489.500	67.733.136	67.861.243	66.478.234	65.833.351	64.451.543	62.942.326	62.131.507
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	20.345.723	20.222.136	19.978.641	19.699.147	19.725.843	20.312.424	20.412.680	20.849.613	21.178.215	21.496.149	22.171.503
Capital Social	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	305.488	366.675	428.633	500.836	592.595	705.074	808.608	932.575	1.058.611	1.198.887	1.364.134
Reservas voluntarias	11.642.154	11.449.672	11.041.771	10.494.516	10.222.253	10.785.798	10.578.196	10.870.465	10.930.638	10.858.585	11.121.788
Resultado del año	611.873	619.581	722.028	917.586	1.124.786	1.035.343	1.239.667	1.260.364	1.402.757	1.652.469	1.899.373
PASIVO NO CORRIENTE	50.314.376	49.367.582	48.254.716	47.365.839	46.797.524	45.498.113	44.304.280	42.683.610	40.844.984	39.239.645	37.973.943
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	50.314.376	49.367.582	48.254.716	47.365.839	46.797.524	45.498.113	44.304.280	42.683.610	40.844.984	39.239.645	37.973.943
PASIVO CORRIENTE	1.099.204	1.552.175	1.638.315	1.424.514	1.209.769	2.050.707	1.761.274	2.300.128	2.428.345	2.206.531	1.986.061
Proveedores	0	89.920	0	0	95.424	194.666	0	100.988	0	0	107.463
Fianzas recibidas de Clientes	489.637	499.430	509.419	519.607	529.999	540.599	551.411	562.439	573.688	585.162	596.865
Deuda Senior cp	609.567	962.824	1.128.897	904.907	584.345	1.315.442	1.209.863	1.636.700	1.854.656	1.621.370	1.281.732
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	71.759.303	71.141.893	69.871.672	68.489.500	67.733.136	67.861.243	66.478.234	65.833.351	64.451.543	62.942.326	62.131.507

Balance de Situación	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	55.922.147	54.331.584	53.434.769	51.972.064	50.631.729	49.727.232	49.727.145	48.066.042	47.189.102	45.678.130	44.301.713
Acuerdo de concesión lp	55.922.147	54.331.584	53.434.769	51.972.064	50.631.729	49.727.232	49.727.145	48.066.042	47.189.102	45.678.130	44.301.713
ACTIVO CORRIENTE	6.389.016	6.454.933	6.656.172	6.586.754	6.244.295	6.250.061	6.463.370	6.410.982	6.500.079	6.277.330	5.746.826
Acuerdo de concesión cp	1.451.814	1.590.563	1.590.563	1.462.705	1.340.335	1.640.709	1.501.960	1.661.103	1.658.214	1.510.972	1.376.416
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	2.321.360	2.324.839	2.309.322	2.274.291	2.217.246	2.135.987	2.032.652	1.907.187	1.755.003	1.574.559	1.362.484
Fianzas depositadas en AVS	608.802	620.978	633.398	646.066	658.987	672.167	685.610	699.323	713.309	727.575	742.127
CRSD	1.907.040	1.818.553	2.022.889	2.103.692	1.927.727	1.701.198	2.143.147	2.043.369	2.273.552	2.364.224	2.165.798
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	62.311.163	60.786.517	60.090.941	58.558.818	56.876.024	55.977.293	56.190.514	54.477.024	53.689.180	51.955.460	50.048.539
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	23.493.761	24.297.730	25.513.954	26.625.986	27.746.494	29.303.661	31.625.450	33.387.374	35.640.478	37.813.788	40.038.411
Capital Social	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.554.071	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242
Reservas voluntarias	12.338.533	12.879.062	14.039.001	14.972.545	15.790.357	17.035.639	19.415.586	20.860.659	23.022.646	24.956.880	26.799.104
Resultado del año	1.814.949	2.075.218	2.131.502	2.309.991	2.612.687	2.924.571	2.866.414	3.183.264	3.274.382	3.513.458	3.895.857
PASIVO NO CORRIENTE	35.851.778	33.813.518	31.270.735	28.454.512	25.864.414	23.616.540	20.374.297	17.191.285	13.398.066	9.251.971	5.321.912
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	35.851.778	33.813.518	31.270.735	28.454.512	25.864.414	23.616.540	20.374.297	17.191.285	13.398.066	9.251.971	5.321.912
PASIVO CORRIENTE	2.965.625	2.675.269	3.306.252	3.478.320	3.265.116	3.057.092	4.190.767	3.898.365	4.650.636	4.889.701	4.688.216
Proveedores	218.626	0	114.041	0	0	121.021	246.883	0	128.078	0	0
Fianzas recibidas de Clientes	608.802	620.978	633.398	646.066	658.987	672.167	685.610	699.323	713.309	727.575	742.127
Deuda Senior cp	2.138.196	2.054.290	2.558.813	2.832.254	2.606.129	2.263.904	3.258.274	3.199.042	3.809.249	4.162.126	3.946.089
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	62.311.163	60.786.517	60.090.941	58.558.818	56.876.024	55.977.293	56.190.514	54.477.024	53.689.180	51.955.460	50.048.539

Balance de Situación	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	43.413.232	43.546.152	41.811.752	40.957.193	39.385.723	37.968.674	37.104.371	37.387.079	35.563.993	34.734.639	33.101.180
Acuerdo de concesión lp	43.413.232	43.546.152	41.811.752	40.957.193	39.385.723	37.968.674	37.104.371	37.387.079	35.563.993	34.734.639	33.101.180
ACTIVO CORRIENTE	5.601.940	4.184.739	3.156.245	2.847.766	2.490.838	2.352.805	2.750.468	2.591.549	2.809.997	2.824.846	2.656.200
Acuerdo de concesión cp	1.717.575	1.558.432	1.734.400	1.734.400	1.571.470	1.417.050	1.797.997	1.622.029	1.823.087	1.820.198	1.633.459
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	1.117.270	840.515	534.294	210.064	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	756.969	772.109	787.551	803.302	819.368	835.755	852.470	869.520	886.910	904.648	922.741
CRSD	1.910.125	913.683	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TOTAL ACTIVO	49.015.172	47.730.891	44.967.998	43.804.960	41.876.561	40.321.479	39.854.839	39.978.628	38.373.989	37.559.485	35.757.380
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	42.783.971	44.931.634	44.180.447	42.857.026	41.057.193	39.485.724	38.848.884	38.796.001	37.487.079	36.492.404	34.834.639
Capital Social	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242
Reservas voluntarias	29.162.928	31.340.684	30.204.472	28.844.132	26.921.260	25.085.799	24.189.692	24.330.044	22.738.367	21.778.745	19.979.963
Resultado del año	4.277.592	4.247.500	4.632.524	4.669.444	4.792.483	5.056.474	5.315.741	5.122.507	5.405.261	5.370.208	5.511.226
PASIVO NO CORRIENTE	1.733.847	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	1.733.847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	4.497.354	2.799.257	787.551	947.933	819.368	835.755	1.005.954	1.182.627	886.910	1.067.082	922.741
Proveedores	136.289	277.271	0	144.631	0	0	153.484	313.107	0	162.433	0
Fianzas recibidas de Clientes	756.969	772.109	787.551	803.302	819.368	835.755	852.470	869.520	886.910	904.648	922.741
Deuda Senior cp	3.604.096	1.749.877	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	49.015.172	47.730.891	44.967.998	43.804.960	41.876.561	40.321.479	39.854.839	39.978.628	38.373.989	37.559.485	35.757.380

Balance de Situación	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	31.638.370	30.795.155	31.246.549	29.329.729	28.528.760	26.819.350	25.305.007	24.491.681	25.133.042	23.104.521	22.335.519
Acuerdo de concesión lp	31.638.370	30.795.155	31.246.549	29.329.729	28.528.760	26.819.350	25.305.007	24.491.681	25.133.042	23.104.521	22.335.519
ACTIVO CORRIENTE	2.504.006	2.954.727	2.772.870	3.015.625	3.035.601	2.848.567	2.674.283	3.178.615	2.977.068	3.253.337	3.272.945
Acuerdo de concesión cp	1.462.810	1.894.707	1.693.650	1.916.820	1.916.820	1.709.410	1.514.343	1.997.477	1.774.306	2.028.521	2.025.632
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	941.196	960.020	979.220	998.805	1.018.781	1.039.157	1.059.940	1.081.139	1.102.761	1.124.816	1.147.313
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	34.142.376	33.749.882	34.019.419	32.345.354	31.564.361	29.667.917	27.979.290	27.670.296	28.110.110	26.357.859	25.608.464
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	33.201.180	32.617.014	32.688.552	31.346.549	30.362.153	28.628.760	26.919.350	26.394.503	26.610.252	25.233.042	24.255.146
Capital Social	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242
Reservas voluntarias	18.046.442	17.173.064	17.464.671	15.801.785	14.854.099	12.964.663	10.919.790	10.066.788	10.527.606	8.791.794	7.857.696
Resultado del año	5.811.287	6.100.500	5.880.430	6.201.314	6.164.603	6.320.647	6.656.109	6.984.265	6.739.196	7.097.797	7.054.000
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	941.196	1.132.868	1.330.867	998.805	1.202.209	1.039.157	1.059.940	1.275.793	1.499.857	1.124.816	1.353.318
Proveedores	0	172.848	351.646	0	183.428	0	0	194.655	397.096	0	206.005
Fianzas recibidas de Clientes	941.196	960.020	979.220	998.805	1.018.781	1.039.157	1.059.940	1.081.139	1.102.761	1.124.816	1.147.313
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	34.142.376	33.749.882	34.019.419	32.345.354	31.564.361	29.667.917	27.979.290	27.670.296	28.110.110	26.357.859	25.608.464

Balance de Situación	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
ACTIVO											
ACTIVO NO CORRIENTE	20.546.717	18.974.339	18.188.532	19.043.827	16.895.654	16.162.652	14.278.300	12.640.565	11.891.890	12.988.110	10.699.048
Acuerdo de concesión lp	20.546.717	18.974.339	18.188.532	19.043.827	16.895.654	16.162.652	14.278.300	12.640.565	11.891.890	12.988.110	10.699.048
ACTIVO CORRIENTE	3.059.061	2.866.042	3.436.891	3.207.027	3.514.899	3.540.233	4.641.780	6.731.979	8.169.930	7.047.071	9.315.284
Acuerdo de concesión cp	1.788.802	1.572.378	2.119.353	1.865.139	2.148.173	2.148.173	1.884.352	1.637.734	2.250.465	1.967.431	2.289.061
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	1.170.259	1.193.664	1.217.538	1.241.888	1.266.726	1.292.061	1.317.902	1.344.260	1.371.145	1.398.568	1.426.539
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	1.439.526	3.749.985	4.548.321	3.681.073	5.599.683
TOTAL ACTIVO	23.605.778	21.840.381	21.625.423	22.250.854	20.410.553	19.702.885	18.920.079	19.372.544	20.061.820	20.035.181	20.014.332
PASIVO Y PATRIMONIO NETO											
PATRIMONIO NETO	22.435.519	20.646.717	20.188.672	20.562.993	19.143.827	18.178.193	17.602.178	18.028.284	18.443.806	18.132.999	18.587.793
Capital Social	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242
Reservas voluntarias	5.859.883	3.690.530	2.865.694	3.518.457	1.692.993	773.917	0	0	0	0	0
Resultado del año	7.232.186	7.612.737	7.979.527	7.701.085	8.107.384	8.060.826	8.258.727	8.684.834	9.100.355	8.789.549	9.244.342
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	1.170.259	1.193.664	1.436.751	1.687.861	1.266.726	1.524.691	1.317.902	1.344.260	1.618.015	1.902.182	1.426.539
Proveedores	0	0	219.213	445.973	0	232.631	0	0	246.869	503.614	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.170.259	1.193.664	1.217.538	1.241.888	1.266.726	1.292.061	1.317.902	1.344.260	1.371.145	1.398.568	1.426.539
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	23.605.778	21.840.381	21.625.423	22.250.854	20.410.553	19.702.885	18.920.079	19.372.544	20.061.820	20.035.181	20.014.332

Balance de Situación	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
ACTIVO										
ACTIVO NO CORRIENTE	10.006.586	8.020.772	6.309.435	5.596.435	6.963.975	4.175.581	2.914.012	0	0	0
Acuerdo de concesión lp	10.006.586	8.020.772	6.309.435	5.596.435	6.963.975	4.175.581	2.914.012	0	0	0
ACTIVO CORRIENTE	10.242.653	12.221.630	14.445.280	15.931.752	14.530.207	17.299.126	18.534.022	21.209.002	21.168.014	21.297.768
Acuerdo de concesión cp	2.286.173	1.985.815	1.711.337	2.404.259	2.082.628	2.788.394	3.056.347	2.914.012	3.639.749	0
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HP Deudora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fianzas depositadas en AVS	1.455.070	1.484.171	1.513.855	1.544.132	1.575.015	1.606.515	1.638.645	1.671.418	1.704.847	1.738.943
CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes de Caja	6.501.410	8.751.643	11.220.089	11.983.361	10.872.564	12.904.218	13.839.030	16.623.572	15.823.418	19.558.825
TOTAL ACTIVO	20.249.240	20.242.401	20.754.715	21.528.187	21.494.182	21.474.708	21.448.034	21.209.002	21.168.014	21.297.768
PASIVO Y PATRIMONIO NETO										
PATRIMONIO NETO	18.532.906	18.758.230	19.240.860	19.706.040	19.353.566	19.868.193	19.514.357	19.537.584	18.613.171	19.558.825
Capital Social	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209	7.786.209
Pérdidas de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242	1.557.242
Reservas voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del año	9.189.455	9.414.779	9.897.410	10.362.589	10.010.116	10.524.742	10.170.907	10.194.133	9.269.720	10.215.374
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Senior lp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	1.716.334	1.484.171	1.513.855	1.822.147	2.140.616	1.606.515	1.933.677	1.671.418	2.554.843	1.738.943
Proveedores	261.264	0	0	278.015	565.601	0	295.032	0	849.997	0
Fianzas recibidas de Clientes	1.455.070	1.484.171	1.513.855	1.544.132	1.575.015	1.606.515	1.638.645	1.671.418	1.704.847	1.738.943
Deuda Senior cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO	20.249.240	20.242.401	20.754.715	21.528.187	21.494.182	21.474.708	21.448.034	21.209.002	21.168.014	21.297.768

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

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

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ORÍGENES	1.044.364.031	0	21.455.973	27.915.525	28.671.539	6.344.251	5.257.358	5.240.496	5.528.190	5.759.639	5.905.880
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	807.944.979	0	0	0	0	4.940.884	5.039.702	5.140.496	5.428.190	5.536.754	5.647.489
Desdotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	7.786.209	0	2.127.502	2.791.552	2.867.154	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas/Prima de Emisión	15.572.417	0	8.937.320	900.790	5.734.308	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior - Tramo I	54.503.461	0	10.391.151	24.042.233	20.070.077	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD - Tramo I	4.175.929	0	0	0	0	0	117.656	0	0	122.886	158.391
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	154.381.035	0	0	180.950	0	1.403.367	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	1.044.364.031	0	21.455.973	27.915.525	28.671.539	6.344.251	5.257.358	5.240.496	5.528.190	5.759.639	5.905.880
Gastos Servicios Comunitarios	143.618.007	0	0	0	0	728.808	743.384	758.252	968.032	987.392	1.007.140
Costes de Estructura Concesionario	74.424.902	0	9.184.323	3.970.000	4.030.441	348.158	355.121	367.950	384.569	392.260	400.106
Inversión Inicial	55.471.110	0	11.488.067	22.815.268	21.167.776	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	50.814.688	0	0	0	0	0	0	406.106	79.629	0	430.732
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	63.807.333	0	0	0	0	247.560	255.674	248.344	255.213	263.772	257.038
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	770.250	0	19.500	19.500	19.500	19.500	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	1.381.904	0	583.134	259.583	69.847	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	56.081.898	0	0	851.175	1.980.609	2.400.140	2.384.537	2.375.379	2.357.516	2.335.002	2.310.433
Amortización de la deuda senior - Tramo I	54.503.461	0	0	0	0	334.603	411.372	185.002	476.480	612.434	391.002
Dotación a la CRSD - Tramo I	4.175.929	0	0	0	0	1.403.367	0	136.918	56.833	0	0
Dividendos	326.781.747	0	0	0	0	0	277.919	356.270	342.502	405.099	484.507
Reparto de las reservas voluntarias	38.592.942	0	0	0	0	751.503	708.776	285.484	486.405	642.442	503.456
Liquidación de la sociedad	19.558.825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja final del ejercicio	154.381.035	0	180.950	0	1.403.367	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	5.860.438	6.045.184	6.093.160	6.213.023	6.473.796	6.638.326	6.587.189	6.795.263	6.849.272	6.984.257	7.278.053
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	5.760.438	5.875.647	5.993.160	6.113.023	6.235.284	6.359.989	6.487.189	6.616.933	6.749.272	6.884.257	7.021.942
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	69.536	0	0	138.512	178.337	0	78.330	0	0	156.111
Aportación FFPP por caja final negativa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial del ejercicio	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
APLICACIONES	5.860.438	6.045.184	6.093.160	6.213.023	6.473.796	6.638.326	6.587.189	6.795.263	6.849.272	6.984.257	7.278.053
Gastos Servicios Comunitarios	1.027.283	1.047.828	1.068.785	1.090.161	1.111.964	1.134.203	1.156.887	1.180.025	1.203.626	1.227.698	1.252.252
Costes de Estructura Concesionario	408.108	416.270	424.595	433.087	441.749	450.584	459.596	468.787	478.163	487.726	497.481
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	963.899	172.385	457.096	89.920	0	485.074	1.084.975	194.666	515.041	100.988	0
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	233.963	258.051	250.905	260.354	285.023	309.419	283.921	310.560	302.079	313.154	341.423
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750
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	2.302.892	2.285.983	2.255.498	2.224.719	2.186.397	2.133.104	2.096.728	2.062.895	2.011.539	1.947.976	1.873.388
Amortización de la deuda senior - Tramo I	81.526	718.399	609.567	962.824	1.128.897	904.907	584.345	1.315.442	1.209.863	1.636.700	1.854.656
Dotación a la CRSD - Tramo I	310.101	0	161.363	64.002	0	0	348.766	0	181.777	71.827	0
Dividendos	410.966	395.232	550.685	557.623	649.825	825.828	448.763	931.809	823.432	1.074.155	1.262.481
Reparto de las reservas voluntarias	0	629.096	192.482	407.901	547.255	272.263	0	207.602	0	0	72.053
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	7.463.568	7.405.629	7.640.229	7.700.776	7.852.792	8.183.812	8.392.533	8.327.325	8.591.649	8.659.708	8.830.903
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	7.162.381	7.305.629	7.451.741	7.600.776	7.752.792	7.907.848	8.066.004	8.227.325	8.391.871	8.559.708	8.730.903
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	201.187	0	88.487	0	0	175.965	226.529	0	99.778	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	7.463.568	7.405.629	7.640.229	7.700.776	7.852.792	8.183.812	8.392.533	8.327.325	8.591.649	8.659.708	8.830.903
Gastos Servicios Comunitarios	1.277.297	1.302.843	1.328.900	1.355.478	1.382.587	1.410.239	1.438.444	1.467.213	1.496.557	1.526.488	1.557.018
Costes de Estructura Concesionario	507.431	517.579	527.931	538.489	549.259	560.244	571.449	582.878	594.536	606.427	618.555
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	546.272	1.222.457	218.626	579.708	114.041	0	615.191	1.376.010	246.883	653.196	128.078
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	368.409	339.260	369.694	360.630	372.615	404.017	434.841	402.503	436.288	425.648	439.577
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750
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	1.794.162	1.731.127	1.660.424	1.567.046	1.470.881	1.358.724	1.232.590	1.121.423	1.010.611	869.938	719.741
Amortización de la deuda senior - Tramo I	1.621.370	1.281.732	2.138.196	2.054.290	2.558.813	2.832.254	2.606.129	2.263.904	3.258.274	3.199.042	3.809.249
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	393.032	0	204.336	80.803	0	0	441.950	0	230.183	90.672
Dividendos	1.224.019	492.691	1.271.248	915.279	1.197.959	1.492.178	1.367.404	544.625	1.421.341	1.021.278	1.340.148
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	9.203.947	9.439.304	10.361.745	10.464.293	9.739.622	9.932.414	10.129.063	10.329.644	10.534.237	10.742.922	10.955.780
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	8.905.521	9.083.631	9.265.304	9.450.610	9.639.622	9.832.414	10.029.063	10.229.644	10.434.237	10.642.922	10.855.780
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	198.426	255.673	996.441	913.683	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	9.203.947	9.439.304	10.361.745	10.464.293	9.739.622	9.932.414	10.129.063	10.329.644	10.534.237	10.742.922	10.955.780
Gastos Servicios Comunitarios	1.588.158	1.619.921	1.652.320	1.685.366	1.719.074	1.753.455	1.788.524	1.824.295	1.860.781	1.897.996	1.935.956
Costes de Estructura Concesionario	630.926	643.545	656.416	669.544	682.935	696.594	710.525	724.736	739.231	754.015	769.096
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	692.805	1.550.371	277.271	735.210	144.631	0	780.211	1.745.114	313.107	828.411
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	475.430	509.655	472.803	511.284	499.789	635.668	892.319	938.072	903.972	953.870	947.684
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	18.476	18.845	19.222	19.607	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	547.847	366.662	196.932	57.883	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	4.162.126	3.946.089	3.604.096	1.749.877	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	1.671.234	1.532.032	2.099.836	4.247.500	4.632.524	4.669.444	4.792.483	5.056.474	5.175.390	5.122.507	5.405.261
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	1.136.212	1.360.340	1.922.872	1.835.461	896.107	0	1.591.676	959.622
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	11.172.896	11.394.354	11.620.241	11.850.645	12.085.658	12.325.372	12.569.879	12.819.277	13.073.662	13.333.135	13.597.798
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	11.072.896	11.294.354	11.520.241	11.750.645	11.985.658	12.225.372	12.469.879	12.719.277	12.973.662	13.233.135	13.497.798
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	11.172.896	11.394.354	11.620.241	11.850.645	12.085.658	12.325.372	12.569.879	12.819.277	13.073.662	13.333.135	13.597.798
Gastos Servicios Comunitarios	1.974.675	2.014.169	2.054.452	2.095.541	2.137.452	2.180.201	2.223.805	2.268.281	2.313.647	2.359.920	2.407.118
Costes de Estructura Concesionario	784.477	800.167	816.170	832.494	849.144	866.127	883.449	901.118	919.140	937.523	956.274
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	162.433	0	878.644	1.966.245	351.646	932.424	183.428	0	989.496	2.213.226	397.096
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	972.569	1.025.521	1.076.559	1.037.723	1.094.349	1.087.871	1.115.408	1.174.608	1.232.517	1.189.270	1.252.552
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	5.370.208	5.511.226	5.811.287	5.808.892	5.880.430	6.201.314	6.164.603	6.320.647	6.656.109	6.523.446	6.739.196
Reparto de las reservas voluntarias	1.798.782	1.933.521	873.378	0	1.662.886	947.685	1.889.436	2.044.873	853.002	0	1.735.812
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	13.867.754	14.143.109	14.423.971	14.710.451	15.002.660	15.300.713	15.604.727	15.914.822	17.570.644	20.203.725	21.331.136
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	13.767.754	14.043.109	14.323.971	14.610.451	14.902.660	15.200.713	15.504.727	15.814.822	16.131.118	16.453.740	16.782.815
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	1.439.526	3.749.985	4.548.321
APLICACIONES	13.867.754	14.143.109	14.423.971	14.710.451	15.002.660	15.300.713	15.604.727	15.914.822	17.570.644	20.203.725	21.331.136
Gastos Servicios Comunitarios	2.455.260	2.504.366	2.554.453	2.605.542	2.657.653	2.710.806	2.765.022	2.820.323	2.876.729	2.934.264	2.992.949
Costes de Estructura Concesionario	975.399	994.907	1.014.805	1.035.101	1.055.803	1.076.919	1.098.458	1.120.427	1.142.836	1.165.692	1.189.006
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	1.050.625	206.005	0	1.114.333	2.493.674	445.973	1.182.539	232.631	0	1.254.920	2.806.906
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.244.824	1.276.268	1.343.424	1.408.152	1.359.015	1.430.715	1.422.499	1.457.422	1.532.618	1.605.945	1.551.097
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	7.097.797	7.054.000	7.232.186	7.612.737	7.326.764	7.701.085	8.107.384	8.060.826	8.258.727	8.684.834	9.100.355
Reparto de las reservas voluntarias	934.098	1.997.813	2.169.353	824.836	0	1.825.465	919.075	773.917	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	1.439.526	3.749.985	4.548.321	3.681.073

Estado de Origen y Aplicación de Fondos	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
ORÍGENES	20.799.544	23.060.524	24.311.468	26.917.902	29.749.673	30.883.537	30.150.744	32.567.961	33.896.048	37.081.730	36.690.740
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Alquileres y Servicios	17.118.472	17.460.841	17.810.058	18.166.259	18.529.584	18.900.176	19.278.179	19.663.743	20.057.018	20.458.158	20.867.321
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	3.681.073	5.599.683	6.501.410	8.751.643	11.220.089	11.983.361	10.872.564	12.904.218	13.839.030	16.623.572	15.823.418
APLICACIONES	20.799.544	23.060.524	24.311.468	26.917.902	29.749.673	30.883.537	30.150.744	32.567.961	33.896.048	37.081.730	36.690.740
Gastos Servicios Comunitarios	3.052.808	3.113.864	3.176.141	3.239.664	3.304.457	3.370.546	3.437.957	3.506.717	3.576.851	3.648.388	3.721.356
Costes de Estructura Concesionario	1.212.786	1.237.042	1.261.783	1.287.018	1.312.759	1.339.014	1.365.794	1.393.110	1.420.972	1.449.392	1.478.380
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	503.614	1.332.447	261.264	0	1.413.244	3.162.582	565.601	1.499.745	295.032	4.320.816	849.997
Dotación CRM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto de sociedades	1.631.355	1.621.669	1.661.432	1.746.602	1.828.692	1.766.491	1.857.307	1.794.866	1.798.965	1.635.833	1.802.713
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750
Comisiones de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotación a la CRSD - Tramo I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	8.789.549	9.244.342	9.189.455	9.414.779	9.897.410	10.362.589	10.010.116	10.524.742	10.170.907	10.194.133	9.269.720
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	5.599.683	6.501.410	8.751.643	11.220.089	11.983.361	10.872.564	12.904.218	13.839.030	16.623.572	15.823.418	19.558.825

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 K_e ($K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha$)	6,37%
Apalancamiento proyecto	50,00%
Coste de la deuda all-in, K_d (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	807.944.979	0	0	0	0	4.940.884	5.039.702	5.140.496	5.428.190	5.536.754	5.647.489
Gastos Servicios Comunitarios	-143.618.007	0	0	0	0	-728.808	-743.384	-758.252	-968.032	-987.392	-1.007.140
Costes de Estructura Concesionario	-74.424.902	0	-9.184.323	-3.970.000	-4.030.441	-348.158	-355.121	-367.950	-384.569	-392.260	-400.106
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-770.250	0	-19.500	-19.500	-19.500	-19.500	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
CF Explotación	589.131.820	0	-9.203.823	-3.989.500	-4.049.941	3.844.419	3.931.447	4.004.544	4.065.839	4.147.351	4.230.493
Inversión Inicial	-55.471.110	0	-11.488.067	-22.815.268	-21.167.776	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-50.814.688	0	0	0	0	0	0	-406.106	-79.629	0	-430.732
CF Inversión	-106.285.798	0	-11.488.067	-22.815.268	-21.167.776	0	0	-406.106	-79.629	0	-430.732
CF del Proyecto antes de Impuestos	482.846.022	0	-20.691.890	-26.804.767	-25.217.717	3.844.419	3.931.447	3.598.438	3.986.211	4.147.351	3.799.761
Impuesto de sociedades	-63.807.333	0	0	0	0	-247.560	-255.674	-248.344	-255.213	-263.772	-257.038
CF del Proyecto después de Impuestos	419.038.689	0	-20.691.890	-26.804.767	-25.217.717	3.596.859	3.675.773	3.350.094	3.730.997	3.883.579	3.542.723
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	7.786.209	0	2.127.502	2.791.552	2.867.154	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	15.572.417	0	8.937.320	900.790	5.734.308	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	54.503.461	0	10.391.151	24.042.233	20.070.077	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	77.862.087	0	21.455.973	27.734.575	28.671.539	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS)	496.900.776	0	764.084	929.807	3.453.822	3.596.859	3.675.773	3.350.094	3.730.997	3.883.579	3.542.723
Comisiones de Deuda Senior	-1.381.904	0	-583.134	-259.583	-69.847	-10.612	-10.824	-11.041	-11.262	-11.487	-11.717
Intereses de Deuda Senior	-56.081.898	0	0	-851.175	-1.980.609	-2.400.140	-2.384.537	-2.375.379	-2.357.516	-2.335.002	-2.310.433
Amortización de la deuda senior	-54.503.461	0	0	0	0	-334.603	-411.372	-185.002	-476.480	-612.434	-391.002
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-111.967.263	0	-583.134	-1.110.758	-2.050.456	-2.745.356	-2.806.733	-2.571.422	-2.845.257	-2.958.923	-2.713.152
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	384.933.513	0	180.950	-180.950	1.403.367	851.503	869.039	778.672	885.740	924.656	829.572
Dotación a la CRSD	-4.175.929	0	0	0	0	-1.403.367	0	-136.918	-56.833	0	0
Desdotación de la CRSD	4.175.929	0	0	0	0	0	117.656	0	0	122.886	158.391
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	-1.403.367	117.656	-136.918	-56.833	122.886	158.391
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	384.933.513	0	180.950	-180.950	1.403.367	-551.864	986.695	641.754	828.907	1.047.542	987.963
Dividendos	-326.781.747	0	0	0	0	0	-277.919	-356.270	-342.502	-405.099	-484.507
Reparto de las reservas voluntarias	-38.592.942	0	0	0	0	-751.503	-708.776	-285.484	-486.405	-642.442	-503.456
Reducción de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidación de la sociedad	-19.558.825	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	-384.933.513	0	0	0	0	-751.503	-986.695	-641.754	-828.907	-1.047.542	-987.963
Flujo de caja del año		0	180.950	-180.950	1.403.367	-1.303.367	0	0	0	0	0
Caja al inicio del año		0	0	180.950	0	1.403.367	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Caja final acumulada		0	180.950	0	1.403.367	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	5.760.438	5.875.647	5.993.160	6.113.023	6.235.284	6.359.989	6.487.189	6.616.933	6.749.272	6.884.257	7.021.942
Gastos Servicios Comunitarios	-1.027.283	-1.047.828	-1.068.785	-1.090.161	-1.111.964	-1.134.203	-1.156.887	-1.180.025	-1.203.626	-1.227.698	-1.252.252
Costes de Estructura Concesionario	-408.108	-416.270	-424.595	-433.087	-441.749	-450.584	-459.596	-468.787	-478.163	-487.726	-497.481
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
CF Explotación	4.315.298	4.401.799	4.490.030	4.580.025	4.671.821	4.765.452	4.860.956	4.958.371	5.057.733	5.159.083	5.262.459
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-963.899	-172.385	-457.096	-89.920	0	-485.074	-1.084.975	-194.666	-515.041	-100.988	0
CF Inversión	-963.899	-172.385	-457.096	-89.920	0	-485.074	-1.084.975	-194.666	-515.041	-100.988	0
CF del Proyecto antes de Impuestos	3.351.399	4.229.414	4.032.934	4.490.105	4.671.821	4.280.379	3.775.982	4.763.705	4.542.692	5.058.094	5.262.459
Impuesto de sociedades	-233.963	-258.051	-250.905	-260.354	-285.023	-309.419	-283.921	-310.560	-302.079	-313.154	-341.423
CF del Proyecto después de Impuestos	3.117.436	3.971.363	3.782.030	4.229.751	4.386.798	3.970.959	3.492.061	4.453.145	4.240.613	4.744.941	4.921.036
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)	3.117.436	3.971.363	3.782.030	4.229.751	4.386.798	3.970.959	3.492.061	4.453.145	4.240.613	4.744.941	4.921.036
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	-2.302.892	-2.285.983	-2.255.498	-2.224.719	-2.186.397	-2.133.104	-2.096.728	-2.062.895	-2.011.539	-1.947.976	-1.873.388
Amortización de la deuda senior	-81.526	-718.399	-609.567	-962.824	-1.128.897	-904.907	-584.345	-1.315.442	-1.209.863	-1.636.700	-1.854.656
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-2.396.370	-3.016.571	-2.877.499	-3.200.225	-3.328.230	-3.051.206	-2.694.532	-3.392.064	-3.235.404	-3.598.959	-3.742.612
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	721.067	954.791	904.531	1.029.526	1.058.568	919.754	797.529	1.061.081	1.005.209	1.145.982	1.178.424
Dotación a la CRSD	-310.101	0	-161.363	-64.002	0	0	-348.766	0	-181.777	-71.827	0
Desdotación de la CRSD	0	69.536	0	0	138.512	178.337	0	78.330	0	0	156.111
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	-310.101	69.536	-161.363	-64.002	138.512	178.337	-348.766	78.330	-181.777	-71.827	156.111
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	410.966	1.024.328	743.168	965.523	1.197.080	1.098.090	448.763	1.139.411	823.432	1.074.155	1.334.534
Dividendos	-410.966	-395.232	-550.685	-557.623	-649.825	-825.828	-448.763	-931.809	-823.432	-1.074.155	-1.262.481
Reparto de las reservas voluntarias	0	-629.096	-192.482	-407.901	-547.255	-272.263	0	-207.602	0	0	-72.053
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	-410.966	-1.024.328	-743.168	-965.523	-1.197.080	-1.098.090	-448.763	-1.139.411	-823.432	-1.074.155	-1.334.534
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	7.162.381	7.305.629	7.451.741	7.600.776	7.752.792	7.907.848	8.066.004	8.227.325	8.391.871	8.559.708	8.730.903
Gastos Servicios Comunitarios	-1.277.297	-1.302.843	-1.328.900	-1.355.478	-1.382.587	-1.410.239	-1.438.444	-1.467.213	-1.496.557	-1.526.488	-1.557.018
Costes de Estructura Concesionario	-507.431	-517.579	-527.931	-538.489	-549.259	-560.244	-571.449	-582.878	-594.536	-606.427	-618.555
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
CF Explotación	5.367.903	5.475.457	5.585.161	5.697.059	5.811.195	5.927.614	6.046.361	6.167.483	6.291.028	6.417.044	6.545.580
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-546.272	-1.222.457	-218.626	-579.708	-114.041	0	-615.191	-1.376.010	-246.883	-653.196	-128.078
CF Inversión	-546.272	-1.222.457	-218.626	-579.708	-114.041	0	-615.191	-1.376.010	-246.883	-653.196	-128.078
CF del Proyecto antes de Impuestos	4.821.632	4.253.000	5.366.534	5.117.351	5.697.154	5.927.614	5.431.170	4.791.473	6.044.145	5.763.847	6.417.502
Impuesto de sociedades	-368.409	-339.260	-369.694	-360.630	-372.615	-404.017	-434.841	-402.503	-436.288	-425.648	-439.577
CF del Proyecto después de Impuestos	4.453.222	3.913.739	4.996.841	4.756.720	5.324.539	5.523.596	4.996.329	4.388.970	5.607.857	5.338.199	5.977.924
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	4.453.222	3.913.739	4.996.841	4.756.720	5.324.539	5.523.596	4.996.329	4.388.970	5.607.857	5.338.199	5.977.924
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	-1.794.162	-1.731.127	-1.660.424	-1.567.046	-1.470.881	-1.358.724	-1.232.590	-1.121.423	-1.010.611	-869.938	-719.741
Amortización de la deuda senior	-1.621.370	-1.281.732	-2.138.196	-2.054.290	-2.558.813	-2.832.254	-2.606.129	-2.263.904	-3.258.274	-3.199.042	-3.809.249
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-3.430.391	-3.028.016	-3.814.080	-3.637.105	-4.045.778	-4.207.383	-3.855.453	-3.402.396	-4.286.295	-4.086.738	-4.547.104
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	1.022.831	885.723	1.182.761	1.119.615	1.278.762	1.316.213	1.140.876	986.574	1.321.562	1.251.461	1.430.820
Dotación a la CRSD	0	-393.032	0	-204.336	-80.803	0	0	-441.950	0	-230.183	-90.672
Desdotación de la CRSD	201.187	0	88.487	0	0	175.965	226.529	0	99.778	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	201.187	-393.032	88.487	-204.336	-80.803	175.965	226.529	-441.950	99.778	-230.183	-90.672
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	1.224.019	492.691	1.271.248	915.279	1.197.959	1.492.178	1.367.404	544.625	1.421.341	1.021.278	1.340.148
Dividendos	-1.224.019	-492.691	-1.271.248	-915.279	-1.197.959	-1.492.178	-1.367.404	-544.625	-1.421.341	-1.021.278	-1.340.148
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	-1.224.019	-492.691	-1.271.248	-915.279	-1.197.959	-1.492.178	-1.367.404	-544.625	-1.421.341	-1.021.278	-1.340.148
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	8.905.521	9.083.631	9.265.304	9.450.610	9.639.622	9.832.414	10.029.063	10.229.644	10.434.237	10.642.922	10.855.780
Gastos Servicios Comunitarios	-1.588.158	-1.619.921	-1.652.320	-1.685.366	-1.719.074	-1.753.455	-1.788.524	-1.824.295	-1.860.781	-1.897.996	-1.935.956
Costes de Estructura Concesionario	-630.926	-643.545	-656.416	-669.544	-682.935	-696.594	-710.525	-724.736	-739.231	-754.015	-769.096
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
CF Explotación	6.676.686	6.810.415	6.946.818	7.085.950	7.227.864	7.372.616	7.520.263	7.670.863	7.824.476	7.981.160	8.140.978
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	0	-692.805	-1.550.371	-277.271	-735.210	-144.631	0	-780.211	-1.745.114	-313.107	-828.411
CF Inversión	0	-692.805	-1.550.371	-277.271	-735.210	-144.631	0	-780.211	-1.745.114	-313.107	-828.411
CF del Proyecto antes de Impuestos	6.676.686	6.117.610	5.396.447	6.808.679	6.492.654	7.227.984	7.520.263	6.890.653	6.079.362	7.668.053	7.312.568
Impuesto de sociedades	-475.430	-509.655	-472.803	-511.284	-499.789	-635.668	-892.319	-938.072	-903.972	-953.870	-947.684
CF del Proyecto después de Impuestos	6.201.256	5.607.955	4.923.644	6.297.395	5.992.864	6.592.316	6.627.944	5.952.581	5.175.390	6.714.183	6.364.884
Aportaciones CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos Reservas / Prima de Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuentes de Financiación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDS)	6.201.256	5.607.955	4.923.644	6.297.395	5.992.864	6.592.316	6.627.944	5.952.581	5.175.390	6.714.183	6.364.884
Comisiones de Deuda Senior	-18.476	-18.845	-19.222	-19.607	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	-547.847	-366.662	-196.932	-57.883	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	-4.162.126	-3.946.089	-3.604.096	-1.749.877	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	-4.728.449	-4.331.596	-3.820.250	-1.827.367	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	1.472.808	1.276.359	1.103.394	4.470.028	5.992.864	6.592.316	6.627.944	5.952.581	5.175.390	6.714.183	6.364.884
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	198.426	255.673	996.441	913.683	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	198.426	255.673	996.441	913.683	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	1.671.234	1.532.032	2.099.836	5.383.712	5.992.864	6.592.316	6.627.944	5.952.581	5.175.390	6.714.183	6.364.884
Dividendos	-1.671.234	-1.532.032	-2.099.836	-4.247.500	-4.632.524	-4.669.444	-4.792.483	-5.056.474	-5.175.390	-5.122.507	-5.405.261
Reparto de las reservas voluntarias	0	0	0	-1.136.212	-1.360.340	-1.922.872	-1.835.461	-896.107	0	-1.591.676	-959.622
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	-1.671.234	-1.532.032	-2.099.836	-5.383.712	-5.992.864	-6.592.316	-6.627.944	-5.952.581	-5.175.390	-6.714.183	-6.364.884
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	11.072.896	11.294.354	11.520.241	11.750.645	11.985.658	12.225.372	12.469.879	12.719.277	12.973.662	13.233.135	13.497.798
Gastos Servicios Comunitarios	-1.974.675	-2.014.169	-2.054.452	-2.095.541	-2.137.452	-2.180.201	-2.223.805	-2.268.281	-2.313.647	-2.359.920	-2.407.118
Costes de Estructura Concesionario	-784.477	-800.167	-816.170	-832.494	-849.144	-866.127	-883.449	-901.118	-919.140	-937.523	-956.274
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
CF Explotación	8.303.993	8.470.268	8.639.868	8.812.861	8.989.313	9.169.294	9.352.875	9.540.127	9.731.125	9.925.942	10.124.656
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-162.433	0	-878.644	-1.966.245	-351.646	-932.424	-183.428	0	-989.496	-2.213.226	-397.096
CF Inversión	-162.433	0	-878.644	-1.966.245	-351.646	-932.424	-183.428	0	-989.496	-2.213.226	-397.096
CF del Proyecto antes de Impuestos	8.141.559	8.470.268	7.761.224	6.846.615	8.637.666	8.236.870	9.169.447	9.540.127	8.741.629	7.712.716	9.727.560
Impuesto de sociedades	-972.569	-1.025.521	-1.076.559	-1.037.723	-1.094.349	-1.087.871	-1.115.408	-1.174.608	-1.232.517	-1.189.270	-1.252.552
CF del Proyecto después de Impuestos	7.168.990	7.444.746	6.684.665	5.808.892	7.543.317	7.148.999	8.054.039	8.365.520	7.509.112	6.523.446	8.475.008
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)	7.168.990	7.444.746	6.684.665	5.808.892	7.543.317	7.148.999	8.054.039	8.365.520	7.509.112	6.523.446	8.475.008
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	7.168.990	7.444.746	6.684.665	5.808.892	7.543.317	7.148.999	8.054.039	8.365.520	7.509.112	6.523.446	8.475.008
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	7.168.990	7.444.746	6.684.665	5.808.892	7.543.317	7.148.999	8.054.039	8.365.520	7.509.112	6.523.446	8.475.008
Dividendos	-5.370.208	-5.511.226	-5.811.287	-5.808.892	-5.880.430	-6.201.314	-6.164.603	-6.320.647	-6.656.109	-6.523.446	-6.739.196
Reparto de las reservas voluntarias	-1.798.782	-1.933.521	-873.378	0	-1.662.886	-947.685	-1.889.436	-2.044.873	-853.002	0	-1.735.812
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	-7.168.990	-7.444.746	-6.684.665	-5.808.892	-7.543.317	-7.148.999	-8.054.039	-8.365.520	-7.509.112	-6.523.446	-8.475.008
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	13.767.754	14.043.109	14.323.971	14.610.451	14.902.660	15.200.713	15.504.727	15.814.822	16.131.118	16.453.740	16.782.815
Gastos Servicios Comunitarios	-2.455.260	-2.504.366	-2.554.453	-2.605.542	-2.657.653	-2.710.806	-2.765.022	-2.820.323	-2.876.729	-2.934.264	-2.992.949
Costes de Estructura Concesionario	-975.399	-994.907	-1.014.805	-1.035.101	-1.055.803	-1.076.919	-1.098.458	-1.120.427	-1.142.836	-1.165.692	-1.189.006
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
CF Explotación	10.327.344	10.534.086	10.744.963	10.960.057	11.179.453	11.403.237	11.631.497	11.864.322	12.101.804	12.344.035	12.591.110
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-1.050.625	-206.005	0	-1.114.333	-2.493.674	-445.973	-1.182.539	-232.631	0	-1.254.920	-2.806.906
CF Inversión	-1.050.625	-206.005	0	-1.114.333	-2.493.674	-445.973	-1.182.539	-232.631	0	-1.254.920	-2.806.906
CF del Proyecto antes de Impuestos	9.276.719	10.328.081	10.744.963	9.845.724	8.685.779	10.957.265	10.448.958	11.631.692	12.101.804	11.089.115	9.784.204
Impuesto de sociedades	-1.244.824	-1.276.268	-1.343.424	-1.408.152	-1.359.015	-1.430.715	-1.422.499	-1.457.422	-1.532.618	-1.605.945	-1.551.097
CF del Proyecto después de Impuestos	8.031.896	9.051.813	9.401.539	8.437.572	7.326.764	9.526.550	9.026.459	10.174.269	10.569.186	9.483.170	8.233.107
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)	8.031.896	9.051.813	9.401.539	8.437.572	7.326.764	9.526.550	9.026.459	10.174.269	10.569.186	9.483.170	8.233.107
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	8.031.896	9.051.813	9.401.539	8.437.572	7.326.764	9.526.550	9.026.459	10.174.269	10.569.186	9.483.170	8.233.107
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	8.031.896	9.051.813	9.401.539	8.437.572	7.326.764	9.526.550	9.026.459	10.174.269	10.569.186	9.483.170	8.233.107
Dividendos	-7.097.797	-7.054.000	-7.232.186	-7.612.737	-7.326.764	-7.701.085	-8.107.384	-8.060.826	-8.258.727	-8.684.834	-9.100.355
Reparto de las reservas voluntarias	-934.098	-1.997.813	-2.169.353	-824.836	0	-1.825.465	-919.075	-773.917	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	-8.031.896	-9.051.813	-9.401.539	-8.437.572	-7.326.764	-9.526.550	-9.026.459	-8.834.743	-8.258.727	-8.684.834	-9.100.355
Flujo de caja del año	0	0	0	0	0	0	0	1.339.526	2.310.459	798.336	-867.248
Caja al inicio del año	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.439.526	3.749.985	4.548.321
Caja final acumulada	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.439.526	3.749.985	4.548.321	3.681.073

CASCADA DE FLUJOS DE CAJA	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101
Ingresos Alquileres y Servicios	17.118.472	17.460.841	17.810.058	18.166.259	18.529.584	18.900.176	19.278.179	19.663.743	20.057.018	20.458.158	20.867.321
Gastos Servicios Comunitarios	-3.052.808	-3.113.864	-3.176.141	-3.239.664	-3.304.457	-3.370.546	-3.437.957	-3.506.717	-3.576.851	-3.648.388	-3.721.356
Costes de Estructura Concesionario	-1.212.786	-1.237.042	-1.261.783	-1.287.018	-1.312.759	-1.339.014	-1.365.794	-1.393.110	-1.420.972	-1.449.392	-1.478.380
Gastos Financieros de la Garantía Definitiva	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750
CF Explotación	12.843.128	13.100.185	13.362.384	13.629.826	13.902.618	14.180.865	14.464.678	14.754.166	15.049.445	15.350.628	15.657.836
Inversión Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposiciones	-503.614	-1.332.447	-261.264	0	-1.413.244	-3.162.582	-565.601	-1.499.745	-295.032	-4.320.816	-849.997
CF Inversión	-503.614	-1.332.447	-261.264	0	-1.413.244	-3.162.582	-565.601	-1.499.745	-295.032	-4.320.816	-849.997
CF del Proyecto antes de Impuestos	12.339.514	11.767.738	13.101.120	13.629.826	12.489.374	11.018.284	13.899.076	13.254.421	14.754.413	11.029.813	14.807.839
Impuesto de sociedades	-1.631.355	-1.621.669	-1.661.432	-1.746.602	-1.828.692	-1.766.491	-1.857.307	-1.794.866	-1.798.965	-1.635.833	-1.802.713
CF del Proyecto después de Impuestos	10.708.159	10.146.070	11.439.688	11.883.225	10.660.682	9.251.793	12.041.769	11.459.555	12.955.448	9.393.980	13.005.126
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)	10.708.159	10.146.070	11.439.688	11.883.225	10.660.682	9.251.793	12.041.769	11.459.555	12.955.448	9.393.980	13.005.126
Comisiones de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de Deuda Senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la deuda senior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda antes Cash Sweep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja tras el servicio de la deuda	10.708.159	10.146.070	11.439.688	11.883.225	10.660.682	9.251.793	12.041.769	11.459.555	12.955.448	9.393.980	13.005.126
Dotación a la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desdotación de la CRSD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Reserva del Servicio Deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA)	10.708.159	10.146.070	11.439.688	11.883.225	10.660.682	9.251.793	12.041.769	11.459.555	12.955.448	9.393.980	13.005.126
Dividendos	-8.789.549	-9.244.342	-9.189.455	-9.414.779	-9.897.410	-10.362.589	-10.010.116	-10.524.742	-10.170.907	-10.194.133	-9.269.720
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	-8.789.549	-9.244.342	-9.189.455	-9.414.779	-9.897.410	-10.362.589	-10.010.116	-10.524.742	-10.170.907	-10.194.133	-9.269.720
Flujo de caja del año	1.918.610	901.727	2.250.233	2.468.445	763.272	-1.110.797	2.031.653	934.813	2.784.541	-800.153	3.735.406
Caja al inicio del año	3.681.073	5.599.683	6.501.410	8.751.643	11.220.089	11.983.361	10.872.564	12.904.218	13.839.030	16.623.572	15.823.418
Caja final acumulada	5.599.683	6.501.410	8.751.643	11.220.089	11.983.361	10.872.564	12.904.218	13.839.030	16.623.572	15.823.418	19.558.825

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)	482.846.022	0	-20.691.890	-26.804.767	-25.217.717	3.844.419	3.931.447
FC del Proyecto (después de impuestos)	419.038.689	0	-20.691.890	-26.804.767	-25.217.717	3.596.859	3.675.773
FC disponible accionistas	361.574.887	0	-10.883.872	-3.873.292	-7.198.095	-551.864	986.695
FC distribuido accionistas	361.574.887	0	-11.064.822	-3.692.342	-8.601.462	751.503	986.695
FC de la Deuda Senior	57.463.802	0	-9.808.017	-22.931.475	-18.019.622	2.745.356	2.806.733
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	57.463.802	0	-9.808.017	-22.931.475	-18.019.622	4.148.723	2.689.078

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
FC del Proyecto (antes de impuestos)	3.598.438	3.986.211	4.147.351	3.799.761	3.351.399	4.229.414	4.032.934
FC del Proyecto (después de impuestos)	3.350.094	3.730.997	3.883.579	3.542.723	3.117.436	3.971.363	3.782.030
FC disponible accionistas	641.754	828.907	1.047.542	987.963	410.966	1.024.328	743.168
FC distribuido accionistas	641.754	828.907	1.047.542	987.963	410.966	1.024.328	743.168
FC de la Deuda Senior	2.571.422	2.845.257	2.958.923	2.713.152	2.396.370	3.016.571	2.877.499
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.708.340	2.902.090	2.836.037	2.554.761	2.706.471	2.947.035	3.038.862

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
FC del Proyecto (antes de impuestos)	4.490.105	4.671.821	4.280.379	3.775.982	4.763.705	4.542.692	5.058.094
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.229.751	4.386.798	3.970.959	3.492.061	4.453.145	4.240.613	4.744.941
FC disponible accionistas	965.523	1.197.080	1.098.090	448.763	1.139.411	823.432	1.074.155
FC distribuido accionistas	965.523	1.197.080	1.098.090	448.763	1.139.411	823.432	1.074.155
FC de la Deuda Senior	3.200.225	3.328.230	3.051.206	2.694.532	3.392.064	3.235.404	3.598.959
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	3.264.227	3.189.718	2.872.869	3.043.298	3.313.734	3.417.182	3.670.786

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
FC del Proyecto (antes de impuestos)	5.262.459	4.821.632	4.253.000	5.366.534	5.117.351	5.697.154	5.927.614
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.921.036	4.453.222	3.913.739	4.996.841	4.756.720	5.324.539	5.523.596
FC disponible accionistas	1.334.534	1.224.019	492.691	1.271.248	915.279	1.197.959	1.492.178
FC distribuido accionistas	1.334.534	1.224.019	492.691	1.271.248	915.279	1.197.959	1.492.178
FC de la Deuda Senior	3.742.612	3.430.391	3.028.016	3.814.080	3.637.105	4.045.778	4.207.383
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	3.586.502	3.229.204	3.421.048	3.725.593	3.841.442	4.126.581	4.031.418

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
FC del Proyecto (antes de impuestos)	5.431.170	4.791.473	6.044.145	5.763.847	6.417.502	6.676.686	6.117.610
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.996.329	4.388.970	5.607.857	5.338.199	5.977.924	6.201.256	5.607.955
FC disponible accionistas	1.367.404	544.625	1.421.341	1.021.278	1.340.148	1.671.234	1.532.032
FC distribuido accionistas	1.367.404	544.625	1.421.341	1.021.278	1.340.148	1.671.234	1.532.032
FC de la Deuda Senior	3.855.453	3.402.396	4.286.295	4.086.738	4.547.104	4.728.449	4.331.596
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	3.628.925	3.844.345	4.186.517	4.316.921	4.637.776	4.530.022	4.075.923

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
FC del Proyecto (antes de impuestos)	5.396.447	6.808.679	6.492.654	7.227.984	7.520.263	6.890.653	6.079.362
FC del Proyecto (después de impuestos)	4.923.644	6.297.395	5.992.864	6.592.316	6.627.944	5.952.581	5.175.390
FC disponible accionistas	2.099.836	5.383.712	5.992.864	6.592.316	6.627.944	5.952.581	5.175.390
FC distribuido accionistas	2.099.836	5.383.712	5.992.864	6.592.316	6.627.944	5.952.581	5.175.390
FC de la Deuda Senior	3.820.250	1.827.367	0	0	0	0	0
FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA	2.823.808	913.683	0	0	0	0	0

FC Proyecto, Accionistas y Deuda	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
FC del Proyecto (antes de impuestos)	7.668.053	7.312.568	8.141.559	8.470.268	7.761.224	6.846.615	8.637.666
FC del Proyecto (después de impuestos)	6.714.183	6.364.884	7.168.990	7.444.746	6.684.665	5.808.892	7.543.317
FC disponible accionistas	6.714.183	6.364.884	7.168.990	7.444.746	6.684.665	5.808.892	7.543.317
FC distribuido accionistas	6.714.183	6.364.884	7.168.990	7.444.746	6.684.665	5.808.892	7.543.317
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)	8.236.870	9.169.447	9.540.127	8.741.629	7.712.716	9.727.560	9.276.719
FC del Proyecto (después de impuestos)	7.148.999	8.054.039	8.365.520	7.509.112	6.523.446	8.475.008	8.031.896
FC disponible accionistas	7.148.999	8.054.039	8.365.520	7.509.112	6.523.446	8.475.008	8.031.896
FC distribuido accionistas	7.148.999	8.054.039	8.365.520	7.509.112	6.523.446	8.475.008	8.031.896
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)	10.328.081	10.744.963	9.845.724	8.685.779	10.957.265	10.448.958	11.631.692
FC del Proyecto (después de impuestos)	9.051.813	9.401.539	8.437.572	7.326.764	9.526.550	9.026.459	10.174.269
FC disponible accionistas	9.051.813	9.401.539	8.437.572	7.326.764	9.526.550	9.026.459	10.174.269
FC distribuido accionistas	9.051.813	9.401.539	8.437.572	7.326.764	9.526.550	9.026.459	8.834.743
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)	12.101.804	11.089.115	9.784.204	12.339.514	11.767.738	13.101.120	13.629.826
FC del Proyecto (después de impuestos)	10.569.186	9.483.170	8.233.107	10.708.159	10.146.070	11.439.688	11.883.225
FC disponible accionistas	10.569.186	9.483.170	8.233.107	10.708.159	10.146.070	11.439.688	11.883.225
FC distribuido accionistas	8.258.727	8.684.834	9.100.355	8.789.549	9.244.342	9.189.455	9.414.779
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)	12.489.374	11.018.284	13.899.076	13.254.421	14.754.413	11.029.813	14.807.839
FC del Proyecto (después de impuestos)	10.660.682	9.251.793	12.041.769	11.459.555	12.955.448	9.393.980	13.005.126
FC disponible accionistas	10.660.682	9.251.793	12.041.769	11.459.555	12.955.448	9.393.980	13.005.126
FC distribuido accionistas	9.897.410	10.362.589	10.010.116	10.524.742	10.170.907	10.194.133	9.269.720
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	6,39%
VAN FC Proyecto antes de impuestos	66.368.548
Tasa descuento WACC bt	3,60%
Año periodo recuperación inversión dinámico (años)	21
Fecha periodo recuperación inversión dinámico	2047

8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

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

Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos	Valor
TIR FC Proyecto después de impuestos	5,97%
VAN FC Proyecto después de impuestos	67.471.364
Tasa descuento WACC at	3,25%
Pay-back dinámico (años)	22
Fecha Pay-back dinámico (año)	2048

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	4,81%

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

8.6. Flujos de caja de los accionistas

8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

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

Tabla 69. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

Flujos de Caja Disponible Accionistas	Valor
TIR FC Disponible Accionistas	6,84%
VAN FC Disponible Accionistas	3.113.789
Tasa descuento Ke	6,37%
Pay-back dinámico (años)	27
Fecha Pay-back dinámico (año)	2053

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

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

8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

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

Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

Flujos de Caja Distribuidos Accionistas	Valor
TIR FC Distribuidos Accionistas	6,80%
VAN FC Distribuidos Accionistas	2.839.663
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	807.944.979
EBITDA	607.086.834
Beneficio Neto	361.574.887
Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos)	75,1%
Margen BN (BN/Ingresos)	44,8%

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
RCS D	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x	1,40 x
RCI	1,45 x	1,60 x	1,64 x	1,51 x	1,69 x	1,77 x	1,64 x	1,45 x	1,85 x
LLCR	1,44 x	1,44 x	1,51 x	1,51 x	1,51 x	1,52 x	1,51 x	1,51 x	1,53 x
PLCR	1,82 x	1,82 x	1,91 x	1,93 x	1,96 x	1,99 x	2,01 x	2,02 x	2,07 x
DN/EBITDA	13,63 x	13,63 x	13,29 x	12,97 x	12,64 x	12,27 x	11,98 x	11,65 x	11,28 x

Ratios Cobertura Deuda	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
RCS D	1,40 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,40 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x
RCI	1,78 x	2,01 x	2,13 x	2,00 x	1,79 x	2,30 x	2,25 x	2,59 x	2,80 x
LLCR	1,52 x	1,54 x	1,54 x	1,54 x	1,53 x	1,56 x	1,56 x	1,58 x	1,59 x
PLCR	2,10 x	2,15 x	2,20 x	2,23 x	2,26 x	2,34 x	2,40 x	2,49 x	2,59 x
DN/EBITDA	10,89 x	10,45 x	10,03 x	9,68 x	9,30 x	8,87 x	8,42 x	7,93 x	7,45 x

Ratios Cobertura Deuda	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
RCS D	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	2,68 x	2,45 x	3,22 x	3,26 x	3,86 x	4,35 x	4,39 x	4,26 x	5,96 x
LLCR	1,59 x	1,58 x	1,63 x	1,64 x	1,68 x	1,72 x	1,73 x	1,74 x	1,86 x
PLCR	2,67 x	2,75 x	2,92 x	3,06 x	3,29 x	3,56 x	3,85 x	4,16 x	4,79 x
DN/EBITDA	7,04 x	6,60 x	6,10 x	5,58 x	5,02 x	4,48 x	3,99 x	3,48 x	2,91 x

Ratios Cobertura Deuda	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
RCS D	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,41 x	1,42 x	3,76 x	n.a.	n.a.	n.a.
RCI	6,61 x	8,89 x	12,15 x	16,63 x	27,31 x	117,29 x	n.a.	n.a.	n.a.
LLCR	1,94 x	2,15 x	2,53 x	3,28 x	6,81 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
PLCR	5,56 x	7,00 x	9,86 x	16,56 x	49,23 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
DN/EBITDA	2,32 x	1,68 x	1,05 x	,49 x	,11 x	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

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

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

Tabla 73. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	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%	72%	72%	72%	72%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	n.a.	52%	30%	30%	29%	29%	29%	28%	28%	28%	28%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	n.a.	n.a.	n.a.	7,35 x	3,84 x	5,52 x	3,72 x	3,68 x	4,78 x	6,76 x	3,41 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	n.a.	53%	30%	30%	30%	29%	29%	29%	29%	28%	28%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	73%	73%	73%	73%	73%	72%	72%	72%	71%	70%	69%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	27%	27%	27%	27%	27%	28%	28%	28%	29%	30%	31%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	4,44 x	3,34 x	3,23 x	3,65 x	4,44 x	2,79 x	3,34 x	2,67 x	2,54 x	2,71 x	3,07 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	28%	28%	29%	29%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	36%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	68%	67%	66%	64%	62%	60%	57%	54%	49%	43%	35%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	32%	33%	34%	36%	38%	40%	43%	46%	51%	57%	65%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	2,15 x	2,41 x	2,01 x	1,89 x	1,91 x	2,04 x	1,54 x	1,64 x	1,40 x	1,28 x	1,23 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	38%	40%	42%	45%	49%	52%	56%	61%	66%	73%	80%

Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos)	23%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación	77%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,25 x	1,49 x	4,01 x	3,00 x	3,04 x	2,82 x	2,73 x	2,19 x	3,17 x	2,65 x	2,88 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	87%	94%	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)	2,66 x	2,61 x	2,08 x	3,02 x	2,53 x	2,74 x	2,52 x	2,49 x	1,98 x	2,89 x	2,42 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)	2,61 x	2,40 x	2,39 x	1,90 x	2,77 x	2,32 x	3,52 x	5,01 x	5,05 x	3,70 x	6,53 x
Ratio de Solvencia: Patrimonio Neto / Activo total	95%	95%	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)	5,97 x	8,23 x	9,54 x	8,74 x	6,79 x	10,77 x	9,58 x	12,69 x	8,29 x	12,25 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 2:

Tabla 74. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 2

Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas	Total Nominales	Valor Actual
Impuestos Fase de Construcción	9.603.557	8.833.713
Costes IBI fase construcción	0	0
Costes IVA fase construcción	6.516.851	5.893.992
Licencias y Tributos	3.086.707	2.939.721
Urbanística y otras tasas	466.144	443.946
ICIO	1.864.575	1.775.786
ITP	48.731	46.411
IAJD	707.257	673.578
Impuestos Fase de Explotación	135.214.564	17.805.989
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	861.199	130.248
IBI Viviendas	57.410.801	8.811.361
Tasa paso vehículos (vado)	1.761.179	281.049
Impuesto de Sociedades	63.807.333	6.837.284
Coste IVA Fase Explotación	11.374.052	1.746.048
IVA Inversiones Reposición	4.619.517	668.159
IVA Costes Servicios Comunitarios	6.085.287	971.090
IVA Costes Estructura Concesionario	669.248	106.799
Total Impuestos	144.818.122	26.639.702
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 2

Flujos de Caja Administraciones Públicas	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Impuestos Fase de Construcción	9.603.557	0	4.883.737	2.439.733	2.280.088	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	6.516.851	0	1.797.030	2.439.733	2.280.088	0	0	0	0	0	0
Licencias y Tributos	3.086.707	0	3.086.707	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanística y otras tasas	466.144	0	466.144	0	0	0	0	0	0	0	0
ICIO	1.864.575	0	1.864.575	0	0	0	0	0	0	0	0
ITP	48.731	0	48.731	0	0	0	0	0	0	0	0
IAJD	707.257	0	707.257	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Fase de Explotación	135.214.564	0	0	0	0	291.761	311.869	363.894	531.693	556.308	613.053
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	861.199	0	0	0	0	0	0	5.727	5.857	5.974	6.094
IBI Viviendas	57.410.801	0	0	0	0	183.390	187.057	190.799	389.229	397.014	404.954
Tasa Paso Vehículos (Vado)	1.761.179	0	0	0	0	11.143	11.366	11.593	11.825	12.061	12.302
Impuesto de Sociedades	63.807.333	0	0	0	0	54.494	69.857	67.157	79.431	95.001	95.660
Coste IVA Fase Explotación	11.374.052	0	0	0	0	42.735	43.589	88.619	45.351	46.258	94.043
IVA Inversiones Reposición	4.619.517	0	0	0	0	0	0	44.158	0	0	46.861
IVA Costes Servicios Comunitarios	6.085.287	0	0	0	0	38.501	39.271	40.056	40.857	41.674	42.508
IVA Costes Estructura Concesionario	669.248	0	0	0	0	4.234	4.319	4.405	4.493	4.583	4.675
Total Impuestos	144.818.122	0	4.883.737	2.439.733	2.280.088	291.761	311.869	363.894	531.693	556.308	613.053

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	653.035	597.520	658.400	636.737	681.433	781.161	830.858	770.069	840.750	821.122	876.661
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	6.216	6.340	6.467	6.596	6.728	6.863	7.000	7.140	7.283	7.428	7.577
IBI Viviendas	413.053	421.314	429.740	438.335	447.102	456.044	465.165	474.468	483.958	493.637	503.509
Tasa Paso Vehículos (Vado)	12.548	12.799	13.055	13.317	13.583	13.855	14.132	14.414	14.703	14.997	15.297
Impuesto de Sociedades	77.496	107.978	109.338	127.417	161.927	198.492	182.708	218.765	222.417	247.545	291.612
Coste IVA Fase Explotación	143.722	49.089	99.799	51.072	52.093	105.908	161.854	55.282	112.390	57.515	58.666
IVA Inversiones Reposición	95.595	0	49.729	0	0	52.773	107.656	0	56.003	0	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	43.358	44.225	45.110	46.012	46.932	47.871	48.828	49.805	50.801	51.817	52.853
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	653.035	597.520	658.400	636.737	681.433	781.161	830.858	770.069	840.750	821.122	876.661

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	991.363	1.050.208	987.073	1.072.491	1.053.586	1.119.922	1.255.066	1.327.849	1.260.940	1.362.028	1.347.456
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	7.728	7.883	8.041	8.201	8.365	8.533	8.703	8.877	9.055	9.236	9.421
IBI Viviendas	513.580	523.851	534.328	545.015	555.915	567.033	578.374	589.942	601.740	613.775	626.051
Tasa Paso Vehículos (Vado)	15.602	15.914	16.233	16.557	16.889	17.226	17.571	17.922	18.281	18.646	19.019
Impuesto de Sociedades	335.183	320.285	366.215	376.147	407.645	461.062	516.101	505.838	561.753	577.832	620.022
Coste IVA Fase Explotación	119.270	182.274	62.257	126.570	64.772	66.067	134.317	205.270	70.111	142.538	72.943
IVA Inversiones Reposición	59.430	121.238	0	63.068	0	0	66.928	136.534	0	71.025	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	53.910	54.988	56.088	57.210	58.354	59.521	60.712	61.926	63.164	64.428	65.716
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	991.363	1.050.208	987.073	1.072.491	1.053.586	1.119.922	1.255.066	1.327.849	1.260.940	1.362.028	1.347.456

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	1.429.487	1.587.064	1.675.277	1.604.902	1.707.151	1.664.941	1.727.912	1.875.259	1.946.481	1.840.608	1.942.234
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	9.609	9.801	9.997	10.197	10.401	10.609	10.822	11.038	11.259	11.484	11.714
IBI Viviendas	638.572	651.343	664.370	677.657	691.211	705.035	719.135	733.518	748.189	763.152	778.415
Tasa Paso Vehículos (Vado)	19.400	19.788	20.183	20.587	20.999	21.419	21.847	22.284	22.730	23.184	23.648
Impuesto de Sociedades	687.504	754.869	749.559	817.504	824.019	845.732	892.319	938.072	903.972	953.870	947.684
Coste IVA Fase Explotación	74.402	151.263	231.167	78.956	160.521	82.146	83.789	170.346	260.332	88.918	180.773
IVA Inversiones Reposición	0	75.372	153.759	0	79.986	0	0	84.881	173.158	0	90.077
IVA Costes Servicios Comunitarios	67.030	68.371	69.738	71.133	72.556	74.007	75.487	76.997	78.537	80.108	81.710
IVA Costes Estructura Concesionario	7.372	7.519	7.670	7.823	7.980	8.139	8.302	8.468	8.637	8.810	8.986
Total Impuestos	1.429.487	1.587.064	1.675.277	1.604.902	1.707.151	1.664.941	1.727.912	1.875.259	1.946.481	1.840.608	1.942.234

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	1.895.132	1.966.535	2.131.983	2.211.758	2.092.961	2.207.896	2.154.363	2.234.342	2.421.096	2.511.424	2.377.151
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	11.948	12.187	12.431	12.679	12.933	13.191	13.455	13.724	13.999	14.279	14.564
IBI Viviendas	793.984	809.863	826.061	842.582	859.433	876.622	894.155	912.038	930.278	948.884	967.862
Tasa Paso Vehículos (Vado)	24.121	24.603	25.096	25.597	26.109	26.632	27.164	27.708	28.262	28.827	29.403
Impuesto de Sociedades	972.569	1.025.521	1.076.559	1.037.723	1.094.349	1.087.871	1.115.408	1.174.608	1.232.517	1.189.270	1.252.552
Coste IVA Fase Explotación	92.510	94.360	191.838	293.176	100.136	203.580	104.181	106.265	216.040	330.164	112.769
IVA Inversiones Reposición	0	0	95.590	195.004	0	101.441	0	0	107.650	219.606	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	83.344	85.011	86.711	88.445	90.214	92.018	93.859	95.736	97.651	99.604	101.596
IVA Costes Estructura Concesionario	9.166	9.349	9.536	9.727	9.922	10.120	10.322	10.529	10.739	10.954	11.173
Total Impuestos	1.895.132	1.966.535	2.131.983	2.211.758	2.092.961	2.207.896	2.154.363	2.234.342	2.421.096	2.511.424	2.377.151

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	2.506.153	2.446.300	2.536.857	2.746.685	2.847.975	2.697.195	2.842.961	2.775.069	2.876.617	3.113.351	3.227.907
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	14.856	15.153	15.456	15.765	16.080	16.402	16.730	17.064	17.406	17.754	18.109
IBI Viviendas	987.219	1.006.963	1.027.102	1.047.645	1.068.597	1.089.969	1.111.769	1.134.004	1.156.684	1.179.818	1.203.414
Tasa Paso Vehículos (Vado)	29.992	30.591	31.203	31.827	32.464	33.113	33.775	34.451	35.140	35.843	36.559
Impuesto de Sociedades	1.244.824	1.276.268	1.343.424	1.408.152	1.359.015	1.430.715	1.422.499	1.457.422	1.532.618	1.605.945	1.551.097
Coste IVA Fase Explotación	229.264	117.325	119.671	243.296	371.818	126.996	258.188	132.127	134.770	273.991	418.728
IVA Inversiones Reposición	114.239	0	0	121.231	247.312	0	128.652	0	0	136.526	278.514
IVA Costes Servicios Comunitarios	103.628	105.700	107.814	109.971	112.170	114.413	116.702	119.036	121.416	123.845	126.322
IVA Costes Estructura Concesionario	11.397	11.625	11.857	12.094	12.336	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
Total Impuestos	2.506.153	2.446.300	2.536.857	2.746.685	2.847.975	2.697.195	2.842.961	2.775.069	2.876.617	3.113.351	3.227.907

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	3.057.617	3.221.339	3.145.316	3.260.163	3.526.276	3.654.852	3.463.511	3.596.355	3.470.059	3.810.423	3.541.320
IAE - Impuesto de Actividades Económicas	18.471	18.841	19.217	19.602	19.994	20.394	20.802	21.218	21.642	22.075	22.516
IBI Viviendas	1.227.483	1.252.032	1.277.073	1.302.614	1.328.667	1.355.240	1.382.345	1.409.992	1.438.191	1.466.955	1.496.294
Tasa Paso Vehiculos (Vado)	37.291	38.036	38.797	39.573	40.365	41.172	41.995	42.835	43.692	44.566	45.457
Impuesto de Sociedades	1.631.355	1.621.669	1.661.432	1.746.602	1.828.692	1.766.491	1.857.307	1.794.866	1.798.965	1.635.833	1.802.713
Coste IVA Fase Explotación	143.018	290.762	148.796	151.772	308.559	471.556	161.062	327.445	167.569	640.994	174.339
IVA Inversiones Reposición	0	144.883	0	0	153.751	313.652	0	163.162	0	470.074	0
IVA Costes Servicios Comunitarios	128.848	131.425	134.053	136.735	139.469	142.259	145.104	148.006	150.966	153.985	157.065
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	3.057.617	3.221.339	3.145.316	3.260.163	3.526.276	3.654.852	3.463.511	3.596.355	3.470.059	3.810.423	3.541.320

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

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

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

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

Tabla 78. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 2

Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos	Total Nominales	% Total	Valor Actual	% VA Total
Impuestos Estado	59.142.156	49,4%	10.657.304	40,0%
Impuestos CCAA	8.622.292	7,2%	4.584.403	17,2%
Impuestos Ayuntamientos	51.990.878	43,4%	11.397.995	42,8%
Total Impuestos	119.755.326	100,0%	26.639.702	100,0%

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

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

Tabla 79. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 2

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Impuestos Estado	59.142.156	0	898.515	1.219.866	1.140.044	75.861	91.652	111.467	102.106
Impuestos CCAA	8.622.292	0	1.701.117	1.219.866	1.140.044	21.367	21.795	44.309	22.675
Impuestos Ayuntamientos	51.990.878	0	2.284.105	0	0	194.532	198.423	208.118	406.911
Total Impuestos	119.755.326	0	4.883.737	2.439.733	2.280.088	291.761	311.869	363.894	531.693
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Impuestos Estado	118.130	142.681	149.357	132.522	159.237	152.953	187.974	251.446	263.635
Impuestos CCAA	23.129	47.022	71.861	24.544	49.900	25.536	26.047	52.954	80.927
Impuestos Ayuntamientos	415.049	423.350	431.817	440.454	449.263	458.248	467.413	476.761	486.296
Total Impuestos	556.308	613.053	653.035	597.520	658.400	636.737	681.433	781.161	830.858
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Impuestos Estado	246.406	278.612	276.303	320.945	394.818	411.422	397.343	439.432	440.031
Impuestos CCAA	27.641	56.195	28.758	29.333	59.635	91.137	31.128	63.285	32.386
Impuestos Ayuntamientos	496.022	505.943	516.062	526.383	536.910	547.649	558.602	569.774	581.169
Total Impuestos	770.069	840.750	821.122	876.661	991.363	1.050.208	987.073	1.072.491	1.053.586
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
Impuestos Estado	494.096	583.259	608.473	596.808	649.101	656.494	724.705	830.500	865.142
Impuestos CCAA	33.034	67.158	102.635	35.055	71.269	36.472	37.201	75.631	115.584
Impuestos Ayuntamientos	592.792	604.648	616.741	629.076	641.658	654.491	667.581	680.932	694.551
Total Impuestos	1.119.922	1.255.066	1.327.849	1.260.940	1.362.028	1.347.456	1.429.487	1.587.064	1.675.277
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
Impuestos Estado	856.982	904.280	886.805	934.214	1.023.245	1.034.138	998.328	1.038.070	1.018.824
Impuestos CCAA	39.478	80.261	41.073	41.895	85.173	130.166	44.459	90.386	46.255
Impuestos Ayuntamientos	708.442	722.611	737.063	751.804	766.840	782.177	797.821	813.777	830.053
Total Impuestos	1.604.902	1.707.151	1.664.941	1.727.912	1.875.259	1.946.481	1.840.608	1.942.234	1.895.132
Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
Impuestos Estado	1.072.701	1.172.477	1.184.311	1.144.417	1.189.661	1.167.499	1.227.740	1.340.537	1.354.352
Impuestos CCAA	47.180	95.919	146.588	50.068	101.790	52.091	53.132	108.020	165.082
Impuestos Ayuntamientos	846.654	863.587	880.858	898.476	916.445	934.774	953.469	972.539	991.990
Total Impuestos	1.966.535	2.131.983	2.211.758	2.092.961	2.207.896	2.154.363	2.234.342	2.421.096	2.511.424

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087
Impuestos Estado	1.308.937	1.359.455	1.334.931	1.403.260	1.529.800	1.544.924	1.494.213	1.551.593	1.523.486
Impuestos CCAA	56.385	114.632	58.662	59.836	121.648	185.909	63.498	129.094	66.063
Impuestos Ayuntamientos	1.011.829	1.032.066	1.052.707	1.073.761	1.095.237	1.117.141	1.139.484	1.162.274	1.185.519
Total Impuestos	2.377.151	2.506.153	2.446.300	2.536.857	2.746.685	2.847.975	2.697.195	2.842.961	2.775.069

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096
Impuestos Estado	1.600.002	1.742.941	1.760.461	1.702.864	1.767.049	1.735.830	1.822.488	1.982.972	2.002.269
Impuestos CCAA	67.385	136.996	209.364	71.509	145.381	74.398	75.886	154.279	235.778
Impuestos Ayuntamientos	1.209.230	1.233.414	1.258.083	1.283.244	1.308.909	1.335.087	1.361.789	1.389.025	1.416.805
Total Impuestos	2.876.617	3.113.351	3.227.907	3.057.617	3.221.339	3.145.316	3.260.163	3.526.276	3.654.852

Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt.	2097	2098	2099	2100	2101
Impuestos Estado	1.937.838	1.958.588	1.882.749	1.956.330	1.889.882
Impuestos CCAA	80.531	163.722	83.784	320.497	87.169
Impuestos Ayuntamientos	1.445.142	1.474.044	1.503.525	1.533.596	1.564.268
Total Impuestos	3.463.511	3.596.355	3.470.059	3.810.423	3.541.320

9. Impacto socio-económico del proyecto

9.1. Introducción

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Tablas Input-Output

Ramas de actividad

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

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

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

Metodología Marco Input/Output

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

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

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

Multiplicadores I/O y Efectos Económicos

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

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

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

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

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

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

9.3. Impacto del proyecto en la producción

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos producción

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

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

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

Efectos económicos sobre producción	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	76.201.373	346.553.043
Efectos indirectos	77.725.401	221.793.947
Efectos inducidos	124.208.238	280.707.964
Efectos económicos totales	278.135.012	849.054.954

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

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos VAB

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

Tabla 83. VAB Directo Construcción y Alquileres

VAB Efectos Directos	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	119.932	13.828
Valor añadido bruto a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	53.715	8.445
% VAB / Producción	45%	61%
VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes)	34.128.802	211.643.596

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos económicos sobre VAB	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	34.128.802	211.643.596
Efectos indirectos	30.480.549	100.500.382
Efectos inducidos	37.338.673	83.172.730
Efectos económicos totales	101.948.024	395.316.709

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	655	1.486
Duración del periodo (años)	3	72
Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto	218	21

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	655	1.486
Efectos indirectos	533	1.733
Efectos inducidos	533	1.386
Efectos económicos totales	1.722	4.605

9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales

Multiplicadores

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

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

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

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

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

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

Efectos directos, indirectos e inducidos Rentas Salariales

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

Tabla 89. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres

Efecto Directo Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Multiplicadores de Empleo por sector	Construcción	Alquileres
NACE Rev.2	41	68
Rama actividad INE	27	50
Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros)	26.411	1.252
Sueldos y salarios brutos. INE TIO 2016 (Millones Euros)	20.386	975
Cotizaciones sociales. INE TIO 2016 (Millones Euros)	6.024	277
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Total (Miles)	1.031	59
Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles)	848	45
Salario medio por empleado (€/FTE)	31.145	27.692
Rentas Salariales periodo completo (Euros)	20.401.901	41.156.891
Duración del periodo (años)	3	72
Rentas Salariales al Año (Euros)	6.800.634	571.623

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

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

Efectos económicos sobre Rentas Salariales	Fase Producción	Fase Explotación
Efectos directos	20.401.901	41.156.891
Efectos indirectos	16.002.288	45.051.896
Efectos inducidos	14.478.261	31.189.774
Efectos económicos totales	50.882.451	117.398.560

9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales

Multiplicadores

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

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

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

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

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

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

Fuente: AEAT, INE y Elaboración propia

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

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

En el caso de la Concesión del Lote 2 se han calculado los impuestos directos de Sociedades, Especiales e IVA que paga la Sociedad Concesionaria. Pero falta por calcular los efectos directos sobre el IRPF de los empleos y rentas salariales generadas directamente por el Proyecto. En base a los Multiplicadores anteriores sobre Rentas Fiscales generadas por las Rentas Salariales, en la siguiente tabla se muestra el total de impuestos directos generados por el proyecto:

Tabla 92. Rentas Fiscales Directas

Impuestos Directos	Fase Construcción	Fase Explotación
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Corrientes	9.603.557	135.214.564
Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes	9.467.181	48.245.329
Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes	20.401.901	41.156.891
Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes	3.090.888	6.235.269
Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes	12.558.069	54.480.598

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	12.558.069	54.480.598
Efectos indirectos	5.906.597	17.551.872
Efectos inducidos	7.094.195	15.730.043
Efectos económicos totales	25.558.861	87.762.512

9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid

9.8.1. Tablas Input/Output Comunidad de Madrid

Para analizar los efectos económicos de la Concesión del Lote 2 en la Economía de la Comunidad de Madrid, se ha partido de los efectos económicos producidos para España, y sobre esos valores se ha aplicado la diferencia entre el porcentaje de importaciones de las 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 2 en la Comunidad de Madrid.

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

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

Tabla 95. Impacto Económico Lote 2. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

Impacto Económico Lote 2	% Rama Madrid - España	Producción (€)	VAB (€)	Empleo (Uds.)	Rentas Salariales (€)	Rentas Fiscales (€)
Efectos Económicos Totales España Fase Construcción		278.135.012	101.948.024	1.722	50.882.451	25.558.861
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción	72,0%	200.257.208	73.402.577	1.240	36.635.364	18.402.380
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción		77.877.803	28.545.447	482	14.247.086	7.156.481
Efectos Económicos Totales España Fase Explotación		849.054.954	395.316.709	4.605	117.398.560	87.762.512
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación	74,0%	628.300.666	292.534.364	3.408	86.874.935	64.944.259
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación		220.754.288	102.782.344	1.197	30.523.626	22.818.253
Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión		1.127.189.966	497.264.733	6.327	168.281.011	113.321.374
Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión		828.557.875	365.936.942	4.648	123.510.299	83.346.639
Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión		298.632.091	131.327.791	1.679	44.770.712	29.974.734

9.9. Población beneficiada y ahorro en rentas de alquiler

Para finalizar el estudio de impacto económico-social, las dos variables últimas estimadas son la población beneficiada anualmente por el proyecto y el ahorro anual en rentas de alquiler de la puesta en explotación del Lote 2 del Plan Vive, cuyo objetivo último es la promoción de un parque de viviendas con precios de alquiler asequibles para la gente que reside y trabaja en la Comunidad de Madrid.

Población anual beneficiada

Para calcular la población anual beneficiada por el Lote 2 se han utilizado los datos del INE para 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 2 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 2. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 2 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 96. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 2

Población beneficiada Lote 2	Valores
Población Comunidad de Madrid. INE 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 2	421
Población Anual Beneficiada Lote 2	958

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 2, y se han calculado los siguientes índices:

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

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

Tabla 97. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 2

Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 2	Valores
Valor promedio vivienda. IESTADIS IV T 2019	13,9
Renta Media C. Madrid (€/m2 superficie construida). Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda 2020	18,5
Superficie edificada alquilada Lote 2 (m2 construidos)	31.011
Ingresos Alquiler Anuales Lote 2	4.147.492
Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 2	11,1
Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 2	39,86%
Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 2	2.749.287
Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 2	6.530
Periodo Explotación Alquiler (Años)	72
Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión	197.948.699

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

10. Conclusiones

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

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

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

Tabla 98. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 2

Impactos analizados	Análisis realizado	Variables Modelo	Resultados Modelo	Interpretación
Rentabilidad económica del Proyecto	Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos	TIR	5,97%	Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable
		Tasa descuento WACCat	3,25%	
		VAN	67.471.364	Al ser VAN > 0 el proyecto es viable
Rentabilidad financiera del Proyecto	Flujos de Caja Disponible Accionistas	TIR	6,84%	Al ser TIR > Ke el proyecto es viable
		Tasa descuento Ke	6,37%	
		VAN	3.113.789	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	10.657.304	El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas
		VA Ingresos C. Madrid	4.584.403	
		VA Ingresos Ayuntamientos	11.397.995	
Impacto en los usuarios del Proyecto	Población beneficiada y ahorro alquiler	Población Anual Beneficiada	958	El proyecto beneficia a un volumen alto de población
		Ahorro Anual en Alquiler	2.749.287	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	497.264.733	El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica
		Empleos generados	6.327	El proyecto genera un alto volumen de empleos en la sociedad

En conclusión, el estudio de viabilidad económico-financiera muestra que la licitación de la Concesión del Lote 2 del Plan Vive por parte de la Comunidad de Madrid, es viable económica y financieramente, tiene un impacto fiscal positivo en la Administraciones Públicas, permite el acceso a una vivienda a precios de alquiler asequibles a una parte importante de la población, y genera un efecto económico positivo en la sociedad incrementado el PIB y el empleo en la fase de construcción y de explotación.