

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

PARA LA TRANSFORMACIÓN DE UN EDIFICIO DE OFICINAS
EN UN COMPLEJO DEPORTIVO Y DE OCIO
EN EL BARRIO DE SANT FRANCESC DE LA CIUDAD DE VALENCIA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA
GRADO EN FUNDAMENTOS DE LA ARQUITECTURA
CURSO ACADÉMICO 2018-2019
TRABAJO FINAL DE GRADO



UNIVERSIDAD
POLITECNICA
DE VALENCIA



ESCUELA TÉCNICA
SUPERIOR DE
ARQUITECTURA

ALUMNA: CRISTINA RAMOS DUET
TUTORES: ALICIA LLORCA PONCE
ANDRÉS CÓZAR LIZANDRA

RESUMEN

El objetivo del trabajo es determinar la viabilidad económica y financiera de abordar un proyecto de inversión consistente en la transformación de un edificio de oficinas en desuso en un complejo deportivo y de ocio. El proyecto se realiza sobre una parcela situada en la calle Pascual y Genís, un enclave muy céntrico y con importante actividad comercial. En el estudio se deberá determinar la rentabilidad del proyecto, para ello, es necesario cuantificar el importe de la inversión a realizar y los beneficios estimados, lo que implica tomar decisiones como qué precios se van a fijar, para ello es necesario en primer lugar realizar un estudio del mercado. Una vez conocida la información proporcionada por el mercado y teniendo en cuenta las características del edificio y la normativa urbanística aplicable, se realizará una propuesta proyectual del edificio, que deberá cumplir los requerimientos de la normativa urbanística. La última parte del trabajo se dedicará a los análisis tradicionales sobre viabilidad de proyectos de inversión; se realizará una planificación temporal, económica, financiera, un análisis de rentabilidad y una evaluación de riesgos. El trabajo deberá finalizar con una valoración sobre la rentabilidad y riesgo de la inversión.

ABSTRACT

The objective of the work is to determine the economic and financial viability of approaching an investment project consisting of the transformation of a disused office building into a sports and leisure complex. The project is carried out on a plot located on Pascual y Genís Street, a very central enclave with important commercial activity. In the study the profitability of the project must be determined, for this, it is necessary to quantify the amount of the investment to be made and the estimated benefits, which implies making decisions such as what prices will be set, for this it is necessary to firstly carry out a study of the market. Once the information provided by the market is known and taking into account the characteristics of the building and the applicable urban regulations, a design proposal for the building will be made, which must comply with the requirements of the urban regulations. The last part of the work will be devoted to traditional analyzes on the viability of investment projects; There will be a temporary, economic, financial planning, an analysis of profitability and a risk assessment. The work must end with a valuation on the profitability and risk of the investment.

RESUM

L'objectiu del treball és determinar la viabilitat econòmica i financera d'abordar un projecte d'inversió consistent en la transformació d'un edifici d'oficines en desús en un complex esportiu i d'oci. El projecte es realitza sobre una parcel·la situada al carrer Pascual i Genís, un enclavament molt cèntric i amb important activitat comercial. En l'estudi s'haurà de determinar la rendibilitat del projecte, per a això, és necessari quantificar l'import de la inversió a realitzar i els beneficis estimats, el que implica prendre decisions com quins preus es van a fixar, per a això és necessari en primer lloc realitzar un estudi del mercat. Un cop conegudes la informació proporcionada pel mercat i tenint en compte les característiques de l'edifici i la normativa urbanística aplicable, es realitzarà una proposta projectual de l'edifici, que haurà de complir els requeriments de la normativa urbanística. L'última part del treball es dedicarà a les anàlisis tradicionals sobre viabilitat de projectes d'inversió; es realitzarà una planificació temporal, econòmica, financera, una anàlisi de rendibilitat i una avaluació de riscos. El treball haurà de finalitzar amb una valoració sobre la rendibilitat i risc de la inversió.

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN	3
1.1. OBJETIVO DEL TRABAJO	3
1.2. CONTENIDO.....	3
CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	4
2.1. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO	4
CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO, SITUACIÓN ACTUAL Y EXPECTATIVAS 17	
3.1. SITUACIÓN MACROECONÓMICA DE ESPAÑA	17
3.2. SITUACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	18
3.3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA DEL SECTOR DEPORTIVO	20
CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DEL ENTORNO	22
4.1. INTRODUCCIÓN E HISTORIA DEL BARRIO.	22
4.1.1 Demografía.....	24
4.1.2. Nivel de estudios de la población.....	26
4.1.3. Nivel socio-económico de la población.....	26
4.1.4. Actividad comercial	27
4.1.5. Accesibilidad.....	28
4.1.6. Equipamientos del barrio	28
CAPITULO 5. PROPUESTA. DEFINICIÓN DEL PROYECTO	30
CAPITULO 6. PLANIFICACIÓN ECONÓMICA	36
6.1. ESTUDIOS DE MERCADO	40
6.1.1. Locales comerciales.....	40
6.1.2. Restaurante.....	41
6.1.3. Garajes.....	41
6.1.4. Gimnasio + Spa	41
6.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS	43
6.2.1. Locales comerciales.....	43
6.2.2. Restaurante	43
6.2.3. Garajes.....	43
6.2.4. Gimnasio + Spa	44
6.3. ESTIMACIÓN DE COSTES	45
6.3.1 Costes de construcción	45
6.3.2. Otros costes de inversión.....	47
6.3.3. Costes de funcionamiento	49
6.4. PLANIFICACIÓN TEMPORAL	52
CAPITULO 7. PROPUESTA FINANCIERA Y CASH FLOW	53
7.1. FUENTES DE FINANCIACIÓN	53
7.2. CASH FLOW	57
7.3. IVA	61
CAPÍTULO 9. CONCLUSIONES	63
CAPÍTULO 10. REFERENCIAS	64
CAPÍTULO 11. ÍNDICE DE FIGURAS Y TABLAS	67

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETIVO DEL TRABAJO

El objetivo del Trabajo Final de Grado es determinar la viabilidad de la transformación de un edificio de oficinas en desuso a un edificio destinado a un uso deportivo y de ocio en el barrio de San Francisco en la ciudad de Valencia.

Para la redacción del presente trabajo han sido necesarios los conocimientos aportados por asignaturas de todos los departamentos. En especial Urbanística, por su aportación al conocimiento del planeamiento urbano y su normativa; Arquitectura Legal, imprescindible para la realización de valoraciones y estudios de mercado; Proyectos, donde se enseña a definir de la mejor manera posible un proyecto; Economía y Gestión empresarial, que aporta las herramientas para estudiar y entender los flujos de caja y otros muchos asuntos en relación a la viabilidad de un proyecto.

Agradezco a todos los profesores que han contribuido a través de sus materias en mi formación.

1.2. CONTENIDO

En primer lugar se describe el inmueble y se recaba información sobre el edificio donde se lleva a cabo la actuación. También se describe el barrio de San Francisco, donde se ubica el proyecto. A continuación, se proyecta una propuesta de reforma del edificio para el uso de centro deportivo, spa y locales comerciales que cumple todas las normativas urbanísticas y funcionales vigentes.

Más tarde, se realizan varios estudios de mercado de los elementos que componen los distintos usos a los que se destina el inmueble y las distintas vías de negocio propuestas, lo que permite determinar los ingresos del proyecto. Después se elabora una planificación económica para estimar ingresos y costes, que incluye las fuentes de financiación. Finalmente, el cálculo del VAN y el TIR reflejan los resultados para conocer si se trata de un proyecto interesante y rentable.

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

2.1. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio donde se lleva a cabo el proyecto esta sito en el distrito de Ciutat Vella, en el barrio de San Francisco, y se sitúa en la Calle Pascual y Genís número 22.



Fig. 1. Ubicación del edificio en la ciudad. Fuente: Google Imágenes.

El edificio objeto del proyecto es un edificio histórico protegido, construido en 1916 por el arquitecto Francisco Javier Goerlich Lleó para la familia Niederleitner. Actualmente pertenece al fondo de pensiones de los trabajadores de la antigua entidad bancaria CAM. El inmueble cuenta con más de 4.500 m², distribuidos en nueve plantas. Dos sótanos, planta baja, entresuelo, cuatro alturas y ático.

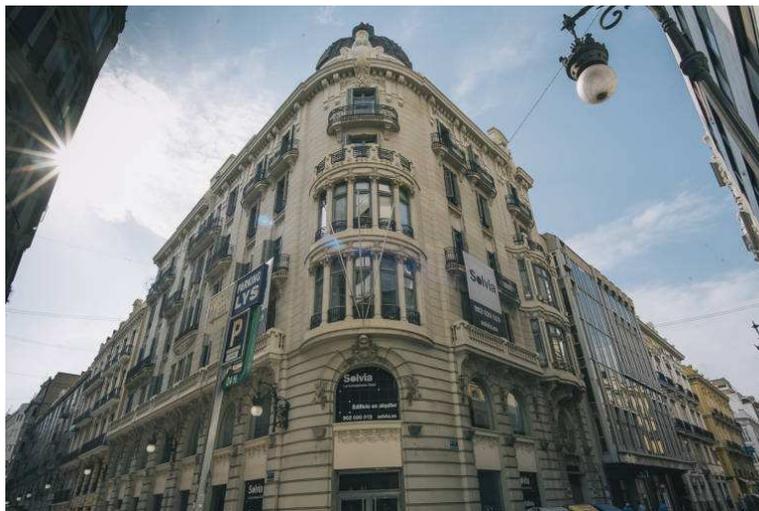


Fig. 2. Vista del edificio Niederleytner desde la calle. Fuente: Google Imágenes.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5922210YJ2752D0001UJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL PASCUAL Y GENIS 22
46002 VALENCIA [VALENCIA]

USO PRINCIPAL: **Oficinas** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1991**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **4.566**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL PASCUAL Y GENIS 22
VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **4.566** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **580** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1	-2	00	581
APARCAMIENTO	1	-1	00	581
OFICINA	1	B0	00	581
OFICINA	1	EN	00	570
OFICINA	1	01	00	553
OFICINA	1	02	00	548
OFICINA	1	03	00	533
OFICINA	1	04	00	541
OFICINA	1	05	00	78

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/400

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 12 de Octubre de 2018

725.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Fig. 3. Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble. Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Viuenda
Servici de Planejament

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA

1:1000

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
5922210	YJ2752D	PASQUAL I GENIS	22

PARTICIÓ URBANÍSTICA:

Superficie gràfica (m ²)	Número de parts	Subparcela	Superf. subparcela (m ²)	Hojas/ Serie C
580.45	1	1	580.45	34

INFORMACIÓ URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 Instrumento de Desarrollo
7 de 0 Emplaz (R11276) - PEPRI Univ.-St. Francesc. AP2011/92. BOP 18/01/93 NN.UU.

CLASIFICACIÓN:
Clasificación del Suelo: Sistema General

(SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:
Clasificación Urbanística:
(CHP-134)C. Histórico Protegido C.V. UNIVER.-SANT FRANCESC

Uso Global o Dominante: Usos Permitidos y Prohibidos: Elementos Protegidos:

(Ter.) Terciario Usos Permitidos y Prohibidos: Art. 5.23 Ord. PEPRI

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 5.24 Ord. PEPRI):
Suelo (m²): 0.00 Suelo (m²): 0.00 Retención (m²): 0 Ocupación: Agregación Obligatoria: Alineaciones y prof. edit. Informe Líneas

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Número Plantas: Altura Planta Baja (m): Altura comuña máxima: Art. 5.7 NN.UU PGOU Us. ejecución / Área reparto: Consulta Específica

PROTEGIDO2A:

Entreplantes	Semiático	Sótano	Coef. Edificabilidad Neta (m ² /m ²)
-----	-----	-----	-----

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:
Las cond. de parcela, vol. y forma, funcionales y estéticas, atendiendo a lo dispuesto para el área.
(CHP-131/132/133) en que se ubique el edificio. Ver Art. 5.22 al 5.25 Ord. PEPRI. Ambito de protección arqueológica. Incluido en el Ambito BIC del Conjunto Histórico.

Fecha Emisión: **14 de octubre de 2018** Página: **1/1**

Fig. 4. Informe de circunstancias urbanísticas. Fuente: Web Ayuntamiento de Valencia.

Como puede observarse en la información obtenida del Catastro y de Ayuntamiento de Valencia, ver figuras 3 y 4, se trata de un edificio histórico protegido sujetos a un PEPR (PEPRI Univ.-St. Francesc. AP20/11/92. BOP 18/01/93 NN.UU.) incluidos en el Ámbito BIC del Conjunto Histórico.

A continuación, se muestran imágenes de los planos originales del arquitecto y su levantamiento en CAD.

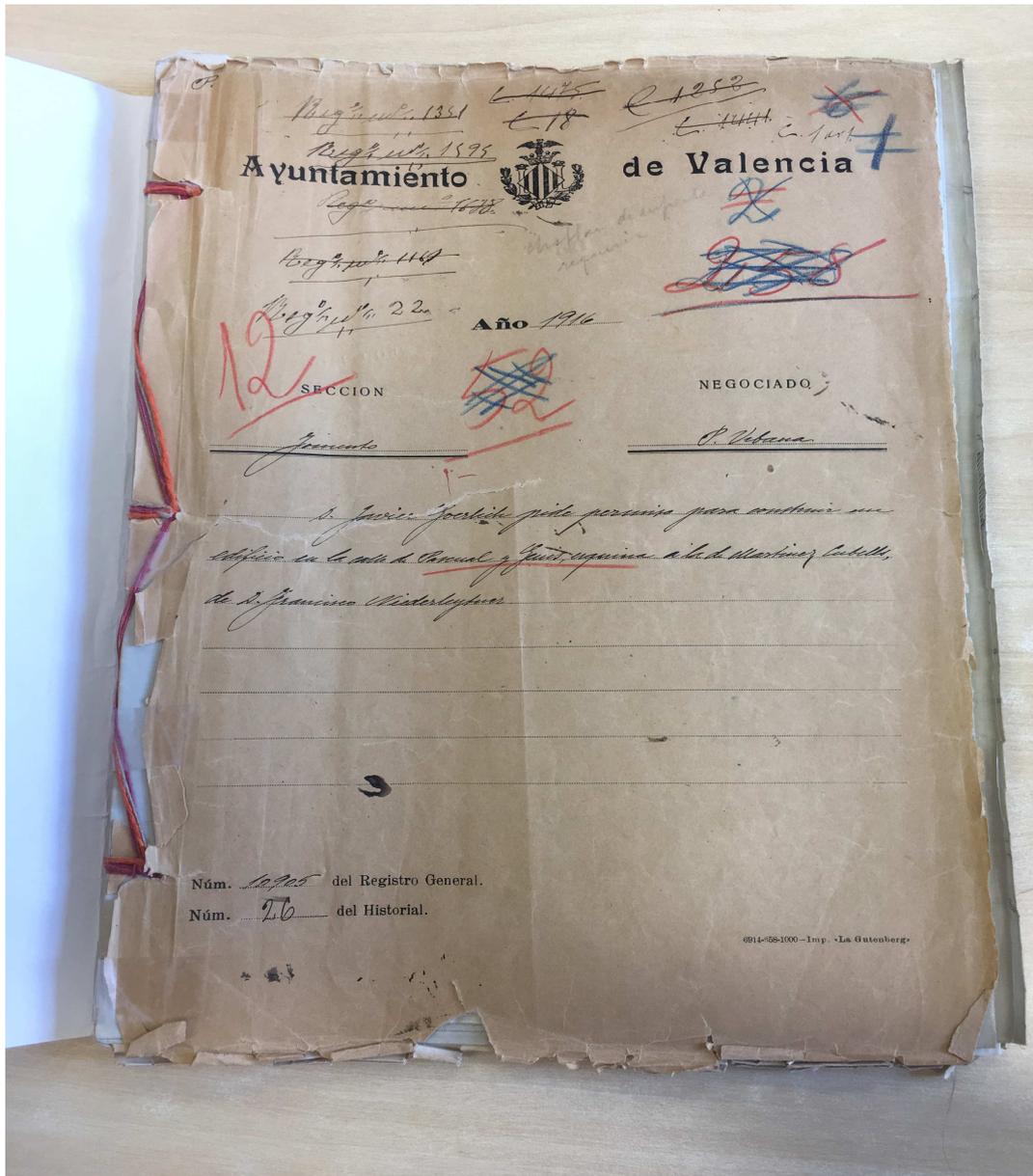


Fig.5 Proyecto Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia. Proyecto.

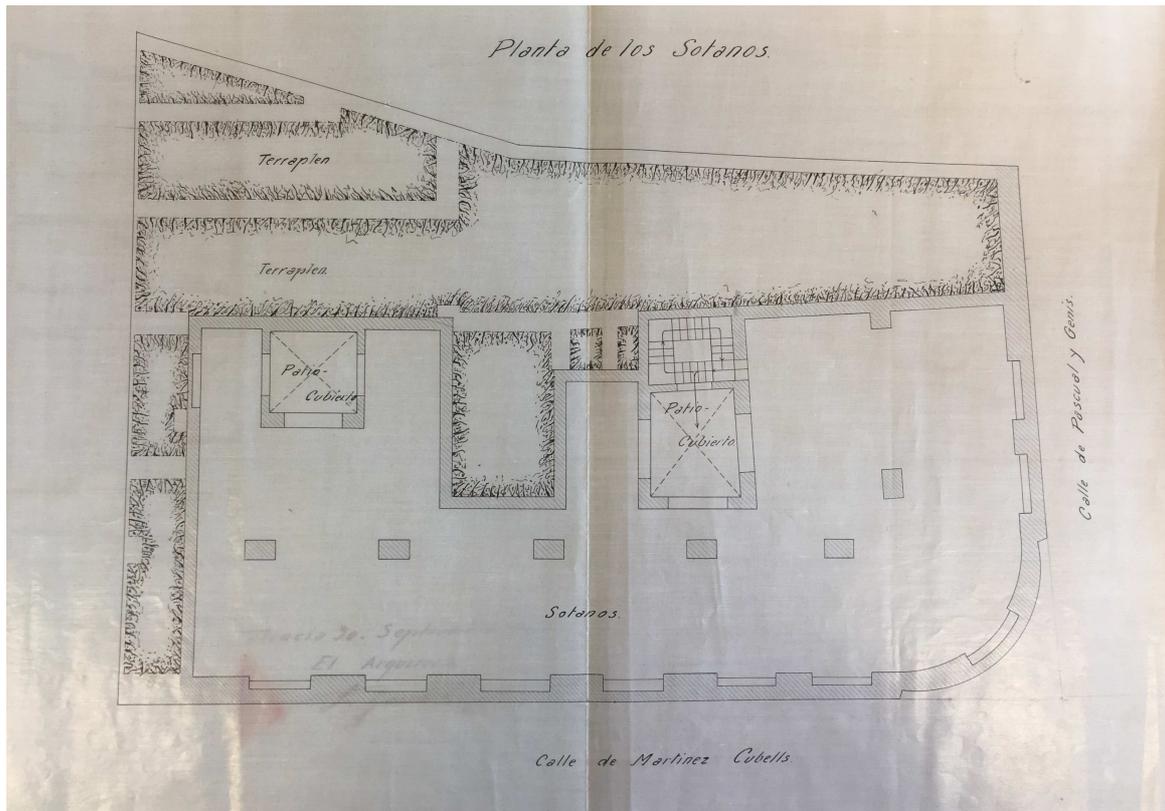


Fig. 6. Planta Sótanos. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

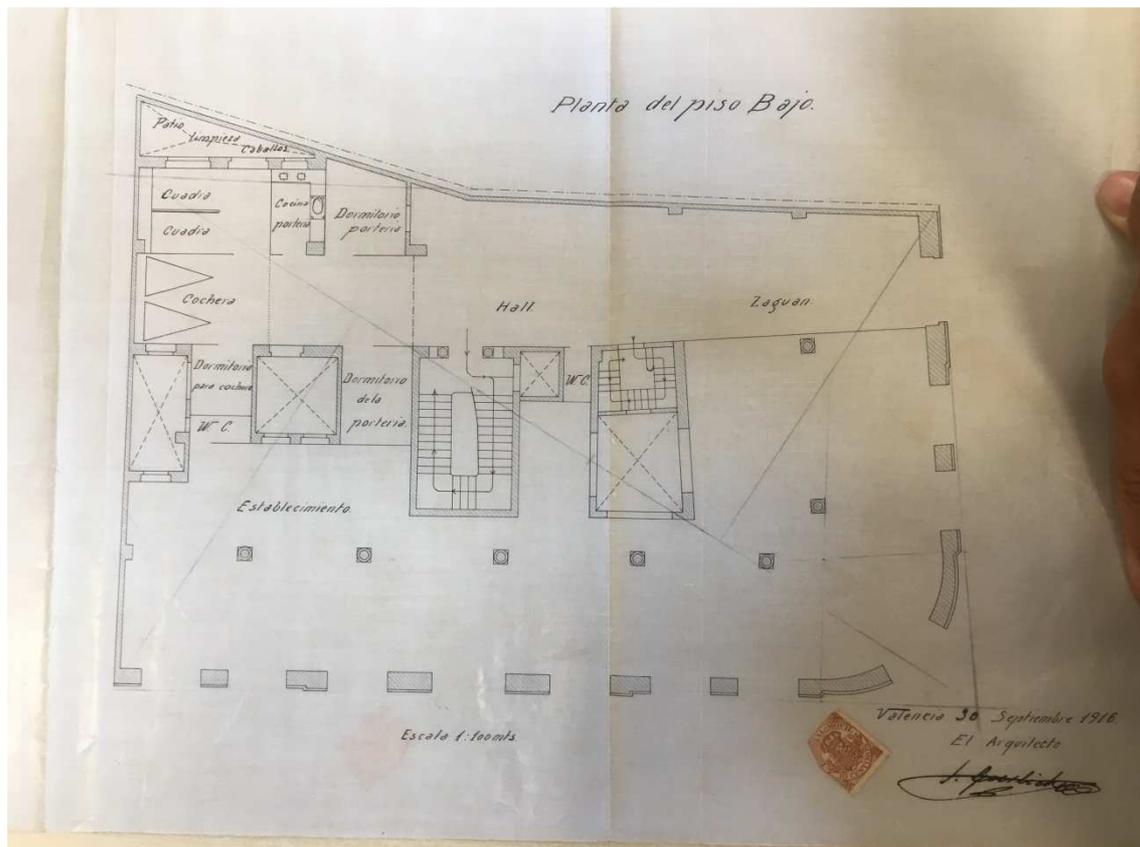


Fig. 7. Planta Baja Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

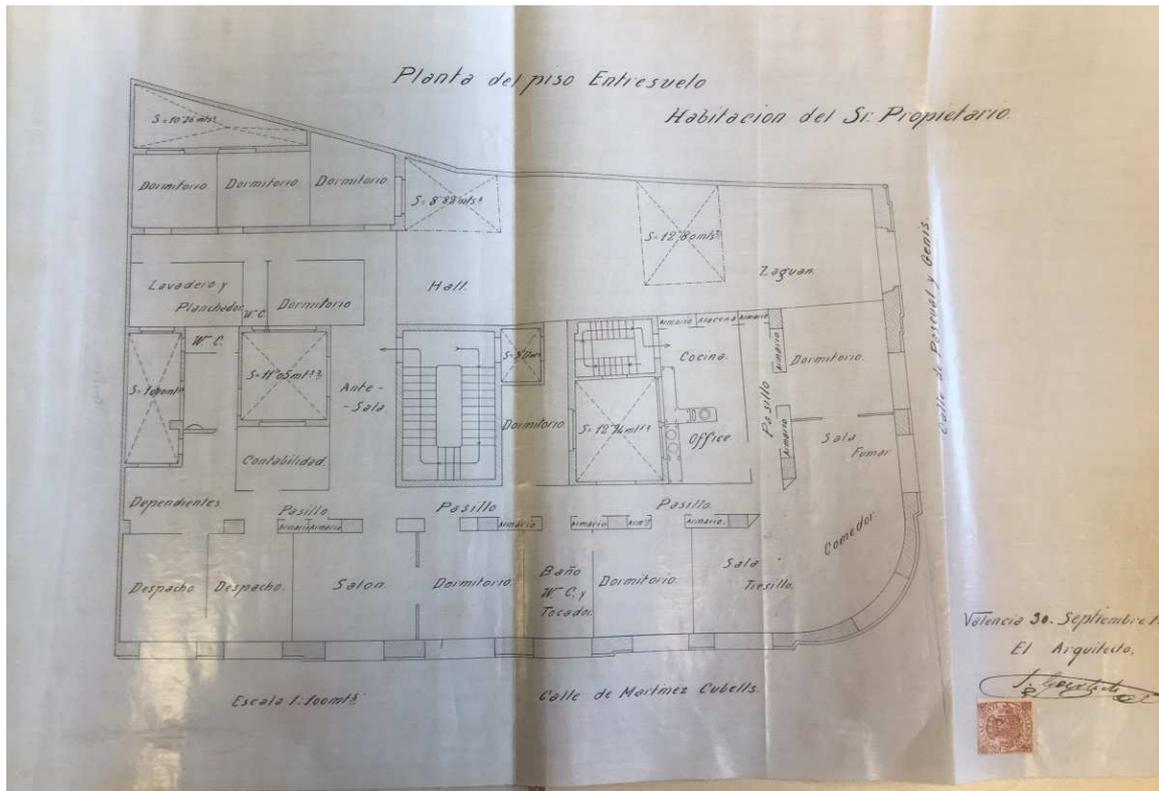


Fig. 8. Planta entresuelo. Vivienda del Sr. Propietario Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

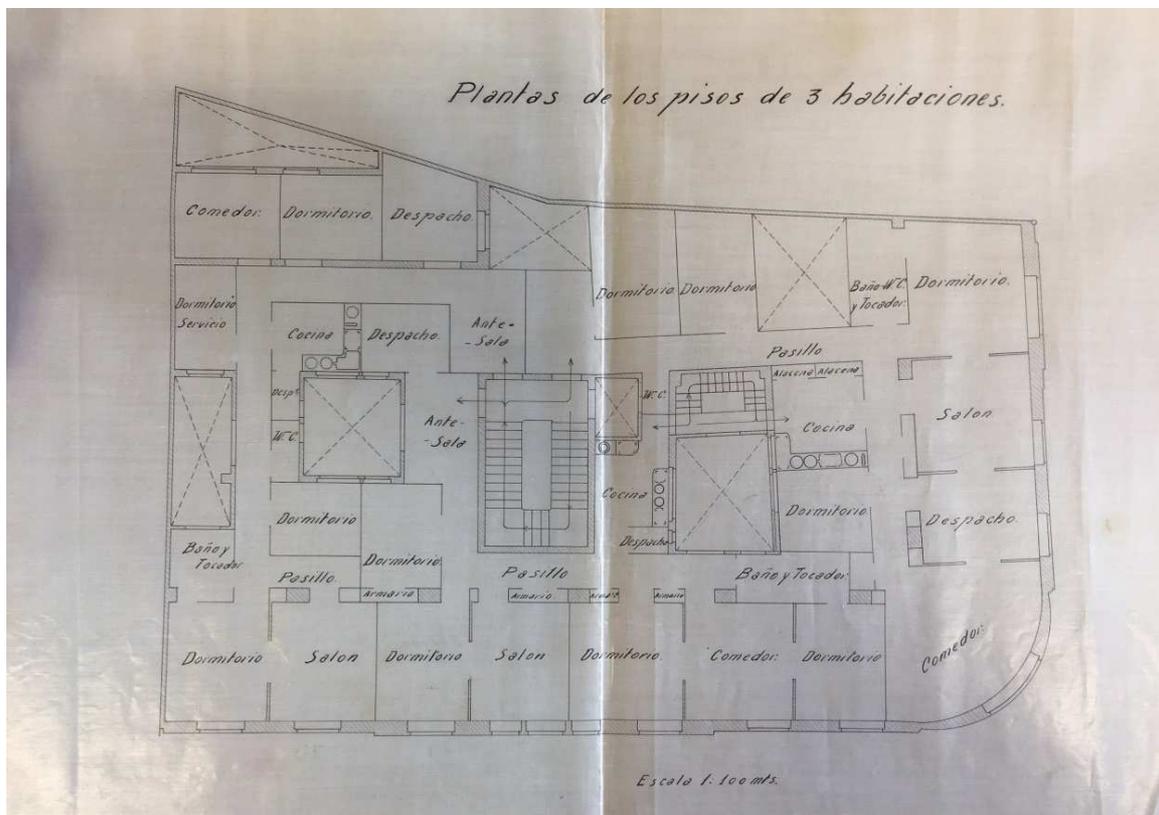


Fig. 9. Plantas 1,2 y 3. Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

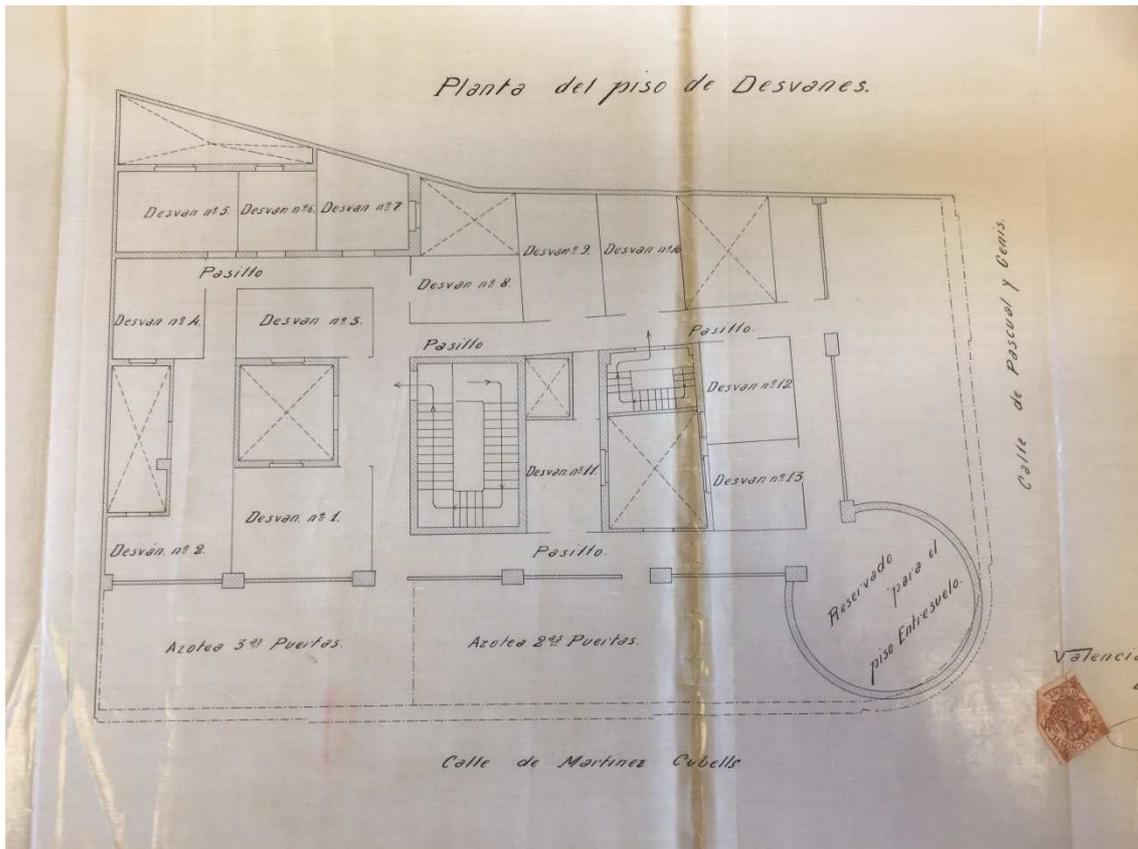


Fig. 10. Desvanes Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

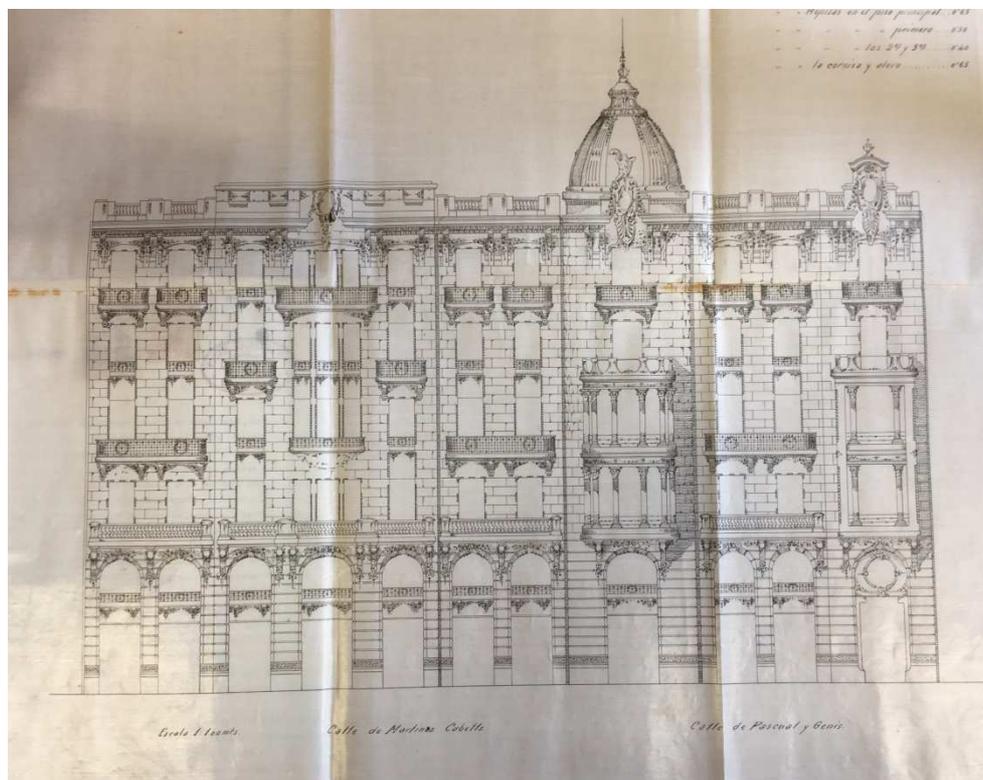


Fig. 11. Alzado general Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

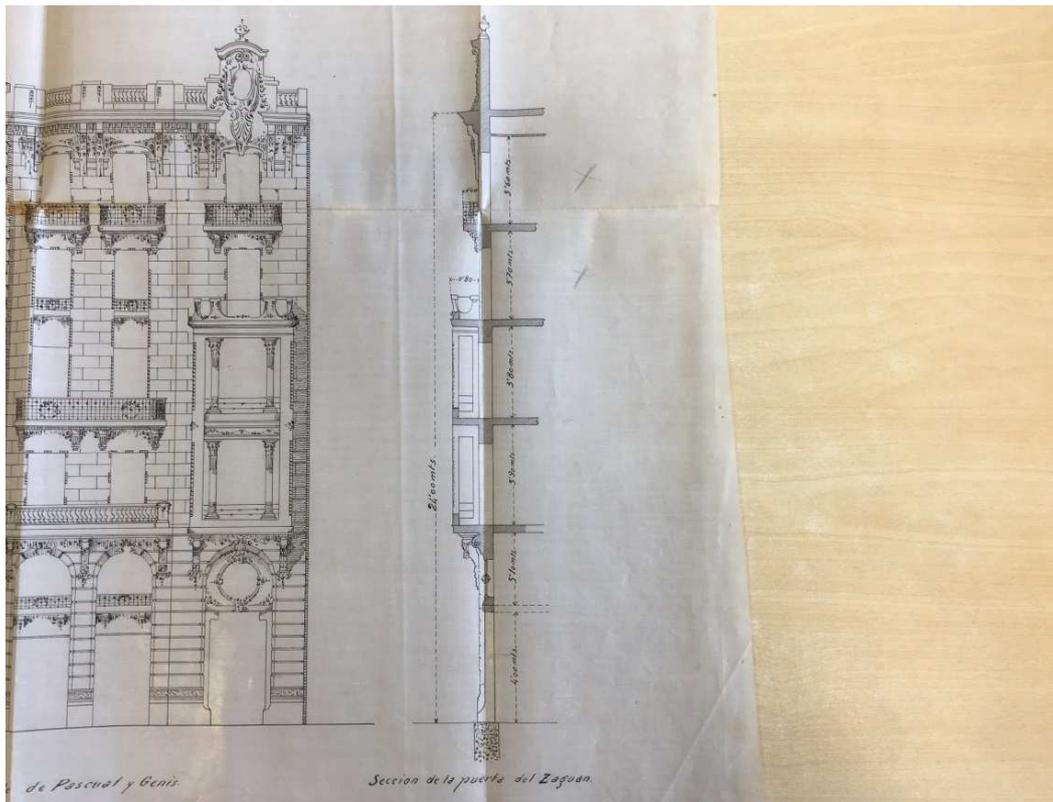


Fig. 12. Sección general Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

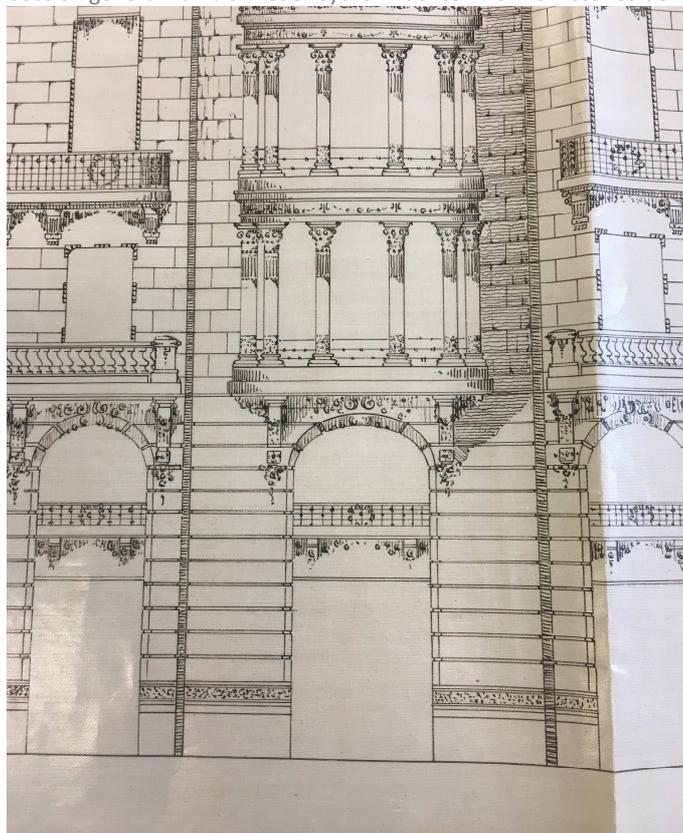


Fig. 13. Detalles de fachada Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

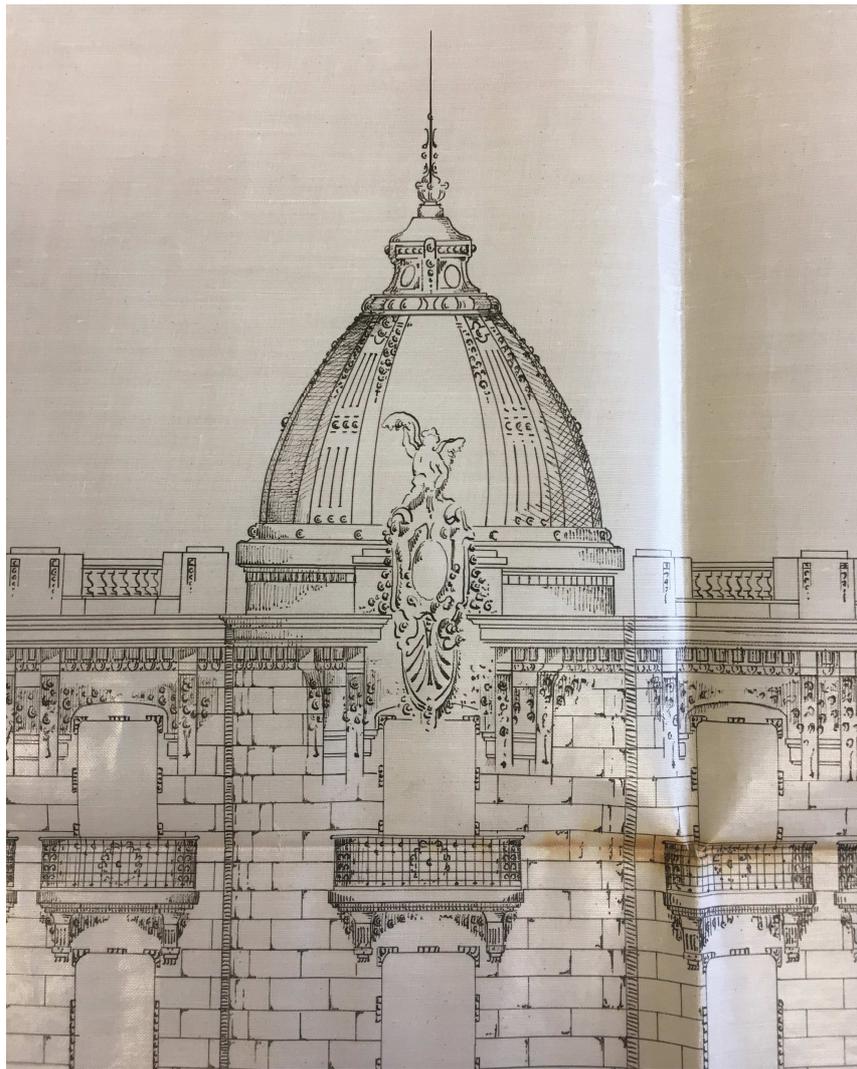


Fig. 14. Detalles de fachada Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

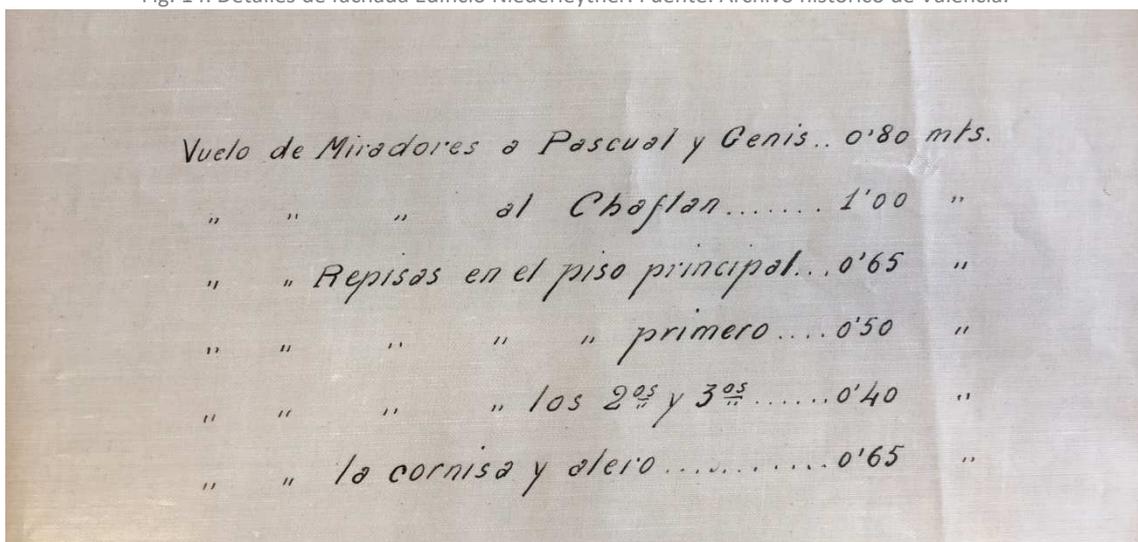


Fig. 15. Anotaciones de los vuelos sobre fachada Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

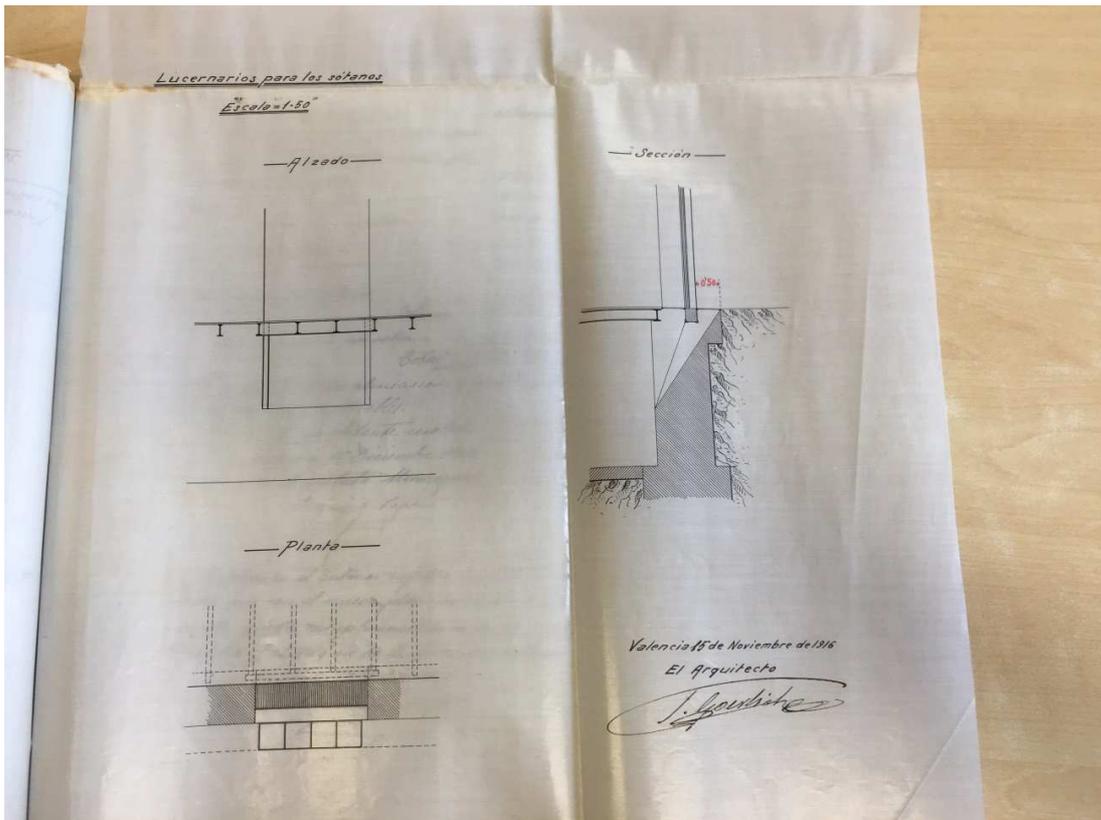


Fig. 16. Detalles sobre iluminación del sótano Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

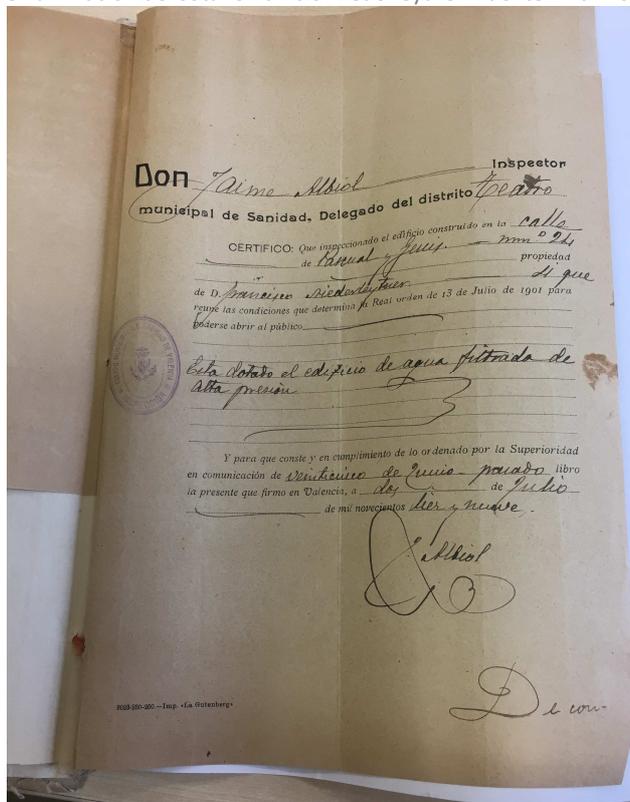


Fig. 17. Certificado de agua filtrada de alta presión Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

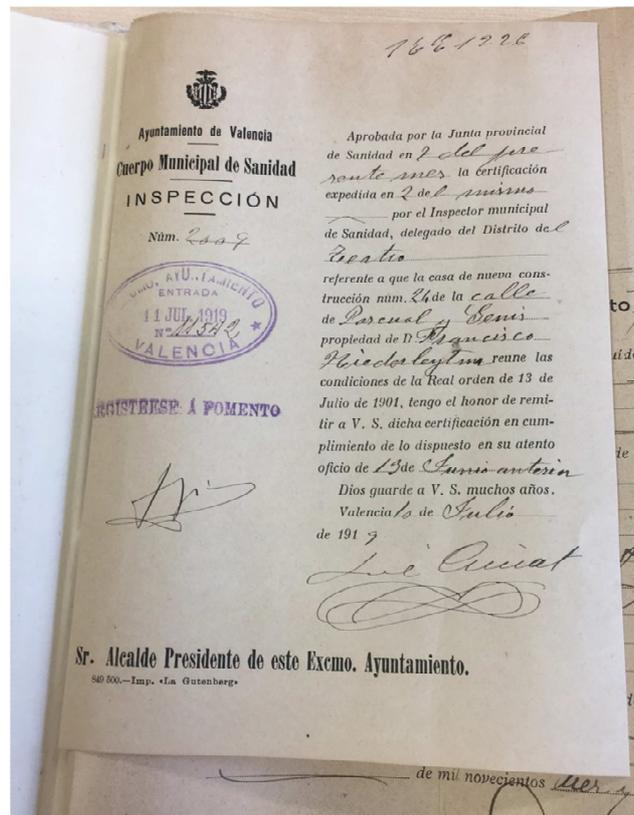


Fig. 18. Inspección sanitaria Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.

LENTAMIENTO DE LOS PLANOS ORIGINALES EN CAD:

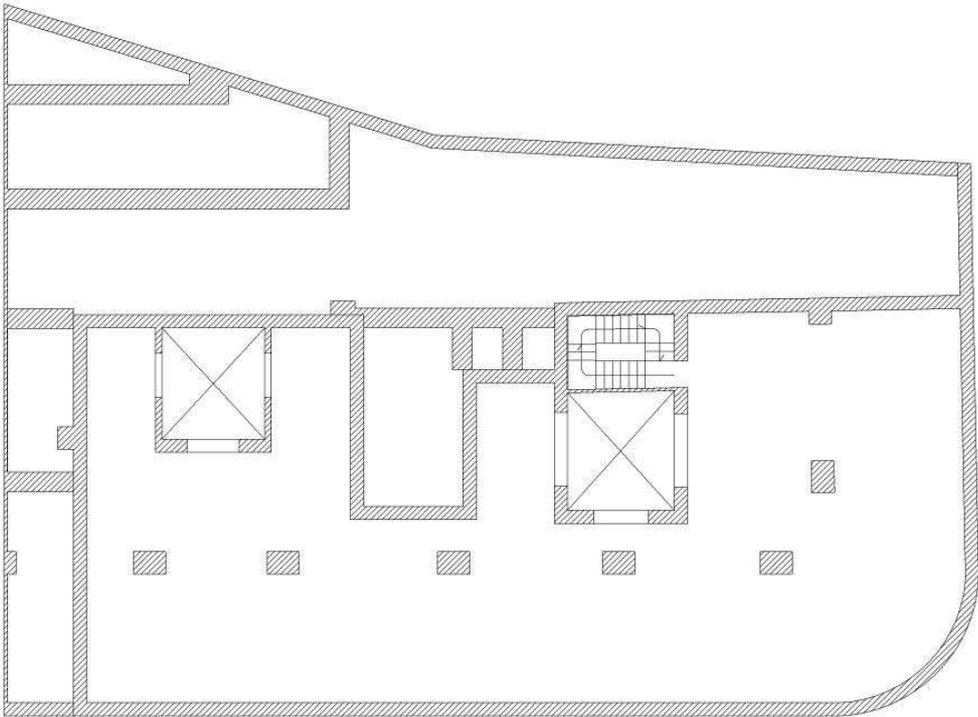


Fig. 19. Levantamiento CAD Planta sótano Edificio Niederleytner. Fuente: Elaboración propia.

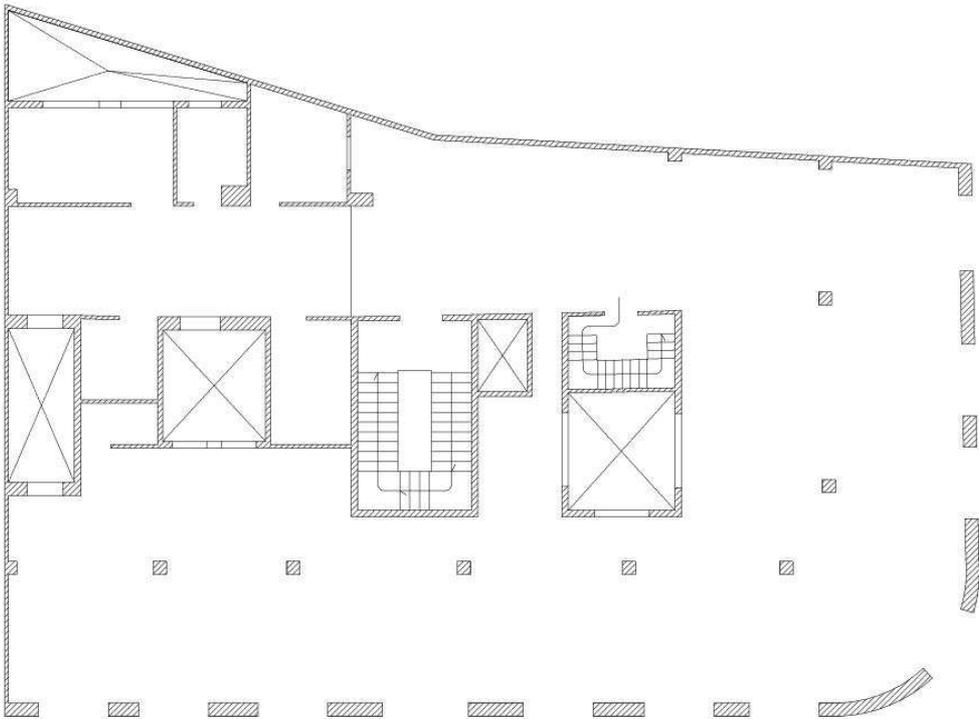


Fig. 20. Levantamiento CAD Planta baja Edificio Niederleytner. Fuente: Elaboración propia.

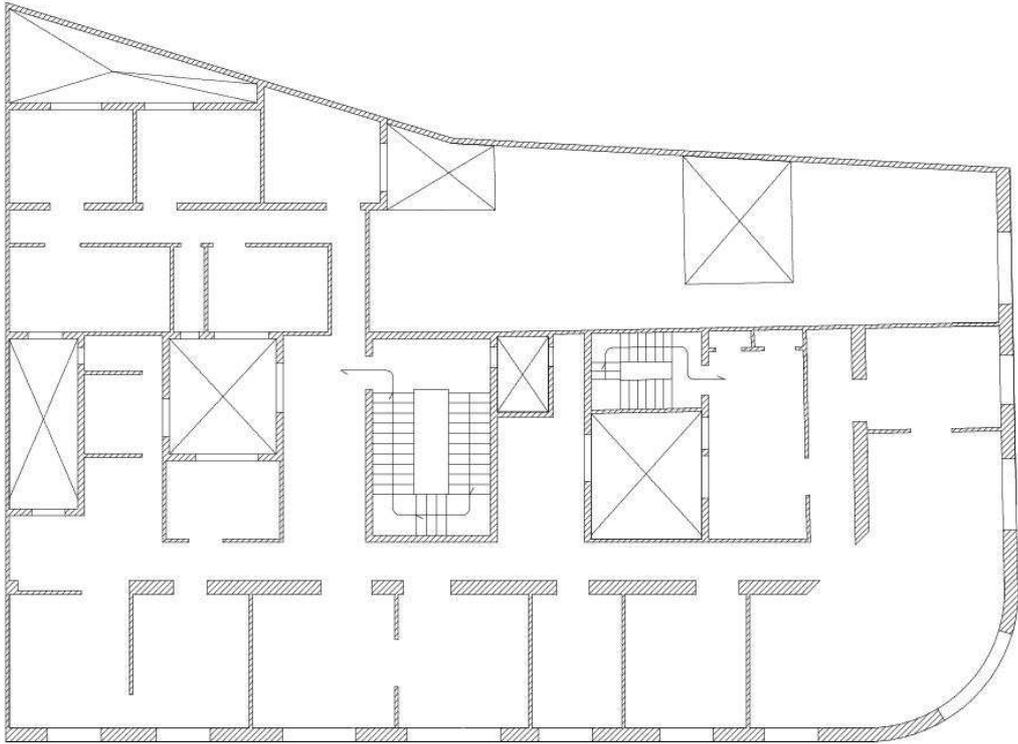


Fig. 21. Levantamiento CAD Planta entresuelo Edificio Niederleytner. Fuente: Elaboración propia.

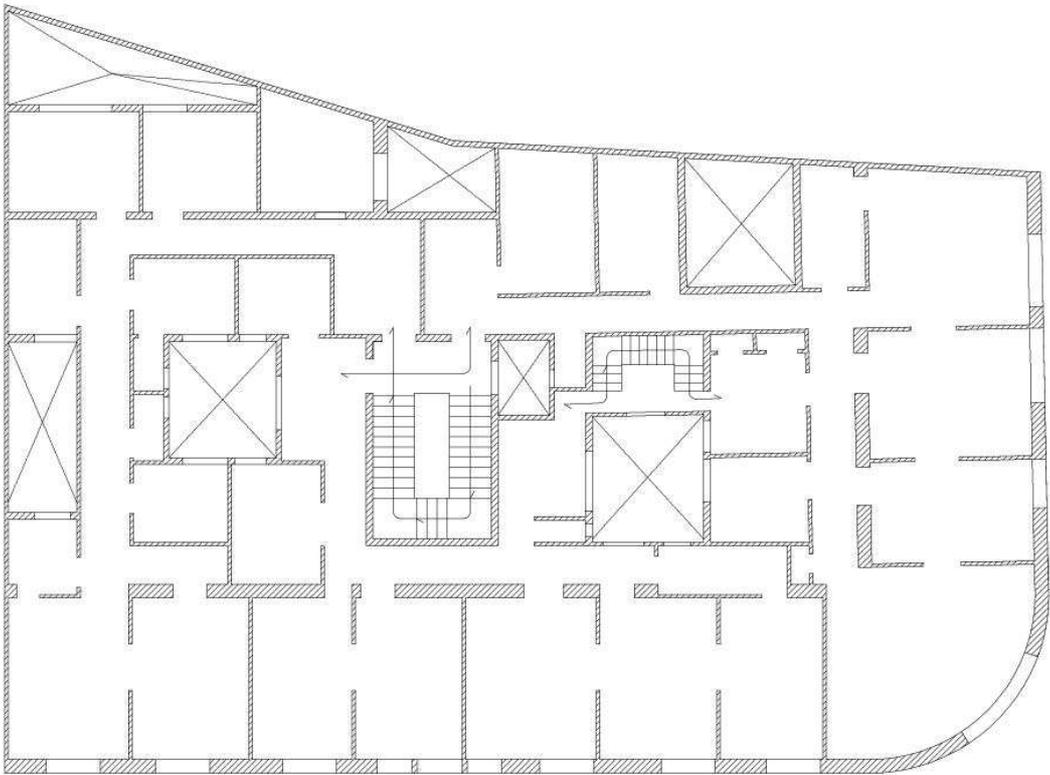


Fig. 22. Levantamiento CAD Plantas 1,2 y 3 Edificio Niederleytner. Fuente: Elaboración propia.

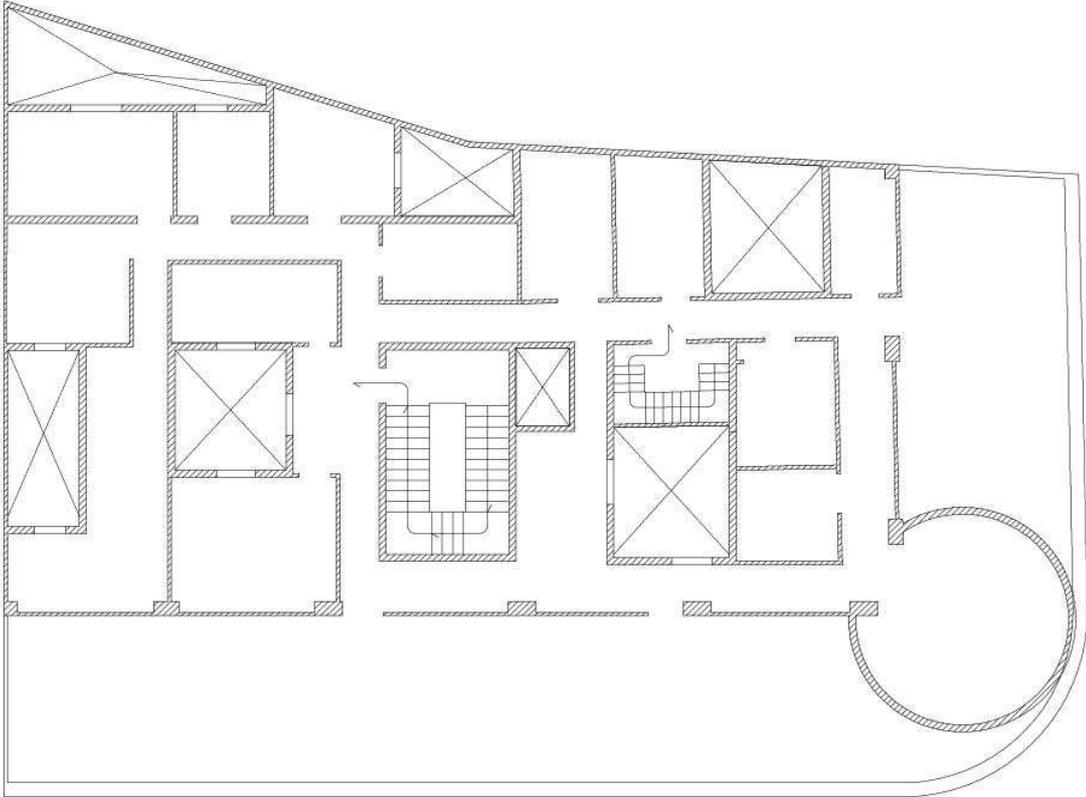


Fig. 23. Levantamiento CAD Plantas desvanes Edificio Niederleytner. Fuente: Elaboración propia.

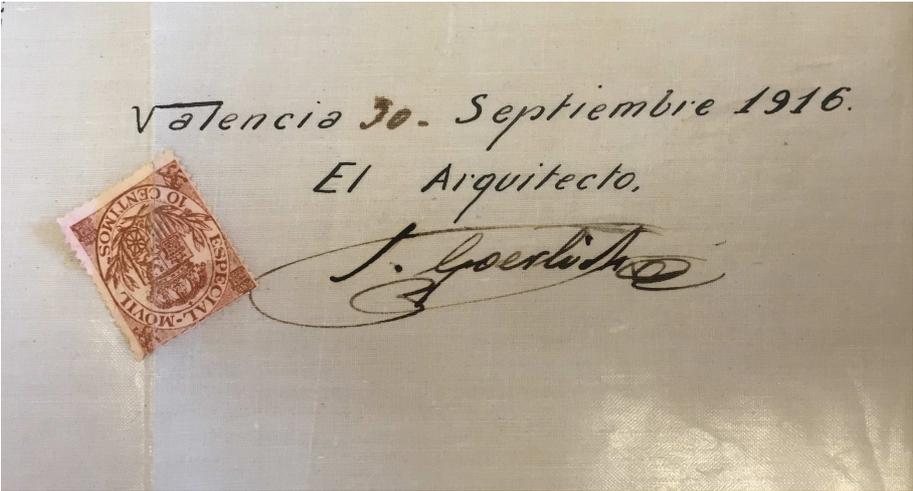


Fig. 24. Firma original del arquitecto Javier Goerlich. Fuente: Archivo Histórico de Valencia.

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO, SITUACIÓN ACTUAL Y EXPECTATIVAS

3.1. SITUACIÓN MACROECONÓMICA DE ESPAÑA

Indicadores económicos como el PIB (producto interior bruto), el empleo, la inversión, la inflación y la evolución del comercio exterior, explican la situación macroeconómica de España. La economía española creció una décima menos entre octubre y diciembre de 2017 que en el trimestre anterior, creciendo un 0,7%, menos de lo que estimaba el banco de España. En parte podría deberse a las bajas cifras en Cataluña de turismo, comercio minorista y afiliación a la Seguridad Social.

En 2017 la actividad siguió mostrando fuerza y avanzó un 3,1% anual, según los datos preliminares publicados por el Instituto Nacional de Estadística. Así, el PIB continúa creciendo durante 17 trimestres consecutivos y con incrementos anuales superiores al 3% desde 2014.

La situación política de Cataluña afecta, de manera muy acotada y limitada, al crecimiento de España en 2018. El Banco de España redujo la previsión de crecimiento en dos décimas debido a esta situación, aunque las cifras se compensan por el mejor comportamiento de la economía europea. El organismo supervisor prevé un crecimiento del PIB para 2018 de un 2,4%.

En términos generales, el 2017 concluye como el año en el que se restablecen los niveles de PIB previos a la Gran Recesión tras 10 años. Esto sucede gracias al aumento de la competitividad y las exportaciones. Por otro lado, no se han alcanzado las cifras en cuestión de empleabilidad, puesto que todavía queda por recuperar 1,7 millones de empleos. Se estiman dos años más de crecimiento para llegar a las cotas de 2008. Esta situación de paro y consumo sería la responsable del descontento generalizado de la sociedad.

A pesar de estos datos y al contrario de lo que se estimaba, la afiliación a la seguridad social ha sumado 600.000 usuarios. La creación de empleo ha provocado que el consumo se mantenga, favoreciendo además las condiciones financieras y el desendeudamiento de las familias.

EVOLUCIÓN DEL PIB EN ESPAÑA

Tasa de crecimiento, en %

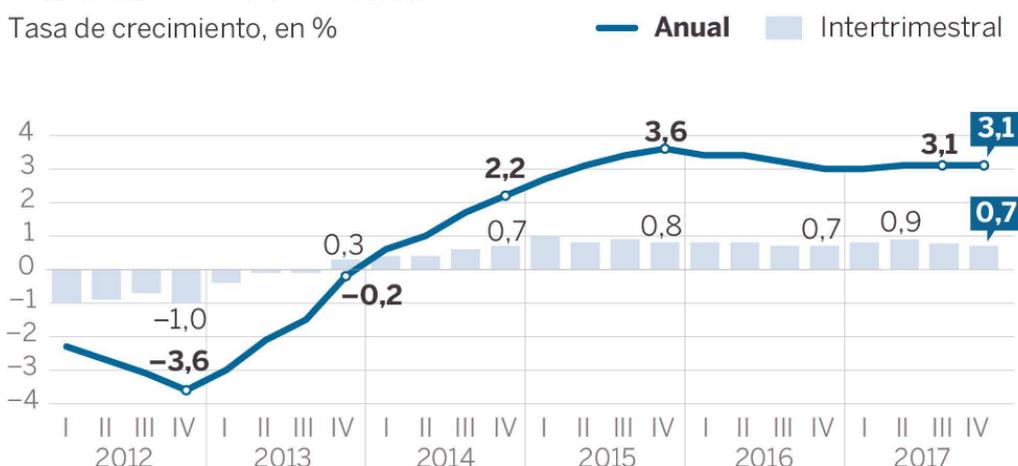


Fig. 25. Evolución del PIB en España. Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

En referencia al resto del mundo, se está dando una recuperación generalizada. El comercio global ha crecido con fuerza en los últimos años, lo que hace que las exportaciones españolas crezcan también, lo que atrae la inversión y la industria al país.

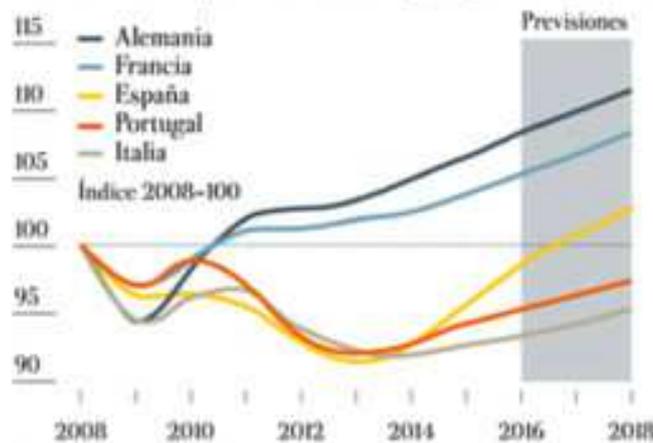


Fig. 26. Evolución del PIB respecto al nivel pre-crisis en Europa. Fuente: INE, Banco de España.



Fig. 27. Evolución de la riqueza total de los hogares, en porcentaje del PIR. Fuente: INE, Banco de España.

La conclusión principal es que España sigue inmersa en una recuperación intensa, mucho más equilibrada que la experimentada en anteriores ciclos expansivos, aunque se encuentra en una tesitura compleja, entre la complacencia de unos ante los éxitos logrados y la autoflagelación de otros ante la insuficiencia de lo alcanzado. Esto conduce bien al inmovilismo, bien a la búsqueda de atajos para anticipar los beneficios que sólo una economía sana en lo macro y flexible en lo micro pueden proporcionar. Esta es una lección que parece haberse olvidado y cabe esperar que no sea necesaria otra crisis para recordarla.

3.2. SITUACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para abarcar todos los aspectos que intervienen en el proyecto, se tendrá en cuenta la situación del sector de la construcción y del sector servicios más concretamente en la actualidad y sus previsiones de futuro.

El sector de la construcción en España crecerá un 4,8% en 2018 según las previsiones del ITEC (Instituto de Tecnología de la construcción de Cataluña, miembro de Euroconstruct, un grupo de análisis formado por 19 institutos europeos, del cual, ITEC representa a España). Este crecimiento se basa en el buen momento que atraviesa la edificación residencial, con un 8% de repunte esperado tras dos años con incrementos a dígito doble.

No obstante, a pesar de la aparente buena dinámica del sector, España todavía está bastante por debajo de lo que se consideraría una actividad razonable.

En 2019, se estima un crecimiento del 4,3% y del 3,4% en 2020, de forma que continuará con una buena evolución, aunque experimente cierta desaceleración, de la misma manera que está ocurriendo en el resto de la UE. Esta subida se debe a la demanda por inversión. Las familias han decidido invertir en vivienda para después alquilarla, ya que es un producto mucho más seguro que otros tipos de inversiones, como por ejemplo la Bolsa.

Los cuatro sectores que forman el sector de la construcción son: Edificación residencial, no residencial, rehabilitación e ingeniería civil. De los que se estima un crecimiento durante 2018 del 8%, el 4,5%, 2% y 4,8% respectivamente.

En grandes ciudades, como Madrid o Barcelona, se ha producido una “burbuja de precios” que no se ha extendido al resto de ciudades. Aun así, los precios son inferiores a los del “boom” de 2007.

El ITEC asegura que en España se está promoviendo una tercera o cuarta parte de las viviendas si comparamos las cifras con Europa. Concluye que todavía falta recorrido para poder crecer sin saturar el mercado español.

Por otro lado, la ingeniería civil atraviesa un buen momento, influido principalmente por la proximidad de las elecciones de 2019.

En algunas ciudades, los ayuntamientos están obligando a los promotores (que son principalmente los bancos) a destinar el 30% de viviendas a VPO, tanto las nuevas como las remodelaciones de edificios ya existentes, lo que podría conllevar un aumento del precio de las viviendas de precio libre, a fin de compensar la “pérdida”.

En la Comunidad Valenciana ha habido un claro crecimiento del sector, que se inició en Alicante y ha trascendido hasta la ciudad de Valencia. Tanto es así, que hay escasez de mano de obra cualificada, por lo que los salarios del sector han alcanzado un aumento del 15%. La competencia está a la orden del día y las promotoras se “roban” mano de obra unas a otras mejorando las ofertas de salario, lo que podría suponer un problema a largo plazo, ya que estos sobrecostes los asume generalmente la empresa.

La adquisición de nuevos inmuebles u obra nueva viene principalmente de inversores extranjeros en unas cifras del 35% en Valencia y del 50% en Alicante.

En las siguientes tablas se puede observar el aumento progresivo de visados de dirección de obra que se emitieron en el periodo 2013-2017, lo que muestra una clara recuperación del sector de la construcción, tanto en obra nueva como en rehabilitación y otros tipos.

PERIODO	TOTAL	OBRA NUEVA	AMPLIACIÓN	REFORMA Y/O RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS	REFORMA DE LOCALES	REFUERZO O CONSOLIDACION DE EDIFICIOS	URBANIZACIONES	DEMOLICIÓN	OTROS
2017	70.982	22.041	3.097	31.993	4.454	3.122	1.490	3.222	1.563
2016	66.417	19.285	2.810	31.277	4.673	2.609	1.463	2.771	1.529
2015	64.156	17.915	2.187	30.883	5.033	2.446	1.493	2.541	1.658
2014	56.606	14.934	2.071	27.725	4.777	2.052	1.341	2.379	1.327
2013	56.436	15.025	2.353	27.069	4.816	2.108	1.304	2.517	1.244

Fig. 28. Número de visados según tipo de obra. Período 2013-2017. Fuente: Ministerio de Fomento

PERIODO	NUMERO DE EDIFICIOS													
	TOTAL	USO RESIDENCIAL						USO NO RESIDENCIAL						
		TOTAL	DESTINADOS A VIVIENDAS FAMILIAR		EN BLOQUE	COLECTIVOS	TOTAL	SERVICIOS COMERCIALES Y ALMACENES	AGRARIO Y GANADERO	INDUSTRIAL	OFICINAS	TURISMO RECREO Y DEPORTES	SERVICIOS DE TRANSPORTE	OTROS SERVICIOS
			ADOSADAS	AISLADAS										
2017	27.502	23.046	4.822	14.589	3.601	34	4.456	1.440	530	434	114	1.022	465	451
2016	23.977	19.801	4.367	12.773	2.635	26	4.176	1.462	537	350	97	868	469	393
2015	21.223	17.052	2.801	11.852	2.372	27	4.171	1.335	563	349	125	899	421	479
2014	16.573	13.003	1.453	10.097	1.414	39	3.570	1.217	464	306	103	709	317	454
2013	16.676	12.868	1.429	9.882	1.528	29	3.808	1.379	512	300	87	628	413	489

Fig. 29. Número de visados de dirección de obra. Obra nueva. Período 2013-2017. Fuente: Ministerio de Fomento

3.3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA DEL SECTOR DEPORTIVO

El crecimiento del mercado de gimnasios sigue en aumento, aunque con una leve moderación para el año 2018-2019 respecto a años anteriores debido a la competitividad de los precios. El número de abonados continúa creciendo dada la positiva situación económica general del país y la tendencia actual hacia un estilo de vida saludable.

“Según el Observatorio Sectorial DBK de INFORMA, el mercado de gimnasios cerró el ejercicio 2017 con un crecimiento próximo al 6%, similar al del año anterior, situándose en unos 950 millones de euros. La positiva situación económica y el dinamismo del consumo de las familias se reflejaron en un sensible aumento del número de abonados. No obstante, la notable presión sobre los precios limitó el ritmo de crecimiento de los ingresos.

En este sentido, el crecimiento de la oferta de gimnasios de bajo coste y de centros deportivos municipales gestionados por empresas privadas siguió contribuyendo a acentuar la alta rivalidad existente en el sector por la captación de clientes.

El crecimiento del empleo y del consumo privado, junto con la persistencia de unos hábitos cada vez más orientados a la mejora de la salud, favorecerán a corto y medio plazo la actividad de las compañías del sector. Las previsiones para el bienio 2018-2019 apuntan a una suave moderación del ritmo de crecimiento del negocio, que se situará en el entorno del 4% anual. Esta evolución permitirá que en 2019 se supere el nivel de los 1.000 millones de euros, que no se alcanzaba desde 2008.

El número total de gimnasios en funcionamiento a finales de 2017 era de 3.950, medio centenar por encima de la cifra contabilizada dos años antes. Aunque continuaron produciéndose cierres, se aprecia una reactivación de la tendencia de inauguración de centros por parte de las principales empresas, ya sean de nueva creación, ya adquiridos a otras cadenas u operadores independientes.

Vuelve a apreciarse la tendencia de apertura de gimnasios de gran tamaño, especialmente por parte de empresas dedicadas a la gestión privada de centros de titularidad pública. Este tipo de empresas están reforzando su presencia en el ámbito privado, combinando su actividad tradicional con la inauguración de centros propios.

A pesar de que el sector sigue presentando una notable atomización, los principales operadores continúan incrementando su cuota de mercado conjunta. En 2016 los cinco primeros concentraron el 23% del total, cerca de un punto y medio por encima de la cifra alcanzada dos años antes.”

Se puede concluir que es un buen momento para iniciar este tipo de negocio. Además se cuenta con la ventaja de que no existe competencia directa en la zona donde se encuentra el proyecto, por lo que la captación de los clientes está garantizada.

Fuente del texto: Observatorio Sectorial DBK de INFORMA Estudio Sectores “Gimnasios”

CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DEL ENTORNO

4.1. INTRODUCCIÓN E HISTORIA DEL BARRIO.

El proyecto de Centro Deportivo y de Ocio se localiza en el barrio de Sant Francesc, que forma parte del distrito de Ciutat Vella, en Valencia. Este barrio limita al norte con los barrios de El Pilar, El Mercat, La Seu y la Xerea. Al este con El Pla del Remei, al sur con Ruzafa y al oeste con La Roqueta.



Fig. 30. Plano delimitación del barrio de San Francisco y C/Pascual y genís 22. Fuente: Elaboración propia.

El distrito de Ciutat Vella lo forman seis barrios: La Seu, La Xerea, El Carme, El Pilar (antiguo Velluters), El Mercat y Sant Francesc.

Sant Francesc es un barrio histórico de Valencia situado en pleno centro neurálgico de la ciudad. Debe su nombre al antiguo convento de San Francisco que ocupaba casi la totalidad de lo que es la Plaza del Ayuntamiento actualmente. El derribo del convento se llevó a cabo en 1891, Tras la demolición, el solar se convirtió en un parque que a la larga no prosperó y terminó por ser un espacio destinado a ferias, teatros, espectáculos circenses y todo un crisol de diferentes actividades.

En 1854, el ayuntamiento de Valencia se trasladó provisionalmente a las instalaciones de la Casa de la Enseñanza que había junto al convento. Tras la demolición, el ayuntamiento adquirió la propiedad de la Casa de la Enseñanza en 1899 y se estableció definitivamente allí, siendo todavía hoy

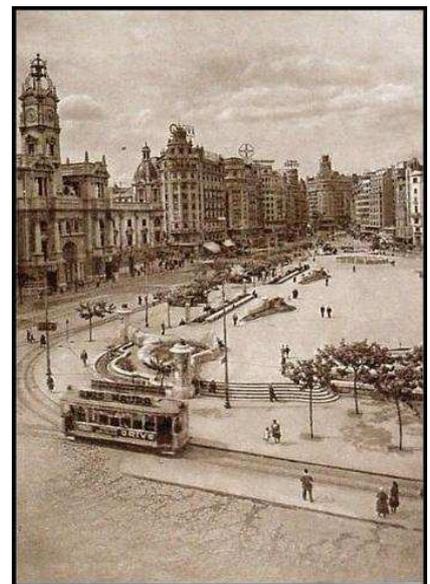


Fig. 31. Plaza del Ayuntamiento. Fuente: Archivo Biblioteca Valenciana

la sede principal. Con esta nueva situación, se empezó a gestar la idea de crear una enorme plaza que diera el carácter y grandeza necesarios a las instituciones que allí se encontraban. Para ello, se demolió el barrio de los pescadores, que por aquel entonces no contaba con muy buena fama y se emplazaba donde actualmente está el edificio de Correos.

La estación de ferrocarril también situada en las inmediaciones de la nueva plaza, donde hoy en día se encuentra el edificio Telefónica, fue trasladada a la Calle Xàtiva. El auge de instituciones, hoteles, restaurantes y comercios importantes otorgó al barrio un gran status y valor.

En la actualidad, el barrio de Sant Francesc es un barrio histórico protegido, muy céntrico, en un entorno privilegiado, destino turístico, que alberga las instituciones más importantes y **se ha transformado en una de los centros de negocios más potentes de la ciudad.**



Fig. 32. Barrio de Sant Francesc en la actualidad. Fuente: Google Imágenes.

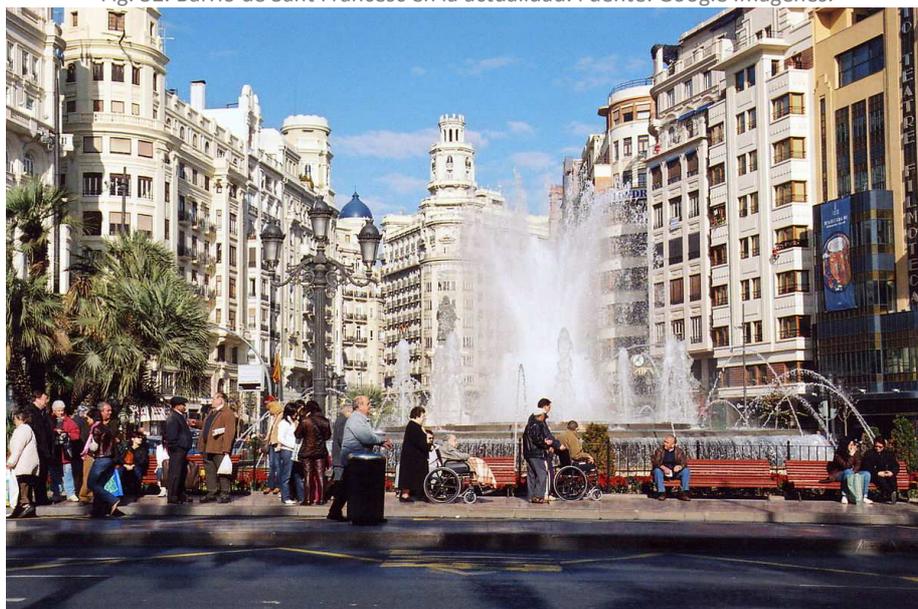


Fig. 33. Barrio de Sant Francesc en la actualidad. Fuente: Google Imágenes.

4.1.1 Demografía

Para conocer la demografía del barrio de San Francisco, compararemos la información del propio barrio con los de la ciudad. Valencia cuenta con un total de 798.538 habitantes, repartidos de forma irregular entre los distintos barrios. En San Francisco viven 5.600 personas, lo que supone aproximadamente un 0,7 % del total de la población de la ciudad.

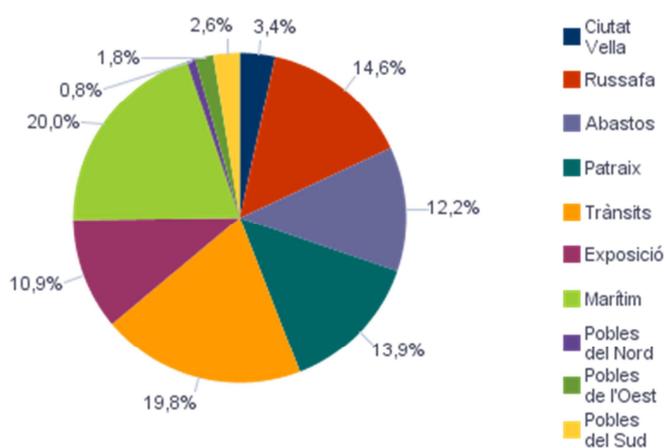


Fig. 34. Población en las juntas municipales. Fuente: Ayuntamiento de Valencia.

	Total	Hombres	Mujeres
Valencia	798.538	380.807	417.731
San Francisco	5.600	2.536	3.064

Tabla 1. Población de Valencia y San Francisco. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

Datos demográficos del Barrio de San Francisco

Año	1991	1996	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Población	6.299	5.532	5.514	5.479	5.391	5.267	5.343	5.242	5.206	5.292	5.381	5.445

Tabla 2. Evolución de la población entre 1991 y 2017. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

Personas	Superficie	Densidad de población
5.445	43,9	124,0

Tabla 3. Superficie y densidad de población en 2017. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes

Población por sexo y edad de San Francisco

	Total	0-15	16-64	65 y más
Total	5.445	684	3.334	1.427
Hombres	2.453	336	1.588	529
Mujeres	2.992	348	1.746	898

Tabla 4. Población por sexo y edad (grandes grupos). Fuente: Padrón Municipal de Habitantes

	Total	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44
Total	5.445	197	201	238	237	267	338	334	353	417
Hombres	2.453	92	95	123	119	126	162	164	169	210
Mujeres	2.992	105	106	115	118	141	176	170	184	207
	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85 - +	
Total	340	402	359	335	362	335	242	213	275	
Hombres	158	197	159	150	157	147	92	72	61	
Mujeres	182	205	200	185	205	188	150	141	214	

Tabla 5. Población por sexo y edad (grupos de 5 años). Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

Con el estudio de la pirámide poblacional, concluimos que más de 60 % de la población se ubica dentro del rango entre 16 y 65 años. Los mayores de 65 años son un 26 % respecto al total. Se debe tener en cuenta que el barrio de San Francisco es una zona mixta comercial-residencial.

Estructura d'edat i sexe

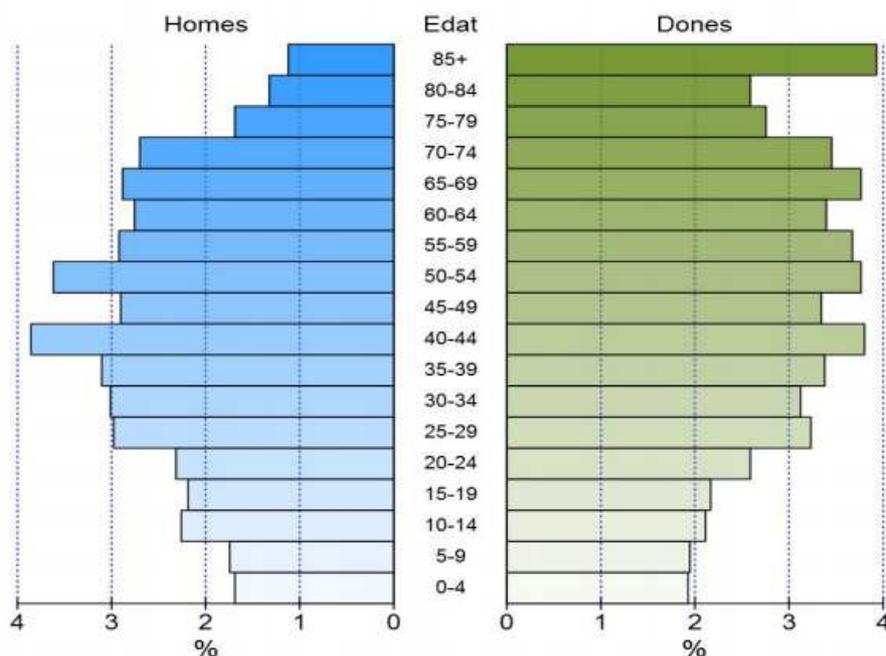


Fig. 35. Pirámide poblacional Barrio de San Francisco. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes

Población según lugar de nacimiento

	Total	Valencia	Resto de l'horta	Resto de la Comunidad	Resto del Estado	Extranjero
Total	5.445	3.131	240	652	645	777
Hombres	2.453	1.484	102	280	257	330
Mujeres	2.992	1.647	138	372	388	447

Tabla 6. Población según lugar de nacimiento y sexo. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

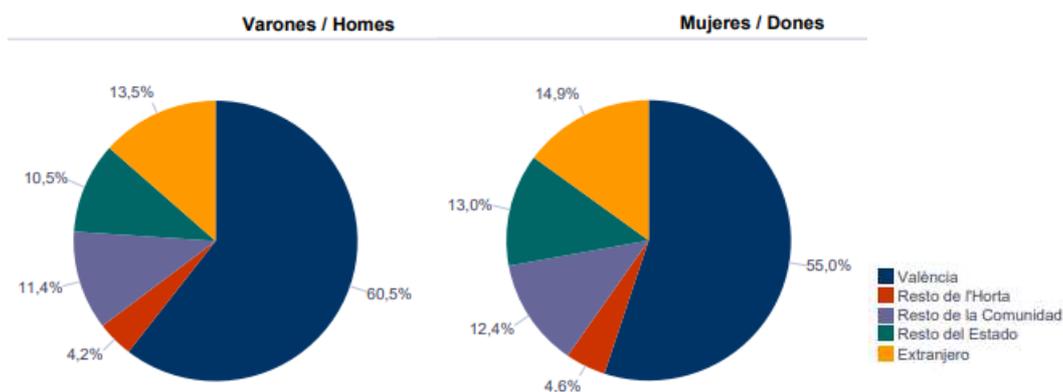


Fig. 36. Población según lugar de nacimiento. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes

4.1.2. Nivel de estudios de la población

	Total	No aplicable por ser menor de 18 años	No sabe ni leer ni escribir	Titulación inferior a graduado escolar	Graduado escolar o equivalente	Bachiller, formación profesional de segundo grado o títulos equivalentes o superiores
Total	5.445	767	1	308	770	3.599
Hombres	2.453	384		87	291	1.691
Mujeres	2.992	383	1	221	479	1.908

Tabla 7. Población según sexo y estudios realizados. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes

De esta tabla, que recoge el nivel de estudios de la población, podemos concluir que un enorme porcentaje de la población del barrio de San Francisco tiene una formación profesional superior.

4.1.3. Nivel socio-económico de la población

	Total	Activos	Ocupados a tiempo completo	Ocupados a tiempo parcial	Desocupados que han trabajado antes	Desocupado buscando el primer trabajo	Inactivos
Hombres	1.990	1.085	805	80	160	45	905
Mujeres	2.425	1.135	755	220	135	25	1.290
Total	4.415	2.225	1.555	300	295	65	2.195

Tabla 8. Población mayor de 16 años según sexo y sector de actividad. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes

Se puede observar que el 50% de la población censada en el barrio se encuentra en situación activa de empleo.

Total	2.225
Ocupaciones militares	20
Dirección y Gerencia	270
Técnicos profesionales, científicos e intelectuales	950
Técnicos y profesionales de soporte	255
Empleados de tipo administrativo	360
Servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios	145
Trabajadores cualificados en la agricultura, ganadería y pesca	0
Artesanos y trabajadores cualificados en las industrias manufactureras, construcción y minería	100
Operadores de instalaciones y maquinaria	25
Trabajadores no cualificados	30
Población desocupada que no ha trabajado antes	65

Tabla 9. Población en viviendas principales de 16 y más años activa según profesión. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes

Como se observa en la tabla 9 anterior, predominan entre la población del barrio las profesiones de alta cualificación y con un nivel de ingresos alto.

4.1.4. Actividad comercial

Tipo	Cantidad	Porcentaje
Total	4.754	100%
Comercio, Restaurantes y Hospedaje, Reparaciones	1.541	32,4%
Transporte y Comunicaciones	71	1,5%
Instituciones financieras, Seguros, Servicios prestados a las empresas y alquileres	2.475	52,1%
Otros servicios	667	14,0%

Tabla 10. Actividades de comercio y servicios según tipo. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes

Se observa una gran cantidad de actividades de comercio y servicios, que triplica las cifras de otros barrios residenciales de Valencia. (Ej. Campanar con un total de 1.406 actividades de comercio y servicios)

Se puede concluir que se trata de un barrio mucho más comercial que residencial. Es el barrio de la ciudad que concentra más cantidad de actividades por habitante. Constituye el centro de comercio y actividades profesionales de la ciudad. El alto porcentaje de comercios e instituciones financieras, de seguros, actividades profesionales, etc, sumado al hecho de ser uno de los barrios con el m² más caro de Valencia, indica que existe una gran afluencia diaria de personas con rentas altas que responden al perfil de usuario del proyecto que se propone.

4.1.5. Accesibilidad

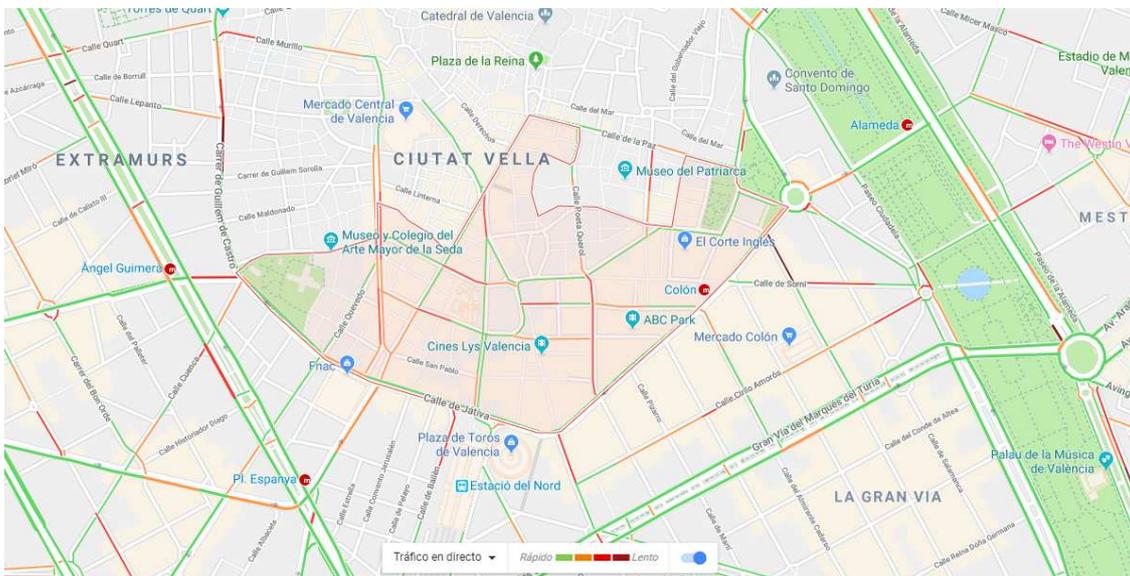


Fig. 37. Tráfico rodado en San Francisco. Fuente: Google Maps

Al barrio de Sant Francesc se accede fácilmente desde las Grandes Vías desde el sur y el este, el puente de la Alameda por el este y el puente del Real por el norte. El barrio presenta una importantísima accesibilidad con la mayor conexión de metro y medios de transporte público.

4.1.6. Equipamientos del barrio

Se trata de un barrio ampliamente equipado con todo tipo de servicios, destacando la presencia del sector financiero y comercial. En todo el barrio no se encuentra un equipamiento deportivo con las características y servicios que ofrece el que se propone.

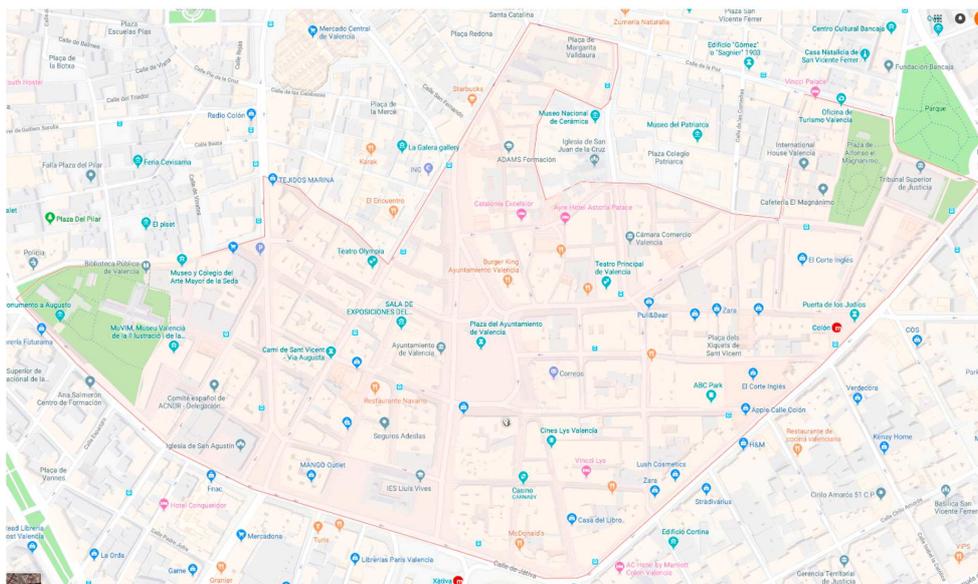


Fig. 38. Equipamientos y servicios del Barrio de San Francisco. Fuente: Google Maps.

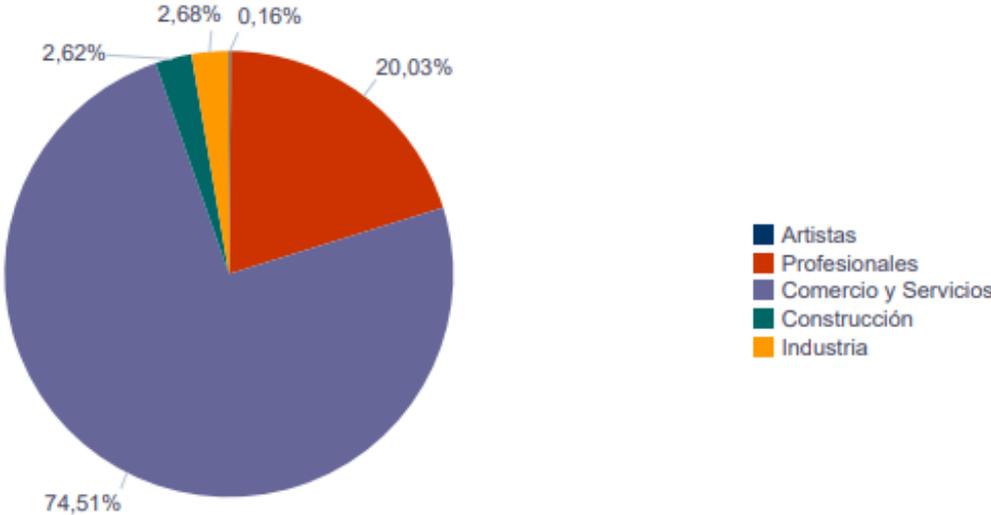


Fig. 39. Actividades económicas del barrio. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

CAPITULO 5. PROPUESTA. DEFINICIÓN DEL PROYECTO

Se propone la rehabilitación del edificio sito en Calle Pascual y Genís nº22, para darle un uso de centro deportivo y de ocio en régimen de alquiler. Se analiza la rentabilidad del proyecto para un periodo de 20 años. El complejo incluye los siguientes servicios:

- Plantas subterráneas 1 y 2: Parking para 22 automóviles, 22 motocicletas y zona para bicicletas.
- Planta baja: acceso al edificio, recepción y cuatro locales comerciales para negocios relacionados con la estética, peluquería y cuidado personal.
- Entresuelo: Spa con circuito de baños, piscina, jacuzzi, baño turco, sauna, espacios de relajación y vestuarios.
- Planta primera: Sala de máquinas (cintas de correr, bicicletas estáticas, elípticas...), zona de estiramientos y aseos.
- Planta segunda: Sala de máquinas selectorizadas, zona de peso libre, zona TRX, sala de ciclo indoor, despacho nutricionista y monitores y vestuarios.
- Planta tercera: Sala de máquinas (cintas de correr, bicicletas estáticas, elípticas...), zona de estiramientos y aseos.
- Planta cuarta: sala de actividades dirigidas, cuatro salas de libre acceso, aula de yoga y pilates, sala de exposiciones, despacho de dirección, sala de personal, lavandería y aseos.
- Planta ático: Cafetería restaurante, terrazas y aseos.

Se calcula la ocupación de cada planta y en total del edificio en la siguiente tabla:

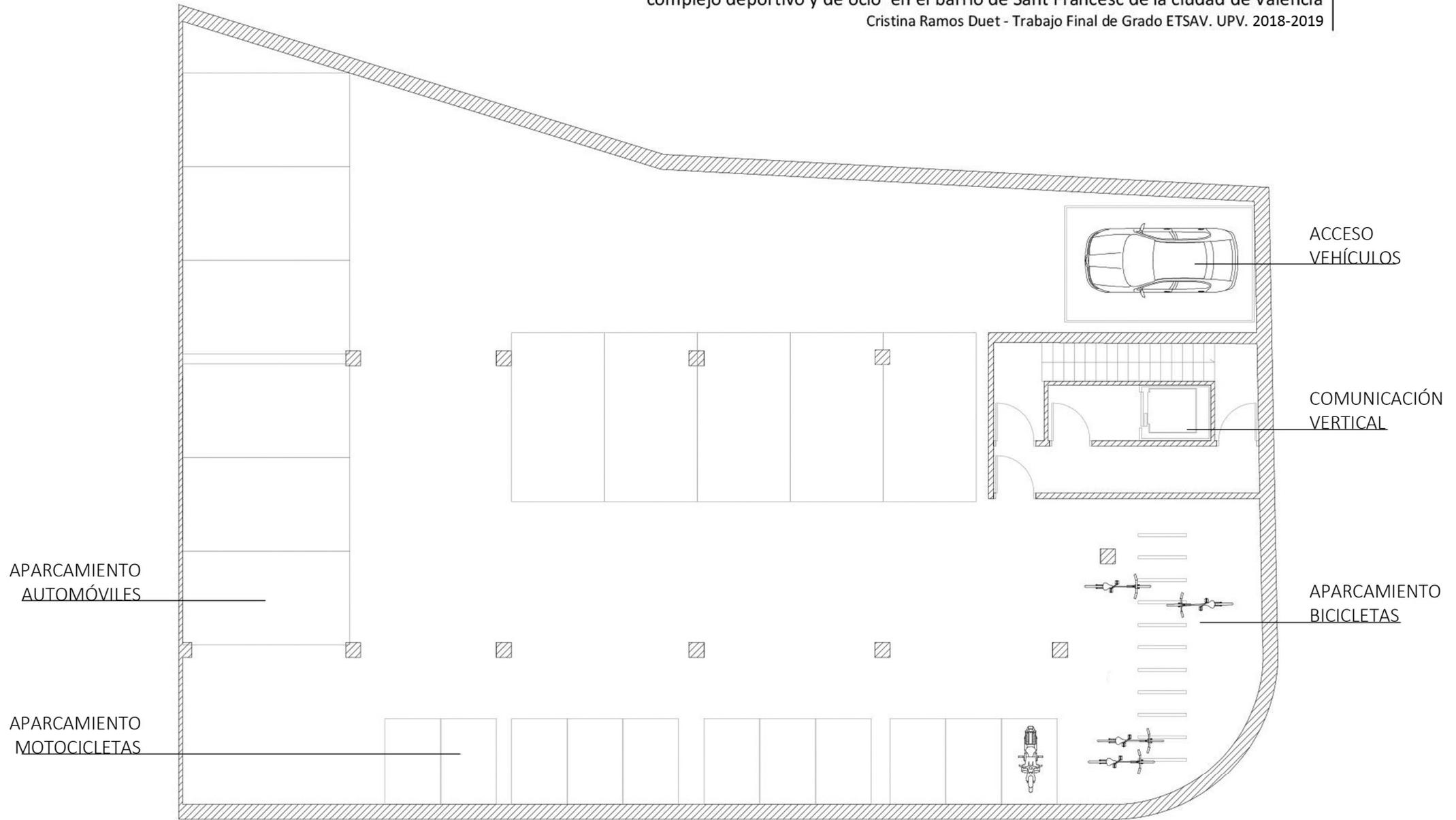
	Aux y com. verticales	Spa	Sala (con aparatos)	Sala (sin aparatos)	Vestuarios Aseos	Espacios personal	Restaurante	Terraza	OCUPACIÓN
P.0	114				5,43				58,81
P.E	62,81	243			187				152,905
P.1	32,91		497		47				131,5216667
P.2	42,91		349,54		137,51				137,1996667
P.3	32,91		497		47				131,5216667
P.4	32,45			399,46	37,85	60,87			301,2353333
P.5	70,55				65,26	41,8	188,29	156,87	291,315
TOTAL									1.204,508333

Tabla 11. Ocupación por superficies y usos del Centro Deportivo. Fuente: elaboración propia.

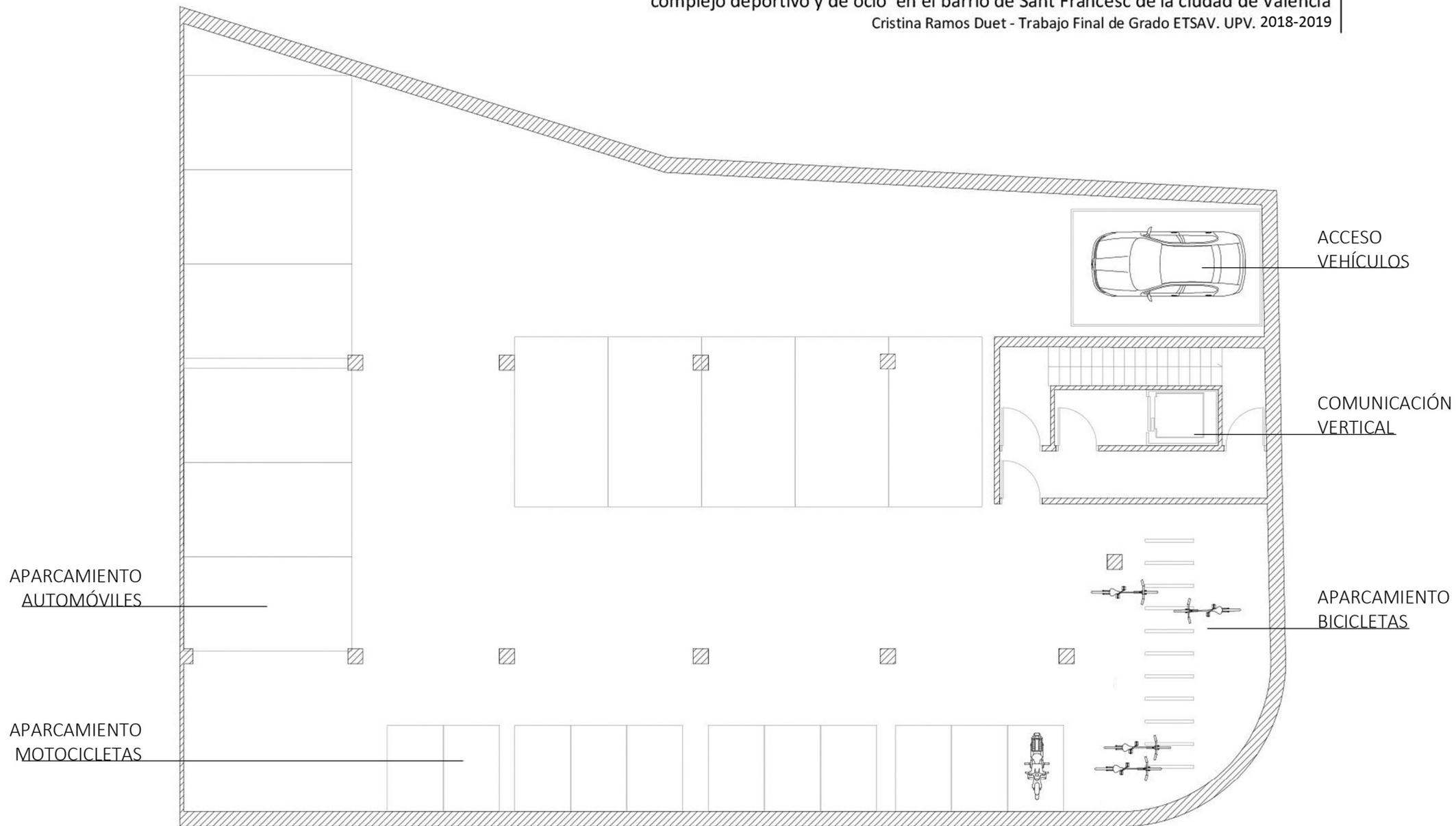
Se miden las áreas de los espacios y se divide entre el coeficiente que indica la norma DS-SI del CTE (Tabla 2.1. Densidades de ocupación) para cada tipo de espacio:

- Piscinas: 2 m²/persona
- Gimnasio (sin aparatos): 1,5 m²/persona
- Gimnasio (con aparatos): 5 m²/persona
- Zonas de paso: 2 m²/persona
- Restaurante: 1,5 m²/persona
- Baños: 3 m²/persona

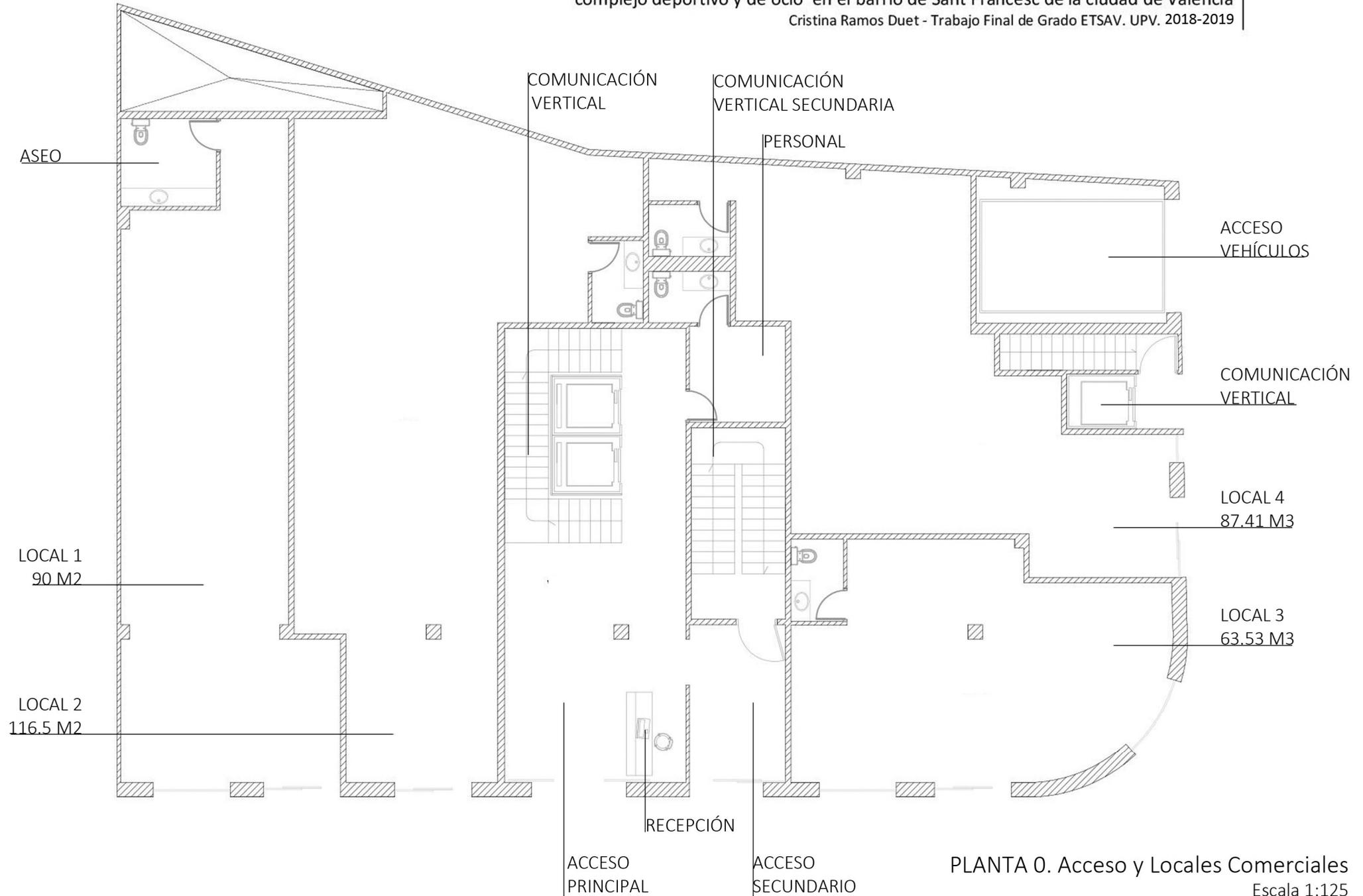
El aforo del edificio es de **1.204** personas.

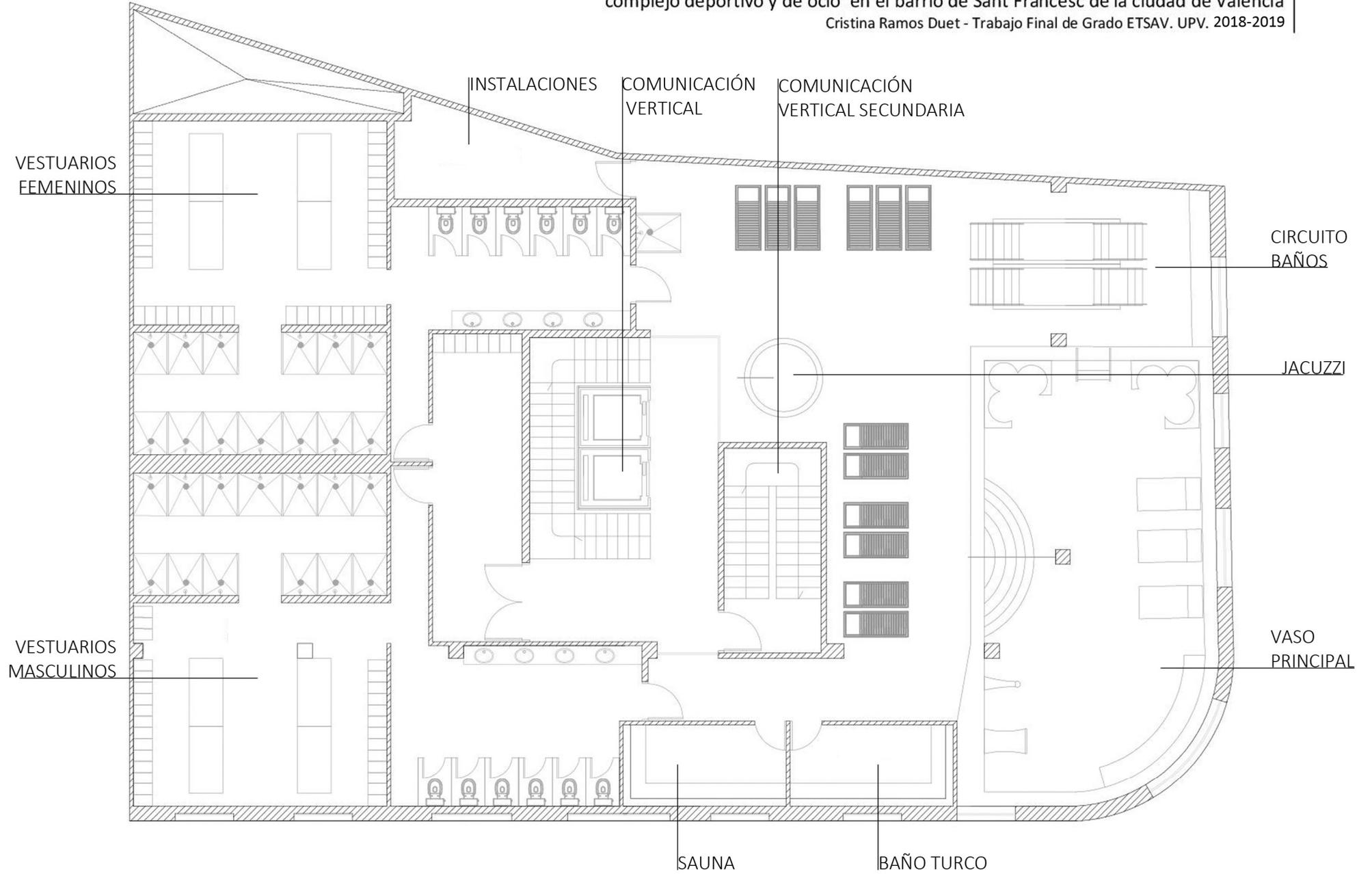


PLANTA -2. Garaje
Escala 1:125

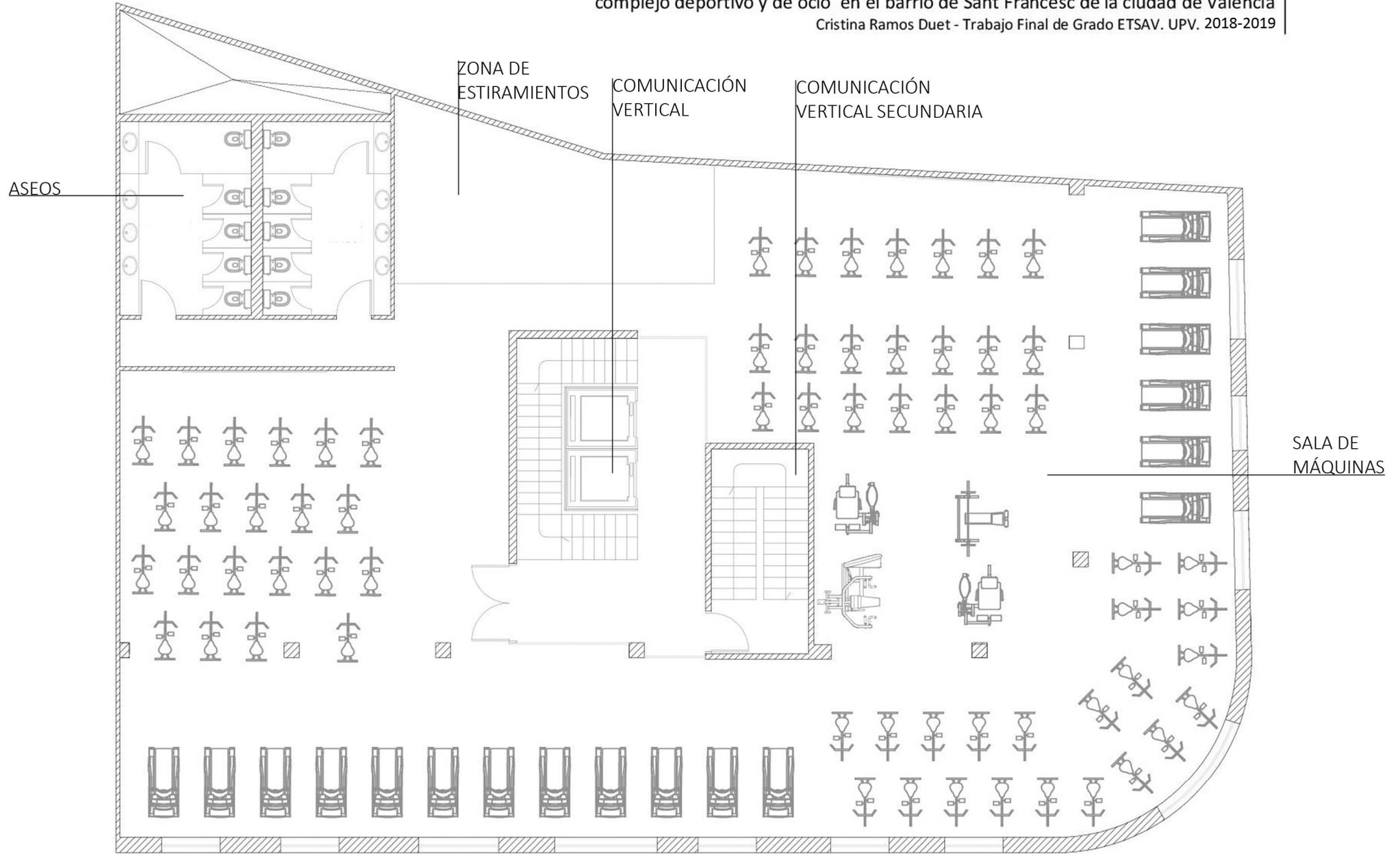


PLANTA -1. Garaje
Escala 1:125

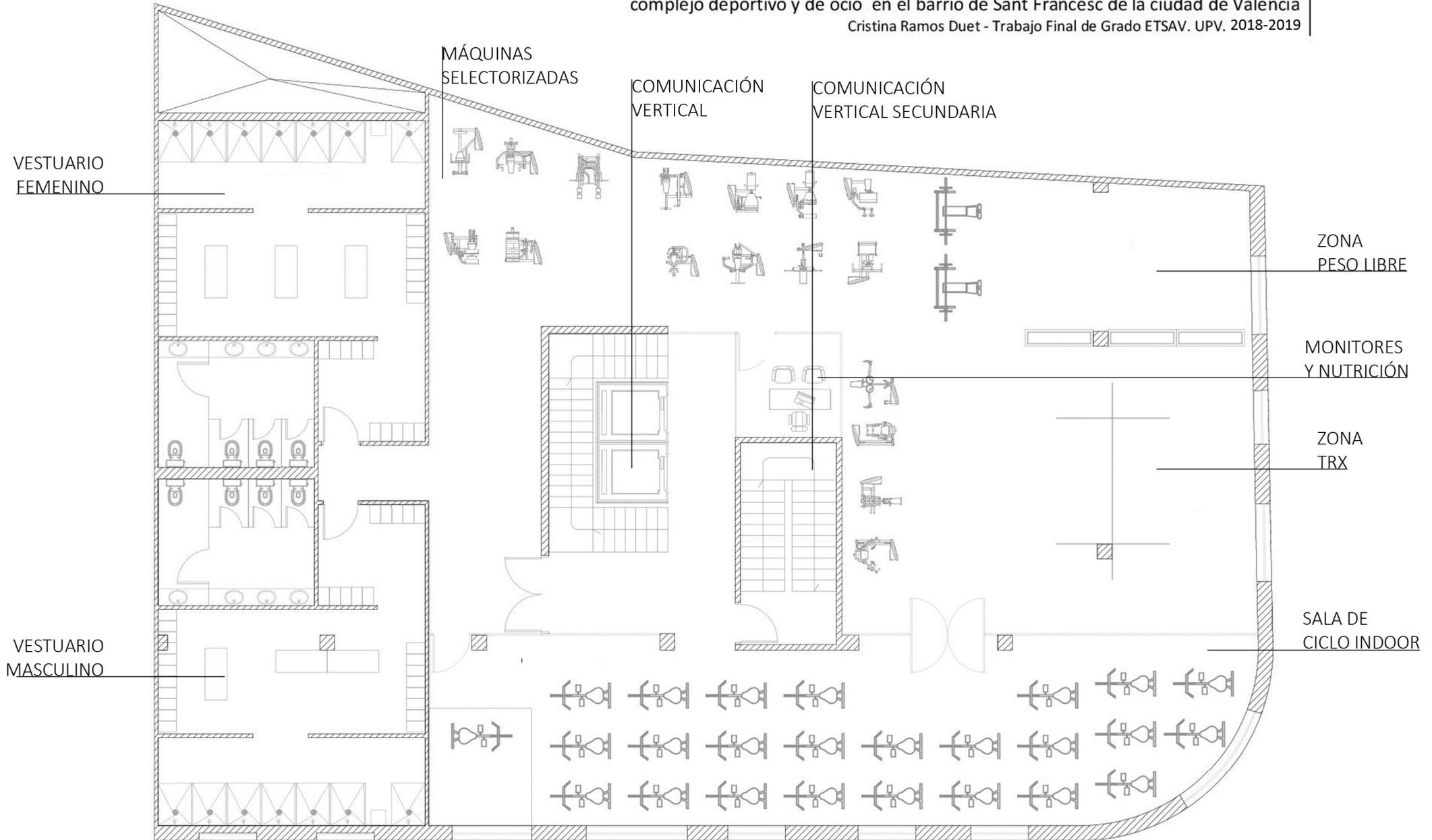




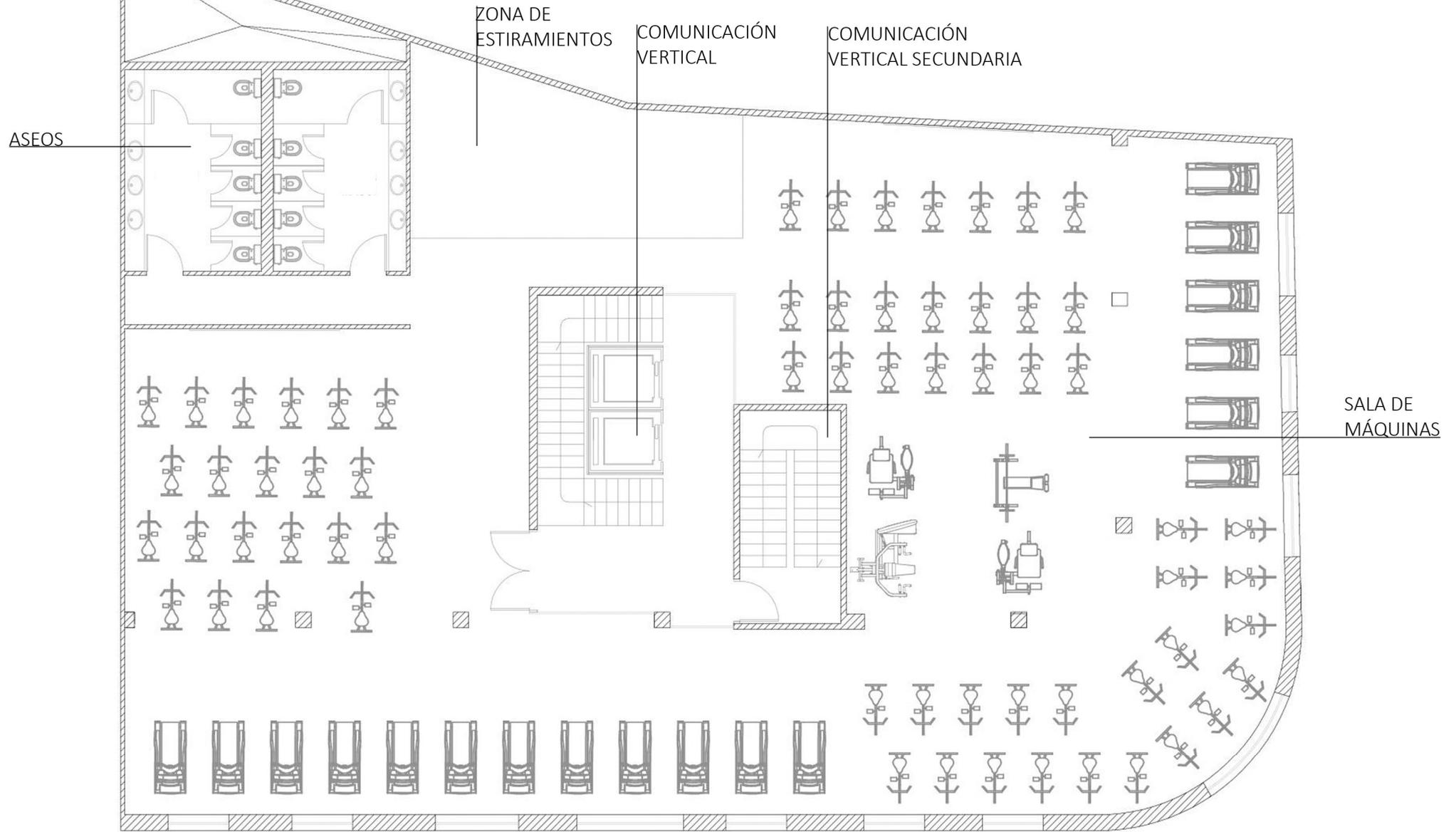
PLANTA 1. Circuito de baños y Spa
Escala 1:125



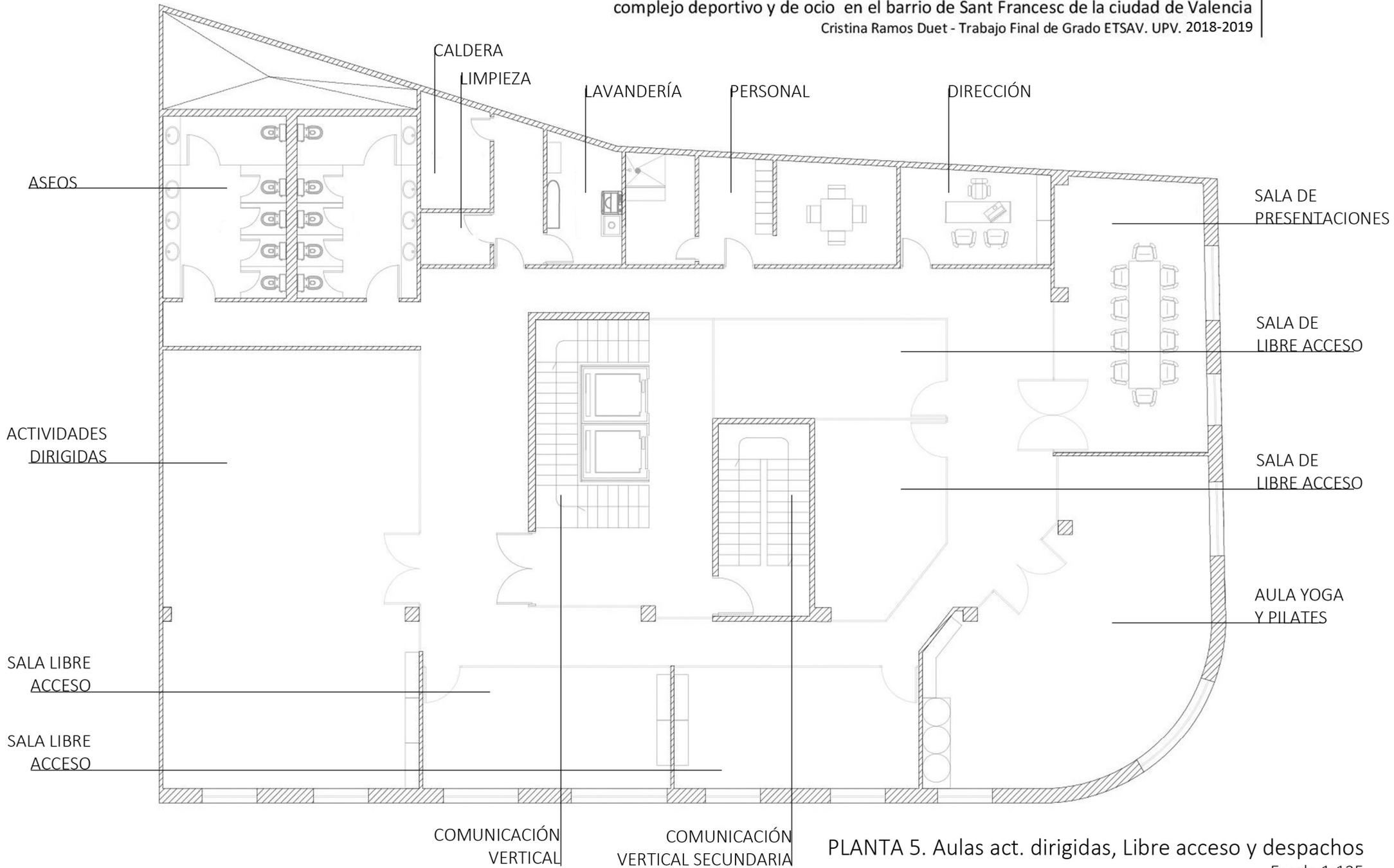
PLANTA 2. Sala de máquinas
Escala 1:125



PLANTA 3. Ciclo Indoor y Máquinas selectorizadas
Escala 1:125

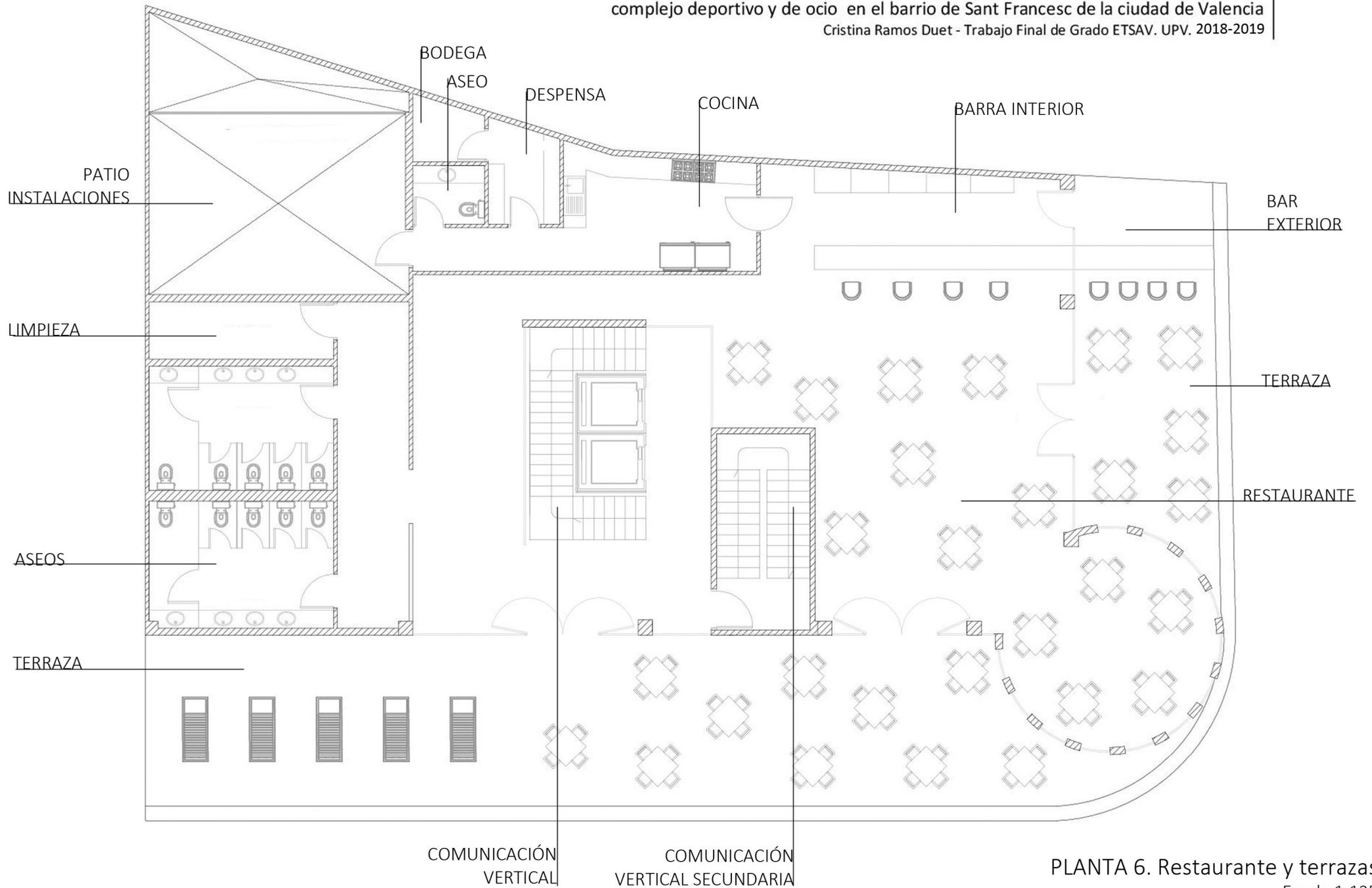


PLANTA 4. Sala de máquinas
Escala 1:125



PLANTA 5. Aulas act. dirigidas, Libre acceso y despachos

Escala 1:125



PLANTA 6. Restaurante y terrazas
Escala 1:125

CAPITULO 6. PLANIFICACIÓN ECONÓMICA

Para el análisis de la viabilidad económica del proyecto de Centro deportivo y de Ocio se estimarán los ingresos totales del proyecto en base a los estudios de mercado de cada línea de negocio que se realizan; y se calcularán los costes de construcción, inversión y funcionamiento.

6.1. ESTUDIOS DE MERCADO

El complejo cuenta con las siguientes líneas de negocio:

- Arrendamiento Restaurante
- Gimnasio + Spa
- Locales comerciales
- Garajes

6.1.1. Locales comerciales

Para establecer los precios de los locales con los que contará el complejo y determinar a qué precio pueden alquilarse, se ha realizado un análisis de la oferta del mercado inmobiliario. Para ello se ha realizado un estudio de mercado de locales en la zona de San Francisco. La información se ha extraído de portales inmobiliarios como “www.idealista.com” y “www.fotocasa.com”.

Los resultados quedan reflejados en la siguiente tabla:

	Localización	Dimensiones (m ²)	Precio/mes (€)	Precio/m ² (€)
T1	Paseo Ruzafa	116	15.000	129,31
T2	C/ Sagasta	120	1.800	15,00
T3	C/ Poeta Querol	200	2.400	12,00
T4	Avda. Marqués de Sotelo	77	9.000	116,88
T5	Plza. Del Mercado	71	4.000	56,33
T6	C/ Félix Pizcueta	42	3.500	83,30
T7	c/ Játiva	72	1.700	23,61
T8	C/Ruzafa	41.86	4.000	95,55
T9	C/ Alicante	70	1.300	18,57
T10	C/Cirilo Amorós	20	2.000	100,00
T11	C/Ruzafa	93	1.800	19,35
Precio medio por m2				60,90

Tabla 12. Estudio de mercado de alquiler de locales comerciales en San Francisco y alrededores.

El precio medio de la zona es de 60,90 €/m². Si de la tabla extraemos los locales con características más similares en cuanto a estado, ubicación y dimensiones a los del proyecto (T1,T3, T4, T6 ,T10 y T11) obtenemos un precio medio de 76.80 €.

Para los locales del complejo se decide establecer un precio de **75€/m²**

6.1.2. Restaurante

El espacio cafetería-restaurante se sitúa en la azotea y se trata de un negocio que podrán disfrutar tanto los socios del complejo como los no socios. Este negocio no estará a cargo del complejo deportivo, si no que se trata de un alquiler del espacio.

6.1.3. Garajes

Para establecer los precios de las 22 plazas de automóvil y 22 de motocicleta, se realiza un estudio de mercado de los alquileres de la zona. Los resultados quedan reflejados en la siguiente tabla:

Localización	Precio/mes (€)
C/ Periodista Azzati 4	100,00
C/ Colón	200,00
c/ Baldoví	125,00
C/Poeta Querol	180,00
C/ Colón 15	150,00
Paseo Ruzafa	150,00
C/ Barón de Cárcer 34	125,00
Paseo Ruzafa	140,00
C/ Roger de Lória	140,00
Precio medio	145,56

Tabla 13. Estudio de mercado de plazas de garaje del barrio de Sant Francesc. Fuente: Elaboración propia.

Se establece un precio de **140 €** por plaza de automóvil y, **60 €** por plaza de motocicleta (por debajo de la mitad del precio de una plaza de automóvil)

6.1.4. Gimnasio + Spa

Para establecer un precio de cuota de socio, se realiza un estudio de mercado de las distintas mensualidades de centros considerados de la misma categoría o similar que el de este proyecto.

Centro	Localización	Servicios	Precio medio abonado (€/mes)
ATALANTA SPORT-CLUB	Benicalap, Ruzafa	Actividades dirigidas, sala de máquinas, padel, piscina, spa, peluquería, estética, fisioterapia, cafetería, ludoteca	64,95
ACTIVA CLUB	Benicalap, Ensanche, Penya-Roja	Actividades dirigidas, sala de máquinas, piscina	39,90

TYRIS SPA&FITNESS	La Gran Vía	Actividades dirigidas, sala de máquinas, pilates, piscina, spa, peluquería, estética, fisioterapia, ludoteca	150,00
ANYTIME FITNESS	Arrancapins	Actividades dirigidas, sala de máquinas	49,90
OLYMPIA	Alboraya	Actividades dirigidas, sala de máquinas, piscina, spa.	53,00
HOLMES PLACE	Paterna	Actividades dirigidas, sala de máquinas, piscina, spa, nutrición.	69,99
Precio medio abonado			71,29

Tabla 14. Estudio de mercado de centros deportivos de Valencia. Fuente: Elaboración propia.

Se obtiene un precio medio de 71,29 €. Teniendo en cuenta que el centro que se propone en este proyecto cuenta con todos los servicios, altas calidades y un emplazamiento inmejorable, se establece una cuota mensual de **90 €**.

El servicio de acceso a spa se contabiliza como un pase de un día, por lo que se dividen los ingresos entre la cuota de socio propiamente, que incluye el servicio spa, y la cuota de acceso para un día para no socios. En la tabla se reflejan los precios del pase por un día de los centros que se han estudiado, con los que se obtiene un precio medio.

Precios pase de un día	
Centro	Precio (€)
ATALANTA SPORT-CLUB	9,95
ACTIVA CLUB	8,9
TYRIS SPA&FITNESS	15,9
ANYTIME FITNESS	No dispone
OLYMPIA	12,5
HOLMES PLACE	11,9
Precio medio	11,83

Tabla 16. Estudio de mercado del precio del pase diario de centros deportivos de Valencia. Fuente: Elaboración propia.

Se establece un precio por día de **12 €**.

El complejo cuenta con salas de libre acceso que pueden ser alquiladas por horas. Se realiza un estudio de mercado para determinar un precio por horas o por jornada completa de las salas. Los resultados quedan reflejados en la siguiente tabla:

Salas de libre acceso y sala para eventos			
	Precio (€)	Media Jornada	Jornada completa
wayCO	30,00	105,00	195,00
WILD			145,00
Avante cursos	20,00		
Emprendis	17,00		
MosaicoValencia	20,00	85,00	150,00

Tabla 17. Estudio de mercado del precio de alquiler de salas de libre acceso. Fuente: Elaboración propia.

El precio medio por hora sería de 21,75 €/h. Dado que no son para el mismo uso las salas de libre acceso y la sala de exposiciones, una es para organizar clases en grupo, sesiones privadas o ensayos en solitario, y la otra para presentación de productos y pequeños eventos publicitarios, se establece un precio de **15 €/h** en las salas de libre acceso y de **25 €/h** para la sala de exposiciones.

6.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

6.2.1. Locales comerciales

Locales	Dimensiones (m ²)	Precio mensual (€)	Precio anual (€)
Local 1	90,00	6.750,00	81.000,00
Local 2	116,50	8.737,50	104.850,00
Local 3	63,50	4.762,50	57.150,00
Local 4	87,40	6.555,00	78.660,00
Total		26.805,00	321.660,00

Tabla 18. Cálculo del precio de los locales comerciales. Fuente: Elaboración propia.

Se obtiene a través de esta vía de negocio un ingreso de **26.805 €** mensuales y **321.660 €** anuales.

6.2.2. Restaurante

El importe del ingreso se obtiene de la misma forma que se ha calculado el precio de los locales:

	Superficie	Precio/m ² (€)	Total mensual	Total anual
Restaurante	377,13	75	28.284,75	339.417,00

Tabla 19. Cálculo del precio del local comercial restaurante. Fuente: Elaboración propia.

Se establece un precio de **28.284 €/mes** con lo que se obtiene un ingreso de **339.417€** anuales.

6.2.3. Garajes

Se calculan los ingresos mensuales y los anuales:

	Precio/plaza	Número de plazas	Ingreso mensual (€)	Ingreso anual (€)
Garajes	140,00	22	3.080,00	36.960,00
	60,00	22	1.320,00	15.840,00
TOTAL			4.400,00	52.800,00

Tabla 20. Cálculo de los ingresos totales a través de las plazas de garaje. Fuente: Elaboración propia.

Al año, se obtiene un ingreso de **52.800 €**.

6.2.4. Gimnasio + Spa

Con los precios obtenidos del estudio de mercado, se elabora una tabla para el cálculo de los ingresos mensuales y anuales del “Gimnasio + Spa”. Se multiplican los precios por unidad, hora o usuario para obtener el total de ingresos por cada vía. Se asume que el número de usuarios, pases por un día, y alquileres aumentarán progresivamente, sobre todo los primeros años, por lo que en la tabla se reflejan las previsiones de los cinco primeros años.

		Precio	Unidades	Total mensual	Total anual
	1er año	Pase por un día	12,00	90	1.080,00
Cuota mensual		90,00	900	81.000,00	972.000,00
Alquiler Salas libres		15,00	190	2.850,00	34.200,00
Alquiler salón de presentaciones		25,00	30	750,00	9.000,00
TOTAL				85.680,00	1.028.160,00
2do año	Pase por un día	12,00	100	1.200,00	14.400,00
	Cuota mensual	90,00	1000	90.000,00	1.080.000,00
	Alquiler Salas libres	15,00	200	3.000,00	36.000,00
	Alquiler salón de presentaciones	25,00	40	1.000,00	12.000,00
	TOTAL			95.200,00	1.142.400,00
3er año	Pase por un día	12,00	120	1.440,00	17.280,00
	Cuota mensual	90,00	1100	99.000,00	1.188.000,00
	Alquiler Salas libres	15,00	210	3.150,00	37.800,00
	Alquiler salón de presentaciones	25,00	50	1.250,00	15.000,00
	TOTAL			104.840,00	1.258.080,00
4to año	Pase por un día	12,00	140	1.680,00	20.160,00
	Cuota mensual	90,00	1200	108.000,00	1.296.000,00
	Alquiler Salas libres	15,00	220	3.300,00	39.600,00
	Alquiler salón de presentaciones	50,00	60	3.000,00	36.000,00
	TOTAL			115.980,00	1.391.760,00
5to año	Pase por un día	12,00	160	1.920,00	23.040,00
	Cuota mensual	90,00	1300	117.000,00	1.404.000,00
	Alquiler Salas libres	15,00	230	3.450,00	41.400,00
	Alquiler salón de presentaciones	25,00	70	1.750,00	21.000,00
	TOTAL			124.120,00	1.489.440,00

Tabla 21. Ingresos totales del “Gimnasio + Spa”. Fuente: Elaboración propia.

Ingresos totales durante los 5 primeros años:

Negocio	1er año		2do año		
	Ingresos €/mes	Ingresos en 12 meses	Ingresos €/mes	Ingresos en 12 meses	
Restaurante	28.284,75	339.417,00	28.284,75	339.417,00	
Gimnasio	85.680,00	1.028.160,00	95.200,00	1.142.400,00	
Locales comerciales	26.805,00	321.660,00	26.805,00	321.660,00	
Garajes	52.800,00	633.600,00	52.800,00	633.600,00	
TOTAL	193.569,75	2.322.837,00	203.089,75	2.437.077,00	
3er año		4to año		5to año	
Ingresos €/mes	Ingresos en 12 meses	Ingresos €/mes	Ingresos en 12 meses	Ingresos €/mes	Ingresos en 12 meses
28.284,75	339.417,00	28.284,75	339.417,00	28.284,75	339.417,00
104.840,00	1.258.080,00	115.980,00	1.391.760,00	124.120,00	1.489.440,00
26.805,00	321.660,00	26.805,00	321.660,00	26.805,00	321.660,00
52.800,00	633.600,00	52.800,00	633.600,00	52.800,00	633.600,00
212.729,75	2.552.757,00	223.869,75	2.686.437,00	232.009,75	2.784.117,00

Tabla 22. Ingresos totales del “Centro deportivo y de Ocio” durante los 5 primeros años. Fuente: Elaboración propia.

6.3. ESTIMACIÓN DE COSTES

El cálculo de costes se divide en cuatro grandes grupos que son las cuatro vías de negocio propuestas. Para los costes de construcción, el edificio se tomará como una única entidad. Se trata de un edificio antiguo por lo que se realizarán obras de reforma y adecuación en todo el inmueble. Los costes de construcción se obtienen a partir del PEM (presupuesto de ejecución material) calculado a través del Instituto Valenciano de la Edificación y el PEC (Presupuesto de Ejecución de Contrata). Con este mismo dato, se obtienen los costes de proyectos, honorarios de profesionales, tasas, escrituras y licencias necesarias para la ejecución de las obras.

Puesto que los locales comerciales y la cafetería –restaurante serán alquileres, los costes de funcionamiento (aparatos, materiales, personal, etc) correrán a cuenta del inquilino.

6.3.1 Costes de construcción

REFORMA

Para el cálculo del valor de la construcción, se parte de un Módulo Básico de la Edificación, que se corregirá en base a su categoría y uso.

Primero se calcula el PEM a partir del Coste Unitario de Ejecución para ocio e instalaciones deportivas, restauración y locales comerciales obtenido de la web del IVE (Instituto Valenciano de la Edificación) con fecha de septiembre de 2018. El coste asciende a **2.406.407,53 €**

Reforma			
Uso	m2	Precio m2 (€/m2)	Total
Bar-cafetería	499,44	885,00	442.004,40
Salas de personal y despachos	110,34	590,00	65.100,60
Vestuario	460,37	619,00	284.969,03
Deportivo	1759	590,00	1.037.810,00
Spa	293	973,50	285.235,50
Locales comerciales	326	708,00	230.808,00
Garaje	1008	60,00	60.480,00
TOTAL			2.406.407,53

Tabla 23. Cálculo del coste de reforma por usos. Fuente: Elaboración propia.

El P.E.C. (Presupuesto de Ejecución de Contrata) es el resultado de sumar al PEM los costes por Gastos Generales y Beneficio Industrial, que son un 6 y un 13% respectivamente del P.E.M. Estos costes se liquidarán durante el segundo año, durante el transcurso de las obras.

Concepto	Porcentaje	Total
Gastos Generales	6%	144.384,452
Beneficio Industrial	13%	312.832,979
TOTAL		457.217,431

Tabla 24. Cálculo del PEC. Fuente: Elaboración propia.

Los honorarios profesionales ascienden a un total del 5,9% sobre el PEM. Los honorarios se dividen en Proyecto Básico y de Ejecución (40%+30% de los honorarios) y dirección de obra (30% de los honorarios). El arquitecto técnico, al igual que el arquitecto, obtendrá un 30% de los honorarios por la Dirección de Obra.

Concepto	PEM	Porcentaje	Total
Honorarios del arquitecto	2.406.407,53	5,90%	141.978,044

Tabla 25. Cálculo coste honorarios del arquitecto. Fuente: Elaboración propia.

Proyectos	Porcentaje	Total
Proyecto básico	40%	56.791,2177
Proyecto de ejecución	30%	42.593,4133

Tabla 26. Cálculo desglosado coste de honorarios por proyectos. Fuente: Elaboración propia.

Dirección de obra	Porcentaje	Total
Arquitecto	30%	42593,4133
Arquitecto técnico	30%	42593,4133

Tabla 27. Cálculo desglosado coste de honorarios por dirección de obra. Fuente: Elaboración propia.

Total coste honorarios: **184.571,46 €**

El coste estimado de la licencia de obras es del 4,4% sobre el PEM

Licencia de obra	Porcentaje	TOTAL
Licencia	4,4%	105.881,931

Tabla 28. Coste de licencia de obras. Fuente: Elaboración propia.

CONTROL DE CALIDAD

El Control de Calidad tiene un coste del 1,5 % sobre el PEM. Incluye el Control de Calidad y el Estudio de Seguridad y Salud.

Control de calidad		
Control de calidad y ESS	1,5%	36.096,113
TOTAL		36.096,113

Tabla 29. Coste de control de calidad. Fuente: Elaboración propia.

GASTOS DE GESTIÓN

Los gastos de gestión están en torno al 7% del PEM para la contratación de un técnico especialista en coordinación y control de la obra.

Gastos de gestión		
Técnico especialista	7%	168.448,527
TOTAL		168.448,527

Tabla 30. Costes de gastos de gestión. Fuente: Elaboración propia.

TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN: 3.358.623 €

6.3.2. Otros costes de inversión

La puesta en funcionamiento del negocio planteado requiere una inversión inicial en materiales, maquinaria y equipos. Se contabilizan los costes de inversión del gimnasio-spa únicamente, puesto que los costes del resto de negocios correrán a cuenta de quien los explote.

- Maquinas deportivas
- Material deportivo
- Vestuarios
- Instalaciones spa
- Recepción, control y conserjería
- Aparatos electrónicos
- Mobiliario
- Decoración

Gimnasio			
Aparato	Unidades	Precio	Total
Cinta de correr	36	3.250,00	117.000,00
Bicicleta estática	38	2.290,00	87.020,00
Bicicleta estática reclinada	38	2.790,00	106.020,00
Bicicleta elíptica	38	3.590,00	136.420,00
Rower	10	3.490,00	34.900,00
Chest press	1	1.995,00	1.995,00
Pectoral	1	1.995,00	1.995,00
Vertical traction	1	1.995,00	1.995,00
Shoulder press	1	1.995,00	1.995,00
Low Row	1	1.995,00	1.995,00
Arm Curl	1	1.995,00	1.995,00
Arm Extension	1	1.995,00	1.995,00
Lat Machine	1	1.995,00	1.995,00
Total Abdominal	1	1.995,00	1.995,00
Lower Back	1	1.995,00	1.995,00
Rotary Torso	1	1.995,00	1.995,00
Leg Extension	1	4.495,00	4.495,00
Leg Curl	1	1.995,00	1.995,00
Adductor	1	2.995,00	2.995,00
Abductor	1	2.995,00	2.995,00
Multihip	1	1.995,00	1.995,00
Multifunction	1	5.490,00	5.490,00
Soporte TRX	1	2.440,00	2.440,00
Set TRX	1	1.452,00	1.452,00
Bicicleta ciclo indoor	25	3.150,00	78.750,00
Mancuernas	60	130,00	7.800,00
Set Discos + Barra	50	69,95	3.497,50
Soporte discos/barras	2	479,95	959,90
Colchoneta	50	19,95	997,50
Soporte colchoneta	6	189,95	1.139,70
AB Weels	10	9,95	99,50
Steps	50	59,95	2.997,50
Bandas de resistencia	10	55,95	559,50
Kettlebells	2	1.195,00	2.390,00
Soporte Kettlebells	2	225,00	450,00
Pelotas y Bosu	20	119,95	2.399,00
Silla Pilates	1	1.590,00	1.590,00
Peso libre	5	325,00	1.625,00
Pantalla Televisión	18	104,60	1.882,80
Equipo música	6	77,89	467,34
Ordenadores	7	174,95	1.224,65

Proyector	2	129,00	258,00
Mesa	4	89,90	359,60
Silla	23	45,90	1.055,70
Archivador	5	68,95	344,75
Mostrador	1	329,83	329,83
Lavadora	1	2.915,00	2.915,00
Secadora	1	3.345,00	3.345,00
Estantería	5	39,90	199,50
Taquillas	50	245,00	12.250,00
Bancos	14	99,63	1.394,82
Hamacas Spa	5	149,95	749,75
Carros de limpieza	8	95,41	763,28
Armarios limpieza	5	78,00	390,00
Toallas	500	7,30	3.650,00
TOTAL			665.046,12

Tabla 31. Costes de material y equipos para el "Gimnasio + Spa". Fuente: Elaboración propia.

TOTAL COSTES DE INVERSIÓN: 4.023.669,76 €

6.3.3. Costes de funcionamiento

Los costes de funcionamiento son aquellos que se generan durante el desarrollo de la actividad del negocio. Se dividen en costes fijos y variables.

· **COSTES FIJOS**

- Gastos de personal: Se calculan los salarios en base a las tablas publicadas en el Convenio Colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios, en el BOE del 11 de Junio de 2018 "Resolución de 29 de Mayo de 2018, de la Dirección General de Empleo, por la que se registra y publica el IV Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios". Se dividen en cuatro grupos: monitores, recepcionistas, administrativos y personal de limpieza.

GASTOS DE PERSONAL	Cantidad	Salario/mes	Coste anual/persona	Coste mensual	Coste anual
Recepcionista	2	818,13	11.453,88	1.636,27	22.907,76
Monitores	20	911,17	12.756,31	18.223,30	255.126,20
Gerente	1	1.845,39	25.835,51	1.131,11	15.835,51
Personal de limpieza	16	818,13	11.453,88	13.090,15	183.262,08
TOTAL				34.795,11	487.131,55

Tabla 32. Coste de personal del "Gimnasio + Spa". Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las tablas salariales para centros deportivos del Boletín Oficial del Estado.

· Amortizaciones

Las inversiones se amortizan según la vida útil de la obra o instalación. Los costes de amortización se calculan según el tipo de inversión. Existen diversos grupos de amortización dependiendo de su coeficiente establecidos por la Agencia Tributaria en la “*tabla de coeficientes de amortización lineal*”. Se estima una renovación de los bienes amortizables del centro deportivo cada 10 años.

Costes de amortización		Coste	%	Total/año
REFORMA				
	Obra	2.406.407,53	2,00	48.128,15
MOBILIARIO				
	Mesas	359,60	10,00	35,96
	Sillas	1.055,70	10,00	105,57
	Armarios	390,00	10,00	39,00
	Archivador	344,75	10,00	34,48
	Estanterías	199,50	10,00	19,95
	Recepción	329,83	10,00	32,98
	Taquillas	12.250,00	10,00	1.225,00
	Hamacas	1.799,40	10,00	179,94
	Bancos	1.394,82	10,00	139,48
MAQUINARIA				
	Lavandería	6.260,00	12,00	751,20
	Gimnasio	632.417,10	12,00	75.890,05
EQUIPOS				
	Ordenadores	1.224,65	25,00	306,16
	Proyector	258,00	25,00	64,50
	Equipos música	467,34	25,00	116,84
	Pantallas TV	1.882,80	25,00	470,70
ÚTILES				
	Toallas	3.650,00	15,00	547,50
	Carros de limpieza	763,28	15,00	114,49
TOTAL				128.201,95

Tabla 33. Costes de amortización. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por la tabla de amortización de la Agencia Tributaria.

· Alquiler

El coste de la concesión resulta de un alquiler mensual de **100.000 euros al mes**. Dicha cifra se ha fijado por los profesionales de la entidad del Banco Sabadell, quien tiene en cartera el inmueble.

Se considerará un año de carencia para la adecuación y puesta en marcha del negocio.

- Gastos generales: suministros, seguros, impuestos municipales y otros servicios.

El cálculo de gastos generales en servicios, como puede ser la publicidad, gestoría, etc, se ha obtenido de la consulta directa a los profesionales. De la misma forma se han obtenido los costes de suministros y seguros.

En lo referente a impuestos, puesto que el inversor no es el dueño del inmueble, se considera que no se hace cargo de IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Así mismo, sí se hará cargo del impuesto del IAE (Impuesto de Actividades Económicas). El IAE se calcula teniendo en cuenta la cuota de actividad, más el elemento de superficie, con lo que se obtiene la cuota de tarifa. Esta cuota se pondera y el resultado se multiplica por el coeficiente de situación y se suma al recargo provincial, con lo que se obtiene finalmente la cuota tributaria.

Cálculo del IAE:

Cuota	O.R. IAE Art. 15-3 Valencia	coef. Art. 86	Cuota tributaria
129,38588*	1,29	3,27	545,7884576
Recargo 29%			704,0671103

Tabla 34. Cálculo del IAE. Fuente: Elaboración propia.

*R.D.L. 1175/1990 Epígrafe 967.1.- Instalaciones deportivas.

Costes fijos		
Concepto	Al mes (€)	Al año (€)
Cuota de alquiler	100.000,00	1.200.000,00
Gastos de personal	34.795,11	417.541,33
Gastos generales	2.977,20	35.726,40
Suministros	4.962,00	59.544,00
Seguros	1.000,00	12.000,00
Impuestos municipales		704,07
Amortizaciones	10.683,50	128.201,95
	154.417,81	1.853.717,75

Tabla 35. Costes fijos. Fuente: Elaboración propia.

- COSTES VARIABLES DE FUNCIONAMIENTO

Los costes variables incluyen principalmente el consumo de materias primas, horas extras del personal, etc. Es decir, todos aquellos costes que no pueden considerarse como fijos ya que varían mes a mes.

Costes Variables	Cantidad	Precio	Al mes	Al año
Horas Extras personal	220	10,92	2.402,40	28.828,80
Productos de limpieza	20	27,87	557,40	6.688,80
Reparaciones (p/hora)	35	34,53	1.208,55	14.502,60
TOTAL			4.168,35	50.020,20

Tabla 36. Costes Variables. Fuente: Elaboración propia.

TOTAL COSTES ANUALES		
Construcción	3.367.407,01	4.032.453,78
Inversión	665.046,77	
Funcionamiento fijos	1.853.717,75	1.903.737,95
Funcionamiento variables	50.020,20	

Tabla 37. Costes totales. Fuente: Elaboración propia.

6.4. PLANIFICACIÓN TEMPORAL

La planificación temporal de una intervención de este calibre se asemeja a una de nueva planta. El proceso es el mismo y consta de las siguientes fases:

- FASE 1: Proyectos y licencia. En esta primera fase se tiene en cuenta el tiempo que requiere la redacción y elaboración del Proyecto Básico y de Ejecución, con su consecuente visado por el Colegio Profesional. También se contará el tiempo empleado en la tramitación y obtención de las licencias correspondientes. Todo ello supone un periodo de aproximadamente 10 meses (4 para la redacción de los proyectos y 6 para la gestión de la licencia).
- FASE 2: Contratistas. En esta fase se procede a la búsqueda de ofertas y presupuestos por parte de empresas constructoras para ejecutar los trabajos, y la elección de la que más se adecue al proyecto. Teniendo en cuenta que se trata de una obra de gran envergadura, sumará un total de 2 meses.
- FASE 3: Ejecución de las obras. Una vez obtenidas todas las licencias correspondientes y seleccionados los profesionales que van a intervenir, se procede al inicio de las obras. Asumiendo que se trata de una obra compleja y suponiendo que podrían darse complicaciones al tratarse de un edificio histórico, se contabilizará un plazo de 11 meses para la ejecución total de las obras.
- FASE 4: Acondicionamiento. Puesto que se trata de un edificio multifuncional y con actividades diversas, se estima una duración de 3 meses para su puesta a punto. Se considera que podrá empezar esta fase desde el inicio del mes 10 de la Fase 3.
- FASE 5: Explotación del negocio. Se comenzará a explotar el primer mes después de los 25 meses necesarios para su acondicionamiento y durará hasta el año 20 después de la fecha de concesión.

ACTIVIDADES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	265
RED. Y VIS. P. BÁSICO Y EJECUCIÓN	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																
GESTIÓN DE LICENCIA					■	■	■	■	■	■	■															
CONTRATISTAS												■	■													
EJECUCIÓN DE OBRAS																										
ACONDICIONAMIENTO																										
EXPLOTACIÓN NEGOCIO																										

Tabla 38. Planificación temporal gráfica. Fuente: Elaboración propia.

Fase	Mes	Comienzo	Fin
RED. Y VIS. P. BÁSICO Y EJECUCIÓN	4	1	4
GESTIÓN DE LICENCIA	6	5	10
CONTRATISTAS	2	11	12
EJECUCIÓN DE OBRAS	9	13	21
ACONDICIONAMIENTO	3	22	24
EXPLOTACIÓN NEGOCIO		22	265

Tabla 39. Planificación temporal. Fuente: Elaboración propia.

CAPITULO 7. PROPUESTA FINANCIERA Y CASH FLOW

7.1. FUENTES DE FINANCIACIÓN

Son las vías que emplea una empresa para obtener los recursos financieros que necesita para su actividad. Existen generalmente dos tipos, financiación propia y ajena.

- Financiación propia: El inversor aporta el 50% del valor de la reforma. Es decir, **1.203.203,77 €**, además del resto de gastos que no puedan ser financiados con el flujo de ingresos generados por la actividad (ver punto 7.2 Cash-flow).
- Financiación ajena: A través de un préstamo al promotor sobre la obra de reforma durante 10 años. Se va a realizar la obra mientras se liquida el préstamo. El préstamo se tasa sobre el 50% del valor de la reforma. Con el arquitecto y el proyectista, se notifica ante notario que la obra se va a llevar a cabo.
-

Préstamo	
Capital inicial	1.300.000
Tipo de interés	8%
Periodo de amortización	10 años
Comisión de apertura	1%
Carencia	12 meses

Tabla 40. Datos del préstamo. Fuente: Elaboración propia.

COSTES DE LA FINANCIACIÓN DE PRÉSTAMOS

Con la tabla “simulación de préstamo francés” calculamos los costes financieros:

		COM Y GASTOS	INTERESES	AMORTIZACIÓN	PAGO TOTAL	SALDO PENDIENTE	COSTE ANUAL
	Estudio de viabilidad económica financiera para la transformación de un edificio de oficinas en un complejo deportivo y de ocio en el barrio de Sant Francesc de la ciutat de Valencia	18.000,00			18.000,00	18.000,00	54
2019	Mes 1		8.955,56	0	8.955,56	1.300.000,00	
	Mes 2		8.088,89	0	8.088,89	1.300.000,00	
	Mes 3		8.955,56	0	8.955,56	1.300.000,00	
	Mes 4		8.666,67	0	8.666,67	1.300.000,00	
	Mes 5		8.955,56	0	8.955,56	1.300.000,00	
	Mes 6		8.666,67	0	8.666,67	1.300.000,00	
	Mes 7		8.955,56	0	8.955,56	1.300.000,00	
	Mes 8		8.955,56	0	8.955,56	1.300.000,00	
	Mes 9		8.666,67	0	8.666,67	1.300.000,00	
	Mes 10		8.955,56	0	8.955,56	1.300.000,00	
	Mes 11		8.666,67	0	8.666,67	1.300.000,00	
	Mes 12		8.955,56	0	8.955,56	1.300.000,00	118.444,44
2020	Mes 13		8.666,67	8.257,66	16.924,33	1.291.742,34	
	Mes 14		8.611,62	8.312,71	16.924,33	1.283.429,62	
	Mes 15		8.556,20	8.368,13	16.924,33	1.275.061,49	
	Mes 16		8.500,41	8.423,92	16.924,33	1.266.637,57	
	Mes 17		8.444,25	8.480,08	16.924,33	1.258.157,49	
	Mes 18		8.387,72	8.536,61	16.924,33	1.249.620,88	
	Mes 19		8.330,81	8.593,52	16.924,33	1.241.027,36	
	Mes 20		8.273,52	8.650,81	16.924,33	1.232.376,54	
	Mes 21		8.215,84	8.708,49	16.924,33	1.223.668,06	
	Mes 22		8.157,79	8.766,54	16.924,33	1.214.901,52	
	Mes 23		8.099,34	8.824,99	16.924,33	1.206.076,53	
	Mes 24		8.040,51	8.883,82	16.924,33	1.197.192,71	203.091,95
2021	Mes 25		7.981,28	8.943,04	16.924,33	1.188.249,67	
	Mes 26		7.921,66	9.002,66	16.924,33	1.179.247,00	
	Mes 27		7.861,65	9.062,68	16.924,33	1.170.184,32	
	Mes 28		7.801,23	9.123,10	16.924,33	1.161.061,22	
	Mes 29		7.740,41	9.183,92	16.924,33	1.151.877,30	
	Mes 30		7.679,18	9.245,15	16.924,33	1.142.632,15	
	Mes 31		7.617,55	9.306,78	16.924,33	1.133.325,37	
	Mes 32		7.555,50	9.368,83	16.924,33	1.123.956,54	
	Mes 33		7.493,04	9.431,29	16.924,33	1.114.525,25	
	Mes 34		7.430,17	9.494,16	16.924,33	1.105.031,09	
	Mes 35		7.366,87	9.557,46	16.924,33	1.095.473,64	
	Mes 36		7.303,16	9.621,17	16.924,33	1.085.852,47	203.091,95
2022	Mes 37		7.239,02	9.685,31	16.924,33	1.076.167,15	
	Mes 38		7.174,45	9.749,88	16.924,33	1.066.417,27	
	Mes 39		7.109,45	9.814,88	16.924,33	1.056.602,39	
	Mes 40		7.044,02	9.880,31	16.924,33	1.046.722,08	
	Mes 41		6.978,15	9.946,18	16.924,33	1.036.775,90	
	Mes 42		6.911,84	10.012,49	16.924,33	1.026.763,41	
	Mes 43		6.845,09	10.079,24	16.924,33	1.016.684,17	
	Mes 44		6.777,89	10.146,43	16.924,33	1.006.537,73	
	Mes 45		6.710,25	10.214,08	16.924,33	996.323,65	
	Mes 46		6.642,16	10.282,17	16.924,33	986.041,48	
	Mes 47		6.573,61	10.350,72	16.924,33	975.690,76	
	Mes 48		6.504,61	10.419,72	16.924,33	965.271,04	203.091,95

2023	Mes 49		6.435,14	10.489,19	16.924,33	954.781,85	
	Mes 50		6.365,21	10.559,12	16.924,33	944.222,73	
	Mes 51		6.294,82	10.629,51	16.924,33	933.593,22	
	Mes 52		6.223,95	10.700,37	16.924,33	922.892,85	
	Mes 53		6.152,62	10.771,71	16.924,33	912.121,14	
	Mes 54		6.080,81	10.843,52	16.924,33	901.277,61	
	Mes 55		6.008,52	10.915,81	16.924,33	890.361,80	
	Mes 56		5.935,75	10.988,58	16.924,33	879.373,22	
	Mes 57		5.862,49	11.061,84	16.924,33	868.311,38	
	Mes 58		5.788,74	11.135,59	16.924,33	857.175,79	
	Mes 59		5.714,51	11.209,82	16.924,33	845.965,97	
	Mes 60		5.639,77	11.284,56	16.924,33	834.681,41	203.091,95
2024	Mes 61		5.564,54	11.359,79	16.924,33	823.321,62	
	Mes 62		5.488,81	11.435,52	16.924,33	811.886,10	
	Mes 63		5.412,57	11.511,76	16.924,33	800.374,35	
	Mes 64		5.335,83	11.588,50	16.924,33	788.785,85	
	Mes 65		5.258,57	11.665,76	16.924,33	777.120,09	
	Mes 66		5.180,80	11.743,53	16.924,33	765.376,56	
	Mes 67		5.102,51	11.821,82	16.924,33	753.554,74	
	Mes 68		5.023,70	11.900,63	16.924,33	741.654,11	
	Mes 69		4.944,36	11.979,97	16.924,33	729.674,14	
	Mes 70		4.864,49	12.059,84	16.924,33	717.614,31	
	Mes 71		4.784,10	12.140,23	16.924,33	705.474,07	
	Mes 72		4.703,16	12.221,17	16.924,33	693.252,91	203.091,95
2025	Mes 73		4.621,69	12.302,64	16.924,33	680.950,26	
	Mes 74		4.539,67	12.384,66	16.924,33	668.565,60	
	Mes 75		4.457,10	12.467,23	16.924,33	656.098,38	
	Mes 76		4.373,99	12.550,34	16.924,33	643.548,04	
	Mes 77		4.290,32	12.634,01	16.924,33	630.914,03	
	Mes 78		4.206,09	12.718,24	16.924,33	618.195,79	
	Mes 79		4.121,31	12.803,02	16.924,33	605.392,77	
	Mes 80		4.035,95	12.888,38	16.924,33	592.504,39	
	Mes 81		3.950,03	12.974,30	16.924,33	579.530,09	
	Mes 82		3.863,53	13.060,80	16.924,33	566.469,29	
	Mes 83		3.776,46	13.147,87	16.924,33	553.321,43	
	Mes 84		3.688,81	13.235,52	16.924,33	540.085,91	203.091,95
2026	Mes 85		3.600,57	13.323,76	16.924,33	526.762,15	
	Mes 86		3.511,75	13.412,58	16.924,33	513.349,57	
	Mes 87		3.422,33	13.502,00	16.924,33	499.847,57	
	Mes 88		3.332,32	13.592,01	16.924,33	486.255,56	
	Mes 89		3.241,70	13.682,63	16.924,33	472.572,93	
	Mes 90		3.150,49	13.773,84	16.924,33	458.799,09	
	Mes 91		3.058,66	13.865,67	16.924,33	444.933,42	
	Mes 92		2.966,22	13.958,11	16.924,33	430.975,31	

	Mes 93		2.873,17	14.051,16	16.924,33	416.924,15	
	Mes 94		2.779,49	14.144,84	16.924,33	402.779,32	
	Mes 95		2.685,20	14.239,13	16.924,33	388.540,18	
	Mes 96		2.590,27	14.334,06	16.924,33	374.206,12	203.091,95
2027	Mes 97		2.494,71	14.429,62	16.924,33	359.776,50	
	Mes 98		2.398,51	14.525,82	16.924,33	345.250,68	
	Mes 99		2.301,67	14.622,66	16.924,33	330.628,02	
	Mes 100		2.204,19	14.720,14	16.924,33	315.907,88	
	Mes 101		2.106,05	14.818,28	16.924,33	301.089,60	
	Mes 102		2.007,26	14.917,07	16.924,33	286.172,54	
	Mes 103		1.907,82	15.016,51	16.924,33	271.156,03	
	Mes 104		1.807,71	15.116,62	16.924,33	256.039,40	
	Mes 105		1.706,93	15.217,40	16.924,33	240.822,00	
	Mes 106		1.605,48	15.318,85	16.924,33	225.503,15	
	Mes 107		1.503,35	15.420,97	16.924,33	210.082,18	
	Mes 108		1.400,55	15.523,78	16.924,33	194.558,40	203.091,95
	2028	Mes 109		1.297,06	15.627,27	16.924,33	178.931,12
Mes 110			1.192,87	15.731,46	16.924,33	163.199,67	
Mes 111			1.088,00	15.836,33	16.924,33	147.363,34	
Mes 112			982,42	15.941,91	16.924,33	131.421,43	
Mes 113			876,14	16.048,19	16.924,33	115.373,24	
Mes 114			769,15	16.155,17	16.924,33	99.218,07	
Mes 115			661,45	16.262,88	16.924,33	82.955,19	
Mes 116			553,03	16.371,29	16.924,33	66.583,90	
Mes 117			443,89	16.480,44	16.924,33	50.103,46	
Mes 118			334,02	16.590,31	16.924,33	33.513,16	
Mes 119			223,42	16.700,91	16.924,33	16.812,25	
Mes 120			112,08	16.812,25	16.924,33	0,00	203.091,95

Tabla 41. Tabla de amortización del préstamo. Fuente: Hoja de cálculo "préstamo sistema francés".

7.2. CASH FLOW

Los flujos de caja son el cómputo de entradas y salidas de dinero netas de una empresa en un determinado periodo de tiempo.

		1	2	3
COSTES				
Costes de inversión		Licencias	Reforma	Inicio de la actividad
Costes de construcción				
Ejecución de obras de reforma y rehabilitación	-2.459.348,50		-2.459.348,50	
Proyectos y estudios	-99.384,63	-99.384,63		
Licencia de obras	-105.881,93	-105.881,93		
Dirección de obra	-87.060,94		-87.060,94	
Control de calidad	-36.890,23		-36.890,23	
Gastos generales y beneficio industrial	-467.276,21		-467.276,21	
Gastos de gestión	-172.154,39		-172.154,39	
Total Costes de Construcción	-3.427.996,83	-205.266,56	-3.222.730,27	0,00
Otros costes de inversión				
Gimnasio + Spa	-679.677,80		-679.677,80	
Total otros costes	-679.677,80	0,00	-679.677,80	0,00
TOTAL COSTES DE INVERSIÓN	-4.107.674,63	-205.266,56	-3.902.408,07	0,00
Costes de funcionamiento				
Costes Fijos				
Gastos de personal	-9.505.407,82			-436.115,24
Gastos generales	-813.318,30			-37.315,65
Suministros	-1.355.530,49			-62.192,76
Seguros	-273.182,28			-12.533,81
Impuestos municipales	-14.081,34	-704,07	-704,07	-704,07
Amortizaciones	-2.918.541,84			-133.904,89
Alquiler	-28.544.628,40		-1.226.400,00	-1.253.380,80
Total Costes fijos	-43.424.690,47	-704,07	-1.227.104,07	-1.936.147,21
Costes Variables				
Gimnasio + Spa	-1.138.719,37			-52.245,30
Total Costes Variables	-1.138.719,37	0,00	0,00	-52.245,30
TOTAL COSTES DE FUNCIONAMIENTO	-44.563.409,85	-704,07	-1.227.104,07	-1.988.392,51
TOTAL COSTES ANUALES DE INVERSIÓN Y FUNCIONAMIENTO	-48.671.084,48	-205.970,63	-5.129.512,13	-1.988.392,51
TOTAL COSTES ANUALES ACUMULADOS		-205.970,63	-5.335.482,76	-7.323.875,27
INGRESOS				
Restaurante	7.726.892,61			354.515,63
Gimnasio + Spa	32.693.823,73			1.073.896,67
Locales Comerciales	7.322.651,12			335.968,72
Garajes	14.424.024,59			661.785,06
TOTAL INGRESOS ANUALES	47.743.367,46	0,00	0,00	2.426.166,08
TOTAL INGRESOS ANUALES ACUMULADOS		0,00	0,00	2.426.166,08
TOTAL INGRESOS - COSTES		-205.970,63	-5.129.512,13	437.773,57
TOTAL INGRESOS - COSTES (ACUMULADOS)		-205970,6294	-5335482,764	-4897709,19
PRÉSTAMOS (préstamo al promotor)				
Préstamo Construcción		1.300.000,00		
Amortización del préstamo (-)		-1.300.000,00	-93.923,47	-110.602,89
Total saldo anual préstamos				
Comisión de apertura		-13.000,00		
Intereses		-96.488,89	-101.199,71	-92.489,06
Total gastos financieros acumulados				
TOTAL SALDO IVA		-43.105,98	-1.077.049,69	75.441,77
LIQUIDACIÓN IVA		0,00	43.105,98	1.077.049,69
TOTAL COBROS - PAGOS		-358.565,50	-6.358.579,03	1.387.173,08
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% sobre ingresos - gastos)		0	0	0
APORTACIONES INVERSOR		-358.565,50	-6.358.579,03	1.387.173,08
APORTACIONES ACUMULADAS INVERSOR		-358.565,50	-6.717.144,53	-5.329.971,44

CAPITULO 8. ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

8.1. VAN Y TIR DEL PROYECTO

Tasa de actualización	
0%	13.496.307,58 €
1%	11.399.080,16 €
2%	9.608.489,51 €
3%	8.075.633,65 €
4%	6.760.048,75 €
5%	5.628.155,66 €
6%	4.652.008,41 €

Tabla 44. VAN proyecto.
 Fuente: Elaboración propia

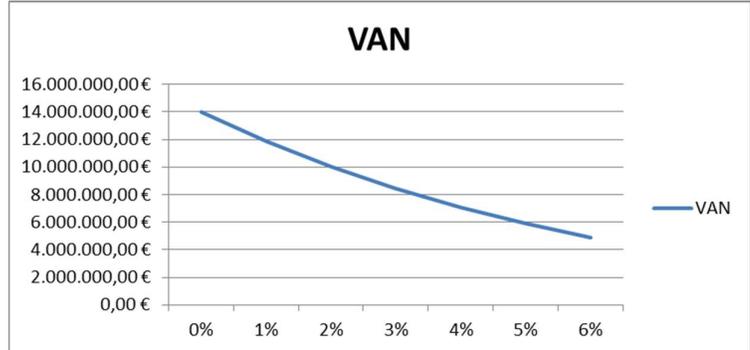


Fig.49. VAN del proyecto. Fuente: Elaboración propia.

TIR	15,09%
-----	---------------

Tabla 45. TIR proyecto.
 Fuente: Elaboración propia

8.2. VAN Y TIR DEL INVERSOR

Tasa de actualización	
0%	7.516.431,10 €
1%	6.023.090,37 €
2%	4.755.596,09 €
3%	3.677.462,70 €
4%	2.758.543,35 €
5%	1.973.858,22 €
6%	1.302.651,29 €

Tabla 46. VAN inversor.
 Fuente: Elaboración propia

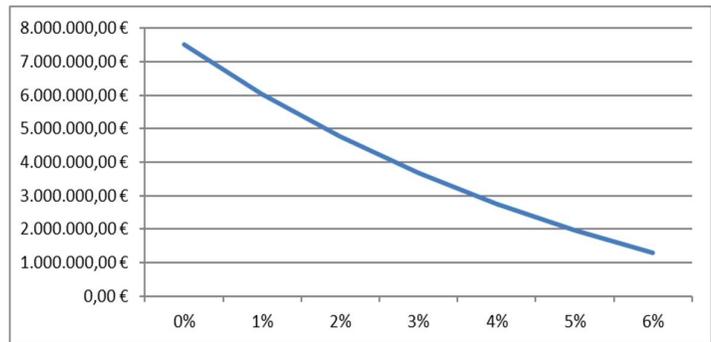


Fig.50. VAN del inversor. Fuente: Elaboración propia.

TIR	8,53%
-----	--------------

Tabla 47. TIR inversor.
 Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO 9. CONCLUSIONES

Una vez realizado el estudio de viabilidad económico-financiera del proyecto de centro deportivo y de ocio, se recopilan todas las variables que dan lugar a la viabilidad de este negocio.

Actualmente, el país se encuentra en un periodo de crecimiento económico, una situación de desempleo en decrecimiento y un aumento en la concesión de créditos, lo que da lugar a una sensación positiva generalizada.

En relación al entorno de la actuación, se trata de un barrio económicamente fuerte, muy comercial y con gran afluencia de gente, lo que lo convierte en el entorno ideal para el tipo de proyecto que se propone. Además cuenta con todos los equipamientos, excepto el que aquí se propone, servicios, comunicaciones y accesibilidad.

El negocio de los centros deportivos se encuentra en su mejor momento. Además la oferta de locales comerciales y plazas de garaje tiene una gran demanda en la zona por tratarse del centro, además de ser la zona de negocios más potente de la ciudad.

Estableciendo unos precios competitivos y acordes con el mercado actual, se han obtenido unos resultados muy buenos por lo que se puede concluir que se trata de un proyecto viable comercial, económica y financieramente.

CAPÍTULO 10. REFERENCIAS

ARCHIVO HISTÓRICO DE VALENCIA

Planos originales del edificio Niederleytner.

Archivo Histórico de Valencia. Palacio de Cervelló. Plaça de Tetuán, 3, 46003 València.

PÁGINAS WEB

EL PAÍS. Situación macroeconómica en España.

https://elpais.com/economia/2018/01/30/actualidad/1517297915_280388.html

EL MUNDO. Situación macroeconómica en España.

<http://www.elmundo.es/economia/macroeconomia/2018/01/07/5a4e0b65ca4741117e8b4579.html>

LA VANGUARDIA. Situación del sector de la construcción.

<https://www.lavanguardia.com/vida/20180619/45264565363/un-informe-preve-que-sector-construccion-crezca-un-48--este-ano-en-espana.html>

LEVANTE-EMV. Situación del sector de la construcción en la Comunidad Valenciana.

<https://www.levante-emv.com/economia/2018/05/17/falta-obreros-eleva-15-/1718863.html>

CAPITAL RADIO CV. Situación del sector de la construcción en la Comunidad Valenciana.

<http://capitalradiocv.es/informe-camara-valencia-economia-valenciana-2017-perspectivas-2018/>

EMPRESA ACTUAL. Situación económica y del sector deportivo, de ocio y restauración.

<https://www.empresaactual.com/gimnasios-2017/>

Observatorio Sectorial DBK de INFORMA Estudio Sectores "Gimnasios"

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Datos estadísticos.

<https://www.ine.es/>

JDIEZARNAL. Historia sobre el Barrio de Sant Francesc.

<http://www.jdiezarnal.com/valenciaentornoayuntamientohistoria.html>

SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO. Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble.

[https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVConCiud.aspx?UrbRus=U&RefC=5922210YJ2752D0001UJ&RCCompleta=&via=PASCUAL%40Y%40GENIS&tipoVia=CL&numero=22&kilometro=&bloque=&escalera=&planta=&puerta=&DescProv=VALENCIA&prov=46&muni=900&DescMuni=VALENCIA&TipUR=U&codvia=1605&comVia=PASCUAL+Y+GENIS+\(CALLE\)&pest=urbana&from=OVBusqueda&del=46&mun=900](https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVConCiud.aspx?UrbRus=U&RefC=5922210YJ2752D0001UJ&RCCompleta=&via=PASCUAL%40Y%40GENIS&tipoVia=CL&numero=22&kilometro=&bloque=&escalera=&planta=&puerta=&DescProv=VALENCIA&prov=46&muni=900&DescMuni=VALENCIA&TipUR=U&codvia=1605&comVia=PASCUAL+Y+GENIS+(CALLE)&pest=urbana&from=OVBusqueda&del=46&mun=900)

WEB DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

Informe de circunstancias urbanísticas.

<https://aytovalencia.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=d2c2a1b4877b42ba80dace1102003b64>

Normativas aplicables

http://www.valencia.es/planos_urbanismo/NORMATIVA/PGOU/NormasUrbanisticas.pdf

AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO. Tablas salariales.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-7816

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN. Normativa de seguridad y funcionalidad en el diseño del edificio (DB-SUA). Cálculo ocupación y normativas de protección contra incendios (DB-SI)

<https://www.codigotecnico.org/>

INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN. Cálculo de precios para la reforma.

<http://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/>

AGENCIA TRIBUTARIA

Tabla de coeficientes de amortización:

<https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/ Segmentos /Empresas y profesional es/Empresas/Impuesto sobre Sociedades/Periodos impositivos a partir de 1 1 2015/Base imponible/Amortizacion/Tabla de coeficientes de amortizacion lineal .shtml>

Impuesto sobre Sociedades:

<https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/ Segmentos /Empresas y profesional es/Empresas/Impuesto sobre Sociedades/Impuesto sobre Sociedades.shtml>

Impuesto sobre el Valor Añadido. IVA:

<https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/ Segmentos /Empresas y profesional es/Empresas/IVA/IVA.shtml>

Impuesto sobre Actividades Económicas. IAE:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1990-23930>

GYMCOMPANY. Consulta de precios de máquinas y accesorios deportivos.

<https://www.gymcompany.es>

FOTOCASA. Consulta oferta y precios de locales y plazas de garaje en Sant Francesc.

www.fotocasa.com

CONSULTAS TELEFÓNICAS

Consulta de tarifas y servicios

ATALANTA SPORT-CLUB: 963 48 95 31

ACTIVACLUB: 627 10 29 85

TYRIS SPA-FITNESS: 963 35 49 69

OLYMPIA: 963 03 33 90

HOLMES PLACE: 963 90 52 90

CAPÍTULO 11. ÍNDICE DE FIGURAS Y TABLAS

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1. Ubicación del edificio en la ciudad. Fuente: Google Imágenes. 4

Fig. 2. Vista del edificio Niederleytner desde la calle. Fuente: Google Imágenes. 4

Fig. 3. Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble. Fuente: Sede Electrónica del Catastro. 5

Fig. 4. Informe de circunstancias urbanísticas. Fuente: Web Ayuntamiento de Valencia..... 5

Fig.5 Proyecto Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia. Proyecto. 6

Fig. 6. Planta Sótanos. Fuente: Archivo histórico de Valencia. 7

Fig.7 Planta Baja Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.....6

Fig. 8. Planta entresuelo. Vivienda del Sr. Propietario Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia. Proyecto.....8

Fig. 9. Plantas 1,2 y 3.Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia.....8

Fig. 10. Desvanes Edificio Niederleytner Fuente: Archivo histórico de Valencia.....9

Fig. 11. Alzado general Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia. 9

Fig. 12. Sección general Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia..... 10

Fig. 13. Detalles de fachada Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia. 10

Fig. 14. Detalles de fachada Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia. 11

Fig. 15. Anotaciones de los vuelos sobre fachada Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia. 11

Fig. 16. Detalles sobre iluminación del sótano Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia. 12

Fig. 17. Certificado de agua filtrada de alta presión Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia. 12

Fig. 18. Inspección sanitaria Edificio Niederleytner. Fuente: Archivo histórico de Valencia. 13

Fig. 19. Levantamiento CAD Planta sótano Edificio Niederleytner. Fuente: Elaboración propia. 14

Fig. 20. Levantamiento CAD Planta baja Edificio Niederleytner. Fuente: Elaboración propia.... 14

Fig. 21. Levantamiento CAD Planta entresuelo Edificio Niederleytner. Fuente: Elaboración propia. 15

Fig. 22. Levantamiento CAD Plantas 1,2 y 3 Edificio Niederleytner. Fuente: Elaboración propia. 15

Fig. 23. Levantamiento CAD Plantas desvanes Edificio Niederleytner. Fuente: Elaboración propia.	16
Fig. 24. Firma original del arquitecto Javier Goerlich. Fuente: Archivo Histórico de Valencia. ...	16
Fig. 25. Evolución del PIB en España. Fuente: Instituto Nacional de Estadística.	17
Fig. 26. Evolución del PIB respecto al nivel pre-crisis en Europa. Fuente: INE, Banco de España.	18
Fig. 27. Evolución de la riqueza total de los hogares, en porcentaje del PIR. Fuente: INE, Banco de España.	18
Fig. 28. Número de visados según tipo de obra. Período 2013-2017. Fuente: Ministerio de Fomento	20
Fig. 29. Número de visados de dirección de obra. Obra nueva. Período 2013-2017. Fuente: Ministerio de Fomento.....	20
Fig. 30. Plano delimitación del barrio de San Francisco y C/Pascual y genís 22. Fuente: Elaboración propia.	22
Fig. 31. Plaza del Ayuntamiento. Fuente: Archivo Biblioteca Valenciana	22
Fig. 32. Barrio de Sant Francesc en la actualidad. Fuente: Google Imágenes.....	23
Fig. 33. Barrio de Sant Francesc en la actualidad. Fuente: Google Imágenes.....	23
Fig. 35. Pirámide poblacional Barrio de San Francisco. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes	25
Fig. 36. Población según lugar de nacimiento. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes	26
Fig. 37. Tráfico rodado en San Francisco. Fuente: Google Maps	28
Fig. 38. Equipamientos y servicios del Barrio de San Francisco. Fuente: Google Maps.	28
Fig. 39. Actividades económicas del barrio. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.....	29
Fig. 40. Planta sótano -2 Centro Deportivo. Fuente: Elaboración propia.	31
Fig. 41. Planta sótano -1 Centro Deportivo. Fuente: Elaboración propia.	32
Fig. 42. Planta baja Centro Deportivo. Fuente: Elaboración propia.....	33
Fig. 43. Planta 1 Centro Deportivo. Fuente: Elaboración propia.	34
Fig. 44. Planta 2 Centro Deportivo. Fuente: Elaboración propia.	35
Fig. 45. Planta 3 Centro Deportivo. Fuente: Elaboración propia.	36
Fig. 46. Planta 4 Centro Deportivo. Fuente: Elaboración propia.	37
Fig. 47. Planta 5 Centro Deportivo. Fuente: Elaboración propia.	38
Fig. 48. Planta 6 Centro Deportivo. Fuente: Elaboración propia.	39
Fig.49. VAN del proyecto. Fuente: Elaboración propia.	62
Fig.50. VAN del inversor. Fuente: Elaboración propia.	62

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Población de Valencia y San Francisco. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes..... 24

Tabla 2. Evolución de la población entre 1991 y 2017. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.
 24

Tabla 3. Superficie y densidad de población en 2017. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes
 24

Tabla 4. Población por sexo y edad (grandes grupos). Fuente: Padrón Municipal de Habitantes
 244

Tabla 5. Población por sexo y edad (grupos de 5 años). Fuente: Padrón Municipal de
 Habitantes. 25

Tabla 6. Población según lugar de nacimiento y sexo. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.
 255

Tabla 7. Población según sexo y estudios realizados. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes26

Tabla 8. Población mayor de 16 años según sexo y sector de actividad. Fuente: Padrón
 Municipal de Habitantes 26

Tabla 9. Población en viviendas principales de 16 y más años activa según profesión. Fuente:
 Padrón Municipal de Habitantes..... 27

Tabla 10. Actividades de comercio y servicios según tipo. Fuente: Padrón Municipal de
 Habitantes 27

Tabla 11. Ocupación por superficies y usos del Centro Deportivo. Fuente: elaboración propia.
 30

Tabla 12. Estudio de mercado de alquiler de locales comerciales en San Francisco y
 alrededores. 40

Tabla 13. Estudio de mercado de plazas de garaje del barrio de Sant Francesc. Fuente:
 Elaboración propia. 41

Tabla 14. Estudio de mercado de centros deportivos de Valencia. Fuente: Elaboración propia.
 42

Tabla 16. Estudio de mercado del precio del pase diario de centros deportivos de Valencia.
 Fuente: Elaboración propia..... 42

Tabla 17. Estudio de mercado del precio de alquiler de salas de libre acceso. Fuente:
 Elaboración propia. 43

Tabla 18. Cálculo del precio de los locales comerciales. Fuente: Elaboración propia. 43

Tabla 19. Cálculo del precio del local comercial restaurante. Fuente: Elaboración propia..... 43

Tabla 20. Cálculo de los ingresos totales a través de las plazas de garaje. Fuente: Elaboración
 propia. 43

Tabla 21. Ingresos totales del “Gimnasio + Spa”. Fuente: Elaboración propia. 44

Tabla 22. Ingresos totales del “Centro deportivo y de Ocio” durante los 5 primeros años. Fuente: Elaboración propia.....	45
Tabla 23. Cálculo del coste de reforma por usos. Fuente: Elaboración propia.	46
Tabla 24. Cálculo del PEC. Fuente: Elaboración propia.....	46
Tabla 25. Cálculo coste honorarios del arquitecto. Fuente: Elaboración propia.....	46
Tabla 26. Cálculo desglosado coste de honorarios por proyectos. Fuente: Elaboración propia.....	46
Tabla 27. Cálculo desglosado coste de honorarios por dirección de obra. Fuente: Elaboración propia.	46
Tabla 28. Coste de licencia de obras. Fuente: Elaboración propia.	47
Tabla 29. Coste de control de calidad. Fuente: Elaboración propia.	47
Tabla 30. Costes de gastos de gestión. Fuente: Elaboración propia.....	47
Tabla 31. Costes de material y equipos para el “Gimnasio + Spa”. Fuente: Elaboración propia.....	49
Tabla 32. Coste de personal del “Gimnasio + Spa”. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las tablas salariales para centros deportivos del Boletín Oficial del Estado.	49
Tabla 33. Costes de amortización. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por la tabla de amortización de la Agencia Tributaria.....	50
Tabla 35. Costes fijos. Fuente: Elaboración propia.	51
Tabla 36. Costes Variables. Fuente: Elaboración propia.....	51
Tabla 37. Costes totales. Fuente: Elaboración propia.....	52
Tabla 38. Planificación temporal gráfica. Fuente Elaboración propia	52
Tabla 39. Planificación temporal. Fuente: Elaboración propia.	52
Tabla 40. Datos del préstamo. Fuente: Elaboración propia.....	53
Tabla 41. Tabla de amortización del préstamo. Fuente: Hoja de cálculo “préstamo sistema francés”.	56
Tabla 42. Cash-flow. Fuente: Elaboración propia.	60
Tabla 43. Liquidación IVA. Fuente: Elaboración propia.	61
Tabla 44. VAN proyecto. Fuente: Elaboración propia.....	62
Tabla 45. TIR proyecto. Fuente: Elaboración propia.....	62
Tabla 46. VAN inversor. Fuente: Elaboración propia	62
Tabla 47. TIR inversor. Fuente: Elaboración propia	62