

AUTOR: Belén Jordá Seguí

TÍTULO: TFG OOE-F: Estudio comparado de viabilidad económico-financiera, alquiler de viviendas / alquiler turístico de viviendas, de la rehabilitación y explotación de un edificio de uso residencial plurifamiliar en el barrio de Sant Francesc de la ciudad de Valencia

TUTOR: Andrés Cózar Lizandra

COTUTORES: Alicia Llorca Ponce

ESCUELA: Escuela Técnica Superior de Arquitectura

CURSO: 2019-2020

TITULACIÓN: Grado en Fundamentos de la Arquitectura



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA
SUPERIOR DE
ARQUITECTURA

RESUMEN

El presente Trabajo Final de Grado lleva a cabo un estudio comparado de viabilidad económico-financiera para la rehabilitación integral de un edificio de viviendas situado en el Paseo de Ruzafa, 24, en el barrio de Sant Francesc (distrito Ciutat Vella) de la ciudad de Valencia de alquiler de viviendas frente al alquiler turístico cuyo objetivo se basa en definir la rentabilidad y riesgos que cada modelo de negocio conlleva. El proyecto elabora una propuesta financiera en base a una planificación temporal de duración 30 años para culminar con la venta del edificio.

Palabras clave:

Viabilidad, Estudio de mercado, Alquiler de viviendas, Alquiler turístico de viviendas, Análisis de Rentabilidad, Centro Financiero, Valencia

The present final thesis of the bachelor's degree concludes a study comparing the financial and economic feasibility for the complete rehabilitation of a building located in the Paseo de Ruzafa 24, in the area of Sant Francesc (district Ciutat Vella) in the city of Valencia with the purpose of comparing standard rental in to touristic rental. Its objective is to define the profitability and risks of each business model. The project elaborates a financial proposal based on a temporary planning over a period of 30 years to end up with the sale of the building.

Feasibility, Market research, Housing rental, Tourist housing rental, Profitability Analysis, Financial Centre, Valencia

Índice de contenido

1.	Introducción	5
1.1	Objetivo del estudio	5
1.2	Contenido del trabajo.....	5
2.	La parcela.....	6
2.2	Usos de la parcela	9
2.3	Normativa	9
2.3.1	Construcción, propiedad y arrendamiento.....	9
2.3.2	Normativa de alquiler turístico de la Comunitat Valenciana	11
2.3.3	PEPRI (Plan Especial de Protección y Reforma Interior).....	11
2.3.4	Los usos permitidos	13
2.3.5	Condiciones de edificabilidad	14
	16
2.4	Planos	16
2.4.1	Planta baja – Zonas comunes y locales	16
2.4.2	Viviendas/Apartamentos.....	17
3.	Mercado del alquiler	18
3.1	Análisis de la economía general y mercado inmobiliario	18
3.1.1	En el marco europeo	18
3.1.2	En el marco nacional	18
3.1.3	A nivel local (Valencia)	19
3.2	Situación económica/PIB/empleo	20
4.	Estudio de mercado	21
4.1	Precios de alquiler de viviendas – <i>Idealista, fotocasa</i>	22
4.1.1	Vivienda tipo 1	23
4.2	Precio del alquiler turístico según temporadas	24
4.2.1	Estudio de mercado - Apartamento tipo 1	26
4.2.2	Estudio de mercado - Apartamento tipo 2	26
4.2.3	Estudio de mercado - Apartamento tipo 3.....	27
4.2.4	Nuestro alquiler turístico	27
4.3	Alquiler del Local comercial	27
4.3.1	Estudio de mercado – Locales comerciales	28
5.	Planificación temporal	29
5.1	Diagrama de Gantt. Duración de actividades.....	29
6.	Planificación económica – Ingresos y costes.....	30
6.1	Estimación de ingresos.....	30
6.1.1	Estimación de ingresos en régimen de alquiler normal.....	30
6.1.2	Estimación de ingresos en régimen de alquiler turístico	32
6.2	Estimación de costes	34
6.2.1	Construcción	34

6.2.2	Licencias	36
6.2.3	Costes de inversión – alquiler turístico	37
6.2.4	Gastos generales.....	40
6.2.5	Gastos anuales de gestión y funcionamiento	40
7.	Planificación financiera.....	44
7.1	Fuentes de financiación.....	44
7.2	Cash-flow	46
7.3	Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.)	48
8.	Análisis de Rentabilidad de la Inversión	50
8.1	VAN y TIR en Alquiler de Viviendas	50
8.2	VAN y TIR en Alquiler Turístico	51
9.	Análisis de Riesgos y Conclusión.	52

Índice de Ilustraciones, Tablas y Gráficos

1 Ficha urbanística; Fuente: Ayuntamiento de Valencia.....	6
2 Barrio Sant Francesc; Fuente: Ayuntamiento de Valencia	7
3 Situación parcela; Fuente: Catastro.....	8
4 Foto fachada - Elaboración propia.....	15
5 Evolución del Paro en España; Fuentes: Epdata, Ministerio de Empleo y Seguridad Social.....	21

Tabla 1 - Listado de inmuebles Paseo Ruzafa, 1920 - 2018 - Fuente: Catastro – Ministerio de Economía y Hacienda	8
Tabla 2 - Tenencia de vivienda - Datos INE	18
Tabla 3 - PIB en España; Fuente Epdata, Ministerio de Empleo y Seguridad Social.....	20
Tabla 4 – Áreas de los Locales.....	21
Tabla 5 - Áreas de las Viviendas	21
Tabla 6 - Precio medio de alquiler de las viviendas de segunda mano. Distritos. 2017 – Fuente: Ayuntamiento de Valencia	22
Tabla 7 - Estudio de Mercado - Vivienda Tipo 1 – elaboración propia	23
Tabla 8 - Estudio de Mercado - Viviendas tipo 2 y 3; elaboración propia	24
Tabla 9 – Períodos de Temporadas en ciudad de Valencia; elaboración propia	25
Tabla 10 - Ocupación aptos. turísticos; Fuente: INE	25
Tabla 11 - Porcentajes de ocupación según temporada; elaboración propia.....	25
Tabla 12 - Estudio de mercado; apartamento tipo 1; elaboración propia	26
Tabla 13 - Estudio de Mercado; apartamento tipo 2; elaboración propia	26
Tabla 14 - Estudio de Mercado; apartamento tipo 3; elaboración propia	27
Tabla 15 - Precios alquiler turístico.....	27
Tabla 16 - Áreas Local comercial	27
Tabla 17 - Estudio de mercado; Locales comerciales; elaboración propia.....	28
Tabla 18 - Planificación temporal.....	29
Tabla 19 - Inglesos; alquiler normal.....	30
Tabla 20 - Ingresos anuales; Alquiler normal	30
Tabla 21 - Ingresos Alquiler normal; 30 años	31
Tabla 22 - Precios; Alquiler Turístico	32
Tabla 23 - Ingresos anuales; Alquiler Turístico.....	33
Tabla 24 - Ingresos previstos; Alquiler Turístico.....	34
Tabla 25 – Cálculo construcción; PEM	35
Tabla 26 - Mobiliario; Alquiler Turístico.....	39
Tabla 27 - Estancias de los apartamentos.....	39
Tabla 28 - Inversión del Mobiliario; Alquiler Turístico	39
Tabla 29 - Reformas; inflación	40
Tabla 30 - Suministro de agua.....	41
Tabla 31 - Suministro de luz	42
Tabla 32 - Suministro de Telefonía/Internet.....	42
Tabla 33 – Agrupación de suministros.....	42
Tabla 34 - Limpieza + Gestión	44
Tabla 35 - Datos préstamos.....	44
Tabla 36 - Intereses préstamos	45
Tabla 37 - Cashflow; Alquiler de viviendas; elaboración propia	46
Tabla 38 - Cash-flow; alquiler turístico o vacacional; elaboración propia	47
Tabla 39 - I.V.A. Alquiler de viviendas; elaboración propia	49
Tabla 40 - I.V.A. Alquiler turístico o vacacional; elaboración propia	49
Tabla 41 - VAN y TIR; alquiler de viviendas	50
Tabla 42 - VAN y TIR; alquiler turístico.....	51

Gráfico 1 - Evolución precio alquiler; provincia Valencia; fuente: Enalquiler	19
Gráfico 2 - Evolución precio alquiler: ciudad de Valencia; fuente: Enalquiler.....	20
Gráfico 3 - Evolución PIB Comunidad Valenciana; Fuente: Epdata, Ministerio de Empleo y Seguridad Social	20
Gráfico 4 - VAN alquiler de viviendas	51
Gráfico 5 - VAN; Alquiler turístico	51

Estudio comparado de viabilidad económico-financiera de alquiler de viviendas frente alquiler turístico de viviendas o alquiler vacacional, de la rehabilitación y explotación de un edificio de uso residencial plurifamiliar en el barrio de Sant Francesc (Distrito Ciutat Vella), exactamente en el Paseo de Ruzafa 24, de la ciudad de Valencia.

1. Introducción

1.1 Objetivo del estudio

El objetivo de este trabajo es la realización de un estudio de viabilidad económico-financiera durante un periodo de treinta años analizando su rentabilidad económica en máximo rendimiento de un edificio a través de la explotación de apartamentos turísticos en el centro de la ciudad de Valencia, llegando a abarcar una visión clara de las características de nuestro producto (viviendas de alquiler) que queremos introducir en el mercado inmobiliario y un conocimiento exhaustivo de los agentes que intervienen en la operación desde la compra del solar hasta la finalización de los contratos de renta, pasando por la rehabilitación del edificio y la creación de los apartamentos y el continuo arrendamiento de los mismos en caso de condiciones óptimas, en nuestro caso.

Junto con los datos necesarios y actualizados, estableceremos una política de precios cuyo fin principal es la elección de negocio que otorgue mayor rentabilidad (no sólo beneficio) al edificio.

1.2 Contenido del trabajo

Para el desarrollo de este trabajo se parte de la compra de un edificio sometido rehabilitación. Previo a la puesta en marcha del proyecto, se realiza un análisis de la perspectiva social y económica tanto a nivel europeo como nacional y local, así como de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario con el fin de determinar en qué situación nos encontramos actualmente.

Más adelante, teniendo en cuenta las características del inmueble (localización, uso, tipología, etc.), se menciona la normativa a la que está sometido éste, no sólo arquitectónicamente sino también en cuanto a las normas de uso que se le va a aplicar - arrendamiento en dos versiones - y el marco legal en el que se encuentra.

Una vez conocidas estas condiciones, se desarrolla una propuesta arquitectónica apta que servirá de base para realizar un estudio de mercado adaptado lo máximo posible a las características de cada inmueble utilizando los parámetros necesarios y obtener los datos necesarios para comenzar y, así, deducir los valores y precios que introduciremos en el estudio de viabilidad económico-financiera de cada una de las formas de explotación del edificio. Para ello, se comenzará con la definición de una programación temporal o programa de trabajos repartidos en 30 años, desde el inicio – compraventa del edificio – hasta finalizar con su posible venta, pasando por las gestiones necesarias, la ejecución de la obra y la puesta en marcha del negocio con sus inversiones correspondientes.

Partiendo del conocimiento de la forma de financiación, posteriormente se procederá a la estimación de ingresos brutos, costes (iniciales) y gastos en el transcurso del arrendamiento, y es así cuando se comenzará con la planificación económico-financiera.

Finalmente, se describe la posible rentabilidad en los dos regímenes de alquiler y, en el último apartado, se recogen las conclusiones obtenidas tras los resultados del Cash-Flow y la determinación de negocio que se ha optado para la explotación del edificio.

2. La parcela

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA

1:1000

INFORME DE CIRCUMSTÀNCIES URBANÍSTIQUES

DADES CADASTRALS

Ref. Catastral	Ref. Plaol	Carrer	Número
5821307	YJ2752B	RUSSAFA	24

PARTICIÓ URBANÍSTICA:

Superfície gràfica (m²)	Nombre de parts	Subparcel·la	Superf. subparcel·la (m²)	Fulla(s) Sèrie C
904.78	1	1	904.78	34

INFORMACIÓ URBANÍSTICA:

DOCUMENT URBANÍSTIC:
BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (RI1276) - PEPRI Univ.-St.Francesc. AP20/11/62. BOP 18/01/63 NN.UU.

CLASSIFICACIÓ:
Sistema General: (SU) Suelo Urbano

QUALIFICACIÓ:
Qualificació Urbanística: (CHP-131)C. Histórico Protegido C.V. UNIVER.-SANT FRANCESC

USOS:
Usos Permesos i Prohibits: (Rpf.) Residencial plurifamiliar

CONDICIONS DE PARCEL·LA:
Superfície mínima (m²): []
Alçada mínima (m): []
Àngul·la mínima (gr): []
Ocupació: []
Agrupació obligatòria: []
Informe Líneas: []

CONDICIONS DE VOLUM:
Nombre plantes: []
Alçada començament (m): []
Alçada planta baixa (m): []
Alçada començament màxima: []
Entresol·lats: []
Semisoterranis: []
Soterranis: []
Coef. Edificabilitat Neta (m²/m²): []
Aïcs: []
Passos: []
Passatges: []

COSSOS I ELEMENTS IXENTS:
APARCAMENTS: No será exigible reserva

OBSERVACIONS:

Data Emisió: 20 / de juny / 2019 Pàgina: 1/1

Esta informació, només vàlida per a la parcel·la requerida, és còpia fidel de la Base de Dades Cartogràfica Municipal, en la data de la seua emissió, i no té caràcter vinculant amb l'Administració, llevat que fora degudament certificada.

1 Ficha urbanística; Fuente: Ayuntamiento de Valencia

2.1.1.1 Situación

La localización de la actuación se encuentra en Valencia, en el barrio céntrico de Sant Francesc (distrito Ciutat Vella), al que le corresponde el Código Postal 46002 e intercede al Norte con los barrios El Pilar, El Mercat, La Seu y la Xerea, así como al Este con El Pla del Remei, al Sur con Ruzafa y al Oeste con La Roqueta y los datos confirman que su población, en 2009, era de 5.479 habitantes y la densidad de población de 122,57 habitantes/km².

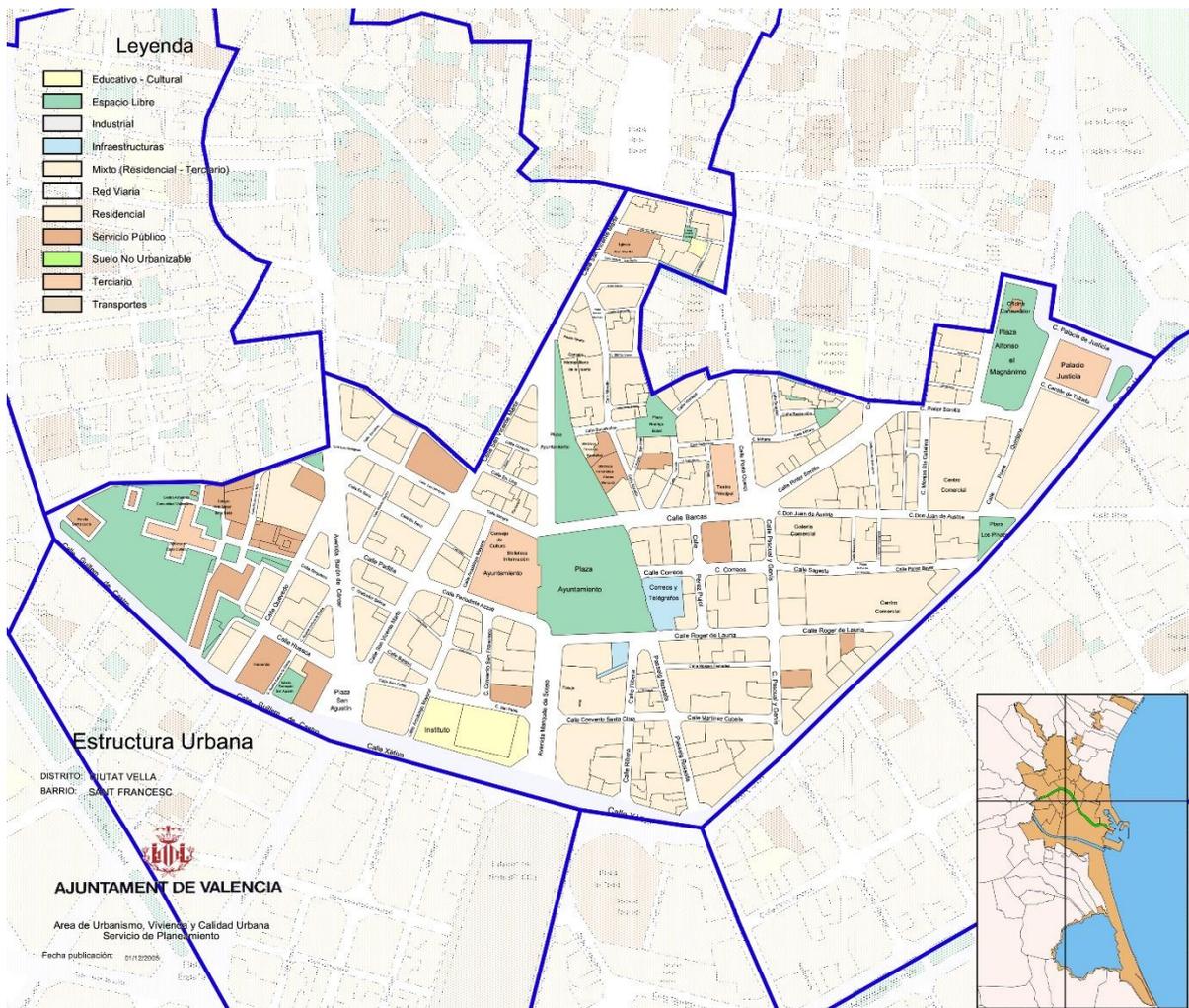
(Ver Ilustración 2: Barrio Sant Francesc; Fuente: Ayuntamiento de Valencia)

En la misma zona y barrio, se encuentra el Ayuntamiento de Valencia (donde antiguamente se situaba el Convento de Sant Francesc, derruido en 1891), además del Teatro Principal y el Ateneo Mercantil, entre otros edificios destacados.

Sant Francesc no se considera una zona intermedia para residir u hospedarse en Valencia; más bien es económicamente uno de los dos más caros (junto con El Pla del Remei) seguido por el Eixample.

En cuanto a servicios, si bien el transporte público facilita la movilidad para llegar a cualquier punto de la ciudad – con autobús o metro –, la dotación de aparcamiento no suele ser común por la zona.

El distrito de Ciutat Vella ha evolucionado de forma distinta en las diferentes áreas que lo componen. En Sant Francesc, se desarrollan actividades mayoritariamente distintas al uso residencial en los edificios, pues predomina el uso de oficinas y se considera una zona abastecedora de la ciudad.



2 Barrio Sant Francesc; Fuente: Ayuntamiento de Valencia

2.1.1.2 Descripción de la parcela

La parcela en la que se dispone la realización del estudio se sitúa al sur del barrio en cuestión, con referencia catastral **5821307YJ2752B**, concretamente en el Paseo de Ruzafa, número 24, con superficie gráfica 904,78 m² en Suelo Urbano (SU) y calificación urbanística (CHP 131) de Carácter Histórico Protegido C. V. Universitats - Sant Francesc.

Nuestro edificio de uso dominante residencial plurifamiliar se sitúa entre medianeras, pero la calle linda al Norte con la calle Roger de Lauria, intersectando por la calle Martínez Cubells (y calle convento Santa Clara), paralela a calle Ribera y al Sur cruza con calle Xàtiva.

En la parcela, de rasgo general rectangular con ciertas irregularidades, se sitúa una edificación original construida en 1920 con cuatro plantas sobre rasante; disponía (previa reforma integral) -y dispondrá- de tres locales comerciales en planta baja, seis viviendas desde primera planta hasta tercera planta y un espacio calificado de almacenamiento-estacionamiento al que se le intentará otorgar otro uso para sacarle el máximo rendimiento.

Cabe destacar que el objeto inmueble del estudio está ubicado en el barrio más grande y el segundo más poblado del distrito y, debido a su buena localización en Valencia, entra en el grupo de los más caros de Valencia, lo que veremos durante el desarrollo del trabajo.

(Ver Ilustración 3: Parcela en Paseo de Ruzafa, 24; Fuente: Catastro)



3 Situación parcela; Fuente: Catastro

2.1.1.3 Datos previos del inmueble

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	S.Constr (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
5821307YJ2752B0001FX	PS RUZAFZA 24 Es:1 Pt:D1	Comercial	699	1920	48,30
5821307YJ2752B0002GM	PS RUZAFZA 24 Es:1 Pt:D2	Comercial	111	1920	5,70
5821307YJ2752B0003HQ	PS RUZAFZA 24 Es:1 Pt:IZ	Comercial	380	1920	27,70
5821307YJ2752B0004JW	PS RUZAFZA 24 Es:1 Pt:01	Residencial	115	1920	11,10
5821307YJ2752B0005KE	PS RUZAFZA 24 Es:1 Pt:02	Residencial	277	1920	25,90
5821307YJ2752B0006LR	PS RUZAFZA 24 Es:1 Pt:03	Residencial	169	1920	16,30
5821307YJ2752B0007BT	PS RUZAFZA 24 Es:1 Pt:04	Residencial	208	1920	20,10
5821307YJ2752B0008ZY	PS RUZAFZA 24 Es:1 Pt:05	Residencial	169	1920	16,30
5821307YJ2752B0009XU	PS RUZAFZA 24 Es:1 Pt:06	Residencial	208	1920	20,10

Tabla 1 - Listado de inmuebles Paseo Ruzafa, 1920 - 2018 - Fuente: Catastro – Ministerio de Economía y Hacienda

2.2 Usos de la parcela

Según la ficha urbanística obtenida de la plataforma digital del Ayuntamiento de Valencia (*Ver ilustración 1*), se trata de un edificio con uso dominante residencial plurifamiliar, que más adelante se expresará en el apartado 2.3.3 (Normativa; Usos permitidos), pero se adelanta que, según las normas urbanísticas en el Título sexto (ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística), Capítulo segundo (Zona de Conjuntos Históricos Protegidos), Sección primera, Artículo 6.6 – Usos:

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

2.3 Normativa

2.3.1 Construcción, propiedad y arrendamiento

2.3.1.1 Construcción

Normas en referencia a la **construcción** de viviendas en la situación que deseamos obtener, sea cual sea su fin, Legislación Básica de Vivienda:

- *DECRETO 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.*
- *DECRETO 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.*
- *DECRETO 105/2010, de 25 de junio, del Consell, por el que se modifican los decretos 90/2009, de 26 de junio, 189/2009, de 23 de octubre, y 66/2009, de 15 de mayo, por los que se aprueban, respectivamente, el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas y el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012.*
- *ORDEN de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda y suelo.*
- *DECRETO 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.*
- *ORDEN 6/2010, de 24 de marzo, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, que modifica, respectivamente, las órdenes de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 28 de julio de 2009, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda y suelo, y la de 18 de diciembre de 2009, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.*
- *DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.*
- *DECRETO 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.*
- *LEY 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.*

2.3.1.2 Propiedad

En cuanto a la norma de **propiedad** del propio inmueble, éste se rige por la *Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal*¹.

El arrendamiento de una vivienda está sujeto al *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, en concreto por la constitución de arrendamiento (artículo 7.1.b) Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)* y le corresponde al inquilino correspondiente liquidar tal impuesto en la renta anual según el artículo 8.f) del Real Decreto Legislativo, nombrado anteriormente.

2.3.1.3 Arrendamiento

Si hablamos de **arrendamiento**, interesaría centrarse en la Legislación de Viviendas en la normativa de arrendamiento estatal; éstas son:

- *Ley 4/2013, de Medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas*
- *Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*
- *Real Decreto 515/1989, de 21 de abril sobre la protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas*

- *Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, de inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamiento Urbanos*
- *Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.*
- *Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (Jefatura del Estado), de arrendamientos urbanos: Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; importante remarcar lo que nos refiere:*

La letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994 queda redactada en los siguientes términos:

«e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.»

Siete. El artículo 19 queda redactado en los siguientes términos:

«1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas. En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

¹ *La propiedad horizontal es un sistema específico de propiedad referido a los edificios que aparece en Europa en el primer cuarto de siglo XX. Es un caso muy especial de condominio, en los que se dan los siguientes factores:*

- *El propietario tiene como propiedad privativa un piso o local de un edificio con uso y disfrute privado.*
- *Cada propietario forma parte de un condominio junto con los demás propietarios de los elementos comunes del edificio, condominio que viene expresado por una cuota.*
- *La titularidad de la cuota y titularidad privativa del piso o local es inseparable.*

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

(...)

2.3.2 Normativa de alquiler turístico de la Comunitat Valenciana

La normativa de aplicación que se debe tomar en consideración es la dispuesta en la vigente *Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana*. (DOGV nº8313 de 08.06.2018), con especial atención a la normativa específica contenida en el *Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana*. (DOCV núm. 6051 de 07.07.2009).

La vivienda, como bien dicta la Ley, debe disponer de licencia de ocupación o cédula de habitabilidad, así como estar suficientemente amueblada y dotada de los aparatos necesarios para su inmediata ocupación y en perfecto estado de higiene.

2.3.3 PEPRI (Plan Especial de Protección y Reforma Interior)

Según la Ficha Urbanística, el instrumento de desarrollo de la parcela es RI1276 – PEPRI Universitats – Sant Francesc AP. 20.11.92 BOP 18.01.93

Art. 0.2.- Ámbito de aplicación. 1. El ámbito de aplicación del presente PEP-EBIC 06-07 queda establecido en el Plano de Ordenación nº O-01 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC.

2. El ámbito objeto de planeamiento, pertenece al "Distrito-1" de la ciudad, denominado administrativamente Ciutat Vella, y supone la incorporación de zonas que pertenecen a los distintos barrios en los que se divide administrativamente la ciudad antigua -Carmen, Seu Xerea, Velluters, Mercat y Universitat-Sant Francesc-. Todo el ámbito del Plan pertenece al Conjunto Histórico de Ciutat Vella declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico según Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano.

3. El ámbito del PEP-EBIC 06-07 coincide con el área territorial resultado de la superposición de las superficies que configuran el entorno de protección de cada uno de los Bienes de Interés Cultural incluidos en el ámbito de este Plan Especial de Protección y enumerados en apartado 1 del Art. 0.1.

4. El ámbito del PEP-EBIC 06-07 está incluido en la zubzona CHP-1, Ciutat Vella, y pertenece a distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo de Ciutat Vella que son:

- CHP-12 Barrio de la Seu-Xerea (parcialmente):

zona CHP-121 Barri Històric de la Seu-Xerea

zona CHP-122 Eixample de Seu-Xerea.

*- **CHP-13 Barrio Universitat-Sant Francesc** (parcialmente):*

zona CHP-131 Barrio Histórico Universitat-San Francesc,

zona CHP-134 Edificios de uso terciario exclusivo,

zona CHP-135 Edificios de uso terciario mixto (residencial y terciario),

zona CHP-136 Edificios de uso terciario destinados a hoteles, hostales pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

- CHP-14 Barrio de Velluters (parcialmente): zona CHP-141 Barrio Histórico de Velluters,

zona CHP-143 Reforma Interior Velluters-Avenida del Oeste,

zona CHP-147 Carrasquer, Lope de Rueda-Villena- Carniceros- Pintor Domingo.

- CHP-15 Barrio del Mercat (parcialmente):

zona CHP-151 Barrio Histórico de Mercat,

zona CHP-152 Reforma Interior Carrer de Sant Vicent,

zona CHP-153 Reforma Interior Avinguda de l'Oeste,

zona CHP-154 Edificios de Uso Terciario

Capítulo Quinto. - Tipos de intervenciones y obras permitidas

Art. 2.12.- Definición tipos de intervenciones y obras

(...)

2. RESTAURACIÓN

Obras cuya finalidad es reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual alterada, impropia o degradada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas en el apartado anterior, que sean necesarias. Este tipo de obras habitualmente conllevan el mantenimiento del uso original de la edificación o la adecuación a usos que sean compatibles con el mantenimiento íntegro de los elementos que caracterizan a la tipología de la edificación.

La característica esencial que define a las obras de restauración es la labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

Las obras de restauración llevarán consigo la supresión de elementos impropios inadecuados e inarmónicos.

La restauración podrá incluir la reposición de elementos primitivos con las limitaciones y condiciones que determinan estas normas y las que exige la normativa patrimonial en función de su nivel de protección o calificación patrimonial. La reposición en el caso de restauración se basa en hipótesis.

La restauración puede incluir el descubrimiento de elementos ocultos de interés reprimándolos con el objetivo de devolver al edificio sus características más significativas.

En la restauración se incluye la adecuación, actualización y mejora de las instalaciones mayores y menores, sin afectar a los valores protegidos del edificio.

3. REHABILITACIÓN.

Son obras de rehabilitación aquellas que, además de la conservación y la restauración del edificio, suponen su modernización y adecuación a las condiciones exigidas por la normativa sectorial de habitabilidad, seguridad, salubridad, etc. para conseguir la mejora de la edificación o su adaptación a un uso distinto al implantado originalmente en el edificio.

En general, las obras de rehabilitación incluyen actuaciones en el espacio interior de los locales o viviendas, en los elementos comunes del edificio (escaleras, zaguán, patios), en el sistema estructural y en las partes visibles de la edificación fachadas y cubiertas.

Las intervenciones que afecten al sistema estructural también se incluyen en las obras de rehabilitación y podrán suponer la consolidación, refuerzo, reparación o sustitución de elementos de la estructura.

Las obras de rehabilitación serán congruentes con la conservación de los valores propios definitorios de la edificación. En las intervenciones de rehabilitación como mínimo se mantendrán la configuración exterior, las fachadas, la cubierta y todos los elementos visibles desde viales y espacios libres públicos. De igual forma se procurará el mantenimiento de los elementos que constituyen el esquema tipológico básico del edificio.

Entre obras de reparación o sustitución de cubierta se mantendrán sus características originales, en cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea o a la inversa).

La reposición o sustitución de cubiertas con cambio de materiales podrá autorizarse siempre que no trascienda a fachada o alero, o emplee materiales de terminación claramente perturbadores de su entorno. Excepcionalmente podrá imponerse su mantenimiento estricto o restauración en casos especiales de relevante presencia en el paisaje urbano por su especial configuración o material. Por el contrario, podrá imponerse la alteración del tipo en casos en los que a través de ello se consigna una mayor integración con el entorno siempre que no suponga alteraciones en las referencias que el Plano de régimen urbanístico señala para la fijación de la altura máxima edificable.

Dentro de las obras de rehabilitación y en relación con el alcance que tengan estas obras, se establecen las siguientes modalidades:

Pueden realizarse dentro de la rehabilitación las siguientes actuaciones:

a. Modernización de las instalaciones

Implantación o sustitución de Instalaciones mayores o menores, se evitará especialmente la alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etcétera). Idénticos objetivos se seguirán en la sustitución de instalaciones mayores cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios.

b. Redistribución de espacio interior:

Las obras de redistribución del espacio interior suponen la alteración o eliminación de la tabiquería y particiones del local o vivienda, sustitución de carpintería, cerrajería, revestimientos y acabados de estos paramentos.

c. Reestructuración:

Se trata de una modalidad de las obras de rehabilitación mediante la cual se modifica el espacio interior con alteración sustancial de elementos comunes y elementos estructurales. Este tipo de obras puede llegar incluso a incluir el vaciado total del interior con el mantenimiento de fachadas e incluso provocar la modificación tipológica del edificio.

La reestructuración puede suponer la redistribución vertical del espacio por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes o por supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta Planta mediante escaleras, rampas, pozos, etcétera.

Y también la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etcétera.

d. *Demolición parcial.*

Supone la demolición de alguna parte del edificio. En el caso de los bienes protegidos se señala expresa y justificadamente en la Ficha Particularizada la parte en la que se autoriza la demolición parcial. No se considera demolición parcial la derivada de los trabajos realizados en intervenciones de redistribución de espacio interior.

(...)

2.3.4 Los usos permitidos

Según el Artículo 5.3 del PEPRI “Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Normas responden a los ya definidos y clasificados en el Título Séptimo (CONCEPTO Y CLASIFICACION DE USOS) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia”, así como según el Artículo 5.4 “el uso global o dominante de la zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

Según el Artículo 5.4, el Uso Terciario (T) está expresamente prohibido -y nuestra intención es mantener en planta baja los tres locales con destino comercial-, pero en el Artículo 5.5 Compatibilidad de usos permitidos destaca desde el apartado e al g lo que nos repercute, expresando:

e. *Rpf. - Uso Residencial Plurifamiliar.*

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f. *Tco. 1a y 1b. - Uso Comercial compatible con la vivienda.*

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g. *Tho. 1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.*

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

2.3.4.1 Alquiler turístico – Licencia

Como se ha nombrado anteriormente, los apartamentos deben disponer de licencia de ocupación o cédula de habitabilidad y conviene que esté suficientemente amueblada y dotada de los aparatos, electrodomésticos y útiles necesarios para su ocupación inmediata y, como indicaremos en gestión y mantenimiento, en perfecto estado de higiene. Los requisitos según la categoría se encuentran en el Anexo I del Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell.

Artículo 8. *Comunicación de dedicación al uso turístico de viviendas turísticas. Altas y modificaciones en el registro 1. Las viviendas turísticas obtendrán la inscripción en el Registro mediante la comunicación del interesado acerca de su dedicación al uso turístico, realizada en impreso normalizado y dirigida al Servicio Territorial de Turismo de la provincia donde éstas radiquen, indicando su dirección, número de plazas y cuantos requisitos sean necesarios para su clasificación. La citada comunicación será preceptiva para el ejercicio de la actividad y contendrá una declaración responsable del interesado en la que expresamente dejará constancia de la disponibilidad del inmueble y de que en la vivienda concurren los requisitos exigidos por este decreto para su clasificación en la categoría solicitada. Además, cuando así resulte preceptiva en virtud de la Ley*

8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, o norma que la sustituya, el interesado acompañará la licencia de primera ocupación. 2. 5 3. Asimismo, en el momento en que se produzca, comunicarán cualquier circunstancia o cambio esencial en la gestión o destino de dichos alojamientos.

Los apartados a los que se refiere son:

b) *Obras en edificios existentes, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. También aquellas obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación, según se describen en el artículo 4 de la presente ley.*

c) *Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.*

Entonces, en este caso, se debe solicitar una Licencia de Primera Ocupación al Ayuntamiento de Valencia que supone, además de coste nulo, como mínimo, un plazo de un mes en caso de adjudicación.

2.3.5 Condiciones de edificabilidad

2.3.5.1 Condiciones de parcela

La parcela cumple con:

- *Normas urbanísticas; Título sexto: Ordenanzas particulares de las zonas de Calificación Urbanística; Capítulo segundo: Zona de Conjuntos Histórico-Protegidos; Sección Tercera: Subzona CHP 1; Art.6.9.- Condiciones de la parcela.*
- *Art.6.7.- Condiciones especiales en la Subzona CHP-1 "Ciutat Vella"*
Las condiciones son las establecidas por los cinco Planes Especiales de Protección vigentes, cuyas determinaciones sustantivas asume el presente Plan, a título transitorio, siendo por tanto de aplicación hasta la aprobación de los nuevos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior los cuales desarrollarán, al menos, los objetivos fundamentales siguientes:
 - a) *Inclusión de las determinaciones propias de los Bienes de Interés Cultural y de los elementos integrados en sus entornos, tal y como señala la Ley del Patrimonio Histórico 16/85.*
 - b) *Redefinición de los catálogos, grados de protección y alcance de los mismos.*
 - c) *Redefinición de los usos, aprovechamientos, condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones, desde la perspectiva de la conservación de las tipologías originales y de sus entornos, con las modificaciones de trama compatibles con la protección global de aquellas que al mismo tiempo permitan alcanzar un adecuado nivel de habitabilidad y accesibilidad.*
 - d) *Revisión del conjunto de elementos que constituyen la estructura dotacional.*
 - e) *Creación de espacios libres a través de operaciones de transformación de manzanas (completas o parciales) con edificación no protegible, asociando a estos nuevos espacios el equipamiento dotacional y las operaciones de rehabilitación pública de la edificación residencial del entorno.*
 - f) *Previsión de un sistema de aparcamientos para residentes, en suelo público o privado, capaz para la demanda previsible. (...)*

2.3.5.2 Condiciones de edificabilidad

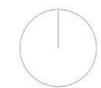
Partiendo de que tratamos una edificación entre medianeras de cuatro plantas sobre rasante, el conjunto de determinaciones sobre el que se ha definido el proyecto es:

- *Mantenimiento y rehabilitación de la fachada original con aparejos variados de ladrillo caravista (Ver Ilustración 4: Foto fachada), así como de los demás cerramientos.*
- *Mantenimiento y rehabilitación, de los elementos estructurales originales – forjado, pilares, etc.*
- *Conservación de la profundidad del edificio sin modificación en ninguna de sus dimensiones a nivel de envolvente.*

- Conservación del patio del patio interior, caja de escalera (con respectiva renovación), del patio de luces y respectivos patios de los locales, así como la conservación de los accesos de fachada originales (forma, dimensiones).
- Acceso peatonal al edificio, desde cualquier entrada – a local o zaguán de vivienda -.

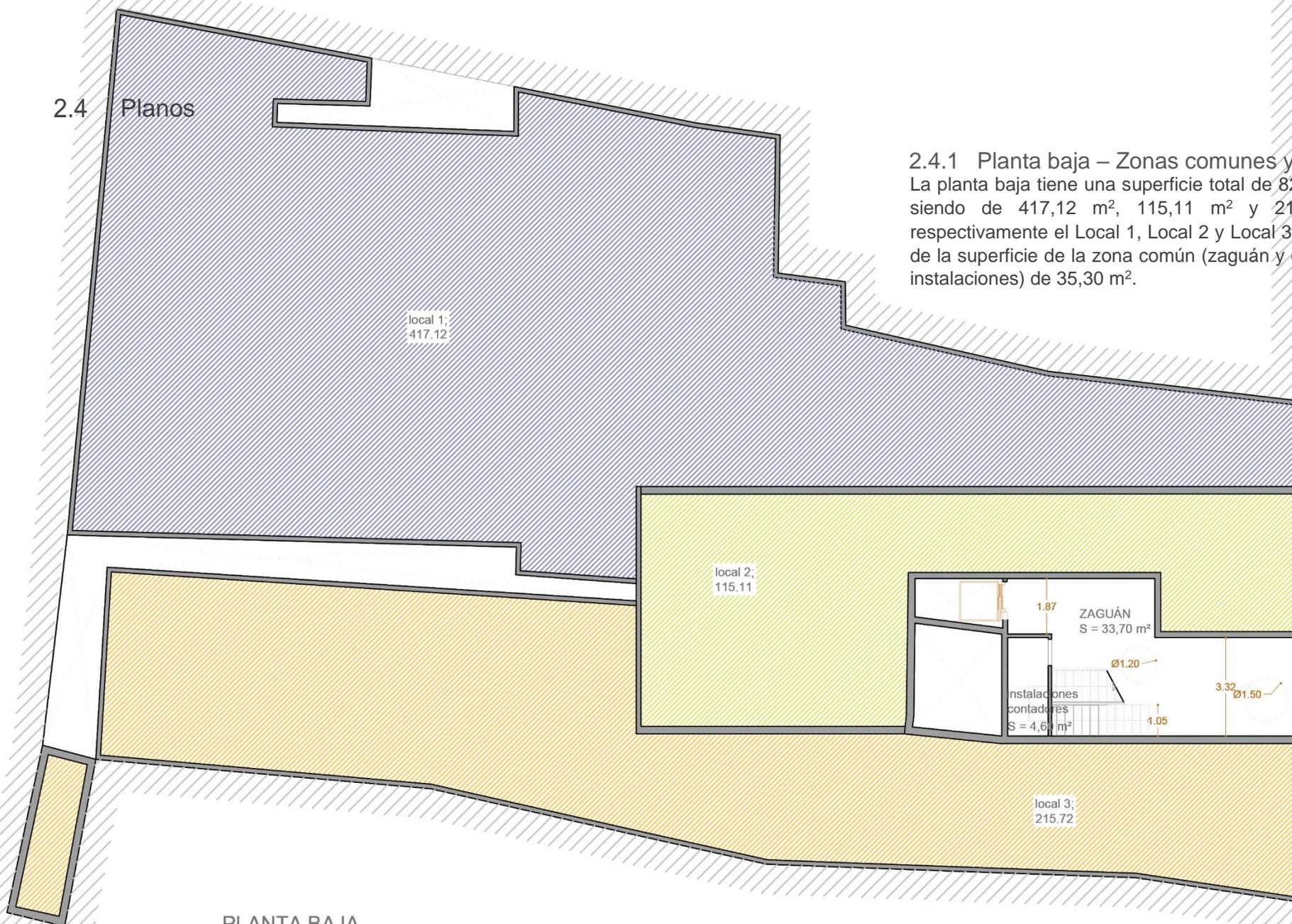


4 Foto fachada - Elaboración propia



2.4 Planos

2.4.1 Planta baja – Zonas comunes y locales
La planta baja tiene una superficie total de 823,48 m², siendo de 417,12 m², 115,11 m² y 215,72 m² respectivamente el Local 1, Local 2 y Local 3, además de la superficie de la zona común (zaguán y cuarto de instalaciones) de 35,30 m².



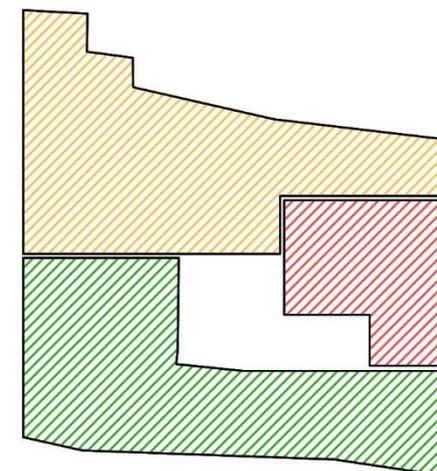
PLANTA BAJA
Escala 1/175

ACCESO PRINCIPAL
PASEO DE RUZAFÁ



2.4.2 Viviendas/Apartamentos

Las plantas primera, segunda y tercera, corresponden a uso de viviendas con tres por planta de 54,31 m², 141 m², y 131,87 m² respectivamente Vivienda tipo 1, Vivienda tipo 2 y Vivienda tipo 3, dando todas a fachada. La vivienda tipo 1 contiene una habitación doble mientras que las otras dos disponen de cuatro habitaciones cada una. Se han proyectado respondiendo a la normativa de la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, que regula las condiciones de diseño y calidad de las vivienda



3. Mercado del alquiler

3.1 Análisis de la economía general y mercado inmobiliario

3.1.1 En el marco europeo

El panorama del arrendamiento es similar en todas las grandes áreas metropolitanas: retos económicos – altos porcentajes de los salarios se invierte en el alquiler-, grandes requisitos y condiciones para calidades medias de vivienda, y gobiernos intentando poner remedio según políticas.

El martes 18 de junio de 2019, Berlín aprobó un proyecto de ley de congelación de precios durante cinco años en el alquiler de la vivienda, convirtiéndose en el primer Estado federado alemán en realizarlo. Así pues, se deduce una medida para frenar la especulación en el mercado de la vivienda, destacando el arrendamiento, siendo, anteriormente, una de las capitales más baratas para vivir y famosa por ello y que ha sufrido un aumento desorbitado en el precio de los alquileres. Cabe destacar los últimos datos de la ciudad: existen 1.906.400 viviendas de las cuales 1.600.000 son alquiladas y en 2018 se construyeron sólo 16.706 apartamentos nuevos, a pesar de que, al menos, se necesitaban 20.000 para albergar a las 40.000 personas que la ciudad recibe cada año. Sumado a todo ello, se propuso en marzo de 2019 una expropiación masiva a las grandes inmobiliarias para frenar con esta alta especulación. (Fuente: El País)

3.1.2 En el marco nacional

España es heredera de una forma de vivir que ahora no es alcanzable a muchos bolsillos. La tradición histórica de los españoles, en cuanto a propiedad, ha sido cambiante en la última década y cada vez son más las familias que viven de alquiler, aún así, más del 50 por ciento de la población española considera que vivir de alquiler es “tirar el dinero”, pero no compra vivienda porque su economía no alcanza. Si se compara a España con otros países europeos con respecto al mundo del arrendamiento, ésta está muy por debajo de la media pues, alrededor de un 23 por ciento de la población española vive de alquiler.

Como se adjunta en los datos adquiridos del Instituto Nacional de Estadística (Ilustración 5), el 76,1 por ciento de la población española de entre 16 y 65 años y más, disponen de una vivienda en propiedad (datos de 2018) pero, sólo un 60,7 por ciento las personas de entre 30 a 44 años – cuando es más factible disponer de un trabajo de relativa estabilidad -, no vivan de alquiler en 2018, frente al 68,6 por ciento de 2014, mientras que el porcentaje a partir de los 45 apenas ha sufrido variación.

Resultados nacionales

Vivienda

Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y edad y sexo de la persona de referencia.

Unidades:

	Propiedad				
	2018	2017	2016	2015	2014
Ambos sexos					
Total	76,1	76,7	77,1	77,3	78,0
De 16 a 29 años	29,6	26,5	28,4	34,2	34,2
De 30 a 44 años	60,7	63,8	64,4	65,3	68,6
De 45 a 64 años	80,4	80,5	80,9	81,4	82,0
65 y más años	89,6	89,2	90,1	89,3	89,8

Tabla 2 - Tenencia de vivienda - Datos INE

Esta información refleja que “queremos, pero no podemos”. Es afirmativo que, hoy en día, los más jóvenes tienden a moverse por una red de alquileres que no equivalen a una vivienda “completa”, pues es más común el alquiler por habitaciones. Además, el alquiler a veces no es una opción económica sólo, pues brinda de mayor flexibilidad a la movilidad por trabajo a otras ciudades.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler cita: “el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p² incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad. Si se analiza la evolución del alquiler en España de los últimos años, se observa que ha pasado de representar el régimen de tenencia del 20,3% de la población en el año 2011, al 22,9% en el año 2017, según los últimos datos de Eurostat, lo que supone un incremento del 12,8% y puede representar alrededor de 700.000 viviendas más en alquiler en este periodo. Esta tendencia contrasta con la mayor estabilidad de la media de la Unión Europea, en la que el alquiler ha aumentado ligeramente del 29,6% en 2011 al 30,0% en 2017”. (Fuente: BOE)

Como se ha nombrado anteriormente, el mercado del alquiler está en un crecimiento constante, sobre todo en las grandes ciudades como Madrid, Barcelona (que concentran un 40 por ciento del arrendamiento nacional) y Valencia.

3.1.3 A nivel local (Valencia)

Si hablamos de Valencia, destacamos el desajuste entre oferta y demanda. Pese a los datos registrados en cuanto a la demanda, en crecimiento constante, bien se sabe que la escasez de oferta es un problema en la ciudad.

El precio de la vivienda de alquiler también está aumentando en las inmediaciones de la capital; por ejemplo, Paterna tiene una variación del último año del +24,5%

3.1.3.1 Evolución del precio del alquiler en Valencia

A continuación, se adjunta la variación del precio del alquiler (*Ilustración 6*) que se ha producido en la provincia Valencia con periodo de 11 meses (de octubre 2018 a agosto 2019), sin tener en cuenta dimensiones, localización ni calidades.

↓ -5,4 % Último año | ↓ 924 € Precio medio

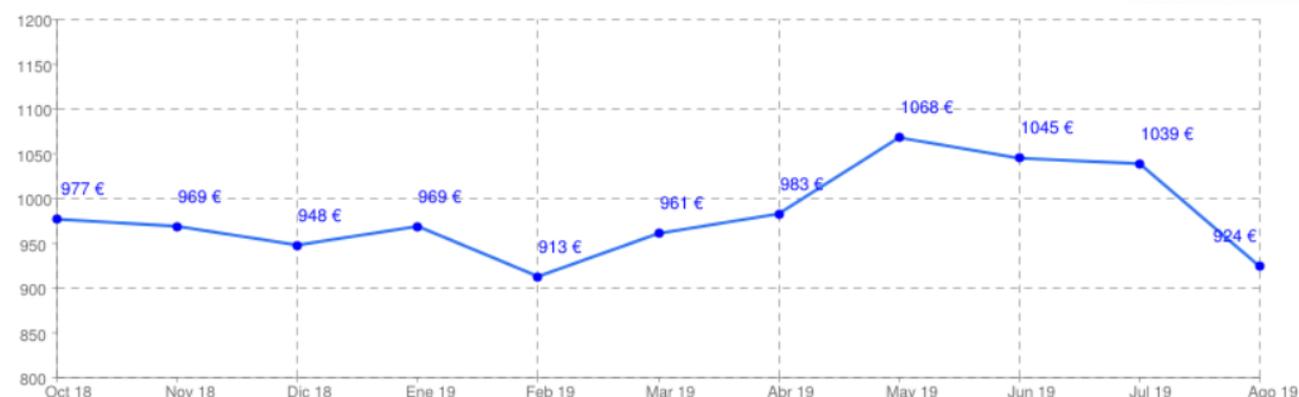


Gráfico 1 - Evolución precio alquiler; provincia Valencia; fuente: Enalquiler

² P2P (peer to peer): conexión que permite el intercambio de archivos entre computadores sin que medie la acción de un tercero. Este modelo de red aplicado a los negocios permite la comercialización directa de productos y servicios: cliente-comprador, usando la tecnología como plataforma de intermediación.

La Ilustración 7 (Evolución del precio de alquiler en la ciudad de Valencia) muestra que, las viviendas de más de 90 m² (tomando 2.670 muestras), se sitúan de media en, alrededor, 1.150 euros mensuales de alquiler (agosto 2019: 1.041 euros, lo que representa un 12,89 por ciento inferior al mes anterior).

↓ -6,5 % Último año | ↓ 1.041 € Precio medio

6 meses | 1 año

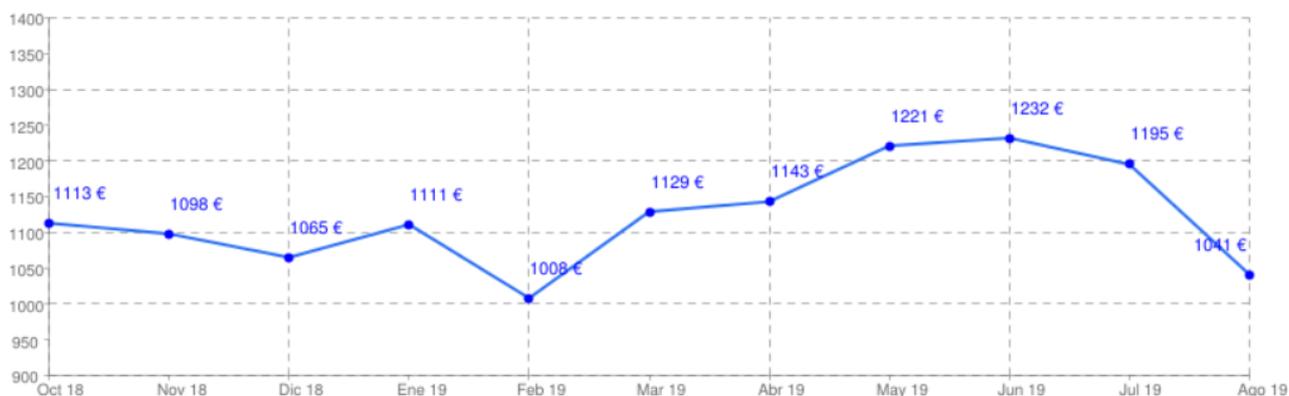


Gráfico 2 - Evolución precio alquiler: ciudad de Valencia; fuente: Enalquiler

3.2 Situación económica/PIB/empleo

Antes de introducir datos del mercado inmobiliario y realizar un estudio de éste, en un breve resumen acerca de la situación económica actual en España, cabría destacar que existe una ralentización económica; a pesar de que acumulamos un crecimiento de veintidós trimestres consecutivos, ahora nos encontramos en que el país crece al 2 por ciento en PIB³, frente al 2,6 por ciento en 2018.

PIB en España		
Indicador	Dato	Fecha
PIB interanual (avance)	2,30%	2o cuatrimestre 2019
Evolución trimestral del PIB	0,67%	1er trimestre 2019
Evolución interanual del PIB	2,37%	1er trimestre 2019
PIB trimestral a precios de mercado	307.426 millones	1er trimestre 2019

Tabla 3 - PIB en España; Fuente Epdata, Ministerio de Empleo y Seguridad Social

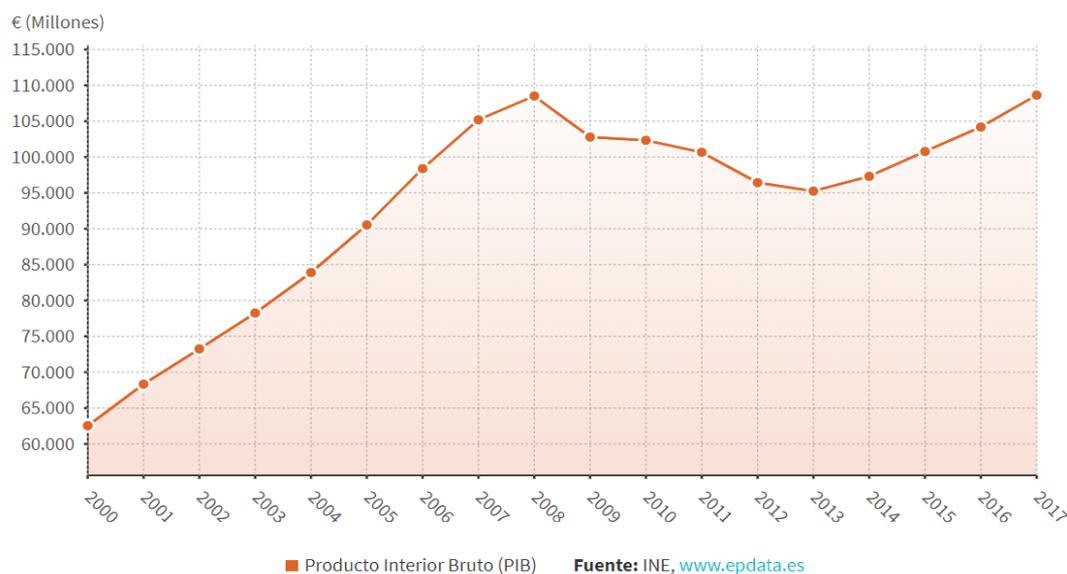
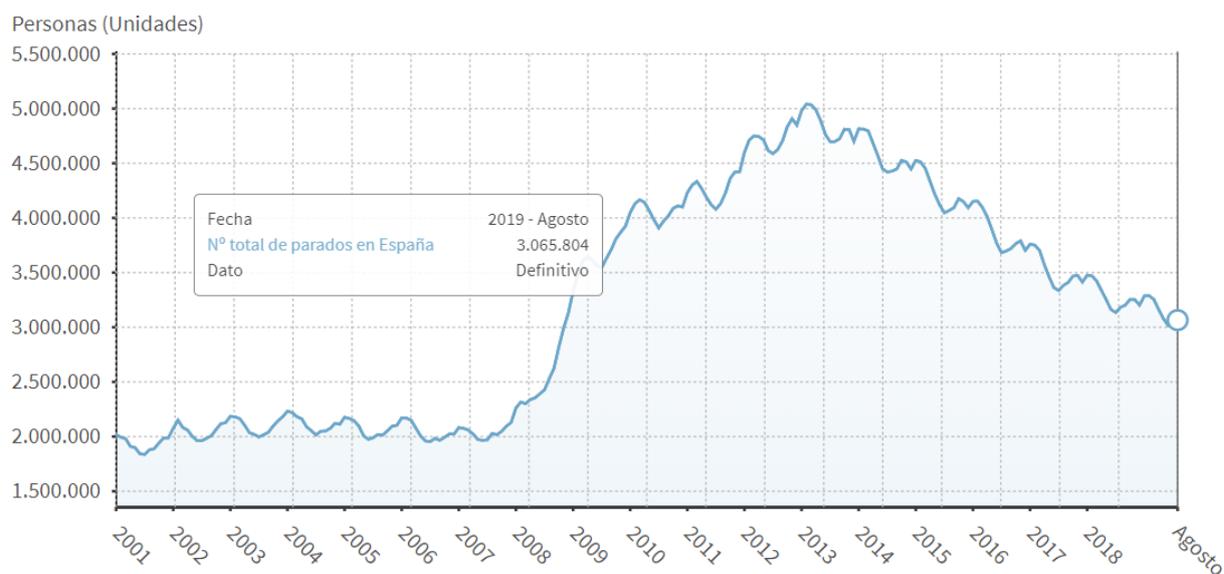


Gráfico 3 - Evolución PIB Comunidad Valenciana; Fuente: Epdata, Ministerio de Empleo y Seguridad Social

³ PIB; Producto Interior Bruto: conjunto de los bienes y servicios producidos en un país durante un espacio de tiempo, generalmente un año.

Los datos del paro pueden ser relativamente buenos – existe la mitad de parados que en 2012 -, pero España se situó, en agosto (2019), en 3.065.894 personas desempleadas: 1,81 por ciento más (54.371) que el mes de julio.

A continuación, se adjunta el gráfico (*Ilustración 8*) que representa la Evolución del paro en España, con los datos anteriormente citados.



5 Evolución del Paro en España; Fuentes: Epdata, Ministerio de Empleo y Seguridad Social

4. Estudio de mercado

Un estudio de mercado de los bienes inmuebles es el paso previo que se procede a realizar para determinar el potencial de alquiler de nuestro barrio (o distrito) según los parámetros definidos. Se estima el valor del inmueble con recopilación de datos actuales en mercado de propiedades similares y mediante el promedio de los precios obtenidos.

Tipología de inmuebles

El proyecto planteado en Paseo de Ruzafa, 24, contiene tres locales en planta baja con acceso desde la calle de 417,12 m², 115,11 m² y 215,72 m² respectivamente Local 1, Local 2 y Local 3, además de 3 viviendas por planta de 54,31 m², 141 m² y 131,87 m² respectivamente Vivienda 1, Vivienda 2 y Vivienda 3.

Tabla 4 – Áreas de los Locales

	áreas
local 1	417,12 m ²
local 2	115,11 m ²
local 3	215,72 m ²

Tabla 5 - Áreas de las Viviendas

	áreas
vivienda 1	54,31 m ²
vivienda 2	141 m ²
vivienda 3	131,87 m ²

4.1 Precios de alquiler de viviendas – *Idealista, fotocasa*

A pesar de que existen datos en la plataforma digital oficial del Ayuntamiento de Valencia (Ver tabla) acerca del mercado inmobiliario – datos del 2017 -, se ha optado por hacer un estudio de mercado independiente al citado, puesto que en el pie de tabla se remarca que se ha realizado con insuficiente información.

Tabla 6 - Precio medio de alquiler de las viviendas de segunda mano. Distritos. 2017 – Fuente: Ayuntamiento de Valencia

	Fotocasa			
	Primer trimestre	Segundo trimestre	Tercer trimestre	Cuarto trimestre
València				
1. Ciutat Vella	8,76	8,67	8,10	8,25
2. l'Eixample	8,43	8,84	8,86	8,47
3. Extramurs	7,15	7,54	7,54	7,91
4. Campanar	7,38	7,85	7,78	8,06
5. la Saïdia	6,23	6,42	6,74	6,96
6. el Pla del Real	7,43	7,38	7,30	7,25
7. l'Olivereta	6,09	6,22	6,38	6,59
8. Patraix	5,57	6,03	6,46	6,59
9. Jesús	5,90	6,05	6,18	6,62
10. Quatre Carreres	6,63	7,00	6,99	7,47
11. Poblats Marítims	6,83	6,85	7,02	7,36
12. Camins al Grau	7,64	7,91	8,12	8,13
13. Algirós	6,99	7,11	6,96	7,41
14. Benimaclet	6,54	6,58	6,71	7,04
15. Rascanya	6,00	6,01	6,27	6,40
16. Benicalap	6,36	6,65	6,76	7,19
17. Pobles del Nord	-	-	-	-
18. Pobles de l'Oest	-	-	-	-
19. Pobles del Sud	-	-	-	-

Nota: Precio en euros por metro cuadrado. (-) No se dispone de suficientes datos.

Fuente: Portal inmobiliario Fotocasa (www.fotocasa.es).

El estudio de mercado inmobiliario de alquiler de viviendas de segunda mano elaborado en este trabajo se ha realizado teniendo en cuenta los metros cuadrados, el número de habitaciones y su precio mensual principalmente, independientemente de las temporadas, pues es alquiler de larga duración.

En la recopilación de datos se han compendiado valores obtenidos de plataformas digitales de alquiler como Idealista y Fotocasa en el barrio de Sant Francesc (distrito Ciutat Vella), ampliando, en ciertos casos, en sus intermediaciones. Los precios de las ofertas no incluyen el I.V.A. (*Se incluirá en el Apartado 8.8.1*)

Para la estratificación de las muestras, los parámetros básicos utilizados son:

- Uso: vivienda o alojamiento
- Posesiones: habitaciones, baños, ascensor, garaje
- Ubicación
- Orientación
- Estado de conservación/Calidad
- precios medias (m², diario o mensual)

4.1.1 Vivienda tipo 1

Tabla 7 - Estudio de Mercado - Vivienda Tipo 1 – elaboración propia

viviendas tipo 1	m ²	habitaciones	nº baños	planta	ascensor	garaje	orientación	est. Conserv.	pm/m ² (€)	p/mes (€)
1 Calle Caballeros	70	2	1	5	sí	no	este	bien	11,00	700,00
2 Calle Colón	60	4	4	6	sí	no	sur	bien	30,00	1.800,00
3 Calle Pasqual i Genís	100	2	2	5	sí	no	este	bien	13,00	1.250,00
4 Calle de la Paz	105	2	2	3	sí	sí	este	muy bien	9,00	900,00
5 Calle del Mar	45	1	1	3	sí	no	sur	bien	17,00	750,00
6 Calle Pasqual i Genís	85	1	1	2	sí	no	sur	bien	13,00	1.100,00
7 Calle Colón	77	2	1	4	sí	no	este	muy bien	13,00	1.000,00
8 Calle Pasqual i Genís	60	1	1	3	sí	no	sur	muy bien	15,00	925,00
9 Carrer de Sant Pau	70	2	1	4	no	no	sur	medio mal	13,00	900,00
10 Calle Don Juan de Austria	60	1	1	6	sí	no	sur	bien	16,00	950,00
11 Calle Huesca	74	2	2	5	sí	no	oeste	bien	11,00	850,00
12 Calle Ribera	65	2	1	3	sí	no	norte	normal	13,00	850,00
13 Plaza del Pilar	60	2	1	3	sí	no	norroeste	normal	13,00	750,00
14 Calle Doctor Romagosa	60	1	1	2	sí	no	sur	normal	15,00	900,00
15 Calle Colón	54	1	1	4	sí	sí	noreste	bien	15,75	850,00
16 Calle Don Juan de Austria	65	1	1	2	sí	no	sur	bien	16,15	1.050,00
17 Calle Pasqual i Genís	43	1	1	4	sí	no	oeste	bien	17,44	750,00
18 Calle Colón	75	1	1	7	sí	+ 100	sureste	bien	14,67	1.100,00
19 Calle Burriana	65	2	1	6	sí	no	este	bien	11,54	750,00
20 Calle de Rumbau	45	1	1	4	sí	no	este	bien	16,60	750,00
precios medios									13,90	898,68

Elementos que contiene la Vivienda tipo 1:

- Habitación doble
- Cocina
- Comedor
- Salón
- Cuarto de baño completo

Para extraer el precio medio de mercado en el caso de la Vivienda tipo 1 (54,31 m²), considerando inmuebles de similares características, es de 898,68 euros al mes, con un valor medio del metro cuadrado de suelo de 13,90 euros, descartando del estudio los precios demasiado elevados, así como los excesivamente bajos para igualar las muestras.

Tabla 8 - Estudio de Mercado - Viviendas tipo 2 y 3; elaboración propia

	viviendas tipo 2 y 3	m ²	habitaciones	nº baños	planta	ascensor	garaje	orientación	est. Conserv.	pm/m ²	p/mes
1	Calle Pasqual i Genís	164	4	3	4	sí	sí	oeste	muy bien	15,00	2500,00
2	Avenida del Oeste	158	4	2	3	sí	no	noroeste	muy bien	9,00	1500,00
3	Calle del Periodista Azzati	120	4	2	3	sí	no	oeste	bien	9,00	1050,00
4	Plaza del Ayuntamiento	179	4	2	3	sí	no	noroeste	muy bien	11,00	2000,00
5	Calle Ribera	120	5	2	3	sí	no	sureste	normal	10,00	1150,00
6	Calle San Vicente	175	4	2	4	sí	no	suroeste	bien	9,00	1500,00
7	Calle Baldoví	171	5	3	2	sí	no	sur	bien	7,00	1200,00
8	Gran Vía Marqués del Turia	180	5	2	3	sí	sí	sureste	muy bien	8,00	1500,00
9	Calle Jorge Juan	150	4	2	3	sí	sí	noreste	muy bien	10,00	1500,00
10	Calle Burriana	129	5	2	7	sí	no	sureste	muy bien	10,00	1300,00
11	Avenida del Oeste	130	4	2	2	sí	no	norte	muy bien	11,15	1450,00
12	Calle Grabador Selma	150	5	2	5	sí	no	norte	bien	8,33	1250,00
13	Pasqual i Genís	150	3	2	3	sí	no	oeste	muy bien	13,33	2000,00
14	Plaza Alonso el Magnánimo	160	4	3	4	sí	no	sur	bien	8,12	1300,00
15	Avenida del Oeste	156	4	2	2	sí	no	noreste	muy bien	9,62	1500,00
16	Calle Xàtiva	150	4	4	7	sí	sí	sur	muy bien	11,00	1650,00
17	Calle Ribera	121	4	2	3	sí	no	sureste	bien	9,50	1150,00
18	Calle Xàtiva	120	4	2	3	sí	no	norte	bien	7,90	950,00
19	Calle Padilla	117	5	2	4	sí	no	suroeste	bien	6,41	750,00
20	Calle de la Paz	123	4	2	2	sí	no	sur	muy bien	8,13	1000,00
precios medios										9,19	1316,67

Elementos que contienen las Vivienda tipo 2 y 3:

- 4 Habitaciones
- Cocina
- Comedor
- Salón
- 2 Cuartos de baño completos
- 1 Aseo

En este caso, se ha realizado un estudio de mercado conjunto debido a que no influye el número de ocupantes sino el número de habitaciones, donde el precio medio por metro cuadrado es de 9,19 euros y el precio mensual medio es de 1.316,67 euros, obtenidos los datos de 20 muestras, descartando, como en el estudio de la Vivienda tipo 1, las muestras que no correspondían a los valores medios de mercado por sus precios muy altos o demasiado bajos.

4.2 Precio del alquiler turístico según temporadas

Para la obtención de información de este estudio de mercado se han utilizado herramientas como *Airbnb* principalmente, contrastando valores con *Homeaway*.

El análisis se ha llevado a cabo en función, no del número de habitaciones, sino el número de huéspedes posibles a alojar en la vivienda debido a que, además de ser una forma lógica a la hora de contratar el servicio, así nos lo facilitan las plataformas en las que nos hemos apoyado en el estudio. Cabe destacar que, durante la recopilación, se ha analizado un rango de precios bastante amplio.

En la planificación económica y estimación de ingresos se tiene en cuenta la siguiente división de temporadas – alta media y baja – que hace referencia a la ciudad de Valencia.

Tabla 9 – Períodos de Temporadas en ciudad de Valencia; elaboración propia

temporadas	meses	nº días	fechas *	nº días
baja	enero	31	del 1 al 31	59
	febrero	28	del 1 al 28	
media	noviembre	25	del 1 al 12 y del 18 al 30	152
	marzo	26	del 1 al 13 y del 20 al 31	
	octubre	31	del 1 al 31	
	septiembre	30	del 1 al 30	
	diciembre	22	del 1 al 22	
	abril	18	resto de mes sin S. Santa	
alta	mayo	30	del 1 al 31	154
	noviembre	5	del 13 al 17	
	diciembre	9	del 23 al 31	
	abril	12	Semana Santa	
	marzo	6	del 14 al 19	
	junio	30	del 1 al 30	
	julio	31	del 1 al 31	
	agosto	31	del 1 al 31	
		365	(*) según 2019 para fechas concretas	365

Además, según el INE (Instituto Nacional de Estadística), en la encuesta de Ocupación de Apartamentos Turísticos expone que el grado de ocupación por apartamentos en la ciudad de Valencia es:

INE	meses	2019						2018					
		ENERO	FEB.	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPT.	OCT.	NOV.	DIC.
Grado ocupación por apartamentos		47,07%	55,01%	61,88%	70,60%	70,21%	71,99%	77,80%	52,53%	68,17%	63,37%	50,32%	49,16%
Grado ocupación por apartamentos en fin de semana		48,95%	59,97%	69,95%	79,82%	75,42%	80,91%	85,32%	51,11%	75,02%	73,57%	62,47%	57,19%

Tabla 10 - Ocupación aptos. turísticos; Fuente: INE

Y en base a los datos anteriores se han deducido los porcentajes de ocupación:

	temp. Baja	temp. Media	temp. Alta
% ocupación	0,55	0,75	0,85

Tabla 11 - Porcentajes de ocupación según temporada; elaboración propia

4.2.1 Estudio de mercado - Apartamento tipo 1

Tabla 12 - Estudio de mercado; apartamento tipo 1; elaboración propia

huéspedes	muestras	precio/día (€) - temporadas		
		baja	media	alta
2	viv. 1; Pza. Ayuntamiento	55	55	55
	viv. 2; Calle de la Sangre	68	70	79
	viv. 3; Calle Xàtiva	83	93	87
	viv. 4; Calle Ribera	93	110	124
	viv. 5; Plaza Ayuntamiento	76	104	104
	viv. 6; Paseo Ruzafa	37	40	65
	viv. 7; Calle de la Linterna	77	78	78
	viv. 8; Calle Periodista Azzati	93	112	193
	viv. 9; Calle San Vicente	61	79	82
	viv. 10; Calle de Sagasta	81	81	75
promedio		74,33 €	85,22 €	98,56 €

Éstos han sido los resultados obtenidos del estudio de mercado de alquiler turístico para apartamento de 2 huéspedes según las tres temporadas estipuladas, donde el precio en temporada baja se sitúa en 74,33 euros al día, en media temporada 85,22 euros y en alta 98,56 euros.

Los precios son similares ya que en la ciudad de Valencia podría resumirse en temporada media y alta, pues tiene un gran porcentaje de ocupación todo el año; además, la zona en la que se ubica Paseo de Ruzafa, 24, es céntrica y el motivo por el que los precios son relativamente altos.

4.2.2 Estudio de mercado - Apartamento tipo 2

Tabla 13 - Estudio de Mercado; apartamento tipo 2; elaboración propia

huéspedes	muestras	precio/día (€) - temporadas		
		baja	media	alta
6	viv. 11; Calle Sagasta	200	205	205
	viv. 12; Calle de Comedias	192	219	219
	viv. 13; Calle de la Paz	168	179	197
	viv. 14; Plaza dels Porxets	104	139	139
	viv. 15; Pza del Ayuntamiento	208	257	257
	viv. 16; Plaza del Mercado	104	116	139
	viv. 18; Calle de la Linterna	132	132	132
	viv. 18; Carrer de les Garrigues	127	312	312
	viv. 19; Carrer dels Aluders	324	324	324
	viv. 20; Paseo de Ruzafa	87	89	89
promedio		154,38 €	194,88 €	200,00 €

En el estudio de mercado turístico de la vivienda 2, a diferencia del estudio del alquiler normal, se ha realizado independientemente de la vivienda tipo 3 pues, como se ha nombrado con anterioridad, la recopilación va en función del número de huéspedes.

En este caso, el precio medio por día sería de 154,38 euros el apartamento en temporada baja, 194,88 euros en temporada media frente a 200,00 euros en temporada alta, descartando las muestras que no son adecuadas para el estudio.

4.2.3 Estudio de mercado - Apartamento tipo 3

Tabla 14 - Estudio de Mercado; apartamento tipo 3; elaboración propia

huéspedes	muestras	baja	media	alta
7	viv. 11; Calle Roger de Lauria	172	276	276
	viv. 12; Avda. Marqués de Sotelo	172	253	253
	viv. 13; Calle de las Almas	191	191	306
	viv. 14; Calle de la Linterna	173	249	410
	viv. 15; Avda. del Oeste	260	289	520
	viv. 16; Calle Isabel la Católica	244	244	244
	viv. 18; Passatge Dr. Serra	197	231	316
	viv. 19; Calle Colón	520	659	659
	viv. 20; Calle Colón	613	786	960
promedio		201,29 €	247,57 €	332,14 €

En el apartamento tipo 3 (7 huéspedes) se concluye un precio medio de 201,29 euros en temporada baja y 247,57 euros en temporada media frente a 332,14 euros en temporada alta.

4.2.4 Nuestro alquiler turístico

Después de realizar el estudio de mercado de los tres apartamentos turísticos, obtendremos un valor aproximado para cada temporada en función de los datos obtenidos y los que utilizaremos para obtener tanto los ingresos mensuales como anuales para los 9 hospedajes del edificio:

Tabla 15 - Precios alquiler turístico

huéspedes	baja	media	alta	
2	74	85	99	€/día
6	154	195	200	€/día
7	201	248	332	€/día

4.3 Alquiler del Local comercial

En el caso de los locales comerciales en planta baja, debido a la oferta en el barrio de Sant Francesc y sus inmediaciones, no se ha tenido exactamente en cuenta que fueran locales de similares características (sobre todo en referencia a las dimensiones del local); es por ello por lo que únicamente consideraremos el precio del metro cuadrado, siguiendo el mismo procedimiento que en los anteriores estudios de mercado.

Tabla 16 - Áreas Local comercial

	áreas
local 1	417,12 m ²
local 2	115,11 m ²
local 3	215,72 m ²

4.3.1 Estudio de mercado – Locales comerciales

Tabla 17 - Estudio de mercado; Locales comerciales; elaboración propia

	Local a pie de calle	m ²	p/m ² (€)	p/mes (€)
1	Paseo de Ruzafa, 1	116,00	112,07	13.000,00
2	Avda. Marqués de Sotelo, 3	150,00	14,00	2.100,00
3	Calle Convento San Francisco, s/n	220,00	7,27	1.600,00
4	Calle Pascual y Genís, s/n	130,00	34,62	4.500,00
5	Calle Poeta Querol, s/n	141,00	21,28	3.000,00
6	Calle Doctor Romagosa, s/n	190,00	18,42	3.500,00
7	Calle Doctor Romagosa, 19	286,00	20,98	6.000,00
8	Calle Pascual y Genís	165,00	27,27	4.500,00
9	Calle San Vicente Mártir, s/n	210,00	19,05	4.000,00
10	Plaza San Agustín, 3	105,00	38,10	4.000,00
11	Calle Maestro Clavé, s/n	500,00	12,00	6.000,00
12	Calle Isabel la Católica, s/n	642,00	12,46	8.000,00
13	Calle Pintor Sorolla, s/n	420,00	21,43	9.000,00
14	Calle Cirilo Amorós, 2	408,00	31,86	13.000,00
15	Calle Pintor Sorolla, 18	400,00	22,50	9.000,00
			24,16	

5. Planificación temporal

Para planificar las actividades que se van a llevar a cabo en el desarrollo del ejercicio desde la compraventa del edificio hasta sacar su rentabilidad dentro de 30 años, se ha empleado como herramienta el diagrama de Gantt, dividiendo en años individuales y éstos, a su vez, en trimestres, con el fin de determinar los tiempos necesarios.

5.1 Diagrama de Gantt. Duración de actividades

PROGRAMA DE TRABAJOS				Años																													
ACTIVIDADES	Duración	Comienzo	Terminación	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	26	27	28	29	30
COMPRAVENTA DE EDIFICIO	1	1	1	■																													
GESTIÓN DE LICENCIA	2	1	2	■	■																												
EJECUCIÓN OBRAS	2	2	3		■	■	■																										
ENTREGA DEL EDIFICIO	1	3	3			■																											
ALQUILER APTOS. + LOCAL	27	4	30				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
REFORMA APTOS. + LOCAL	1	13	13													■																	
REFORMA APTOS. + LOCAL	1	23	23																							■							
VENTA APTOS. + LOCAL	1	30	30																														■

Tabla 18 - Planificación temporal

En el comienzo del diagrama indicamos la compraventa del edificio de duración un trimestre, seguida de la gestión de licencia de obras correspondiente, y posterior ejecución de las obras que comprenderían un periodo de 1 año y medio para, así, empezar a generar ingresos el segundo semestre del tercer año que, a efectos de este proyecto, corresponde con el año 2021.

Se llevarían a cabo reformas de las viviendas/apartamentos cada 10 años de duración 3 meses, pues el régimen de alquiler conlleva un desgaste mayor que una vivienda de propiedad no soporta, culminando en 30 años en la posible venta del edificio.

6. Planificación económica – Ingresos y costes

6.1 Estimación de ingresos

6.1.1 Estimación de ingresos en régimen de alquiler normal

El mismo método utilizado para la obtención de ingresos en régimen de alquiler turístico, se ha aplicado aquí. Con nuestros metros cuadrados de viviendas, junto con el precio de la unidad, se han obtenido alquileres mensuales con los siguientes valores:

INGRESO VIVIENDAS			
inmuebles	m ²	pm/m ² (€)	p/mes
Viv. 1	54,31	13,90	755,05 €
Viv. 2	141	9,19	1.296,34 €
Viv. 3	131,87	9,19	1.212,40 €
INGRESO LOCALES			
inmuebles	m ²	pm/m ² (€)	p/mes
Local 1	417,12	25,00	10.428,00 €
Local 2	115,11	25,00	2.877,75 €
Local 3	215,72	25,00	5.393,00 €

Tabla 19 - Ingresos; alquiler normal

Al redondear los alquileres y establecer unos precios reales de mercado, hemos obtenido los siguientes resultados que, según el programa de trabajos (*ver 5. Planificación temporal*) el comienzo del cobro de alquiler, tanto en régimen de alquiler de viviendas como alquiler turístico, comenzará el segundo semestre del tercer año, lo que dará lugar a 27 años de ingresos – descontando los trimestres de reformas de apartamentos y locales -.

VIVIENDAS		
uds.	€/mes	
3	755,00	2.265,00 €
3	1.300,00	3.900,00 €
3	1.215,00	3.645,00 €
total mensual		9.810,00 €
LOCALES		
uds.	€/mes	
1	10.430,00	10.430,00 €
1	2.880,00	2.880,00 €
1	5.400,00	5.400,00 €
total mensual		18.710,00 €
total mensual viviendas + locales		28.520,00 €
total anual viviendas + locales		342.240,00 €

Tabla 20 - Ingresos anuales; Alquiler normal

Resumiendo, estableceremos unos precios mensuales de 755, 1.300 y 1.215 euros respectivamente la vivienda 1, vivienda 2 y vivienda 3, generándonos un ingreso mensual bruto de 9.810 euros que, junto con los alquileres de los locales (10.430 euros el Local 1, 2.880 euros el Local 2 y 5.400 euros el Local 3), obtendríamos un ingreso mensual bruto de 28.520 euros que se convertiría en 342.240 euros anuales y, a todo ello, debemos tener en cuenta la inflación⁴ que, en nuestro caso, hemos definido como un 2 por ciento, a pesar de que la previsión del IPC (Índice de precios al consumo) que publicado el FMI (Fondo Monetario Internacional) para el año 2020 es de 1,3 %.

INGRESOS ALQUILER VIVIENDAS		
Año		inflación 2%
0	2019	349.084,80 €
1	2020	349.084,80 €
2	2021	356.066,50 €
3	2022	181.593,91 €
4	2023	370.451,58 €
5	2024	377.860,61 €
6	2025	385.417,83 €
7	2026	393.126,18 €
8	2027	400.988,71 €
9	2028	409.008,48 €
10	2029	417.188,65 €
11	2030	425.532,42 €
12	2031	434.043,07 €
13	2032	442.723,93 €
14	2033	451.578,41 €
15	2034	460.609,98 €
16	2035	469.822,18 €
17	2036	479.218,62 €
18	2037	488.803,00 €
19	2038	498.579,06 €
20	2039	508.550,64 €
21	2040	518.721,65 €
22	2041	529.096,08 €
23	2042	539.678,00 €
24	2043	550.471,56 €
25	2044	561.481,00 €
26	2045	572.710,62 €
27	2046	584.164,83 €
28	2047	595.848,12 €
29	2048	607.765,09 €
30	2049	619.920,39 €
total		13.274.954,61 €

Tabla 21 - Ingresos Alquiler normal; 30 años

Según el programa de trabajos (5. Programa de trabajos), nuestros ingresos comenzarían el segundo semestre del año 3 (2022), es por ello por lo que, tomando como valor de referencia el total anual de ingresos entre viviendas y locales (342.2340 euros), ese “primer año”, se tendría en cuenta únicamente la mitad del valor.

Con todo ello, obtendríamos un valor neto en el año 2049 de **13.274.954,71 euros**.

⁴ El término inflación, en economía, se refiere al aumento de precios de bienes y servicios en un periodo de tiempo. Otra forma de definirlo es como la disminución del valor del dinero respecto a la cantidad de bienes o servicios que se pueden comprar con dicho dinero. – El Economista.

6.1.2 Estimación de ingresos en régimen de alquiler turístico

temporadas	meses	nº días	fechas *	nº días
baja	enero	31	del 1 al 31	59
	febrero	28	del 1 al 28	
media	noviembre	25	del 1 al 12 y del 18 al 30	152
	marzo	26	del 1 al 13 y del 20 al 31	
	octubre	31	del 1 al 31	
	septiembre	30	del 1 al 30	
	diciembre	22	del 1 al 22	
	abril	18	resto de mes sin S. Santa	
alta	mayo	30	del 1 al 31	154
	noviembre	5	del 13 al 17	
	diciembre	9	del 23 al 31	
	abril	12	Semana Santa	
	marzo	6	del 14 al 19	
	junio	30	del 1 al 30	
	julio	31	del 1 al 31	
	agosto	31	del 1 al 31	
		365	(*) según 2019 para fechas concretas	365

huéspedes	baja	media	alta	
2	74	85	99	€/día
6	154	195	200	€/día
7	201	248	332	€/día

Tabla 22 - Precios; Alquiler Turístico

INGRESOS ANUALES VIVIENDA - ALQUILER TURÍSTICO				
temporada baja				
	precio/día	nº días	% ocupación	
2 huéspedes	74,00 €	59	0,55	2.401,30 €
6 huéspedes	154,00 €	59	0,55	4.997,30 €
7 huéspedes	201,00 €	59	0,55	6.522,45 €
total				13.921,05 €
temporada media				
	precio/día	nº días	% ocupación	
2 huéspedes	85,00 €	152	0,75	9.690,00 €
6 huéspedes	195,00 €	152	0,75	22.230,00 €
7 huéspedes	248,00 €	152	0,75	28.272,00 €
total				60.192,00 €

	temporada alta			
	precio/día	nº días	% ocupación	
2 huéspedes	99,00 €	154	0,85	12.959,10 €
6 huéspedes	200,00 €	154	0,85	26.180,00 €
7 huéspedes	332,00 €	154	0,85	43.458,80 €
total				82.597,90 €

INGRESO LOCALES				
inmuebles	m²	pm/m² (€)	uds.	p/mes
Local 1	417,12	24,16	1	10076,23
Local 2	115,11	24,16	1	2780,67
Local 3	215,72	24,16	1	5211,08
total				18067,98

ingresos anuales brutos/planta viviendas	156.710,95 €
ingresos anuales brutos total viviendas	470.132,85 €
3 locales comerciales	216.815,75 €
total	686.948,60 €

Tabla 23 - Ingresos anuales; Alquiler Turístico

En este caso – régimen de alquiler turístico – incluiremos los ingresos mensuales resultantes del alquiler de los locales comerciales, que coincidirán con los valores del apartado 6.1.2. Por lo tanto, el ingreso anual respecto al alquiler de apartamentos turísticos es de 470.132,85 euros teniendo en cuenta la ocupación turística según las temporadas – baja, media y alta – y los días concretos en temporadas especiales – por ejemplo, en caso de días de Fallas o Semana Santa (ref. 2019); y todo ello, junto con los locales comerciales, asciende a 686.948,60 euros anuales.

Aplicando el mismo valor de inflación a los ingresos anuales en régimen de alquiler turístico, obtendremos los siguientes ingresos:

INGRESOS ALQUILER TURÍSTICO		
Año	inflación 2%	
0	2019	686.948,60 €
1	2020	700.687,57 €
2	2021	714.701,32 €
3	2022	364.497,67 €
4	2023	743.575,25 €
5	2024	758.446,76 €
6	2025	773.615,69 €
7	2026	789.088,01 €
8	2027	804.869,77 €
9	2028	820.967,16 €
10	2029	837.386,51 €
11	2030	854.134,24 €
12	2031	871.216,92 €
13	2032	888.641,26 €
14	2033	906.414,08 €
15	2034	924.542,37 €
16	2035	943.033,21 €

17	2036	961.893,88 €
18	2037	981.131,75 €
19	2038	1.000.754,39 €
20	2039	1.020.769,48 €
21	2040	1.041.184,87 €
22	2041	1.062.008,56 €
23	2042	1.083.248,74 €
24	2043	1.104.913,71 €
25	2044	1.127.011,98 €
26	2045	1.149.552,22 €
27	2046	1.172.543,27 €
28	2047	1.195.994,13 €
29	2048	1.219.914,02 €
30	2049	1.244.312,30 €
total		26.645.662,19 €

Del mismo modo que en el alquiler de viviendas normal, nuestros ingresos comenzarán en el segundo semestre del año 2022 después de haber realizado la compraventa del edificio, la gestión de la licencia y las obras correspondientes para la entrega del edificio, lo que, partiendo de un ingreso de 364.497,67 euros, se deduce un ingreso total bruto de 26.645.662,19 euros, llamativamente mayor que el ingreso total bruto en el caso del alquiler de viviendas normal, pero habrá que tener en cuenta que la inversión en el caso del turístico es mucho mayor que en el normal.

Tabla 24 - Ingresos previstos; Alquiler Turístico

6.2 Estimación de costes

6.2.1 Construcción

Datos IVE (Instituto Valenciano de la Edificación)

A través del Coste Unitario de Ejecución (**CUE**) podemos estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (**PEM**) de nuestra edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno donde hemos incluido que se trata de una edificación residencial entre medianeras de 4 alturas de 9 viviendas con superficie útil media superior a 70 metros cuadrados por vivienda y con nivel o calidades medias de acabados.

En cuanto a los locales comerciales, el PEM nos sale demasiado alto, es por ello por lo que mantendremos un precio medio de 200 euros el metro cuadrado ya que la distribución del local quedará a cargo del comprador del mismo.

Para calcular los PEM, recurrimos a la definición del Módulo Básico de Edificación (**MBE**) (€/m² construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del edificio, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra.

MBE = 605 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2019

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Septiembre 2019 MBE 09/2019 = 605 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 790,28 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN
 Entre medianeras
 Abierta
 En hilera
 Unifamiliar aislada

Ch N° DE PLANTAS
 n° de plantas < 3
 3 < n° de plantas < 8
 n° de plantas > 8

Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
 No
 Si

Cv N° DE VIVIENDAS
 n° de viviendas > 80
 20 < n° de viviendas < 80
 n° de viviendas < 20

Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS
 5 viviendas > 70m²
 45m² < 5 viviendas < 70m²
 5 viviendas < 45m²

Cc CALIDADES
 Básico
 Medio
 Alto

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 3 y 8 plantas, ubicada en centro histórico, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de acabados.

	Área total bruta por planta de viviendas	nº plantas viv.	
área edif. (viv)	401,64 m ²	3	1204,92 m ²
área pb (locales)	831,00 m ²	1	831,00 m ²
total edificio			2035,92 m²
CONSTRUCCIÓN: PEM			
coste unit. Ejec.	CUE		total euros
viviendas	790,28 €/m ²	1204,92	952.223,70 €
locales	200 €/m ²	831,00	166.200,00 €
PEM			1.118.423,70 €

Tabla 25 – Cálculo construcción; PEM

En la tabla superior se identifica que el área total (bruta) del edificio asciende a 2.035,92 m² incluyendo plantas de viviendas junto con planta baja (zaguán + locales comerciales).

Según el IVE, el coste unitario de ejecución (CUE) para las viviendas es de 790,28 euros/m², siendo 401,64 m² el total de superficie por planta que, en total por 3 plantas de viviendas, resultan 952.223,70 euros, junto con 831 m² de superficie de locales y zaguán a 200 euros/m² con un total de 166.200 euros, asciende a 483.607,90 euros el Precio de Ejecución Material (PEM) de todo el edificio.

Pero, teniendo en cuenta que nuestro caso trata de un edificio de rehabilitación, se considerará que el PEM constará de un 40 por ciento menos del PEM para un edificio nuevo, pues se mantiene fachada (se restaura) y se mantiene estructura. Es por ello que:

PEM · 0,60		
1.118.423,70 €	0,6	671.054,22 €

Donde, siendo 1.118.423,70 euros el PEM original, será 671.054,22 euros finales al tratarse de un edificio para rehabilitación.

Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) según el Artículo 68 del Reglamento General de Contratación del Estado (Real Decreto 982/1987).

El Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) se obtiene incrementando el PEM junto con los Gastos generales de estructura en concepto de gastos generales de la empresa (Gg) – se suele fijar entre un 13 y un 17 por ciento – además del 6 por ciento en concepto de Beneficio Industrial del contratista (el impuesto sobre el valor añadido que grave la ejecución de la obra, cuyo tipo se aplicará sobre la suma del PEM y los Gg obtenidos).

Entonces, $PEC = PEM + Gg + BI$, donde $[Gg + BI = 0,20 \cdot PEM]$, pues suponiendo un 14 % para Gg del PEM + 6 % en concepto de BI, resulta un 20 % del PEM.

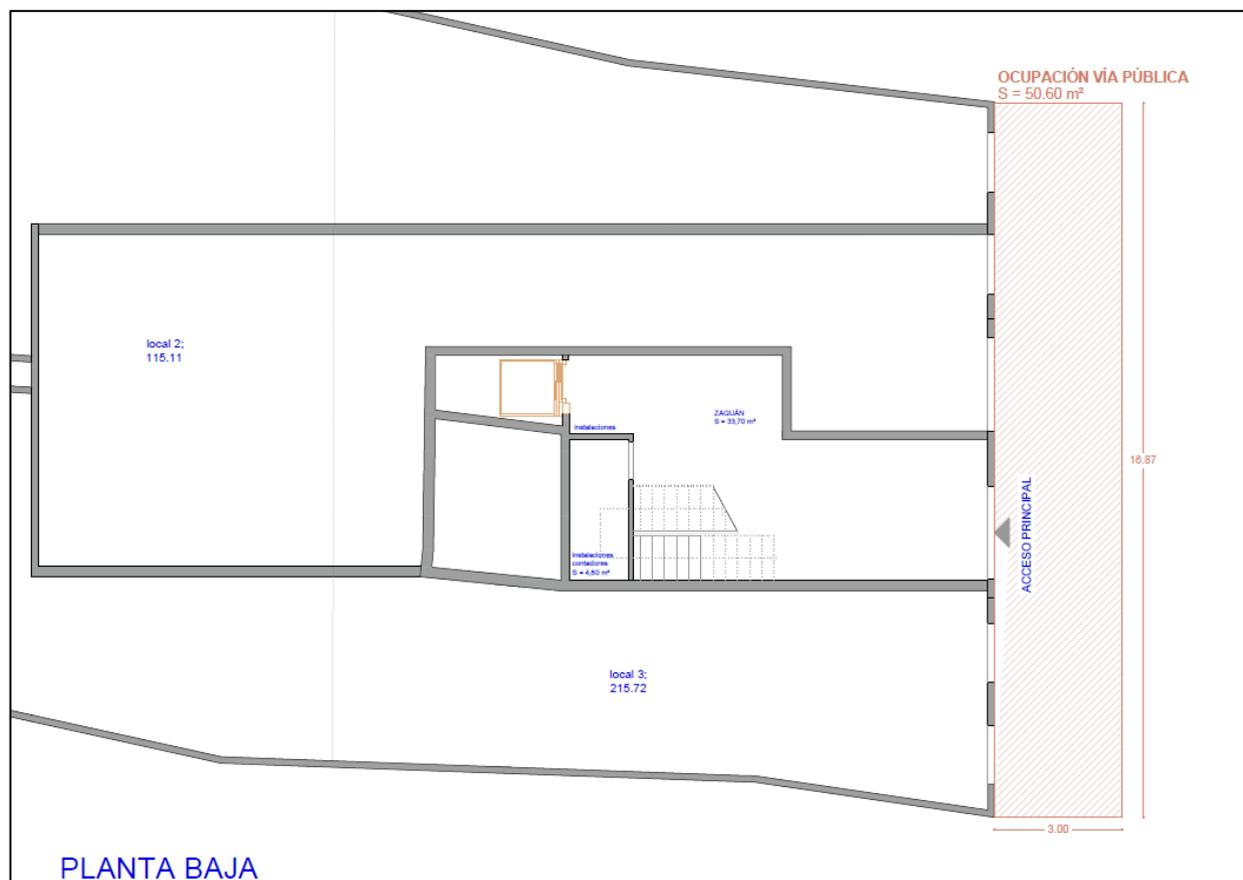
Así pues, $PEC = PEM + 0,20 \cdot PEM = 1,20 \cdot PEM = 805.265,07 \text{ EUR}$. Éste sería el precio de construcción del edificio independientemente que se vaya a dedicar al alquiler de viviendas normal o al alquiler turístico.

6.2.2 Licencias

6.2.2.1 Licencia de ocupación de la vía pública

Para llevar a cabo las obras de ejecución del edificio, es necesaria una licencia de ocupación de vía pública para elementos auxiliares a ella tales como andamios, vallas o contenedores. Este documento es competencia de cada ayuntamiento, por lo que, a través de la página web oficial del Ayuntamiento de Valencia, se ha realizado la consulta.

El contenedor se colocará en la calzada y no entorpecerá el tráfico de vehículos pues es una calle peatonal de ancho 13 metros. Nuestro largo de fachada es 16,87 metros y ocuparemos 3 de ancho: 50,60 metros cuadrados de ocupación de la vía pública constará de una cuota parcial (tasa⁵) de 4.075,20 euros en un periodo de 15 meses (desde el 01 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, un trimestre menos del que durará la construcción al completo será suficiente pues el resto de meses se llevarán a cabo los acabados de la obra).



Plano ocupación vía pública - Elaboración propia

⁵ Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público municipal con mercancías, materiales de construcción, (...).

Vallas y andamios

Período de ocupación

Superficie ocupada

Fecha de instalación*	Fecha de retirada prevista*	Nº meses	m2*	Tarifa	m2 O.R.A.*	Tarifa	Cuota parcial
01/01/2020	31/03/2021	15	x (50,60	x 5,66	+ 0,00	x 11,32) = 4.329,90

 Reducción del 50% por andamio "volado" que no impide libre acceso

6.2.2.2 Licencia de primera ocupación⁶

Una licencia de primera ocupación (antigua cédula de habitabilidad) es el documento que necesitaríamos una vez concluida la obra en ambos casos de régimen de alquiler. No se incluye en costes pues su tasa es nula.

6.2.3 Costes de inversión – alquiler turístico

6.2.3.1 Mobiliario

Los costes de inversión principales en el caso del alquiler turístico, es el amueblamiento de las estancias. Para ello, se han tenido en cuenta muebles de la empresa sueca Ikea, con el fin de dotar a los apartamentos de calidades básicas y la renovación de éstos cada cinco años no suponga una inversión demasiado alta.

A continuación, se identifica, según la estancia, el material suficiente para que la misma sea habitable y, más adelante, se identificarán los espacios que contiene cada apartamento con el fin de averiguar datos aproximados de cuánto nos costaría amueblarlos.

ESTANCIAS	MOBILIARIO	precio(€)	uds	total (€)
Cocina	armario pared	51,00 €	4	204,00 €
	mesa 1,80x0,80 extensible	169,00 €	1	169,00 €
	mantel	10,00 €	1	10,00 €
	extractor	149,00 €	1	149,00 €
	fregadero 1 seno	79,00 €	2	158,00 €
	grifo	69,00 €	1	69,00 €
	encimera 1,86x0,28	69,00 €	3	207,00 €
	horno microondas	279,00 €	1	279,00 €
	placa inducción	549,00 €	1	549,00 €
	silla	39,00 €	6	234,00 €
	lampara techo	40,00 €	1	40,00 €
	cupertería 24 piezas	16,00 €	1	16,00 €
	recipientes y utensilios	10,00 €	10	100,00 €
				2.184,00 €
Baño	grifo	59,00 €	1	59,00 €
	espejo	25,00 €	1	25,00 €
	iluminación LED pared	30,00 €	1	30,00 €
	set ducha	189,00 €	1	189,00 €
	inodoro Roca	1.300,00 €	1	1.300,00 €
	lavabo	75,00 €	1	75,00 €
	armario pared 1 puerta	49,00 €	1	49,00 €
	toalla baño	10,00 €	8	80,00 €

⁶ Concesión de licencia de ocupación para la puesta en uso de los edificios de nueva planta o de los que han sido objeto de ampliación o rehabilitación integral, ubicados en término municipal de Valencia, previa comprobación de que las obras han sido ejecutadas conforme al proyecto al que se otorgó licencia de obras.

	toalla manos	5,00 €	4	20,00 €
	cortina ducha	10,00 €	1	10,00 €
	portarrollos	5,00 €	1	5,00 €
	estante para ducha	12,00 €	1	12,00 €
	gancho toallas 2 uds	4,00 €	2	8,00 €
	toallero barra	10,00 €	1	10,00 €
	espejo pequeño	6,00 €	1	6,00 €
	dispensador jabón	5,00 €	1	5,00 €
	bandeja compartimentos	5,00 €	2	10,00 €
				1.893,00 €
Aseo	grifo	59,00 €	1	59,00 €
	lavabo	75,00 €	1	75,00 €
	inodoro	1.300,00 €	1	1.300,00 €
	espejo	25,00 €	1	25,00 €
	toallero barra	10,00 €	1	10,00 €
	toalla manos	5,00 €	4	20,00 €
	iluminación LED pared	30,00 €	1	30,00 €
	dispensador jabón	5,00 €	1	5,00 €
	toalla manos	5,00 €	4	20,00 €
	portarrollos	5,00 €	1	5,00 €
Salón	sofá modular 3 plazas	1.120,00 €	1	1.120,00 €
	sillón con almacenaje	55,00 €	2	110,00 €
	mesa café almacenaje	20,00 €	1	20,00 €
	cojín + funda	23,00 €	4	92,00 €
	cortinas 1,45x3	40,00 €	2	80,00 €
	mantas	30,00 €	2	60,00 €
	vitrina	200,00 €	1	200,00 €
	armario sencillo	70,00 €	2	140,00 €
	Sillón normal	149,00 €	1	149,00 €
	lámpara de pie	80,00 €	1	80,00 €
	alfombra	170,00 €	1	170,00 €
	focos led 2 uds	20,00 €	2	40,00 €
	lámpara mesa	30,00 €	1	30,00 €
	marcos	10,00 €	2	20,00 €
Dormitorio Doble	estructura cama 1,50x2,00	235,00 €	1	235,00 €
	armario	750,00 €	1	750,00 €
	mesita noche	50,00 €	2	100,00 €
	lámpara pared	20,00 €	2	40,00 €
	estor	30,00 €	1	30,00 €
	hedredón + 2 almohadas	70,00 €	1	70,00 €
	espejo	50,00 €	1	50,00 €
	cómoda	100,00 €	1	100,00 €
	perchas	4,00 €	20	80,00 €
	colchón	230,00 €	1	230,00 €

				1.685,00 €
Dormitorio Sencillo	colchón 0,8x2,00	90,00 €	1	90,00 €
	cama simple	150,00 €	1	150,00 €
	armario	750,00 €	1	750,00 €
	mesita noche	50,00 €	2	100,00 €
	lámpara pared	20,00 €	2	40,00 €
	estor	30,00 €	1	30,00 €
	perchas	4,00 €	20	80,00 €
	espejo	50,00 €	1	50,00 €
	hedredón + almohada	50,00 €	1	50,00 €
				1.340,00 €
Estudio	mesa 100x60	20,00 €	1	20,00 €
	cajonera	12,00 €	1	12,00 €
	silla escritorio	15,00 €	1	15,00 €
	lámpara flexo	10,00 €	1	10,00 €
	balda	10,00 €	4	40,00 €
	papelera	5,00 €	1	5,00 €

Tabla 26 - Mobiliario; Alquiler Turístico

	VIVIENDA 1	VIVIENDA 2	VIVIENDA 3
Cocina	x	x	x
Baño	x	x 2	x 2
Aseo		x	x
Salón	x	x	x
Dormitorio Doble	x	x 3	x 2
Dormitorio Sencillo		x	x 2
Estudio		x	
	3.869,00 €	16.327,00 €	15.880,00 €

total inversión	36.076,00 €
-----------------	--------------------

Tabla 27 - Estancias de los apartamentos

GASTO MOBILIARIO (cada 5 años)		
Año	+ inflación 2%	
0	2019	
1	2020	
2	2021	
3	2022	36.076,00 €
8	2027	42.268,78 €
13	2032	46.668,15 €
18	2037	51.525,41 €
23	2042	56.888,22 €
28	2047	62.809,19 €
total		296.235,76 €

Tabla 28 - Inversión del Mobiliario; Alquiler Turístico

Según el programa de trabajos (Ver 5. Programa de trabajos), habrá que tener en cuenta la renovación del mobiliario cada cinco años, lo que supondrá un coste de inversión hasta el año 30 de 296.235,76 euros (incluyendo la inversión inicial del tercer año).

6.2.4 Gastos generales

Es importante definir en el contrato del arrendamiento de vivienda qué gastos se van a incluir durante el alquiler porque, en el régimen de alquiler turístico, el precio por día engloba todo gasto proporcional.

En este trabajo se opta por incluir en ambos regímenes tanto los gastos de comunidad, como el alta de los suministros -luz, agua y telefonía/internet- (y su correspondiente cuota) a pesar de que la Ley de Arrendamientos Urbanos expresa que el arrendatario se debe hacer cargo de los cargos generales que deriven del uso de la vivienda.

Sin embargo, en el caso del alquiler normal de viviendas, se excluirá el gasto de la limpieza semanal (6.2.5.4) pues ello queda a cargo del inquilino y se incluirá únicamente la gestión y la limpieza de la comunidad de vecinos.

6.2.4.1 Reformas

El alquiler turístico conlleva más desgaste que el habitual, es por ello que se llevarán a cabo reformas cada 10 años en las viviendas o apartamento (en ambos regímenes de alquiler), con un coste que supondrá la mitad del Presupuesto de Ejecución por Contrata con su correspondiente inflación del 2%.

PEC 685.601,07 €		
REFORMA VIVIENDAS CADA 10 AÑOS		
PEC + infl.		
0	2019	
1	2020	
2	2021	
3	2022	342.801,59 €
13	2027	443.450,42 €
23	2032	540.563,58 €
total		1.326.815,59 €

Tabla 29 - Reformas; inflación

6.2.5 Gastos anuales de gestión y funcionamiento

Costes anuales de funcionamiento

6.2.5.1 Suministro de agua (fuente: Emivasa)

Para dos meses de servicio:

- Importes fijos
 - Tarifa inversiones ayuntamiento: 1,80 € + 10% IVA
 - Cuota servicio: 10,87 € + 10% IVA
 - Cuota mantenimiento integral: 5,00 € + 21% IVA
 - Cuota servicio canon de saneamiento: 7,47 € (no lleva IVA)
 - **Total fijo: 27,46 €**
- Importes variables:
 - Consumo de agua: 0,469327 € /m³ (+10% IVA)
 - Tasa de alcantarillado: 0,302919 / m³ (no lleva IVA)
 - Cuota consumo canon de saneamiento: 0,441000 € / m³ (no lleva IVA)
 - **Total: 1,260179 € / m³**

SUMINISTRO DE AGUA					
	consumo/persona (m³) al mes	bimensual	nº pers.	nº viv.	m³/inmueble
Vivienda 1	3,8	2	2	3	45,6
Vivienda 2	3,8	2	6	3	136,8
Vivienda 3	3,8	2	7	3	159,6
total viviendas					342
Local 1				1	200
Local 2				1	200
Local 3				1	200
total locales					600

total edificio	942	€	
	€ (cada dos meses)	1,260179	1.187,09 €
	€ al mes		593,54 €
	total anual	12 meses	7.122,53 €

Tabla 30 - Suministro de agua

Entonces, según las tarifas de Emivasa (empresa formada por el Ayuntamiento de Valencia y Aguas de Valencia), para abastecer al edificio, necesitaríamos alrededor de 942 m³ cada dos meses, teniendo en cuenta que el promedio de consumo bimensual por persona es de 3,8 m³ de agua y un suministro de 200 m³ de agua por local, lo que supondría un gasto de 1187,09 euros que cada mes sería 593,54 euros.

Si contabilizamos como gasto anual el suministro de agua con los datos obtenidos, daría lugar a 7.122,53 euros (cantidad que incluiremos como costes anuales de funcionamiento) y, en vista a 30 años, ascendería a 213.675,95 euros.

6.2.5.2 Suministro de luz (fuente: Iberdrola)

Hay que tener en cuenta que la potencia mínima a contratar se recomienda que ronde los 3,45 kW. A pesar de ello, la potencia media de luz en España por vivienda es de 4,81 kW mensuales.

Generalmente, la contratación de electricidad para una vivienda de aproximadamente 60 m², con 4,40 kW es suficiente, por lo que a la Vivienda tipo 1 (54,31 m²) se le adjudicaría ese valor, pero siguiendo el mismo procedimiento para los tres tipos de vivienda, utilizaremos la aplicación "Calcula tu potencia" de la compañía Iberdrola y, con los datos escritos a continuación, nos recomienda:

SUMINISTRO DE LUZ					
	dimensiones	Electrodomésticos	Calefacción eléctrica	Aire acondicionado	Potencia a contratar (según Iberdrola)
Vivienda 1	< 50 m²	Vitrocerámica, Microondas, Frigorífico, Horno eléctrico, Lavavajillas, Termo eléctrico, Lavadora	sí	en 2 habitaciones	de 4,6 a 5,75 kW
Vivienda 2 y Vivienda 3	141-180 m²		sí	en 5 habitaciones	de 10,35 a 11,50 kW
	Iberdrola €/kW/año	kW contratados/año	€/año/vivienda	nº viviendas	€
Vivienda 1	45,00	4,60	207,00	3	621,00
Vivienda 2	45,00	10,35	465,75	3	1.397,25

Vivienda 3	45,00	10,35	465,75	3	1.397,25
total €/viviendas		25,30			3.415,50

	Iberdrola €/kW/año	contratados/año	€/año/local	
Local 1	45,00	15,00	675,00	Viviendas + Locales
Local 3	45,00	20,00	900,00	
total €/locales		50,00	2.250,00	125,9 kW/año
				5.665,50 €

Tabla 31 - Suministro de luz

6.2.5.3 Suministro de telefonía e Internet

Sólo incluiremos este servicio para los apartamentos turísticos pues los locales se mantienen en régimen de alquiler normal y este suministro quedaría a elección del arrendatario. Para la contratación de las comunicaciones no influye la comunidad autónoma como es el caso de la contratación de luz y agua, pero hay que tener en cuenta dos precios de entrada:

- El coste de alta aproximadamente son 60 euros por vivienda
- La instalación del sistema que, en caso de ser fibra óptica, asciende a (aprox.) 150 euros por inmueble.

Contrataremos, en todos los casos, tarifas de 30 euros al mes que incluiría alrededor de 100 Mb por vivienda; así sería:

SUMINISTRO DE TELEFONÍA/INTERNET		
tarifa (€/mes)	nº inmuebles	total/mes
30,00	9,00	270,00 €
al año		3.240,00 €

Tabla 32 - Suministro de Telefonía/Internet

6.2.5.4 Agrupación de suministros

SUMINISTROS					
LUZ + AGUA + TELÉFONO					
2% inflación					
0	2019	16.028,03 €	15	2034	21.571,62 €
1	2020		16	2035	22.003,05 €
2	2021		17	2036	22.443,11 €
3	2022	8.504,54 €	18	2037	22.891,98 €
4	2023	17.349,26 €	19	2038	23.349,82 €
5	2024	17.696,24 €	20	2039	23.816,81 €
6	2025	18.050,17 €	21	2040	24.293,15 €
7	2026	18.411,17 €	22	2041	24.779,01 €
8	2027	18.779,39 €	23	2042	25.274,59 €
9	2028	19.154,98 €	24	2043	25.780,08 €
10	2029	19.538,08 €	25	2044	26.295,68 €
11	2030	19.928,84 €	26	2045	26.821,60 €
12	2031	20.327,42 €	27	2046	27.358,03 €
13	2032	20.733,97 €	28	2047	27.905,19 €
14	2033	21.148,65 €	29	2048	28.463,30 €
			30	2049	29.032,56 €
			total		621.702,29 €

Tabla 33 – Agrupación de suministros

6.2.5.5 Gestión y limpieza - Eligroup

Es diferente el mantenimiento en apartamentos turísticos y en el alquiler normal de viviendas. La gestión del régimen con más fluidez de personas, que es el caso de los turísticos, requiere un seguimiento más exhaustivo, mientras que en el otro (en caso de que el arrendamiento tenga una duración de 5 años, por ejemplo) sólo cabría la limpieza del mismo si el poseedor cambiase y la gestión de las viviendas puede establecerse en una tarifa regulada por una empresa de administración de fincas.

Seleccionando una empresa que realiza servicios en Valencia, *Eligroup*, adquirimos las dos ofertas tanto para Comunidad de Vecinos como para Hogar.

LIMPIEZA			GESTIÓN
1 apto/mes	9 apartamentos	€/año	€/año
190,00 €	1.710,00 €	20.520,00 €	
Cdad. Vecinos			
128,00 €		1.536,00 €	
total €/año		22.056,00 €	350,00 €
			22.406,00 €

LIMPIEZA + GESTIÓN		
		€/año + infl.
0	2019	22.406,00 €
1	2020	
2	2021	
3	2022	23.777,43 €
4	2023	24.252,97 €
5	2024	24.738,03 €
6	2025	25.232,80 €
7	2026	25.737,45 €
8	2027	26.252,20 €
9	2028	26.777,24 €
10	2029	27.312,79 €
11	2030	27.859,04 €
12	2031	28.416,23 €
13	2032	28.984,55 €
14	2033	29.564,24 €
15	2034	30.155,53 €
16	2035	30.758,64 €
17	2036	31.373,81 €
18	2037	32.001,29 €
19	2038	32.641,31 €
20	2039	33.294,14 €
21	2040	33.960,02 €
22	2041	34.639,22 €
23	2042	35.332,00 €
24	2043	36.038,65 €
25	2044	36.759,42 €
26	2045	37.494,61 €
27	2046	38.244,50 €

28	2047	39.009,39 €
29	2048	39.789,58 €
30	2049	40.585,37 €
total		880.982,43 €

Tabla 34 - Limpieza + Gestión

6.2.5.6 Gestión y mantenimiento

Los costes anuales de mantenimiento son - según el portal *Habitissimo* - 338 euros de media al año para un edificio entre medianeras de carácter residencial en ciudad.

Mantendremos 350 euros al año en conceptos de reparaciones y revisiones – ascensor, etc. -.

Los gastos de mantenimiento del edificio se han incluido en los gastos de limpieza anuales.

7. Planificación financiera

7.1 Fuentes de financiación

El ejercicio se financia a través de una fuente de financiación ajena. Por un lado, se considera un primer préstamo para la compraventa del edificio con un tipo de interés del 3,50% que nos proporcionará un capital de 3.007.425 euros, mientras que, para el inicio de las obras el 1 de enero de 2021 -después de la obtención de licencia-, se solicita la ampliación de ese primer préstamo a un segundo a 20 años para la financiación de la rehabilitación y las obras correspondientes del edificio a 3.494.904 euros con una comisión de apertura, al igual que el primero, de 1,50 %.

EDIFICIO	
Valor (precio de escritura de compraventa)	5.012.375
capital (60%)	3.007.425
tipo de interés	3,50%
periodo de amortización	20
comisión de apertura	1,50%
carencia	
capital garantizado	4.210.395
Valor del edificio + construcción	
Valor de las viviendas y locales (sin la aportación)	5.824.840
capital (60%)	3.494.904
tipo de interés	3,50%
periodo de amortización	20 años
comisión de apertura	1,50%
carencia	
capital garantizado	4.892.866 €

Tabla 35 - Datos préstamos

CÁLCULO DE LOS INTERÉS DEL PRÉSTAMOS SOBRE EL SUELO (a 20 años)

	AÑO	capital prestado	interés	amortización del capital	cuota
1er préstamo	1	3.007.425	103.574,53	105.727,71	209.302,24
			103.574,53		
2o préstamo	2	3.494.904	8.737,26	131.871,27	252.090,82
	3	3.494.904	8.737,26	136.561,53	252.090,82
	4	3.494.904	8.737,26	141.418,60	252.090,82
	5	3.494.904	8.737,26	146.448,43	252.090,82
	6	3.494.904	8.737,26	151.657,16	252.090,82
	7	3.494.904	8.737,26	157.051,14	252.090,82
	8	3.494.904	8.737,26	162.636,97	252.090,82
	9	3.494.904	8.737,26	168.421,47	252.090,82
	10	3.494.904	8.737,26	174.411,71	252.090,82
	11	3.494.904	8.737,26	180.615,00	252.090,82
	12	3.494.904	8.737,26	187.038,93	252.090,82
	13	3.494.904	8.737,26	193.691,33	252.090,82
	14	3.494.904	8.737,26	200.580,34	252.090,82
	15	3.494.904	8.737,26	207.110,30	252.090,82
	16	3.494.904	8.737,26	215.102,14	252.090,82
	17	3.494.904	8.737,26	222.104,86	252.090,82
	18	3.494.904	8.737,26	230.675,30	252.090,82
	19	3.494.904	8.737,26	238.879,72	252.090,82
	20	3.494.904	8.737,26	247.375,95	252.090,82
		TOTAL		166.007,94	
			269.582,47		

Tabla 36 - Intereses préstamos

Tabla 38 - Cash-flow; alquiler turístico o vacacional; elaboración propia

	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	26	27	28	29	30	31	
GASTOS																																
GASTOS DE INVERSIÓN	5.834.446,74																															
(A) Gastos de edificio y rehabilitación																																
Edificio	5.012.375,00 €																															
Suelo, Impuestos Compraventa	75.185,63 €																															
Suelo, Escrituras Compraventa (Notaria, registro, gestoría)	3.351,19 €																															
Proyectos y Estudios	40.397,46 €																															
Dirección de Obra	34.626,40 €																															
Licencia de Obras y otras	37.373,39 €																															
Obra ejecutada		595.943,12 €	216.521,94 €																													
Control de Calidad y Seguros (0,6 seguro + 0,2 laboratorio)	12.186,98 €																															
Escrituras y Préstamos, Impuestos	10.065,81 €																															
obra nueva: ajd, notaria, registro y gestoría	635,53 €																															
constitución préstamo: ajd, notaria, registro, gestoría y tasación	7.976,34 €																															
licencia primera ocupación y ocupación viales	4.329,90 €																															
Gastos Generales y Varios																																
(A) TOTAL DE GASTOS	5.238.503,62 €	595.943,12 €	216.521,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
(B) Otros gastos (mobiliario,...)																																
Mobiliario y equipamiento (cada 5 años)			36.797,52 €																													
(A)+(B) TOTAL GASTOS INVERSIÓN	0,00 €	5.238.503,62 €	595.943,12 €	253.319,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Total gastos inversión	0,00 €	5.238.503,62 €	5.834.446,74 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO																																
Gestión y limpieza				11.888,71 €	24.252,97 €	24.738,03 €	25.232,80 €	25.737,45 €	26.252,20 €	26.777,24 €	27.312,79 €	27.859,04 €	27.859,04 €	28.984,55 €	29.564,24 €	30.155,53 €	30.758,64 €	31.373,81 €	32.001,29 €	32.641,31 €	33.294,14 €	33.960,02 €	34.639,22 €	35.332,00 €	36.038,65 €	36.759,42 €	37.494,61 €	38.244,50 €	39.009,39 €	39.789,58 €	40.585,37 €	
Suministros (luz, agua, teléfono, Internet)				8.504,54 €	17.349,26 €	17.696,24 €	18.050,17 €	18.411,17 €	18.779,39 €	19.154,98 €	19.538,08 €	19.928,84 €	20.327,42 €	20.733,97 €	21.148,65 €	21.571,62 €	22.003,05 €	22.443,11 €	22.891,98 €	23.349,82 €	23.816,81 €	24.293,15 €	24.779,01 €	25.274,59 €	25.780,08 €	26.295,68 €	26.821,60 €	27.358,03 €	27.905,19 €	28.463,30 €	29.032,56 €	
Reforma cada 10 años														443.450,42 €																		
Total gastos funcionamiento	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.393,25 €	41.602,23 €	42.434,28 €	43.282,96 €	44.148,62 €	45.031,59 €	45.932,23 €	46.850,87 €	47.787,89 €	48.186,46 €	49.316,83 €	50.712,89 €	51.727,15 €	52.761,69 €	53.816,92 €	54.893,26 €	55.991,13 €	57.110,95 €	58.253,17 €	59.418,23 €	60.170,18 €	61.818,73 €	63.055,10 €	64.316,20 €	65.602,53 €	66.914,58 €	68.252,87 €	69.617,93 €	
TOTAL GASTOS	0,00 €	5.238.503,62 €	595.943,12 €	273.712,71 €	41.602,23 €	42.434,28 €	43.282,96 €	44.148,62 €	45.031,59 €	45.932,23 €	46.850,87 €	47.787,89 €	48.186,46 €	49.316,83 €	50.712,89 €	51.727,15 €	52.761,69 €	53.816,92 €	54.893,26 €	55.991,13 €	57.110,95 €	58.253,17 €	59.418,23 €	60.170,18 €	61.818,73 €	63.055,10 €	64.316,20 €	65.602,53 €	66.914,58 €	68.252,87 €	69.617,93 €	
INGRESOS																																
Alquiler anual apartamentos				249.454,37 €	508.886,92 €	519.064,65 €	529.445,95 €	540.034,87 €	550.835,56 €	561.852,28 €	573.089,32 €	584.551,11 €	596.242,13 €	608.166,97 €	620.330,31 €	632.736,92 €	645.391,66 €	658.299,49 €	671.465,48 €	684.894,79 €	698.592,68 €	712.564,54 €	726.815,83 €	741.352,15 €	756.179,19 €	771.302,77 €	786.728,83 €	802.463,40 €	818.512,67 €	834.882,93 €	851.580,58 €	
Alquiler anual local				115.043,30 €	234.688,34 €	239.382,10 €	244.169,75 €	249.053,14 €	254.034,20 €	259.114,89 €	264.297,18 €	269.583,13 €	274.974,79 €	280.474,29 €	286.083,77 €	291.805,45 €	297.641,56 €	303.594,39 €	309.666,26 €	315.859,60 €	322.176,79 €	328.620,33 €	335.192,74 €	341.896,59 €	348.734,52 €	355.709,21 €	362.823,40 €	370.079,86 €	377.481,46 €	385.031,09 €	392.731,71 €	
Reversión																																
TOTAL INGRESOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	364.497,67 €	743.575,25 €	758.446,76 €	773.615,69 €	789.088,01 €	804.869,77 €	820.967,16 €	837.386,51 €	854.134,24 €	871.216,92 €	888.641,26 €	906.414,08 €	924.542,37 €	943.033,21 €	961.893,88 €	981.131,75 €	1.000.754,39 €	1.020.769,48 €	1.041.184,87 €	1.062.008,56 €	1.083.248,74 €	1.104.913,71 €	1.127.011,98 €	1.149.552,22 €	1.172.543,27 €	1.195.994,13 €	1.219.914,02 €	11.588.323,60 €	
INGRESOS - GASTOS	0,00 €	-5.238.503,62 €	-595.943,12 €	90.784,96 €	701.973,02 €	716.012,48 €	730.332,73 €	744.939,39 €	717.569,39 €	775.034,94 €	790.535,64 €	806.346,35 €	823.030,46 €	848.804,17 €	855.701,20 €	872.815,22 €	890.271,52 €	908.076,95 €	924.713,08 €	944.763,26 €	963.658,53 €	982.931,70 €	1.002.590,33 €	1.025.190,34 €	1.043.094,98 €	1.063.956,88 €	1.085.236,02 €	1.106.940,74 €	1.066.270,37 €	1.151.661,15 €	11.518.705,67 €	
IVA soportado	-1.072.979,82 €	0,00 €	-137.158,12 €	-8.736,47 €	-8.911,20 €	-9.089,42 €	-9.271,21 €	-9.457,77 €	-9.645,77 €	-9.835,46 €	-10.025,96 €	-10.217,16 €	-10.408,97 €	-10.601,41 €	-10.794,51 €	-10.988,27 €	-11.182,70 €	-11.377,82 €	-11.573,54 €	-11.769,87 €	-11.966,81 €	-12.164,86 €	-12.362,92 €	-12.561,05 €	-12.759,27 €	-12.957,52 €	-13.155,80 €	-13.354,11 €	-13.552,45 €	-13.750,82 €	-13.949,22 €	0,00 €
IVA Repercutido	0,00 €	0,00 €	24.159,09 €	49.284,55 €	50.270,24 €	51.275,65 €	52.301,16 €	53.347,18 €	54.414,13 €	55.502,41 €	56.611,46 €	57.741,71 €	58.892,60 €	60.077,59 €	61.291,14 €	62.534,73 €	63.808,82 €	65.113,92 €	66.450,52 €	67.819,13 €	69.219,27 €	70.651,47 €	72.115,22 €	73.612,15 €	75.141,87 €	76.705,09 €	78.302,42 €	79.934,47 €	81.602,74 €	83.307,83 €	85.050,26 €	86.831,64 €
Liquidación de IVA		1.072.979,82 €	0,00 €	112.999,02 €	-40.548,08 €	-41.359,04 €	-42.186,22 €	-43.029,95 €	-35.014,10 €	-44.768,36 €	-45.663,73 €	-46.577,00 €	-47.505,55 €	-48.455,81 €	-49.427,89 €	-50.419,44 €	-51.431,77 €	-52.464,27 €	-53.517,42 €	-54.590,60 €	-55.683,83 €	-56.797,50 €	-57.931,22 €	-59.085,50 €	-60.259,93 €	-61.455,11 €	-62.669,54 €	-63.904,24 €	-65.168,71 €	-66.462,96 €	-67.853,89 €	
PRÉSTAMOS																																
Disposición de Préstamo	3.007.425,00 €	487.479,04 €																														
Amortización préstamo (-)	-105.727,71 €	-131.871,27 €	-136.561,53 €	-141.418,80 €	-146.448,43 €	-151.657,16 €	-157.051,14 €	-162.636,97 €	-168.421,47 €	-174.411,71 €	-180.615,00 €	-187.038,93 €	-193.691,33 €	-200.580,34 €	-207.710,30 €	-215.102,14 €	-222.764,86 €	-230.675,30 €	-238.879,72 €	-247.375,95 €												
Saldo capital del préstamo	2.901.697,29 €	3.257.305,05 €	3.120.743,53 €	2.979.324,93 €	2.832.876,50 €	2.681.219,34 €	2.524.168,20 €	2.361.531,23 €	2.193.109,76 €	2.018.698,0																						

7.3 Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.)

En este trabajo no se ha tenido en cuenta un tercero o intermediario -como puede ser una inmobiliaria- para alquilar los apartamentos o viviendas, es por eso por lo que nos encontramos en el caso que se cede o alquila directamente al arrendatario o consumidor.

El IVA soportado variará según el destino:

En caso la construcción de un edificio con fin de **alquiler de viviendas**, ésta tributa al 10 por ciento, mientras que el arrendamiento en sí está exento de IVA. El propietario (nosotros) no emite factura, sino un recibo sin IVA a la persona que desea instalarse en la vivienda. No estamos obligados a emitir factura, pero deberemos declarar los ingresos en la declaración de la renta anual.

Sin embargo, el **alquiler turístico**, al tener fines hoteleros, está sujeto a IVA y la factura es obligatoria repercutiendo el IVA al tipo del 10 por ciento, así como la construcción está sujeta al 21 por ciento.

El **alquiler de los locales**, en cambio, siempre repercuten el IVA al **21 por ciento** sobre el importe total del arrendamiento reflejado en las facturas y debemos presentar declaraciones trimestrales por este tributo, así como la comunidad de propietarios o cualquier otro concepto que esté incluido en el contrato del arrendatario del local.

Así cita la Agencia Tributaria: *“El arrendamiento de viviendas utilizadas exclusivamente como tales, con los muebles, garajes y anexos (arrendados conjuntamente cuando así se establezca en el contrato de arrendamiento), es una operación exenta de IVA, por lo que el arrendador no repercutirá ni ingresará el impuesto por este concepto, ni el arrendatario está obligado a soportarlo.*

No se aplicará la exención en aquellos casos en que se atribuya a una vivienda un uso mixto, como vivienda o como despacho profesional.

No está exento del impuesto el arrendamiento de viviendas amuebladas cuando el arrendador se compromete a prestar servicios propios de la industria hotelera (tales como limpieza, lavado de ropa, sábanas, toallas, etc.). (Sólo cuando cambia de arrendatario⁷, no se aplica el IVA)

Tampoco está exento del impuesto el arrendamiento de viviendas amuebladas efectuado por una persona jurídica para destinarlo, cediendo su uso, a residencia de empleados.”

A continuación, se adjunta un resumen de los cálculos de IVA según la actividad:

⁷ En el Alquiler Vacacional de este trabajo no se considera servicio hotelero como tal, pues el régimen de limpieza supone una tarifa estándar mensual, con trabajo dos veces por semana, y no servicios hoteleros diarios.

Tabla 39 - I.V.A. Alquiler de viviendas; elaboración propia

	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	26	27	28	29	30	
IVA soportado																															
Gastos al 21%	notaría, registro, gestoria	3.351,19 €																													
	proyectos y estudios	40.397,46 €																													
	Dirección de Obra	34.626,40 €																													
	Escrituras y Préstamos, Impuestos obra nueva: notaría, registro y gest. préstamo: notaría y registro, gestori	10.065,81 € 635,53 € 7.976,34 €																													
	Gastos-mobiliario																														
Gestión y limpieza		1.000,72 €	2.041,47 €	2.082,30 €	2.123,94 €	2.166,42 €	2.209,75 €	2.253,94 €	2.299,02 €	2.345,00 €	2.391,90 €	2.439,74 €	2.488,54 €	2.538,31 €	2.589,07 €	2.640,86 €	2.640,86 €	2.693,67 €	2.747,55 €	2.858,55 €	2.915,72 €	2.974,03 €	3.033,51 €	3.094,18 €	3.156,07 €	3.219,19 €	3.283,57 €	3.349,24 €	3.416,23 €		
suministros	8.504,54 €	17.349,26 €	17.696,24 €	18.050,17 €	18.411,17 €	18.779,39 €	19.154,98 €	19.538,08 €	19.928,84 €	20.327,42 €	20.733,97 €	21.148,65 €	21.571,62 €	22.003,05 €	22.443,11 €	22.891,98 €	23.349,82 €	23.816,81 €	24.293,15 €	24.779,01 €	25.274,59 €	25.780,08 €	26.295,68 €	26.821,60 €	27.358,03 €	27.905,19 €	28.463,30 €	29.032,56 €			
reforma												443.450,42 €									540.563,58 €										
TOTAL	97.052,72 €	0,00 €	9.505,26 €	19.390,72 €	19.778,54 €	20.174,11 €	20.577,59 €	20.989,14 €	21.408,93 €	21.837,10 €	22.273,85 €	22.719,32 €	466.624,13 €	23.637,18 €	24.109,93 €	24.592,13 €	25.083,97 €	25.532,83 €	26.043,49 €	26.564,36 €	27.151,69 €	27.694,73 €	568.812,21 €	28.813,60 €	29.389,87 €	29.977,67 €	30.577,22 €	31.188,76 €	31.812,54 €	32.448,79 €	
IVA soportado 21%	20.381,07 €	0,00 €	1.996,10 €	4.072,05 €	4.153,49 €	4.236,56 €	4.321,29 €	4.407,72 €	4.495,87 €	4.585,79 €	4.677,51 €	4.771,06 €	97.991,07 €	4.963,81 €	5.063,08 €	5.164,35 €	5.267,63 €	5.361,89 €	5.469,13 €	5.578,52 €	5.701,86 €	5.815,89 €	119.450,56 €	6.050,86 €	6.171,87 €	6.295,31 €	6.421,22 €	6.549,64 €	6.680,63 €	6.814,25 €	
Gastos al 10%	Edificio	5.012.375,00 €																													
Obra Ejecutada		0,00 €	595.943,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
IVA soportado 10%	501.237,50 €	0,00 €	59.594,31 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
TOTAL IVA soportado	-521.618,57 €	0,00 €	-61.590,42 €	-4.072,05 €	-4.153,49 €	-4.236,56 €	-4.321,29 €	-4.407,72 €	-4.495,87 €	-4.585,79 €	-4.677,51 €	-4.771,06 €	-97.991,07 €	-4.963,81 €	-5.063,08 €	-5.164,35 €	-5.267,63 €	-5.361,89 €	-5.469,13 €	-5.578,52 €	-5.701,86 €	-5.815,89 €	-119.450,56 €	-6.050,86 €	-6.171,87 €	-6.295,31 €	-6.421,22 €	-6.549,64 €	-6.680,63 €	-6.814,25 €	
IVA repercutido																															
Alquiler Local (21%)			24.159,09 €	49.284,55 €	50.270,24 €	51.275,65 €	52.301,16 €	53.347,18 €	54.414,13 €	55.502,41 €	56.612,46 €	57.744,71 €	58.899,60 €	60.077,59 €	61.279,14 €	62.504,73 €	63.754,82 €	65.029,92 €	66.330,52 €	67.657,13 €	69.010,27 €	70.390,47 €	71.798,28 €	73.234,25 €	74.698,93 €	76.192,91 €	77.716,77 €	79.271,11 €	80.856,53 €	82.473,66 €	
TOTAL IVA repercutido	0,00 €	0,00 €	24.159,09 €	49.284,55 €	50.270,24 €	51.275,65 €	52.301,16 €	53.347,18 €	54.414,13 €	55.502,41 €	56.612,46 €	57.744,71 €	58.899,60 €	60.077,59 €	61.279,14 €	62.504,73 €	63.754,82 €	65.029,92 €	66.330,52 €	67.657,13 €	69.010,27 €	70.390,47 €	71.798,28 €	73.234,25 €	74.698,93 €	76.192,91 €	77.716,77 €	79.271,11 €	80.856,53 €	82.473,66 €	
Saldo IVA	-521.618,57 €	0,00 €	-37.431,32 €	45.212,50 €	46.116,75 €	47.039,08 €	47.979,87 €	48.939,46 €	49.918,25 €	50.916,62 €	51.934,95 €	52.973,65 €	-39.091,47 €	55.113,78 €	56.216,06 €	57.340,38 €	58.487,19 €	59.668,02 €	60.861,38 €	62.078,61 €	63.308,41 €	64.574,58 €	-47.652,28 €	67.183,39 €	68.527,06 €	69.897,60 €	71.295,56 €	72.721,47 €	74.175,90 €	75.659,41 €	

Tabla 40 - I.V.A. Alquiler turístico o vacacional; elaboración propia

	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	26	27	28	29	30	31
IVA soportado																															
Gastos al 21%	Edificio	5.012.375,00 €																													
	notaría, registro, gestoria	3.351,19 €																													
	proyectos y estudios	40.397,46 €																													
	Dirección de Obra	34.626,40 €																													
	Escrituras y Préstamos, Impuestos obra nueva: notaría, registro y gest. préstamo: notaría y registro, gestori	10.065,81 € 635,53 € 7.976,34 €																													
Gastos-mobiliario			36.797,52 €					42.268,78 €					46.668,15 €						51.525,41 €					56.888,22 €						62.809,19 €	
Gestión y limpieza	11.888,71 €	24.252,97 €	24.738,03 €	25.232,80 €	25.737,45 €	26.252,20 €	26.777,24 €	27.312,79 €	27.859,04 €	27.859,04 €	28.984,55 €	29.564,24 €	30.155,53 €	30.758,64 €	31.373,81 €	32.001,29 €	32.641,31 €	33.294,14 €	33.960,02 €	34.639,22 €	35.332,00 €	36.038,65 €	36.759,42 €	37.494,61 €	38.244,50 €	39.009,39 €	39.789,58 €	40.585,37 €			
suministros	8.504,54 €	17.349,26 €	17.696,24 €	18.050,17 €	18.411,17 €	18.779,39 €	19.154,98 €	19.538,08 €	19.928,84 €	20.327,42 €	20.733,97 €	21.148,65 €	21.571,62 €	22.003,05 €	22.443,11 €	22.891,98 €	23.349,82 €	23.816,81 €	24.293,15 €	24.779,01 €	25.274,59 €	25.780,08 €	26.295,68 €	26.821,60 €	27.358,03 €	27.905,19 €	28.463,30 €	29.032,56 €			
reforma												443.450,42 €											540.563,58 €								
Obra Ejecutada		0,00 €	595.943,12 €	41.602,23 €	42.434,28 €	43.282,96 €	44.148,62 €	45.032,23 €	45.932,23 €	46.850,87 €	47.787,89 €	48.746,46 €	49.728,89 €	50.732,89 €	51.757,15 €	52.761,69 €	53.816,92 €	54.882,67 €	55.991,13 €	57.110,95 €	58.253,17 €	59.418,23 €	60.598,40 €	61.818,73 €	63.055,10 €	64.316,20 €	65.602,53 €	66.912,77 €	68.252,87 €	69.617,93 €	
TOTAL	5.109.427,72 €	0,00 €	653.133,90 €	41.602,23 €	42.434,28 €	43.282,96 €	44.148,62 €	45.032,23 €	45.932,23 €	46.850,87 €	47.787,89 €	48.746,46 €	49.728,89 €	50.732,89 €	51.757,15 €	52.761,69 €	53.816,92 €	54.882,67 €	55.991,13 €	57.110,95 €	58.253,17 €	59.418,23 €	60.598,40 €	61.818,73 €	63.055,10 €	64.316,20 €	65.602,53 €	66.912,77 €	68.252,87 €	69.617,93 €	
IVA soportado 21%	1.072.979,82 €	0,00 €	137.158,12 €	8.736,47 €	8.911,20 €	9.089,42 €	9.271,21 €	9.457,77 €	9.645,77 €	9.838,68 €	10.035,46 €	10.119,16 €	113.365,79 €	10.649,71 €	10.862,70 €	11.079,95 €	11.301,55 €	22.347,92 €	11.758,14 €	11.993,30 €	12.233,17 €	12.477,83 €	138.192,26 €	12.981,93 €	13.241,57 €	13.506,40 €	13.776,53 €	27.241,99 €	14.333,10 €	14.619,76 €	
Gastos al 10%																															
IVA soportado 10%																															
TOTAL IVA soportado	1.072.979,82 €	0,00 €	137.158,12 €	8.736,47 €	8.911,20 €	9.089,42 €	9.271,21 €	9.457,77 €	9.645,77 €	9.838,68 €	10.035,46 €	10.119,16 €	113.365,79 €																		

8. Análisis de Rentabilidad de la Inversión

Nuestro punto de partida para calcular la rentabilidad y viabilidad a lo largo de los 30 años de la explotación del edificio, utilizamos dos parámetros clave: el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR, cuando VAN es cero). Para que el proyecto sea viable, la rentabilidad resultante debería ser mayor que la inversión con poco riesgo (letras del Estado o depósitos en entidades financieras). Estos valores (VAN y TIR) son complementarios y es la estimación de los flujos de caja que tiene el proyecto; en definitiva: ingresos menos gastos netos y se supone que, en cierto tiempo (antes de 30 años, en nuestro caso), recuperaríamos la inversión inicial realizada.

$$VAN = \sum_{n=0}^N \frac{\text{aportaciones del promotor } n}{(1 + TIR)^n}$$

Cabe destacar que no se ha incluido el Impuesto de Sociedades pues el objetivo del trabajo es la comprar la rentabilidad de los dos negocios y así saber cuál sería la mejor inversión.

8.1 VAN y TIR en Alquiler de Viviendas

El porcentaje de beneficio medio anual que obtendremos (TIR) en el caso del Alquiler de Viviendas será de un 12,18%.

La rentabilidad del inversor es la misma que la rentabilidad del proyecto, pues el capital aportado corresponde a la financiación que se ha obtenido a través de los préstamos hipotecarios.

Conforme a la tabla 18, obtendremos ganancias si la tasa de actualización⁸ se sitúa en un 12,18 por ciento. La tasa de actualización se sitúa en un 5,15 por ciento inferior a la del Alquiler Turístico, es por ello que la rentabilidad será menor o, lo que es lo mismo, la capacidad de retorno de la inversión también será más baja.

Tabla 41 - VAN y TIR; alquiler de viviendas

Tasa de actualización	VAN
0%	22.698.177 €
5%	5.788.624 €
10%	916.792 €
15%	-722.540 €
20%	-1.359.667 €
25%	-1.634.872 €
30%	-1.758.453 €
TIR	
12,18%	
Por encima de la rentabilidad media del sector; podemos realizar la inversión.	

⁸ La tasa de descuento o tasa de actualización es el coste de capital que se aplica para determinar el valor actual de un pago futuro, inversa a la tasa de interés.

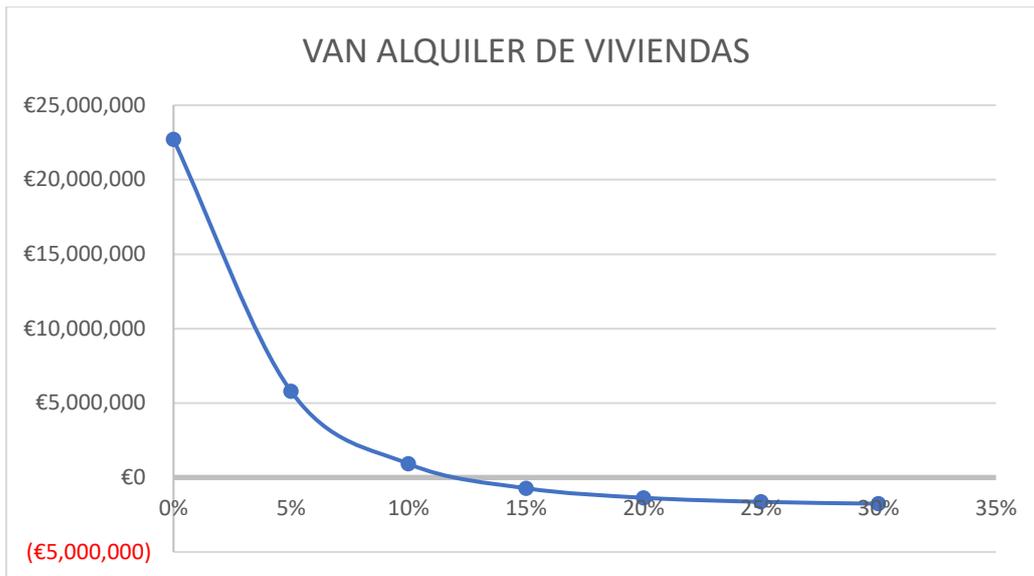


Gráfico 4 - VAN alquiler de viviendas

8.2 VAN y TIR en Alquiler Turístico

En el caso de modelo de negocio Alquiler Turístico, la TIR corresponderá a un 17,33 por ciento sobre el VAN, lo que significa que, frente al 12,18 por ciento en el caso de Alquiler de Vivienda, la rentabilidad por el dinero invertido será mayor (con una tasa de actualización superior), pues, al igual que ocurre con el VAN, cuanto más alto, más rentable será esta opción.

Tabla 42 - VAN y TIR; alquiler turístico

tasa actualización	VAN
0%	26.648.288 €
5%	8.062.483 €
10%	2.485.614 €
15%	481.641 €
20%	-378.942 €
25%	-808.752 €
30%	-1.048.246 €
35%	-1.191.146 €
TIR	
	17,33%

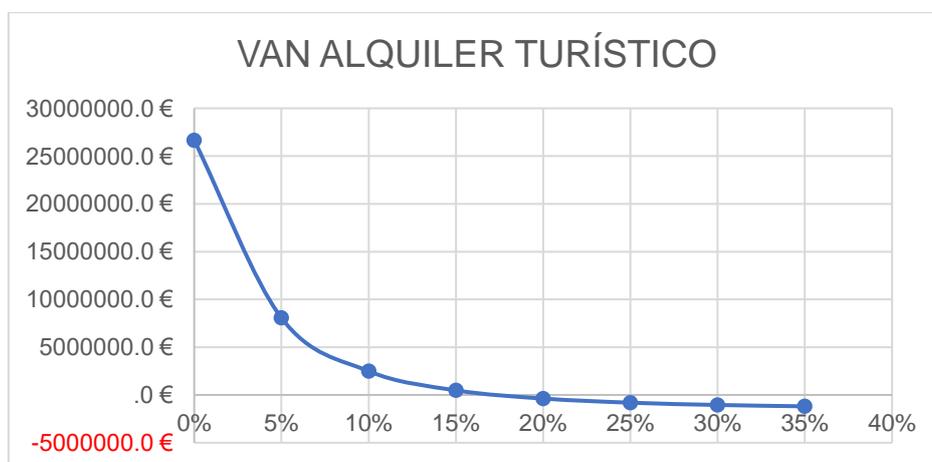


Gráfico 5 - VAN; Alquiler turístico

9. Análisis de Riesgos y Conclusión.

Después de analizar la rentabilidad de la inversión, el modelo que más economía aporta es el Alquiler Turístico por temporadas, pero ¿qué riesgo implica?

El VAN y TIR plasmados anteriormente nos indican que en ambas situaciones son rentables. Pero, en caso de realizar una elección, habría que primero habría que descomponer en **ventajas y desventajas del Alquiler Turístico** frente al de Viviendas.

Ventajas

- En ambos casos, se obtiene un flujo de caja positivo, pero, a diferencia del alquiler normal de viviendas, aquí existe una mayor posibilidad de tasa de descuento dentro de unos resultados económicos positivos.
- Mayor rentabilidad, principalmente. Los cobros son más rápidos; el precio por metro cuadrado mensual es muy superior al metro cuadrado del alquiler convencional.
- Márgenes de tiempo para mantenimiento. En caso de reformas (averías, reposición de electrodomésticos, etc.) en los apartamentos, existe más libertad para elegir el periodo, pues el alquiler de viviendas está unido a un contrato (temporal) y supone una dificultad para saber la exactitud de los tiempos.
- Mercado del alquiler turístico en constante evolución favorable.

Desventajas

- La rentabilidad depende de la ocupación, y son valores orientativos; los cálculos se han desarrollado respetando los porcentajes correspondientes, pero son relativos y cambiantes (existe mayor riesgo).
- La inversión es mayor (por ejemplo, el mobiliario), aunque proporcionalmente no sea notorio.
- Supone más tiempo de dedicación al negocio y en el supuesto de subcontratar una empresa de gestión, el gasto anual aumenta.
- Proporciona ingresos inestables, frente al alquiler de viviendas que genera ingresos de cantidades constantes con pequeñas variaciones anuales.
- Supone una inflación en aumento del precio de la vivienda.
- En ambas situaciones se declara a Hacienda, así como el tiempo en que está ocupada (rendimientos de capital inmobiliario), libre o a disposición del propietario.
- También se consideraría desventaja la variación del precio del alquiler, así como la falta de profesionalidad en el sector.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expresado, además de la Rentabilidad del Alquiler Turístico, en una ciudad turística como Valencia, donde éste está en auge, y en una localización céntrica, los parámetros de riesgo como la ocupación se reducen, así que sería una buena opción de negocio.