

---

# Estudio de viabilidad de una promoción de viviendas y una promoción hotelera en Ontinyent

22 may. 15

---

AUTOR:

**VANESSA FRANCÉS FRANCÉS**

TUTORES ACADÉMICOS:

María Pons Morera

Antoni Montaña i Aviñó

[Departamento de organización de empresas]



## RESUMEN

El presente Trabajo Final de Grado consiste en la realización de estudios de viabilidad comercial, financiera, técnica y económica de dos promociones, una de un edificio de viviendas y otra de un hotel. Las dos promociones están ubicadas en el municipio de Ontinyent.

Con este estudio se pretende averiguar la rentabilidad de cada una de ellas. Para ello, se realizará un estudio desde un punto de vista urbanístico, constructivo y de gestión de dichas promociones.

Así pues, el desarrollo metodológico del trabajo se divide en tres partes. La primera parte del trabajo consiste en un estudio del solar, teniendo en cuenta tanto el PGOU del municipio de Ontinyent como el Catastro. Además, se analiza la situación actual española, tanto factores demográficos, económicos y un estudio del sector turístico actual. En la segunda parte, se realiza los estudios de viabilidad de las dos promociones. Asimismo, se examinan las fuentes de financiación más favorables para el tipo de proyecto que se estudia. Por último, en la tercera parte se desarrollan las conclusiones obtenidas después de los estudios.

Los resultados muestran la rentabilidad de ambas tipologías edificatorias y la mejor forma de financiación.

**Palabras clave:** Viabilidad, financiación, rentabilidad, promoción, edificación.

## ABSTRACT

This Final Project consists on two studies of commercial, financial, technical and economical two promotions, one of a residential building and another of a hotel. The two promotions are located in the town of Ontinyent.

This study aims to determine which is the profitability of the two promotions. For this, a study was conducted from an urban, structurally and management of such promotions.

So that, methodological development work is divided into three parts. The first part is a study of the site, taking into account the General Plan of the municipality of Ontinyent as the Land Registry. Furthermore, the current Spanish situation, demographic factors, economic factors and a study of the current tourism sector are analyzed. In the second part, the feasibility studies of the two promotions are performed. Also, funding sources more favorable to the type of project being studied. Finally, in the third part the conclusions reached after studies are developed.

The results show the profitability of both building types and the best way of funding.

**Keywords:** Feasibility, financing, profitability, promotion, building

## AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer el apoyo recibido por parte de mi familia y amigos para realizar este Trabajo Fin de Grado.

A Construcciones Francés, S.A., en especial a Ana Sánchez, por haberme permitido utilizar información de uno de sus proyectos de una forma desinteresada.

Y, por supuesto, a mis tutores María Pons y Antoni Montañana por su gran dedicación y ayuda durante todo este tiempo.

# ACRÓNIMOS UTILIZADOS

**AJD:** Actos Jurídicos Documentados

**DIRCE:** Directorio Central de Empresas

**IAE:** Impuesto de Actividades Económicas

**IBI:** Impuesto sobre Bienes Inmuebles

**ICIO:** Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

**IET:** Instituto de Estudios Turísticos

**INE:** Instituto Nacional de Estadística

**IPC:** Índice de Precios de Consumo

**IPH:** Índice de Precios Hoteleros

**IRPF:** Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas

**ITP:** Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos

**IVA:** Impuesto Valor Añadido

**PEC:** Presupuesto de Ejecución por Contrata

**PEM:** Presupuesto de Ejecución Material

**PIB:** Producto Interior Bruto

**TIR:** Tasa Interna Rentabilidad

**VAN:** Valor Actual Neto

# ÍNDICE

RESUMEN.....	1
ABSTRACT .....	2
AGRADECIMIENTOS.....	3
ACRÓNIMOS UTILIZADOS .....	4
ÍNDICE .....	5
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN .....	7
CAPÍTULO 2. OBJETIVOS .....	11
Problemas.....	12
CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA EMPLEADA Y ETAPAS.....	13
CAPÍTULO 4. RESULTADOS.....	17
1    Estudio del solar .....	17
2    Estudio del macroentorno .....	19
2.1    Factores demográficos .....	20
2.2    Factores económicos .....	24
2.3    Estudio sector turístico.....	31
3    Estudio del microentorno.....	37
3.1    La ciudad de Ontinyent.....	37
3.2    Puntos de interés y comunicaciones .....	39
3.3    Turismo en Ontinyent y alrededores.....	40

3.4	Decisiones sobre la promoción de viviendas.....	43
3.5	Decisiones sobre el hotel.....	47
4	Estudio económico-financiero.....	50
4.1	Promoción de viviendas.....	50
4.2	Explotación del hotel.....	67
CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES .....		86
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....		89
ÍNDICE DE FIGURAS.....		94
ÍNDICE DE TABLAS.....		96
ANEXOS.....		98
ANEXO 1. PLANOS DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS.....		99
ANEXO 2. ESTUDIO DE VIABILIDAD VIVIENDAS .....		100
ANEXO 3. PLANOS DISTRIBUCIÓN HOTEL.....		101
ANEXO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD HOTEL.....		102
ANEXO 5. INFORME TURNITIN .....		103

# CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

Para conocer y entender la situación actual de España es necesario remontarse al año 2007, este año marca un punto de inflexión. Durante los años 1997 y 2007 el ritmo de la construcción y el precio de la misma había aumentado de forma incontrolable, al igual que ocurría con las materias primas, todo se estaba sobrevalorando. Esta sobrevaloración produjo un gran endeudamiento de las familias, los empresarios e incluso las cajas y las administraciones públicas.

Además de la situación que en la que estaba la vivienda en España, en Estados Unidos explotó su burbuja inmobiliaria y los bancos empezaron a prestar dinero a un alto interés.

En España, el aumento del EURIBOR significó que los deudores no pudieran pagar sus préstamos, por lo tanto, el consumo de todos los productos descendió. En el caso de la construcción, disminuyó la construcción de viviendas así como el precio de las mismas.

Debido a esta paralización en el sector muchas empresas tuvieron que cerrar y el paro aumentó. A continuación, se muestra la evolución del paro desde el año 2007 hasta el 2015. En la Fig. 1 se puede observar como el punto más alto de paro es en el primer trimestre del año 2013.



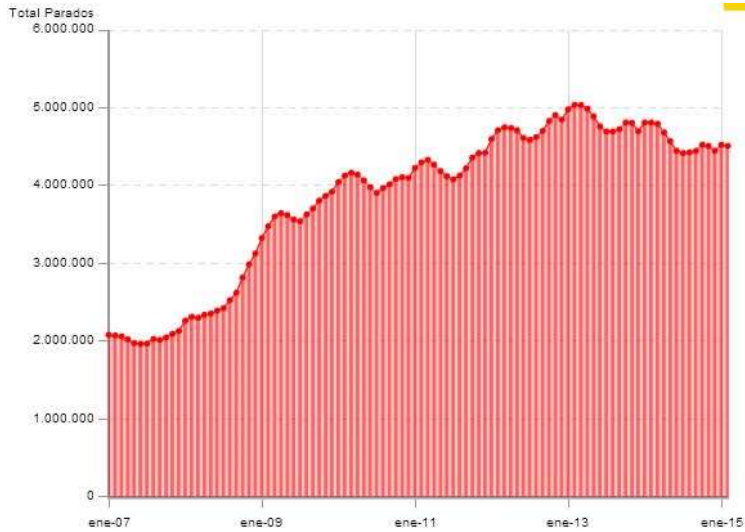


Figura 1: Evolución del paro en España (2007-2015)

Fuente: Radio Televisión Española 2015

En el año 2011 aparece la Ley 2/2011, de 5 de marzo, de Economía Sostenible. Esta ley se refiere a *un conjunto de acciones dirigidas a reforzar nuestro sistema financiero y a contener la acentuada caída de la actividad, paliando sus consecuencias tanto en el ámbito económico como en el social (BOE núm. 55 de 5 de Marzo de 2011).*

Se presupone que para los años 2015 y 2016 se debería haber disminuido el stock de viviendas, debido a la paralización de estos años del sector. Según el periódico El País: *el "stock" de viviendas en España se reducirá un 40% en 2015. Más acusado será en la Comunidad de Madrid, que habrá liquidado el 80% del "stock" acumulado el año que viene. (El País, 16 de octubre de 2014)*

Siguiendo con lo anterior, se muestra la Fig. 2 del “stock” de viviendas desde el 2004 hasta el 2013.

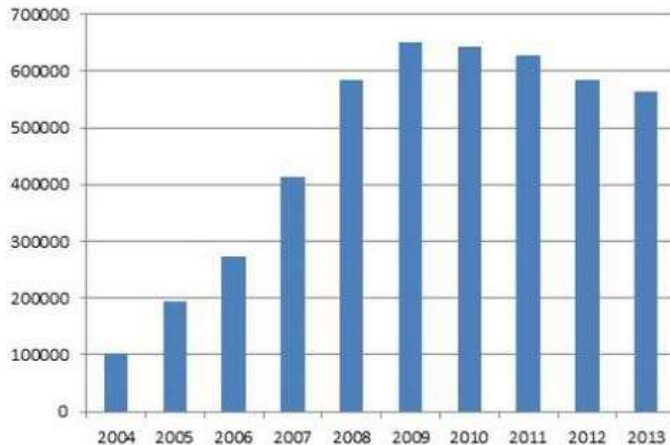


Figura 2: Número de viviendas no vendidas (2004-2013)

Fuente: Ministerio de Fomento 2014

En consecuencia, en este periodo ha sido necesario para los promotores analizar de manera muy pormenorizada todos los detalles de una promoción inmobiliaria, para saber si es viable o no, teniendo en cuenta la arriesgada situación económica. De aquí la necesidad de los estudios de viabilidad.

El presente Trabajo Final de Grado se enmarca en la modalidad de Desarrollo de Proyectos Técnicos de Construcción. Dentro de esta modalidad, el área temática que engloba este proyecto es gestión de proyectos de construcción. En este caso, se realizan dos estudios de viabilidad, uno de una promoción de viviendas y otro de un hotel.

El motivo que me ha llevado a realizar este trabajo ha sido la curiosidad por conocer de forma más detallada como se analizan y gestionan de forma económica y financiera los proyectos antes de ejecutarlos.

## CAPÍTULO 2. OBJETIVOS

El presente estudio tiene como objetivo general desarrollar **estudios de viabilidad** para dos promociones, uno para una promoción de viviendas y otro para una promoción hotelera cuyo fin es analizar la rentabilidad de las mismas. Los estudios de viabilidad tienen el objetivo de evaluar todas las posibilidades que existen a la hora de realizar una promoción inmobiliaria en este caso. Además, permite conocer todos aquellos aspectos que pueden ser críticos a la hora de la realización de los proyectos.

De una forma más específica se pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Realizar un **estudio del solar**. Dependiendo de la zona donde se vaya a construir una promoción, es necesario conocer todas las condiciones urbanísticas del solar.
- Realizar un **estudio del macroentorno**. En este apartado, se estudiarán todas aquellas circunstancias que van a afectar al desarrollo del estudio de viabilidad. Se van a tener en cuenta el factor demográfico, el económico y el sector turístico, tanto la evolución experimentada como el estado actual.
- Realizar un **estudio del microentorno**. Además de conocer el estado de los factores anteriores, hay que centrarse en la zona concreta donde se va a realizar la promoción, en este caso Ontinyent. Para ello, se analizará en profundidad todo aquello que puede ofrecer la ciudad. Además, se detallará las

características de las promociones en base a las necesidades de los clientes, tanto para las viviendas como para el hotel.

- Por último, se realizarán los **estudios económico-financieros** para los dos tipos de promociones. En este apartado se analizarán las rentabilidades que pueden ofrecer al promotor tanto la venta de viviendas como la construcción-explotación de un hotel. Para ello, se analizarán también las fuentes de financiación y el coste de las mismas para el promotor.

## Problemas

Para la consecución de los objetivos es necesaria la obtención de múltiples datos y precios que se producirán en un futuro con lo que presenta una problemática para desarrollar el presente trabajo. En consecuencia y, a pesar de la libertad de mercados, se estimarán los datos y precios de la forma más precisa para llevar a cabo este TFG.

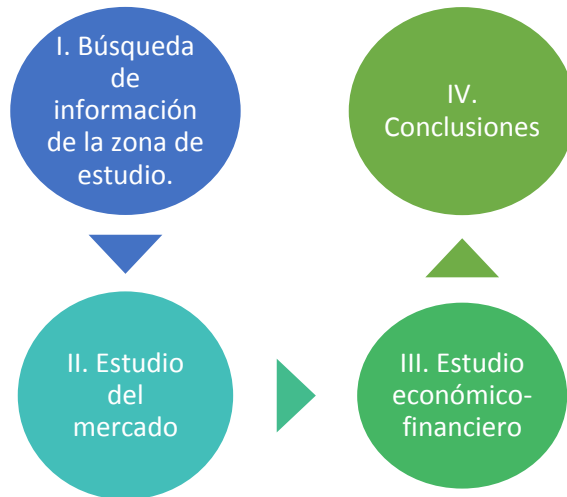
## CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA EMPLEADA Y ETAPAS

Con referencia a la metodología empleada, para alcanzar el objetivo propuesto fue necesario plantear el trabajo en una parte totalmente teórica y otra práctica.

En cuanto a la parte teórica, se ha basado en el estudio de mercado actual y el estudio de las promociones. Para ello, se ha realizado una búsqueda de información en páginas web.

Por otro lado, la parte práctica se ha basado en la herramienta Excel, para conocer los flujos de caja y las rentabilidades de las dos promociones. Además, para el diseño de los planos se ha utilizado el programa AutoCAD.

A continuación, se presentan cada una de las **etapas** metodológicas llevadas a cabo en el presente proyecto (Fig. 3).



*Figura 3: Etapas metodológicas*

*Fuente: Elaboración propia*

### Etapa I. Búsqueda de información de la zona de estudio.

Para empezar a realizar el estudio es necesario conocer todas las características de la zona en la que se va a trabajar. Para ello, se accede a la página web del Ajuntament d'Ontinyent ([www.ontinyent.es](http://www.ontinyent.es)). De aquí se puede extraer el PGOU que determina qué tipo de edificaciones y de qué características se pueden realizar en la zona.

También se realiza un estudio pormenorizado del solar, con la ayuda del catastro ([www.catastro.meh.es](http://www.catastro.meh.es)) y de Google Maps ([www.google.es/maps](http://www.google.es/maps)).

## Etapa II. Estudio del mercado.

En esta fase del trabajo se procede a analizar la situación actual, tanto de una forma general (Estudio del Macroentorno) como centrada en la zona concreta del estudio (Estudio del Microentorno).

En el caso del Macroentorno, la búsqueda de información se centra especialmente en el Instituto Nacional de Estadística ([www.ine.es](http://www.ine.es)). Además, es necesario consultar las páginas webs de SEOPAN ([www.seopan.es](http://www.seopan.es)) y del Instituto de Estudios Turísticos ([www.iet.tourspain.es](http://www.iet.tourspain.es)). En este apartado se estudian los factores demográficos, económicos y un estudio del sector turístico.

Por lo que respecta al Microentorno, el estudio se centra en la ciudad de Ontinyent, ubicándola en el mapa y describiendo sus características. Además, se estudian los puntos de interés de la ciudad, las comunicaciones con otras poblaciones cercanas y el estudio del turismo de la misma. Este último apartado abarca todos aquellos lugares, de la ciudad y sus alrededores, que pueden ser atractivos para los visitantes, tanto lugares de ocio como culturales. Para la búsqueda de esta información se utiliza la página web de Turismo en Ontinyent ([www.turismo.ontinyent.es](http://www.turismo.ontinyent.es)) y las mencionadas en la etapa I.

Por último, se procede a describir las decisiones tomadas tanto para la promoción de viviendas como para el hotel. En el caso del hotel, el estudio se basa en la búsqueda de todos aquellos hoteles cercanos a la ciudad. Este estudio permite conocer qué es lo que ofrecen a los clientes y darnos información sobre las debilidades de los mismos. Las decisiones se toman con la intención de hacer un hotel competitivo.



### ETAPA III. Estudio económico-financiero.

Una vez se ha definido el proyecto y las características del mismo, se procede a realizar el estudio económico-financiero. Para ello, se desarrolla una hoja de Excel. En esta hoja se presentan todos aquellos gastos e ingresos que se efectúan a lo largo de la construcción y posterior venta/explotación de las promociones. En este apartado también se barajan las posibilidades que existen para financiar los proyectos, así como las medidas correctoras que deben llevarse a cabo para hacer un proyecto rentable. Una vez elaborada la hoja, se realiza el estudio para saber cuál es el beneficio neto para el promotor.

### ETAPA IV. Conclusiones.

Por último, se va a tomar la decisión sobre la rentabilidad de cada proyecto con el fin de que el promotor obtenga el mayor beneficio. Para ello, se realiza un estudio individual de cada promoción.

# CAPÍTULO 4. RESULTADOS

El capítulo de los resultados se divide en cuatro apartados: en el primero se presenta el estudio del solar y se describen sus características. En el segundo y tercer apartado se analizan el macroentorno y el microentorno respectivamente. Finalmente, en el último apartado se exponen las decisiones tomadas sobre las dos promociones.

## 1 Estudio del solar

El solar en el que se construirá el futuro edificio está ubicado en la plaza Poeta Ausiàs March nº11, 12, 13 y 14, en la población de Ontinyent (Valencia). Está situado en el centro urbano de la ciudad, rodeado de edificaciones similares a las del proyecto de promoción de viviendas. Será de aplicación el PGOU de Ontinyent, aprobado con fecha definitiva en DOGV de 12/09/2001 y CTU de 21/12/2000 y, su precio asciende a un total de 1.280.000,00 € según datos facilitados por el dueño del solar.



*Figura 4: Plano de situación*

*Fuente: Google maps 2014*

El solar estudiado tiene una superficie de  $1.358 \text{ m}^2$  en suelo urbano de uso residencial y el edificio ocupa la totalidad del solar. El número de plantas como máximo sobre rasante es siete y tres bajo rasante; así mismo, la profundidad máxima edificable es de 16 m. La altura máxima de la planta baja será de 4,50 m. Por lo que respecta a la cubierta, “puede construirse cualquier tipo de cubierta, siempre que los elementos técnicos de instalaciones y los trasteros queden debidamente integrados en el conjunto del edificio” (PGOU, 2006). Finalmente, cabe decir que el solar tiene como uso compatible el hotelero.

El solar cuenta con una fachada recayente a la Plaza Ausiàs March. El acceso se produce por la misma, comunicando el espacio público (acera y acceso rodado) con los espacios privados del edificio, acceso peatonal a través de portal y puerta de garaje.



Figura 5: Plano de emplazamiento

Fuente: Google maps 2014

## 2 Estudio del macroentorno

En este apartado se procede a presentar el estudio del conjunto de factores que pueden influir en el estudio de las promociones. Durante el estudio se observarán cambios en estos factores, cosa que repercute directamente en el estudio. En primer lugar, los factores demográficos, a continuación, los factores económicos y, por último, un estudio del sector turístico.

## 2.1 Factores demográficos

A continuación se estudia la situación de la población española, a fecha de 1 de enero de 2014, según la nota de prensa del INE (2014). Durante el año 2014 se observa una bajada de 220.130 personas, es decir, España pasa de tener 46.727.890 a 46.507.760 habitantes. Así pues, en la Fig. 6 se puede observar la evolución comentada desde el año 2001 hasta el año 2014.

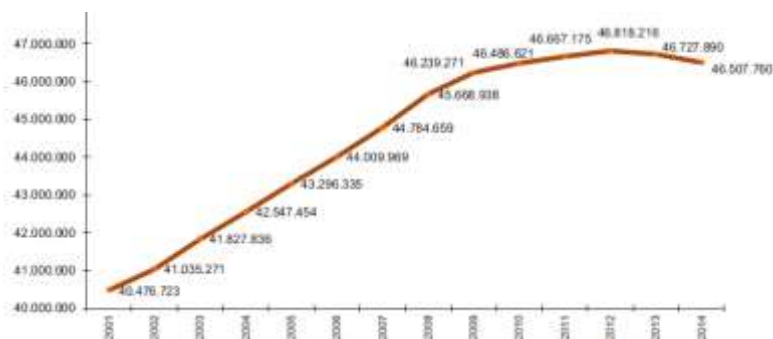


Figura 6: Evolución de la población de España (2001-2014)

Fuente: INE 2014

Por lo que respecta a la evolución de la población por edad, se observa en la Fig. 7 que el descenso de población se acentúa entre las edades de 15 y 39 años con un total de 477.851 personas, esto representa el 3,1% del total.

Grupos de edad	Población a 1 de enero		Crecimiento absoluto	Crecimiento relativo (%)
	2013	2014		
TOTAL	46.727.890	46.507.760	-220.130	-0,47
0 a 4 años	2.422.766	2.320.408	-102.358	-4,22
5 a 9 años	2.440.531	2.478.051	37.520	1,54
10 a 14 años	2.226.702	2.267.636	40.934	1,84
15 a 19 años	2.165.609	2.140.719	-24.889	-1,15
20 a 24 años	2.443.635	2.374.582	-69.053	-2,83
25 a 29 años	2.899.633	2.747.345	-152.288	-5,25
30 a 34 años	3.684.777	3.453.158	-231.619	-6,29
35 a 39 años	4.077.122	4.030.930	-46.191	-1,13
40 a 44 años	3.854.669	3.857.831	3.162	0,08
45 a 49 años	3.668.177	3.689.432	21.255	0,58
50 a 54 años	3.284.958	3.333.708	48.750	1,48
55 a 59 años	2.794.943	2.878.297	83.354	2,98
60 a 64 años	2.502.289	2.492.775	-9.514	-0,38
65 a 69 años	2.268.894	2.328.239	59.346	2,62
70 a 74 años	1.713.640	1.810.582	96.943	5,66
75 a 79 años	1.726.105	1.652.850	-73.255	-4,24
80 a 84 años	1.369.207	1.403.770	34.563	2,52
85 a 89 años	791.817	825.438	33.621	4,25
90 a 94 años	308.964	333.187	24.223	7,84
95 y más años	83.452	88.821	5.369	6,43

Figura 7: Crecimiento poblacional por grupos de edad

Fuente: INE 2014

Siguiendo con lo anterior, se analiza la evolución de la población por comunidades autónomas. El conjunto de todos los efectos nombrados anteriormente provocó en el año 2013 que la población sólo creciera en algunas comunidades autónomas. En la caso de la Comunidad Valenciana, la población descendió, tal y como se muestra en la Fig.8.

	Población a 1 de enero		Crecimiento anual	
	2014	2013	Absoluto	Relativo (%)
<b>TOTAL</b>	<b>46.507.760</b>	<b>46.727.890</b>	<b>-220.130</b>	<b>-0,47</b>
Andalucía	8.390.723	8.393.159	-2.436	-0,03
Aragón	1.331.943	1.338.308	-6.365	-0,48
Asturias, Principado de	1.058.976	1.067.802	-8.826	-0,83
Balears, Illes	1.115.374	1.110.115	5.259	0,47
Canarias	2.114.989	2.105.232	9.757	0,46
Cantabria	587.686	590.037	-2.351	-0,40
Castilla y León	2.495.765	2.518.528	-22.763	-0,90
Castilla - La Mancha	2.076.833	2.094.391	-17.558	-0,84
Cataluña	7.411.869	7.480.921	-69.052	-0,92
<b>Comunitat Valenciana</b>	<b>4.963.027</b>	<b>4.987.017</b>	<b>-23.990</b>	<b>-0,48</b>
Extremadura	1.096.951	1.100.968	-4.017	-0,36
Galicia	2.747.207	2.761.970	-14.763	-0,53
Madrid, Comunidad de	6.368.706	6.414.709	-46.003	-0,72
Murcia, Región de	1.461.876	1.461.987	-111	-0,01
Navarra, Comunidad Foral de	636.629	638.949	-2.320	-0,36
País Vasco	2.166.184	2.177.006	-10.822	-0,50
Rioja, La	314.829	318.639	-3.810	-1,20
Ceuta	84.524	84.534	-10	-0,01
Melilla	83.669	83.619	50	0,06

Figura 8: Crecimiento de la población residente por CCAA en 2013

Fuente: INE 2014

Por lo que respecta a la migración, durante el año 2013 España registró un saldo migratorio negativo de 256.849 personas. Este saldo estuvo provocado por un descenso del 4,3% de la inmigración y un aumento del 22,7% de la emigración.

A continuación se observa en la Fig. 9, como en el año 2013 las inmigraciones se situaban en 547.890 frente a las 291.041 emigraciones.

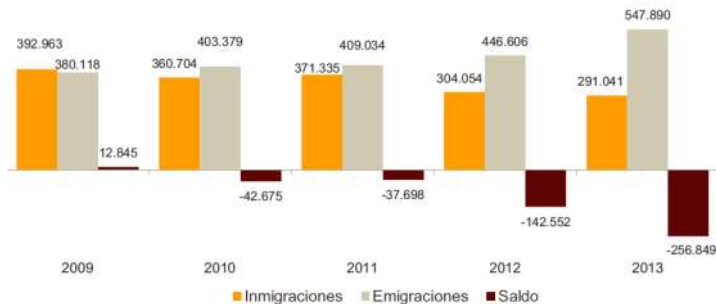


Figura 9: Evolución de la migración exterior de España por años

Fuente: INE 2014

Con respecto a la proyección de futuro, el Instituto Nacional de Estadística (2014) afirma que “si se mantuvieran las tendencias demográficas actuales, España perdería un millón de habitantes en los próximos 15 años y 5,6 millones en los próximos 50 años”.

Tal y como se observa en la Fig. 10, en el año 2012 existe un punto de inflexión y empieza a descender la población. En caso de mantenerse la tendencia negativa iniciada en el año 2012, la población española quedaría en 40 millones de personas en el año 2064.

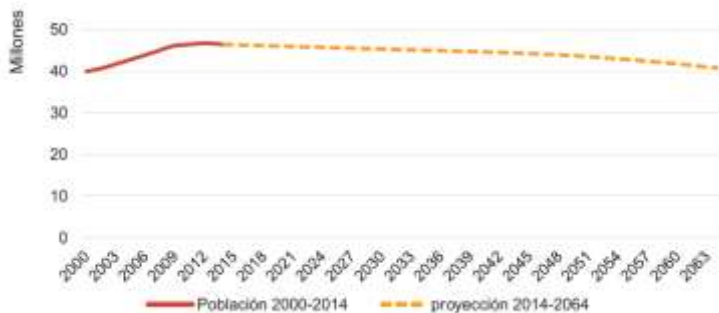


Figura 10: Proyección de la población española 2015-2064

Fuente: INE 2014



Por otro lado, centrándose en el caso de la Comunidad Valenciana, se prevé una reducción muy acentuada respecto a las demás comunidades. A continuación en la Fig. 11, se observa como la Comunidad Valenciana es la comunidad autónoma con un decrecimiento mayor respecto a todas las demás comunidades. La población de ésta pasaría de 4.963.027 personas en 2014 a 4.723.197 personas en 2029, con un decrecimiento de 239.830 personas.

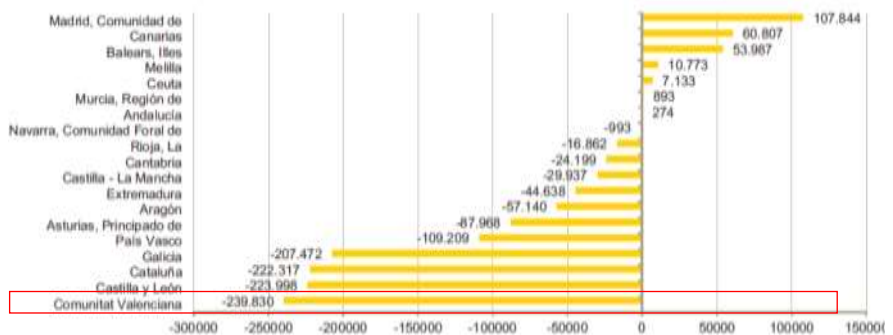


Figura 11: Crecimiento absoluto proyectado por CCAA 2014-2029

Fuente: INE 2014

Como conclusión a este apartado, se puede decir que España está sufriendo un decrecimiento poblacional. Además, la edad media de los habitantes ha envejecido desde hace unos años hasta la actualidad y, según las previsiones, lo seguirá haciendo en los próximos años. A esto se le suma el gran aumento de la emigración y el descenso de la inmigración. Esto tendrá efectos negativos en la demanda de bienes inmuebles como la vivienda.

## 2.2 Factores económicos

En este apartado se analiza la economía de nuestro país. Así pues se observa como desde el año 1998 hasta el año 2007 en España se gestó

una “burbuja inmobiliaria”- bomba especulativa sobre los bienes inmuebles-. Su explosión provocó un bajón desmedido tanto en el sector de la construcción como en todos aquellos relacionados con éste.

Debido a la situación actual de crisis por la que estamos pasando, el número de empresas en el sector de la construcción ha disminuido respecto al año 2013. Se trata del sexto año consecutivo en el que el número de empresas activas se reduce.

A continuación, en la Fig. 12 se muestra la evolución del número de empresas desde antes de que estallara la “burbuja inmobiliaria” hasta la actualidad.

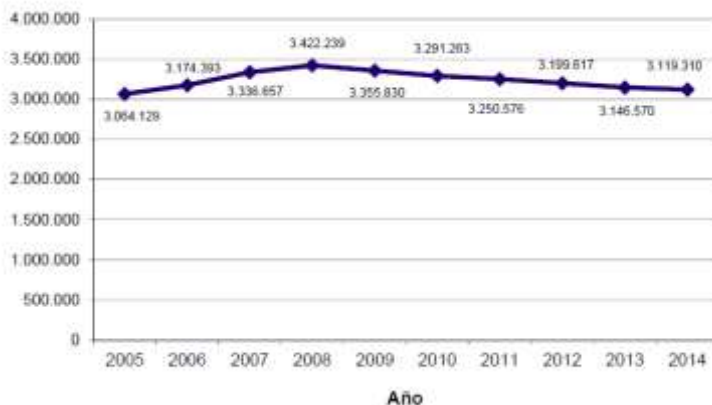


Figura 12: Evolución de la población de empresas (2005-2014)

Fuente: INE 2014

Se observa como en el año 2008 el número de empresas se situaba en 3.422.239 y se ha ido reduciendo hasta 3.119.310 empresas en el año 2014.

En concreto, el sector de la construcción es el más afectado dado que un mayor número de empresas cesaron su actividad durante el año 2013 como consecuencia de un descenso en la demanda. A continuación se muestra en la Fig. 13 el número de altas y bajas de empresas. Tal y como se observa, el número de empresas que se dieron de baja es mayor al número de empresas dadas de alta quedando un saldo negativo de 9.749 empresas.

Divisiones CNAE 2009	Altas	Bajas	Saldo neto
Actividades jurídicas y de contabilidad	8.497	19.673	-11.176
Construcción de edificios	21.896	31.647	-9.749
Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería, ensayos y análisis técnicos	10.357	18.981	-8.624
Transporte terrestre y por tubería	10.493	18.957	-8.464

*Figura 13: Sectores con mayor número de empresas que han cesado actividad*

*Fuente: INE 2014*

Con este gran cese de actividad de muchas empresas, ahora es el momento más adecuado para “profesionalizar” el sector de la construcción, de forma que se construya con mejores garantías de calidad y seguridad.

Por otro lado, el empleo es un factor esencial para estudiar la situación económica de un país. Como se puede ver a continuación en la Fig. 14, la evolución del año 2013 es de 12,9% en personas ocupadas y de 13,4% en personas asalariadas. Estos datos muestran una mejora económica en el sector que nos ocupa aunque muestran que se sigue destruyendo empleo.

	2013				2014			
	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	
<b>Ocupados</b>	<b>-4,3</b>	<b>-3,9</b>	<b>-3,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1,4</b>	
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	-5,8	3,1	-0,6	-0,1	9,1	-1,4	-2,7	
Industria	-4,7	-4,7	-5,3	-3,7	-3,0	-0,7	1,8	
- Industria manufacturera	-4,7	-4,6	-5,2	-3,5	-3,0	-0,6	1,8	
Construcción	-13,0	-15,1	-11,8	-8,7	-9,2	-4,1	-0,1	
Servicios	-3,4	-3,1	-2,0	-1,0	0,0	1,5	1,6	
- Comercio, transporte y hostelería	-3,6	-2,7	-1,6	-0,4	0,0	1,6	1,9	
- Información y comunicaciones	-4,4	-5,6	-1,3	0,0	-3,0	-0,7	2,4	
- Actividades financieras y de seguros	-3,7	-3,2	-2,7	-2,6	-2,7	-3,1	-3,1	
- Actividades inmobiliarias	-7,3	-9,2	0,7	-2,8	5,4	6,1	1,7	
- Actividades profesionales	-2,4	-4,3	-4,1	-1,7	-1,6	3,3	2,5	
- Administración pública, sanidad y educación	-4,1	-3,6	-1,9	-1,5	0,6	1,0	1,0	
- Actividades artísticas, recreativas y otros servicios	-1,2	0,2	-1,2	-0,4	1,7	1,3	2,1	
<b>Asalariados</b>	<b>-5,2</b>	<b>-4,9</b>	<b>-3,6</b>	<b>-2,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,3</b>	<b>1,8</b>	
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	-8,5	3,7	-0,6	0,4	19,6	2,3	-0,1	
Industria	-4,6	-4,5	-5,4	-3,9	-3,0	-0,8	1,8	
- Industria manufacturera	-4,7	-4,4	-5,3	-3,8	-3,0	-0,7	1,7	
Construcción	-14,2	-16,9	-12,7	-9,6	-9,5	-3,6	-0,8	
Servicios	-4,4	-4,2	-2,6	-1,1	0,1	2,0	2,0	
- Comercio, transporte y hostelería	-5,1	-4,3	-2,3	-0,4	0,4	2,7	2,6	
- Información y comunicaciones	-4,0	-6,0	-1,3	-0,2	-2,8	-1,0	2,0	
- Actividades financieras y de seguros	-4,3	-3,8	-3,1	-2,7	-2,7	-2,9	-3,1	
- Actividades inmobiliarias	-9,5	-13,2	-2,3	-7,4	3,3	4,7	1,0	
- Actividades profesionales	-3,2	-5,5	-5,2	-2,4	-2,3	3,7	2,9	
- Administración pública, sanidad y educación	-4,1	-3,8	-2,2	-1,6	0,5	0,9	0,8	
- Actividades artísticas, recreativas y otros servicios	-3,9	-1,3	-1,4	0,6	2,7	3,1	4,4	

Figura 14: Empleo. Tasas de variación interanual

Fuente: INE 2014

En cuanto al paro registrado, como se ve a continuación en la Fig. 15, ha disminuido respecto a los años anteriores. A principios de 2014 se observa que el paro era menor con respecto al año anterior, y esta tendencia ha seguido durante todo el año 2014. Al final del mismo, el paro registrado era de 4.500.000 personas.

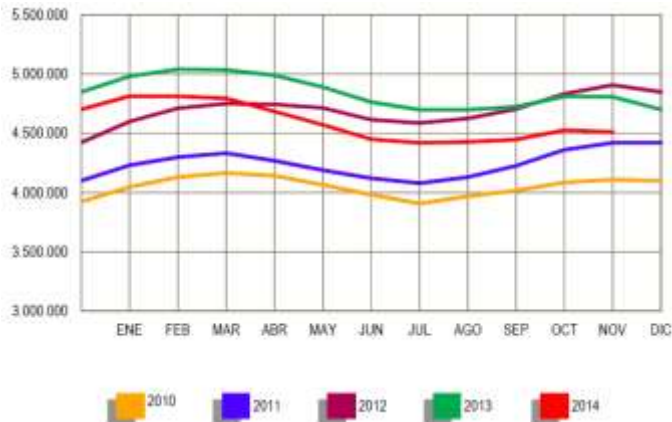


Figura 15: Evolución del paro registrado (201-2014)

Fuente: SEOPAN 2014

Además de la situación empresarial y de desempleo español en la actualidad, es determinante hacer un estudio de la situación actual con respecto a la economía del país.

En primer lugar, se procede al estudio del **PIB** dado que “el Producto Interior Bruto es un indicador económico que refleja la producción total de bienes y servicios asociada a un país durante un determinado periodo de tiempo. Se emplea para valorar la riqueza de cada país” ([www.pib.com.es](http://www.pib.com.es), 2014).

Tal y como se muestra en la Fig. 16, el año 2008 marca el punto de inflexión, tanto para España como para la Unión Europea y la Eurozona. A partir del año 2009 se observa un intento de recuperación hasta el año 2014 aunque no sea de una manera progresiva.

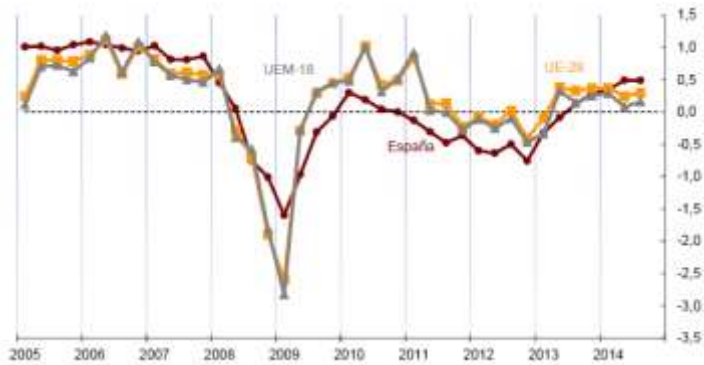


Figura 16: Producto Interior Bruto (2005-2014)

Fuente: INE 2014

En cuanto a la demanda agregada, se tiene en cuenta el gasto de los agentes económicos en España y el de los agentes del exterior. El crecimiento del PIB en el tercer trimestre de 2014, se observa en la Fig. 17 que existe una contribución mayor de la demanda nacional desde el año 2014 ya que desde el año 2008 venía reduciéndose.

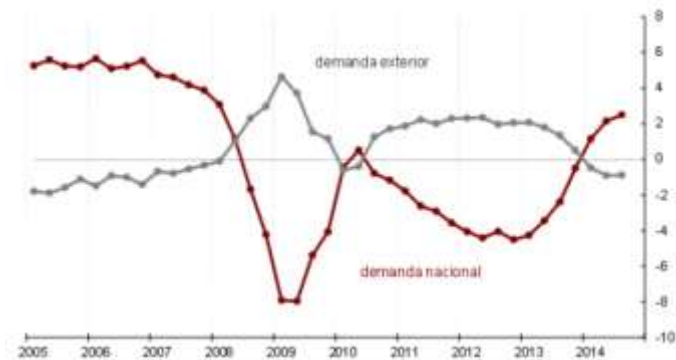


Figura 17: Demanda nacional y exterior (2005-2014)

Fuente: INE 2014

En segundo lugar, se va a estudiar la evolución del **IPC**: el IPC significa Índice de Precios de Consumo y mide la evolución que van teniendo los precios de los bienes y servicios de un país. Es la variable que más puede afectar a los consumidores en su economía personal.

La tasa anual en el tercer trimestre del año 2014 presenta una subida respecto al año anterior. El grupo de vivienda es el que ha sufrido un mayor descenso. A continuación en la Fig. 18 también se puede observar como el grupo de hoteles, cafés y restaurantes ha sufrido un descenso, pero no tan acusado como en vivienda. Este hecho lleva a plantearse la construcción de una promoción hotelera.

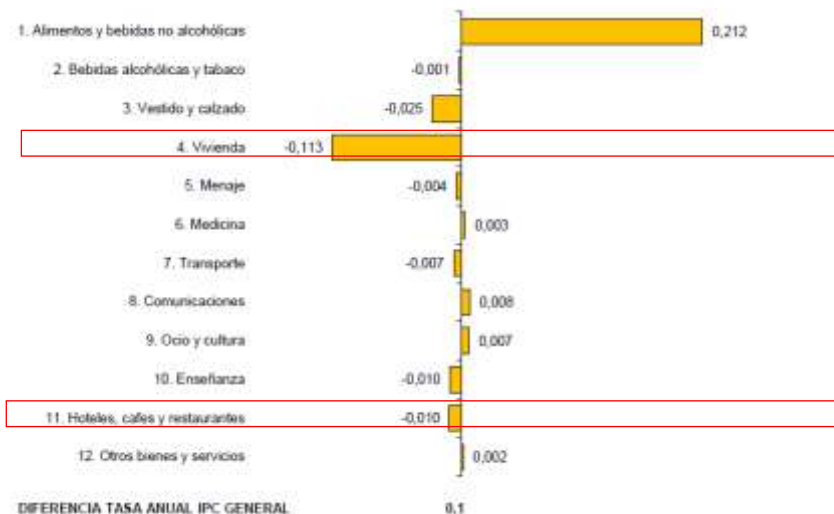


Figura 18: Influencia de los grupos en la tasa anual del IPC

Fuente: INE 2014

## 2.3 Estudio sector turístico

En el siguiente apartado se analiza el estado actual del turismo hotelero, la demanda y la oferta. Además se estudia qué tipo de demanda existe y cómo ha variado en los últimos años. También se realiza un estudio de los precios y las tarifas que se aplican.

En primer lugar, se analiza las encuestas realizadas por el Instituto de Estudios Turísticos (IET) a fecha de octubre de 2014. Primero se estudia el tipo de alojamiento elegido por los turistas.

Según las encuestas (Fig.19), el alojamiento preferido por una gran mayoría de turistas es el de hoteles o similares. Se puede cifrar en 66,3% por encima del 33,7% del alojamiento no hotelero. Esto nos puede indicar una recuperación para el sector hotelero, hecho que condiciona directamente a este proyecto.

	Total	% Vertical	Tasa de Variación Interanual	Acumulados Desde Enero	Tasa de Variación Interanual Acumulada
Total	5.894.255	100 %	7,8	58.301.904	7,5
Hoteles y similares	3.908.943	66,3 %	4,2	36.655.238	5,5
Alojamiento no hotelero	1.985.313	33,7 %	15,6	21.646.666	10,9
Vivienda gratuita (Propia, Familiares)	1.018.481	17,3 %	3,9	11.128.351	6,6
Vivienda Alquilada	638.792	10,8 %	23,4	6.881.943	17,8
Otros Alojamientos	328.039	5,6 %	37,9	3.636.372	12,4

Figura 19: Entrada de turistas según tipo de alojamiento

Fuente: IET 2014

Cabe destacar que una condición esencial a estudiar en este proyecto sería saber cuál es el motivo del viaje. Por ello es importante conocer el porqué de los desplazamientos. A continuación (Fig. 20) se observan las causas por las que viajan.



	Nº de Viajes	% Var. Interanual Viajes	Porcentaje Vertical
<b>Total</b>	<b>15.520.766</b>	<b>-4,2</b>	<b>100 %</b>
Ocio, recreo, vacaciones	9.760.708	2,1	62,9 %
Visita a familiares o amigos	4.622.623	-11,3	29,8 %
Trabajo/Negocios	770.482	-20,2	5 %
Estudios	110.392	-31,6	0,7 %
Otros *	256.562	-17,0	1,7 %

Figura 20: Número de viajes por motivo principal

Fuente: IET 2014

Se puede concluir que el ocio es el motivo principal de desplazamiento con un 62,9% mientras que el motivo de estudios es el menos influyente.

En cuanto a las pernoctaciones, se puede extraer que en octubre del año 2014 el número de pernoctaciones en establecimientos hoteleros aumentó en 0,5% respecto al mismo mes del año 2013, pasando de 4,6% a 5,1%. Seguidamente, se observa la evolución de la tasa en la Fig. 21.

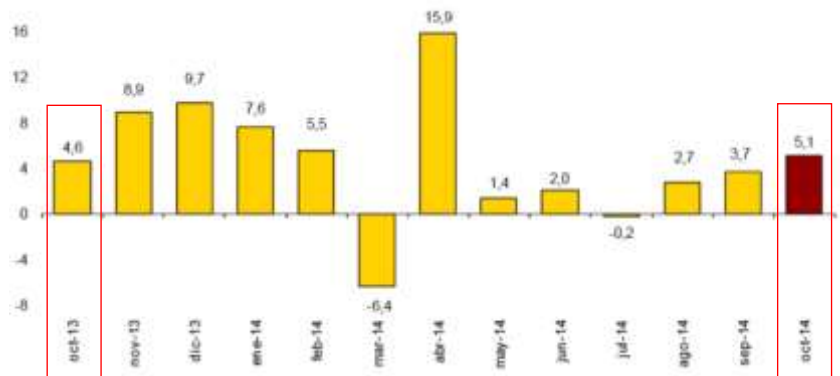


Figura 21: Tasa de variación anual de las pernoctaciones en %

Fuente: INE 2014

Por una parte se procede a estudiar los destinos preferidos de los viajeros residentes en España. Las comunidades autónomas más destacadas son Andalucía, Comunidad Valenciana, Cataluña y Comunidad de Madrid. Tal y como se muestra en la Fig. 22, la Comunidad Valenciana es el segundo destino preferido por los viajeros residentes en España.

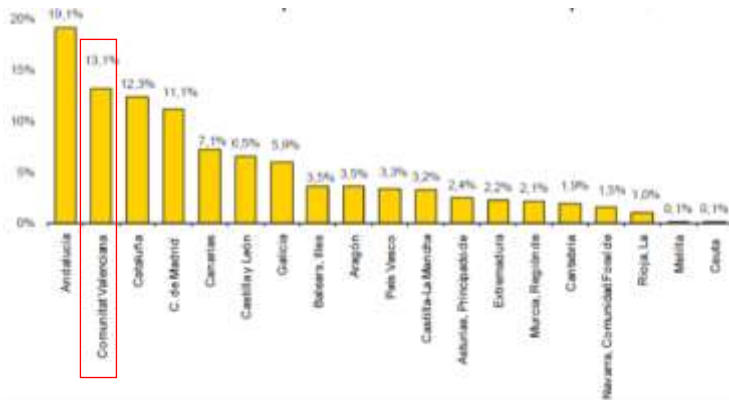


Figura 22: Distribución de las pernoctaciones de residentes en España

Fuente: INE 2014

Por otra parte se procede a estudiar las pernoctaciones según el país de origen de los viajeros (Fig. 23). Los turistas procedentes de Alemania y Reino Unido eligen España como principal destino, así pues estos países aportan más del 50% de turistas extranjeros. Por detrás de estos, se encuentran Francia, Países Bajos y Bélgica que suponen, aproximadamente el 20% del turismo extranjero.

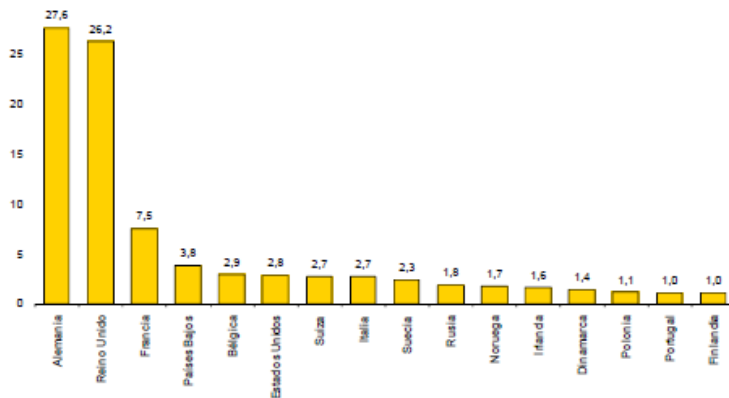


Figura 23: Distribución de las pernoctaciones de no residentes en España

Fuente: INE 2014

Ahora se analiza la ocupación hotelera. Como se puede observar en la Fig. 24, el grado de ocupación por plazas en fin de semana es superior en todos los meses al grado de ocupación por plazas. Además los meses de verano destacan en ocupación sobre el resto. Centrándose en el último mes del que se tienen datos (Octubre de 2014) en la fecha de consulta, se ve cómo se cubren aproximadamente el 60% de las plazas que están ofertadas, de la misma forma que aumenta el grado de ocupación en fin de semana, superando el 60%.

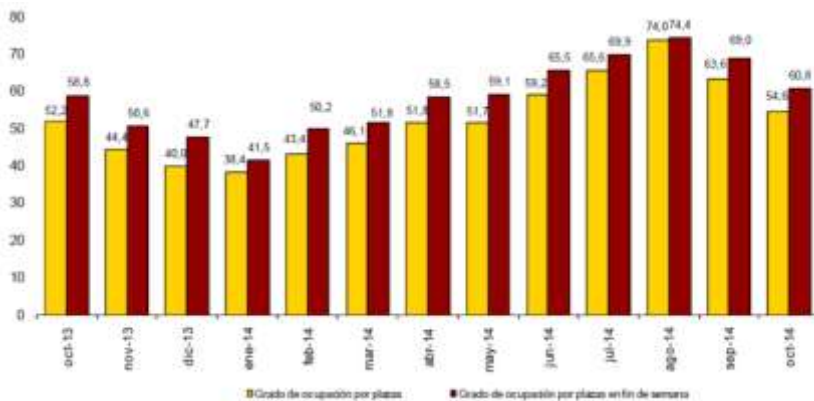


Figura 24: Grado de ocupación por plazas y por plazas en fin de semana

Fuente: INE 2014

Otro punto muy importante a estudiar son los precios hoteleros. Para analizarlos se ha de tener en cuenta la evolución de la tasa anual de Índice de Precios Hoteleros (IPH). Por comunidades autónomas se observa en la Fig. 25 como Canarias, Cataluña, Illes Balears y Andalucía son las comunidades dónde la tasa ha aumentado más. En el mes de Octubre se observa una leve subida respecto al mes anterior y en cambio en los meses de marzo de 2014 y abril de 2014 se alcanza el mayor índice con un índice de diferencia entre precios de 4,6 puntos.

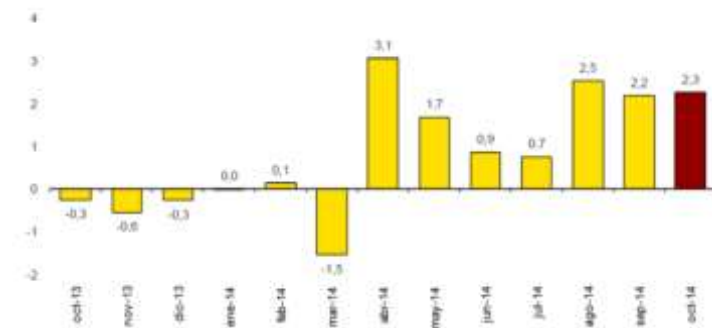


Figura 25: Índice de Precios Hoteleros. Tasa de variación anual

Fuente: INE 2014

Teniendo en cuenta el punto anterior, se procede a analizar la rentabilidad del sector hotelero. Por categorías: la facturación media para hoteles de cinco estrellas es de 160,9 euros, para los de cuatro 75 euros y 53,4 euros para los de tres estrellas. Según se puede observar en la Fig. 26, la tarifa de hoteles de cinco estrellas es muy superior al resto.

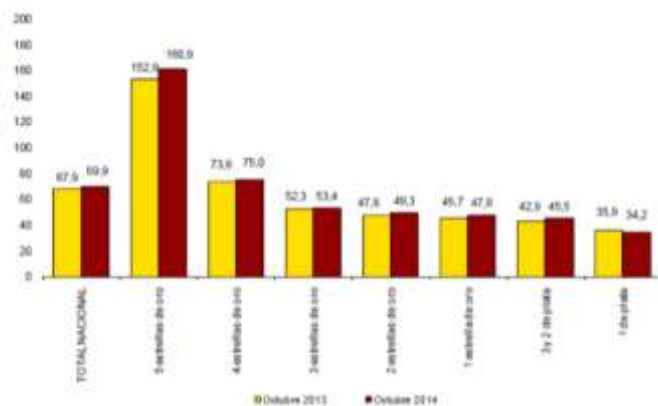


Figura 26: Tarifa media aplicada por habitación ocupada según categoría

Fuente: INE 2014

De esta manera, podemos llegar a la conclusión que es muy importante conocer la demanda que existe actualmente para poder ofrecer a los viajeros el servicio que necesitan.

### **3 Estudio del microentorno**

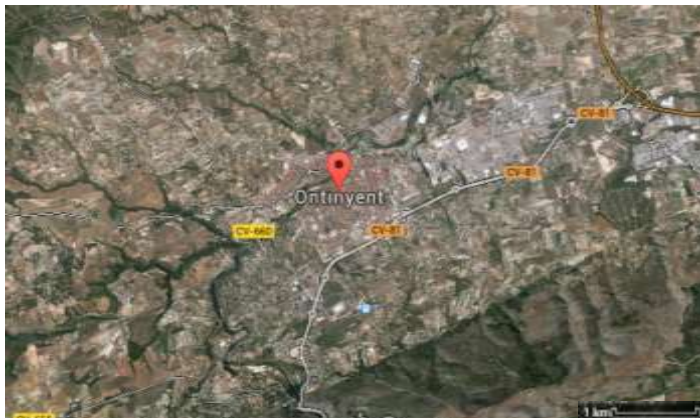
Una vez se ha realizado el estudio del macroentorno se procede a realizar un estudio más concreto de la zona dónde se realiza el proyecto. En primer lugar, se analiza la ciudad de Ontinyent, sus características, los puntos de interés, las comunicaciones, así como el turismo en la zona. Por último, se describen las decisiones tomadas para la promoción de viviendas y para la promoción hotelera según la demanda y la oferta de la zona.

#### **3.1 La ciudad de Ontinyent**

Ontinyent es la capital de la comarca de la Vall d'Albaida, con unos 37.000 habitantes aproximadamente. Está situada al sur de la provincia de Valencia a unos 85 km de la capital (Valencia) y a unos 88 km de Alicante. Delimita con los términos de Bocairent (Valencia) al sureste, Agullent (Valencia) al este, Aiello de Malferit (Valencia) al noroeste, Moixent y Vallada (Valencia) al norte, Fontanars dels Alforins y Banyeres de Mariola (Valencia/Alicante) al suroeste y Alfafara (Alicante) al sur ([www.ontinyent.es](http://www.ontinyent.es), 2014).



*Figura 27: La Vall d'Albaida*  
*Fuente: Google Maps 2014*



*Figura 28: La ciudad de Ontinyent*  
*Fuente: Google Maps 2014*

“El núcleo urbano de la ciudad de Ontinyent es la parte más oculta y más seductora, cargada de historia. El núcleo histórico de la ciudad es una sucesión de casas apiñadas en calles sobre grandes desniveles y, por eso empinados, coronada por el núcleo amurallado, la Vila. Esta disposición contrasta con las nuevas áreas de expansión urbana en los planos, que concentran el grueso de la población. Los polígonos industriales y los nuevos barrios, ocultan el majestuoso y esbelto campanario de la Vila, que nos servirá como referente para situar el núcleo histórico” ([www.turismo.ontinyent.es](http://www.turismo.ontinyent.es), 2014).

### 3.2 Puntos de interés y comunicaciones

En este apartado se muestran los puntos de interés y las comunicaciones con las ciudades más cercanas a Ontinyent. A continuación se muestra en la Fig. 29 los lugares más representativos de la ciudad.



Figura 29: Puntos de interés

Fuente: [www.turismo.ontinyent.es](http://www.turismo.ontinyent.es) 2014



Por otra parte, en la Fig. 30 se observa el mapa con las conexiones.

Desde Valencia	A7	CV-40
Desde Alicante	A-31	CV-81
Desde Gandía	CV-60	CV-40
Desde Madrid	A-31/A-35	CV-660
Transporte público	Tren y autobús	



Figura 30: Comunicaciones

Fuente: [www.turismo.ontinyent.es](http://www.turismo.ontinyent.es) 2014

### 3.3 Turismo en Ontinyent y alrededores

Por lo que respecta al turismo en Ontinyent y en las poblaciones más cercanas, en las siguientes tablas se agrupan los monumentos, los paisajes naturales, los museos, las rutas y actividades que se pueden

realizar, las fiestas más representativas, los parques temáticos y, por último, las playas.

<b>MONUMENTOS</b>	<b>Ontinyent</b>	Iglesia de Santa María
		Barrio medieval La Vila
		Ermita de Santa Ana
		Palacio de la Duquesa de Almodóvar
		Pont Vell
	<b>Bocairent</b>	Barrio medieval
		Cuevas de los moros
		Plaza de toros
	<b>Xàtiva</b>	Castillo
		Barrio Medieval
		La Colegiata
		La Seu
	<b>Sagunt</b>	Teatro Romano
	<b>Valencia</b>	Catedral
		Plaza Ayuntamiento
Mercado Central		
La Lonja		
Ciudad de las Artes y las Ciencias		

<b>NATURALEZA</b>	<b>Ontinyent</b>	Pou Clar
		Ermita Sant Esteve
	<b>Bocairent</b>	Parc Natural Serra Mariola
	<b>Alcoi</b>	Parc Natural de la Font Roja
	<b>Anna</b>	Lago de Anna
<b>Valencia</b>	Parque Natural de la Albufera	

<b>MUSEOS</b>	<b>Ontinyent</b>	Maova
		Museo de Ciencias Naturales
		Museu Fester
	<b>Bocairent</b>	Cava Sant Blai
		Museu Arquirològic
	<b>Albaida</b>	Museu Internacional de Titelles
		Casa Museo Segrelles
	<b>Xàtiva</b>	Museu Municipal de l'Almodí
	<b>València</b>	Musei de las Ciencias Príncipe Felipe
		IVAM
		MUVIM
		Museo de la Cerámica González Martí
		Museo de la Prehistoria
Museo de Bellas Artes		

<b>RUTAS Y ACTIVIDADES</b>	<b>Ontinyent</b>	Ruta por La Vila
		Ruta por el río
		Senderismo
		Escalada
		Rutas en bici
		Campo Tiro Olímpico
		Paseos a caballo
		Rutas de las vilas medievales
		Ruta de los relojes de sol
		<b>Bocairent</b>
	<b>Fontanars dels Alforins</b>	

FIESTAS	Ontinyent	Moros y Cristianos
		El Bou
		Gigantes y Cabezudos
		Danzas populares
	Valencia	Las Fallas
	Bunyol	La Tomatina
Alicante	Hogueras de San Juan	

PARQUES TEMÁTICOS	Valencia	Bioparc
	Vergel	Safari Park
	Benidorm	Terra Mítica
		Terra Natura

PLAYAS	Gandia
	Oliva
	Valencia
	Altea
	Benidorm
	Xàbia

### 3.4 Decisiones sobre la promoción de viviendas

En este apartado se va a definir la promoción de viviendas que se considera más ajustada a las necesidades de los futuros clientes.

En primer lugar, el edificio se va a dividir en cuatro bloques. Se trata de un edificio entre medianeras, de siete plantas de altura. Dado que las normas urbanísticas permiten la construcción de áticos, se van a

construir cuatro viviendas de este tipo, una por bloque. El programa de necesidades se refiere a tres plantas de sótano para garaje y trasteros, locales comerciales en planta baja y por último seis plantas de viviendas.

El uso característico del edificio es residencial en plantas altas, local en planta baja y garajes y trasteros en plantas sótano.

Cada uno de los bloques constará de 11 viviendas, una de ellas en la planta ático. Las viviendas de la planta primera a la quinta tendrán una superficie de  $90\text{m}^2$  mientras que los áticos tendrán  $88\text{m}^2$ ,  $87\text{m}^2$ ,  $116\text{m}^2$  y  $100\text{m}^2$ .

En cuanto a garajes y trasteros se realizan 76 plazas de garaje, una por cada vivienda y el resto para la venta a particulares. Por otro lado, se asigna un trastero por vivienda de  $14\text{m}^2$  ubicados también en el sótano. Por lo que respecta a los bajos comerciales, se realizan 5 que van de 90 a  $300\text{m}^2$ .

Una vez definidas las características generales, se va a definir las características de las viviendas.

Las viviendas de la planta primera a la quinta, constará de un comedor-sala de estar, cocina, lavadero, dos baños, tres dormitorios y una terraza. En el caso de las viviendas de los áticos, dos de ellas tendrán un dormitorio más para satisfacer las necesidades del cliente. Los cuatro bloques tienen las mismas características.

En cuanto a los materiales y las características constructivas, la estructura se realiza de hormigón armado de resistencia característica  $25\text{Mpa}$  y acero del tipo B-500S. Se definen tres tipos de cubiertas, el tipo 1 es una cubierta plana, transitable y no ventilada de uso privado,

el tipo 2 es una azotea no transitable autoprotegida y el tipo 3 es una cubierta plana no transitable, invertida con protección de grava.

Las fachadas se dividen en dos tipos, la fachada que recae en la vía pública y la fachada de los patios interiores. La primera está compuesta por un cerramiento de ladrillo caravista y la segunda compuesta por un cerramiento de ladrillo cerámico de hueco doble de 11.5 cm. Las carpinterías son de P.V.C., acristalamiento doble Climalit con persiana.

Por otro lado, existen tres tipos de particiones dependiendo las zonas que dividan. En el caso de tabiquería divisoria entre viviendas, está formada por dos hojas, una de ladrillo cerámico de 11cm y otra de 9cm. La tabiquería divisoria dentro de cada vivienda está formada por fábrica para revestir de 7cm. Por último, la tabiquería que divide la vivienda y la zona común está formada por dos hojas de ladrillo cerámico, una de 9cm y otra de 7cm.

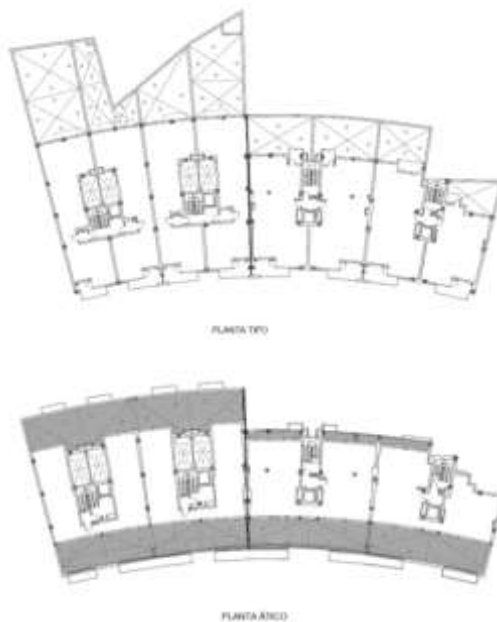
Los revestimientos verticales son de enlucido de yeso y una capa de pintura en zonas secas y, en zonas húmedas, se realiza un alicatado con azulejo. Los revestimientos horizontales se dividen en tres tipos, el primero es de baldosa de gres porcelánico esmaltado para las zonas secas de la vivienda, el segundo es de baldosa de gres monocolor para cocinas y baños y, por último, pavimento cerámico color para las terrazas exteriores.

En cuanto a los falsos techos de los baños, estos son de escayola sujeta mediante estopa de escayola.

En lo que se refiere a los servicios, el solar al estar en suelo urbano dispone de abastecimiento de agua, evacuación de agua, suministro eléctrico, telefonía, telecomunicaciones y recogida de basura.

Por último, en cuanto al precio de las viviendas se ha establecido el facilitado por la promotora, ajustándolo al máximo para que sea rentable. Para tomar esta decisión ha sido necesario realizar los estudios de macroentorno y microentorno.

A continuación se muestra en la Fig. 31 la planta tipo y la planta ático.



*Figura 31: Planta tipo y planta ático*

*Fuente: Elaboración propia*

### 3.5 Decisiones sobre el hotel

A continuación se van a definir las características del futuro hotel. La decisión de la construcción de un hotel viene dada entre otras cosas por la ubicación, ya que, como más adelante veremos, en la zona, se observa una falta de hoteles al alcance de todos.

La zona en la que se pretende construir el futuro hotel pertenece a la zona de ensanche, en el barrio de San José. Esta zona concentra el mayor crecimiento reciente de la ciudad. En las últimas décadas se ha convertido en el centro económico de la ciudad de Ontinyent.

Para poder definirlo, se ha hecho un estudio exhaustivo de los hoteles de la zona más próxima a Ontinyent, así como el hotel ya existente en la ciudad. La realización del estudio determina la magnitud del proyecto hotelero, ya que, se pretende ofrecer a los clientes las alternativas a los alojamientos ya existentes. A continuación en la Tabla 1, se define la situación de los hoteles que han servido de referencia para hacer el estudio de la competencia.

HOTEL KAZAR	ONTINYENT
L'ÀGORA HOTEL	BOCAIRENT
HOTEL L'ESTACIÓ	BOCAIRENT
LA SITJA	BENISSODA
HOTEL VILA DE MURO	MURO DE ALCOY
HOTEL ODON	COCENTAINA
HOTEL MESÓN EL CASTILLO	BANYERES DE MARIOLA
HOTEL CON ENCANTO	ALCOY
AC HOTEL CIUTAT D'ALCOI	ALCOY
HOTEL RECONQUISTA	ALCOY

*Tabla 1: Hoteles próximos*

*Fuente: Elaboración propia*



Realizando el estudio de los hoteles próximos, se llega a la conclusión de que en la ciudad se necesita un servicio que cubra las necesidades de turistas que no necesitan pasar largas horas en un hotel.

De este modo, se plantea un hotel de 3\* con todas las dotaciones necesarias para una cómoda estancia a bajos precios. Para nombrar el hotel, se tiene en cuenta algo muy representativo en la ciudad de Ontinyent como es la Sierra Mariola, *HOTEL MARIOLA*. Cabe destacar además, que la orientación del hotel es en dirección hacia la sierra, con unas vistas de la misma espectaculares.

En cuanto a los servicios, el hotel contará con un total de 136 habitaciones, divididas en habitaciones estándar, habitaciones triples y habitaciones adaptadas. Cada habitación contará con teléfono, WiFi (en todo el hotel), televisión, aire acondicionado y caja de seguridad. Además, se ofrece un servicio de parking gratuito para clientes.

En la parte más alta del hotel, se construirá una zona de piscina con servicio de bar-piscina. En la planta baja se situará la recepción del hotel, el restaurante, dos salas para impartir conferencias, la sala de máquinas, la lavandería y el almacén

Por lo que respecta a los precios, se ha realizado el estudio de los precios de los hoteles anteriormente expuestos. Más adelante, se muestra la tabla de los precios en temporada baja y alta. Cabe destacar que en algunos de estos hoteles no varía el precio durante todo el año. Para llegar a los precios de habitación de hotel se calcula la media de los hoteles de la zona siempre para una habitación doble estándar. Dado que existen otros dos tipos de habitación, se incrementa en un 10% el precio para las habitaciones triples, mientras que en el caso de

habitaciones adaptadas, se mantiene el precio para poder hacer accesibles los servicios a todos, quedando de la siguiente manera:

	PRECIO
Habitación Estándar	70,47 €
Habitación triple	77,52 €
Habitación Adaptada	70,47 €

Tabla 2: Tarifa según el tipo de habitación

Fuente: Elaboración propia

A continuación en la Fig. 32 se muestra la distribución de la planta baja y de la planta tipo.



Figura 32: Planta tipo y planta ático

Fuente: Elaboración propia



## CONDICIONES FINANCIERAS

Datos requeridos	Información facilitada
Porcentaje sobre tasación	70%
Forma de pago	80% según certificación 20% entrega de llaves
Aval	Propiedades de los socios
Interés nominal anual	4% + 0.312% (Euribor medio Enero 2015)
Plazo de garantía	2 años
Costas y gastos judiciales	15%
Tiempo de carencia	24 meses

Tabla 4: Condiciones financieras

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de "La Caixa" 2014

## RESULTADOS

### PRIMERA FASE DEL ESTUDIO

La primera fase del Estudio de viabilidad económica y financiera de la presente promoción inmobiliaria ha consistido en el estudio de todos los gastos e ingresos que va a tener que afrontar el promotor en el transcurso de la promoción desde la adquisición del solar. Así pues, se procede a mostrar a modo resumen todos los gastos e ingresos correspondientes.

### GASTOS:

#### COMPRA DEL SOLAR

La compra del solar implica una serie de gastos que se indican en la tabla 5.

El pago del solar se efectúa en dos veces. El primer mes se abona el 30% y el resto se abona en el mes 4.

1. PRECIO SOLAR	1.280.000,00
2. GASTOS DOCUMENTALES	1.144,70
NOTARIO	724,51
IVA soportado	152,15
Retención IRPF	-152,15
Liquidación Retención IRPF	152,15
REGISTRADOR	420,19
IVA soportado	88,24
Retención IRPF	-88,24
Liquidación Retención IRPF	88,24
3. IMPUESTOS	128.000,00
IVA soportado	
ITP y AJD	128.000,00
4. PLUSVALÍA	
5. OTROS GASTOS	7.523,92
Levantamiento topográfico	2.000,00
Estudio Geotécnico	4.200,00
IVA soportado	1.302,00
Cédula de Calificación	1.323,92
<b>TOTAL COMPRA SOLAR</b>	<b>1.416.668,63</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>1.542,39</b>

Tabla 5: Compra del solar

Fuente: Elaboración propia

## CONSTRUCCIÓN

Los gastos que se producen transcurren según ritmo de obra (Tabla 6).

OBRA	4.451.121,87
Vivendas	3.072.603,60
Locales	287.097,41
Garajes	871.092,68
Trasteros	220.328,18

<b>Retención OBRA</b>	<b>-222.556,09</b>
IVA soportado	445.112,19
Devolución Retención	222.556,09
IVA soportado	22.255,61
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>	<b>4.451.121,87</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>467.367,80</b>

*Tabla 6: Construcción*  
*Fuente: Elaboración propia*

### HONORARIOS FACULTATIVOS

Los honorarios regulados por los colegios profesionales para la intervención profesional de arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros han desaparecido. Por lo tanto, se ha realizado la consulta a la empresa constructora de la zona para este tipo de promoción de viviendas. A continuación (Tabla 7), se disponen de los honorarios facilitados:

<b>1. ARQUITECTO</b>	<b>127.000,00</b>
PROYECTO BÁSICO	57.150,00
PROYECTO EJECUCIÓN	31.750,00
DIRECCIÓN OBRA	31.750,00
LIQUIDACIÓN	6.350,00
IVA soportado	26.670,00
<b>Retención</b>	<b>-26.670,00</b>
Liquidación Retención	26.670,00
<b>2. INGENIERO TELECOMUNICACIONES</b>	<b>10.572,78</b>
PROYECTO	6.895,63
DIRECCIÓN OBRA	3.677,15
IVA soportado	2.220,28
<b>Retención</b>	<b>-2.220,28</b>
Liquidación Retención	2.220,28

3. ARQUITECTO TÉCNICO	69.000,00
DIRECTOR EJECUCIÓN OBRA	46.000,00
DIRECCIÓN	36.800,00
LIQUIDACIÓN	9.200,00
SEGURIDAD Y SALUD	18.400,00
PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD	4.600,00
IVA soportado	14.490,00
Retención	-14.490,00
Liquidación Retención	14.490,00
<b>TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS</b>	<b>206.572,78</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>43.380,28</b>

Tabla 7: Honorarios facultativos

Fuente: Elaboración propia

#### LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

El presente pago está compuesto por los gastos de la licencia de obras, licencia de primera ocupación, la declaración de obra nueva y declaración de división horizontal.

En referencia al pago de la Cédula de habitabilidad, cabe mencionar que dicho pago ha quedado absorbido por la licencia de primera ocupación. Además, los pagos de declaración de obra nueva y división horizontal que correspondería efectuarlos una vez se ha terminado la obra, se adelantan al inicio de la misma (Tabla 8).

1. LICENCIAS	164.919,00
LICENCIA DE OBRAS	163.414,62
TASA	15.043,89
ICIO	148.370,73
LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN	1.504,39
2. CÉDULA DE HABITABILIDAD	

<b>3. DECALRACIÓN DE OBRA NUEVA</b>	<b>58.290,01</b>
NOTARIO	1.628,28
AJD	55.639,02
REGISTRADOR	1.022,71
IVA soportado	556,71
Retención	-556,71
Liquidación Retención	556,71
<b>4. DECALRACIÓN DE DIVISIÓN HORIZONTAL</b>	<b>95.381,91</b>
NOTARIO	1.993,08
AJD	85.966,83
REGISTRADOR	7.422,00
IVA soportado	1.977,17
Retención	-1.977,17
Liquidación Retención	1.977,17
<b>5. TASAS VPO</b>	
<b>TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES</b>	<b>318.590,92</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>2.533,87</b>

*Tabla 8: Licencias y autorizaciones*

*Fuente: Elaboración propia*

## SEGUROS E IMPUESTOS

Los gastos correspondientes a seguros e impuestos se indican en la tabla 9.

En lo referente al seguro de responsabilidad decenal que exige la LOE, se ha consultado a la compañía aseguradora que el pago correspondiente a la compañía de Control Técnico se realizará en un único pago previo al inicio de la obra. Por otro lado, el pago de la póliza de seguro se ha acordado un pago inicial (30%) antes del inicio de las obras y otro pago con el importe restante (70%) al final.



1. SEGURO DE RESPONSABILIDAD DECENAL	44.511,22
CONTROL TÉCNICO	18.546,34
PÓLIZA DE SEGURO	25.964,88
IVA soportado	3.894,73
2. IAE	22.898,89
CUOTA FIJA	946,06
CUOTA VARIABLE	21.952,83
3. IBI	1.246,72
<b>TOTAL SEGUROS E IMPUESTOS</b>	<b>68.656,83</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>3.894,73</b>

*Tabla 9: Seguros e impuestos*

*Fuente: Elaboración propia*

### GASTOS DE GESTIÓN

Los Gastos de Gestión o Gastos Generales son los que se originan como consecuencia directa o indirecta de todas las gestiones que se deben realizar para llevar a cabo la misma, por personal altamente cualificado.

La cuantificación de los gastos se han establecido como un porcentaje a aplicar sobre la inversión realizada hasta el momento (gastos de administración 6% y gastos de gerencia 5%). A continuación se muestran los resultados en la tabla 10.

1. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	387.696,66
2. GASTOS GERENCIALES	323.080,55
IVA soportado	149.263,21
<b>TOTAL GASTOS DE GESTIÓN</b>	<b>710.777,21</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>149.263,21</b>

*Tabla 10: Gastos de gestión*

*Fuente: Elaboración propia*

### GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN

Los Gastos de Comercialización son los que se originan como consecuencia de la venta de la promoción a agentes inmobiliarios así como los relacionados con la publicidad, y en su caso, el alquiler de la caseta de ventas y atención al público.

La cuantificación de estos gastos se han establecido en dos partidas de gastos: un 2% para gastos comerciales y un 1% de gastos de publicidad sobre el volumen de las ventas (Tabla 11).

1. GASTOS COMERCIALES	181.187,46
2. GASTOS DE PUBLICIDAD	90.593,73
IVA soportado	57.074,05
<b>TOTAL GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN</b>	<b>271.781,20</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>57.074,05</b>

Tabla 11: Gastos de comercialización

Fuente: Elaboración propia

### GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros corresponden al coste del aval trimestral (0,25%). En la tabla 12 se observan los resultados.

1. GASTOS LEGALES PRÉSTAMO HIPOTECARIO	146.907,58
<b>FASE I. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN</b>	<b>9.147,25</b>
GASTOS DE TASACIÓN	1.500,00
GASTOS DE ESTUDIO	7.647,25
<b>FASE II. APROBACIÓN Y CONSTITUACIÓN</b>	<b>109.720,43</b>
NOTARIO	10.237,34
IVA soportado	2.149,84
Retención	-2.149,84
Liquidación Retención	2.149,84
AJD	94.538,31

REGISTRADOR	4.944,79
IVA soportado	1.038,40
Retención	-1.038,40
Liquidación Retención	1.038,40
<b>FASE III. DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO</b>	<b>28.039,90</b>
SEGURO DE INCIENDIOS	2.549,08
COMISIÓN DE APERTURA	25.490,82
<b>2. INTERESES</b>	<b>153.871,99</b>
VIVIENDAS	153.871,99
LOCALES	
GARAJES	
TRASTEROS	
<b>3. AVAL ENTREGAS A CUENTA</b>	<b>28.533,99</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>329.313,56</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>3.188,25</b>

Tabla 12: Gastos financieros

Fuente: Elaboración propia

## RESUMEN GASTOS

SOLAR	1.416.668,63
CONSTRUCCIÓN	4.451.121,87
HONORARIOS FACULTATIVOS	206.572,78
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	318.590,92
SEGUROS E IMPUESTOS	68.656,83
GASTOS DE GESTIÓN	710.777,21
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	271.781,20
GASTOS FINANCIEROS	28.533,99

Tabla 13: Total gastos

Fuente: Elaboración propia

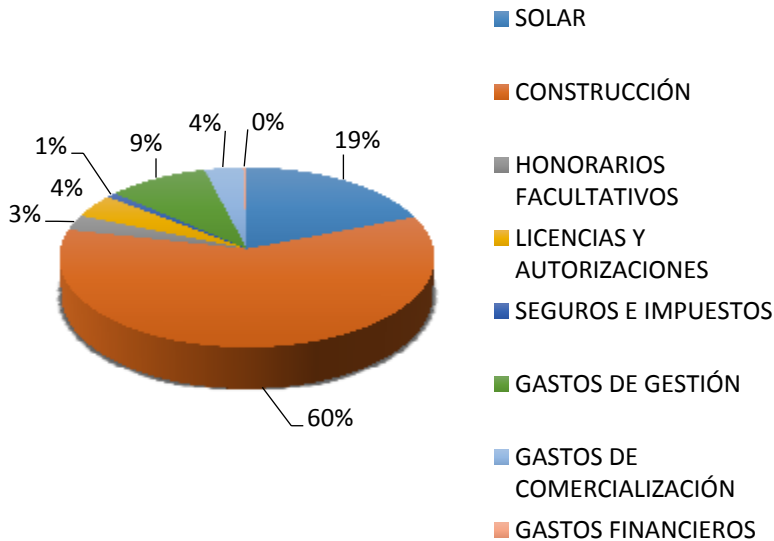


Figura 33: Total gastos en %

Fuente: Elaboración propia

### INGRESOS:

Los ingresos de la promoción proceden de la venta de viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales. El préstamo hipotecario dará el 70% del precio de tasación de las viviendas. Quedará dividido de la siguiente forma: 80% por certificaciones durante la obra y el 20% restante en la entrega de llaves.

El 10% del precio de la vivienda lo pagarán los clientes en concepto de entrada y el 20% en concepto de pagos aplazados durante la ejecución de la obra hasta la entrega de llaves, momento en el que se subrogarán por el 70% restante con la entidad bancaria. Los locales, garajes y

trasteros se pagarán directamente al promotor con una entrada y unos aplazados durante la ejecución de la obra, quedando totalmente abonados en la entrega de llaves.

	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TRASTEROS
ENTRADA	10%	40%	35%	35%
APLAZADO	20%	60%	65%	65%
HIPOTECA	70%			

Tabla 14: Forma de cobro

Fuente: Elaboración propia

	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21
VIVIENDAS	9	6	12		2	7	2		2	4	
LOCALES				2				3			
GARAJES	9	6	12		2	7	2		2	4	1
TRASTEROS	9	6	12		2	7	2		2	6	

Tabla 15: Previsión ritmo de ventas

Fuente: Elaboración propia

<b>1. VIVIENDAS</b>	<b>7.283.091,20</b>
ENTRADA+APLAZADO	2.184.927,36
HIPOTECA	5.098.163,84
IVA repercutido	728.309,12
<b>2. LOCALES</b>	<b>526.891,65</b>
ENTRADA+APLAZADO	526.891,65
HIPOTECA	
IVA repercutido	110.647,25
<b>3. GARAJES</b>	<b>941.436,00</b>
ENTRADA+APLAZADO	941.436,00
HIPOTECA	

IVA repercutido	94.143,60
<b>4. TRASTEROS</b>	<b>307.954,36</b>
ENTRADA+APLAZADO	307.954,36
HIPOTECA	
IVA repercutido	30.795,44
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>9.059.373,21</b>
<b>TOTAL IVA REPERCUTIDO</b>	<b>963.895,40</b>

Tabla 16: Total ingresos

Fuente: Elaboración propia

Con todo lo expuesto anteriormente se obtiene la siguiente figura del flujo de caja de la operación:

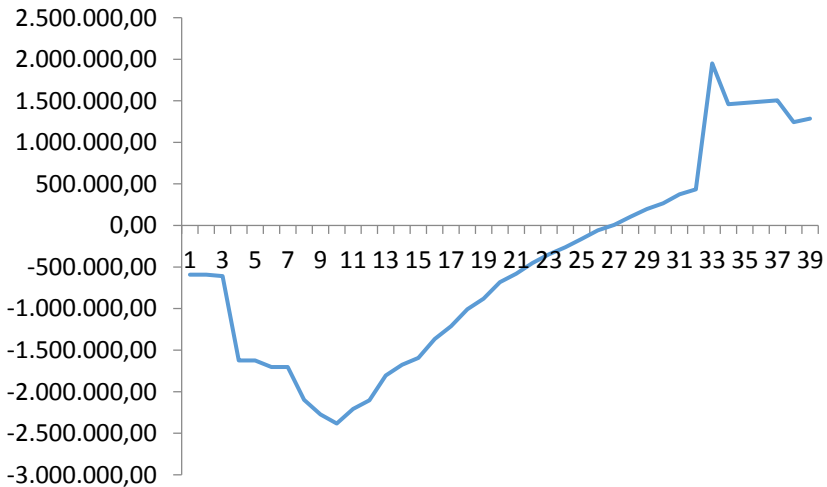


Figura 34: Flujo de caja

Fuente: Elaboración propia

La distribución en el tiempo de gastos e ingresos produce un problema de tesorería los primeros 27 meses, tal y como se observa en la

anterior figura, que representa el flujo neto de caja (cobros – pagos + liquidación de IVA acumulado). Para ello se procederá a estudiar una acción correctora con las que se logrará eliminar los flujos netos de caja negativos. Esta acción correctora tendrá un coste para el promotor tal y como se verá más adelante.

## SEGUNDA FASE DEL ESTUDIO

*Rentabilidad del proyecto. Criterios estáticos y dinámicos.*

### CUENTA DE RESULTADOS (CRITERIOS ESTÁTICOS)

A continuación se presenta el resultado económico de la cuenta de resultados mediante la diferencia entre los ingresos por ventas y los gastos imputables contablemente a la promoción. Dado que se obtiene un saldo positivo, se obtendrían beneficios por el importe de 1.125.668,85€.

	PROY. SIN FINANC.
<b>TOTAL VENTAS</b>	9.059.373,21
GASTOS DE EXPLOTACIÓN (S+C+HF+L+Seg+G)	7.172.388,24
<b>MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	1.886.984,97
GASTOS COMERCIALES	271.781,20
<b>BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)</b>	1.615.203,78
GASTOS FINANCIEROS	28.533,99
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)</b>	1.586.669,78
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% PRIMEROS 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	386.000,94
<b>BENEFICIO NETO (BN)</b>	1.125.668,85

*Tabla 17: Resultados según criterios estáticos*

*Fuente: Elaboración propia*

*RENTABILIDAD A PARTIR DE LA CUENTA DE RESULTADOS*

RE (RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN) (BAII/(G. Expl. + G.Com.))	21,70%
MARGEN SOBRE VENTAS (BAI/VENTAS)	17,51%
RRP=RF (BN/RECURSOS PROPIOS)	50,75%
REPERCUSIÓN DEL SUELO S/VENTAS (PºSolar/VENTAS)	14,13%
REPERCUSIÓN DEL SUELO S/Sup S/RASANTE (PºSuelo/sup sobre rasante)	263,35

*Tabla 18: Rentabilidad**Fuente: Elaboración propia*

La rentabilidad económica de la inversión es de un 21,70% por lo que se observa que se obtienen 21,70€ de BAI por cada 100€ de inversión.

El margen sobre ventas nos indica que por cada 100 € que se ingresen por ventas se obtendrá un beneficio de 17,51€

La rentabilidad de recursos propios nos indica que por cada 100€ que aporta la empresa, 50,75€ son beneficio neto.

La repercusión del suelo sobre ventas nos indica que el 14,13% de los ingresos por ventas se destinan al pago del solar.

Por último, la repercusión del suelo sobre rasante es de 263,35€.

*CASH-FLOW (CRITERIOS DINÁMICOS)*

El Cash-Flow recoge las corrientes monetarias de cobros y pagos que se estiman tengan lugar durante el desarrollo de la promoción inmobiliaria, permitiendo conocer las necesidades de tesorería de cada período.



K MENSUAL	VAN	TIR	MENSUAL	ANUAL
0%	1.586.669,78 €		4,12%	45%
1%	921.671,66 €			
2%	418.852,85 €			
3%	38.223,06 €			
4%	-249.929,49 €			
5%	-467.781,98 €			
6%	-631.965,47 €			
7%	-755.011,12 €			

Tabla 19: VAN y TIR

Fuente: Elaboración propia

La tabla 19 del VAN (Valor actual neto) nos indica los beneficios de la promoción llevados al momento actual en función del coste K. La tabla del TIR nos indica la rentabilidad del proyecto llevada al momento actual es de 4,12%. Así, para obtener beneficios, el coste de las operaciones de financiación como préstamo hipotecario, ampliación de capital y préstamos puente no deberá ser superior al valor de TIR. Cuanto mayor sea el VAN y la TIR, mayor rentabilidad se obtendrá del proyecto.

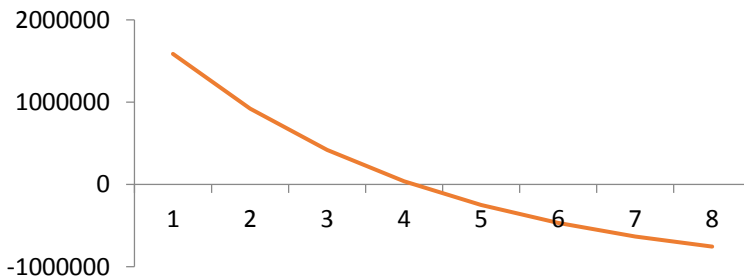


Figura 35: VAN

Fuente: Elaboración propia

Dado que como se ha indicado unas líneas más arriba, la promoción es rentable, se procede a estudiar el método de financiación para cubrir los desfases de tesorería que tenemos desde el mes 1 al mes 27. El coste de la forma de financiación que vamos a estudiar tiene que ser menor que la rentabilidad de nuestra promoción, dejando un margen suficiente para conseguir los beneficios mínimos deseados.

### ***Acción correctora: Préstamo Hipotecario, Capital Social y Préstamo Puente (Americano)***

Como fuente de financiación se dispone de un préstamo hipotecario del 70% sobre el valor de tasación, con un tipo de interés nominal del 4,61%. El plazo de garantía del mismo es de 2 años. Las costas y gastos judiciales son un 15% sobre el principal de cada vivienda. La disposición del préstamo se realizará con un 80% según ritmo de obra y otro 20% en la entrega de llaves.

Dado que la financiación con el préstamo hipotecario no soluciona los flujos netos de caja negativos de algunos meses, se plantea, por un lado que los socios aportan el 40% del capital mínimo para cubrir los desfases de baja. Además, ellos aportan los gastos producidos por la operación. Los dividendos para los socios son del 25%. Por otro lado, se recurre a un préstamo puente con un tipo de interés fijo anual del 7,5% pagadero mensualmente siguiendo el modelo de amortización americano. Comisión de apertura del 0,25% y comisión de estudio del 0,3% del principal del préstamo. El préstamo ha de estar amortizado totalmente en la entrega de llaves.

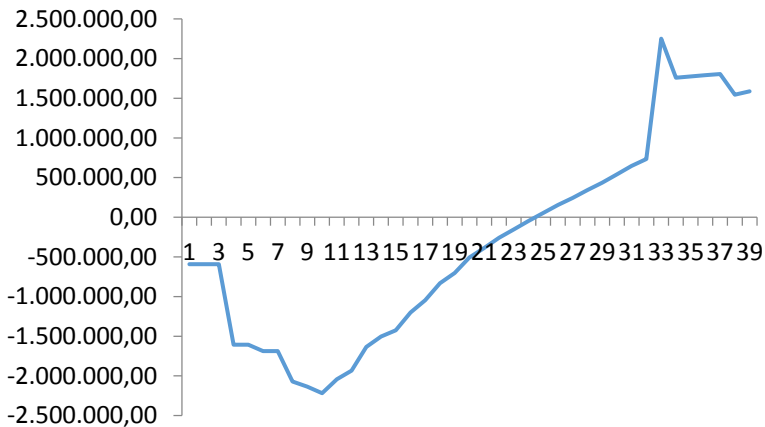


Figura 36: FNC acumulado sin préstamo hipotecario

Fuente: Elaboración propia

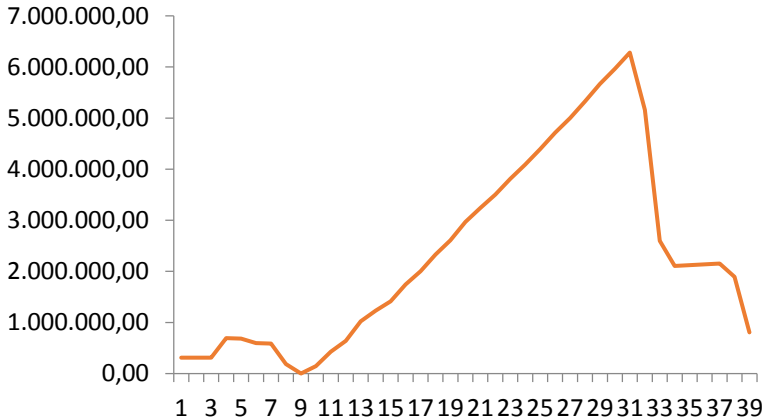


Figura 37: FNC acumulado con préstamo hipotecario, 40% de capital social y préstamo puente tipo americano

Fuente: Elaboración propia

## COSTE DEL CAPITAL MEDIO PONDERADO

TOTAL PRÉSTAMO HIP.	5.098.163,84	69%
TOTAL APORTACIÓN CAPITAL	902.891,33	12%
TOTAL P AMERICANO	1.406.007,78	19%
<b>Total financiación</b>	<b>7.407.062,95</b>	
COSTE (K) CAPITAL MEDIO PONDERADO	ANUAL <b>8,87%</b>	MENSUAL <b>0,71%</b>

Tabla 20: Cose del capital

Fuente: Elaboración propia

## 4.2 Explotación del hotel

### COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Los costes de construcción han sido adquiridos a partir de un módulo básico publicado por el Ministerio de Economía y Hacienda al cual en función de la categoría edificatoria se le aplicará los coeficientes del R.D. 1020/1993. Dado que la promoción se ubica en la provincia de Valencia, se aplica el Módulo Básico de la Construcción 2 (706,68 €/m<sup>2</sup>). Además, se ha considerado que la promoción es de categoría 3.

### PLAZO DE EJECUCIÓN

La duración de la obra se estima en 23 meses, con un ritmo de ejecución en base a los porcentajes. Estos porcentajes se tomarán como referencia para el pago de las correspondientes certificaciones.

MES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
%	6,5	2,75	2,95	2,25	2,2	2,8	2,8	2,8	3,2	3,9	4,2	4,4
	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
	3,5	5,15	5	5,15	5,6	5,8	5,8	6,3	5,825	5,375	5,75	

Tabla 21: Porcentajes ritmo ejecución

Fuente: Elaboración propia

## CONDICIONES FINANCIERAS

Datos requeridos	Información facilitada
Porcentaje sobre tasación	70%
Forma de pago	80% según certificación 20% entrega de llaves
Aval	Propiedades de los socios
Interés nominal anual	4% + 0.312% (Euribor medio Enero 2015)
Plazo de garantía	2 años
Costas y gastos judiciales	15%
Tiempo de carencia	25 meses

Tabla 22: Condiciones financieras

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de "La Caixa" 2014

## RESULTADOS

### PRIMERA FASE DEL ESTUDIO

La primera fase del Estudio de viabilidad económica y financiera de la presente promoción hotelera ha consistido en el estudio de todos los gastos e ingresos que va tener que afrontar el promotor en el transcurso de la promoción desde la adquisición del solar. Así pues, se procede a mostrar a modo resumen todos los gastos e ingresos correspondientes.

### GASTOS:

#### COMPRA DEL SOLAR

La compra del solar implica una serie de gastos que se indican en la tabla 23.

El pago del solar se efectúa en dos veces. El primer mes se abona el 30% y el resto se abona en el mes 4.

1. PRECIO SOLAR	1.280.000,00
2. GASTOS DOCUMENTALES	1.144,70
NOTARIO	724,51
IVA soportado	152,15
Retención IRPF	-152,15
Liquidación Retención IRPF	152,15
REGISTRADOR	420,19
IVA soportado	88,24
Retención IRPF	-88,24
Liquidación Retención IRPF	88,24
3. IMPUESTOS	128.000,00
IVA soportado	
ITP y AJD	128.000,00
4. PLUSVALÍA	
5. OTROS GASTOS	7.551,82
Levantamiento topográfico	2.000,00
Estudio Geotécnico	4.200,00
IVA soportado	1.302,00
Cédula de Calificación	1.351,82
<b>TOTAL COMPRA SOLAR</b>	<b>1.416.696,52</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>1.542,39</b>

Tabla 23: Compra del solar

Fuente: Elaboración propia

## CONSTRUCCIÓN

Los gastos que se producen transcurren según ritmo de obra (Tabla 24).

OBRA	8.918.392,41
Hotel	5.430.182,12
Rest-Conf	1.176.994,97
Bar-Piscina	342.958,87
Garaje	1.968.256,44

Retención OBRA	-445.919,62
IVA soportado	891.839,24
Devolución Retención	445.919,62
IVA soportado	44.591,96
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>	<b>8.918.392,41</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>936.431,20</b>

Tabla 24: Construcción  
Fuente: Elaboración propia

### HONORARIOS FACULTATIVOS

Como se ha comentado anteriormente, los honorarios regulados por los colegios profesionales para la intervención profesional de arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros han desaparecido. Por lo tanto, se procede a utilizar los datos de consulta realizada a la empresa constructora de la zona de la promoción de viviendas. A partir de estos datos, se ha procedido a aumentar los honorarios un 30%, calculado mediante la diferencia de los costes de construcción de una promoción de viviendas y la de un hotel. Destacar que se ha añadido la redacción del proyecto de actividad del hotel (Tabla 25).

<b>1. ARQUITECTO</b>	<b>165.100,00</b>
PROYECTO BÁSICO	74.295,00
PROYECTO EJECUCIÓN	41.275,00
DIRECCIÓN OBRA	41.275,00
LIQUIDACIÓN	8.255,00
IVA soportado	34.671,00
Retención	-34.671,00
Liquidación Retención	34.671,00
<b>2. INGENIERO TELECOMUNICACIONES</b>	<b>28.744,61</b>
PROYECTO	8.964,32
DIRECCIÓN OBRA	4.780,30

PROYECTO ACTIVIDAD	15.000,00
IVA soportado	6.036,37
Retención	-6.036,37
Liquidación Retención	6.036,37
<b>3. ARQUITECTO TÉCNICO</b>	<b>89.700,00</b>
DIRECTOR EJECUCIÓN OBRA	59.800,00
DIRECCIÓN	47.840,00
LIQUIDACIÓN	11.960,00
SEGURIDAD Y SALUD	23.920,00
PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD	5.980,00
IVA soportado	18.837,00
Retención	-18.837,00
Liquidación Retención	18.837,00
<b>TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS</b>	<b>283.544,61</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>59.544,37</b>

Tabla 25: Honorarios facultativos

Fuente: Elaboración propia

## LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

El presente pago está compuesto por los gastos de la licencia de obras, licencia de primera ocupación y la declaración de obra nueva.

En referencia al pago de la Cédula de habitabilidad, cabe mencionar que dicho pago ha quedado absorbido por la licencia de primera ocupación.

Además, el pago de declaración de obra nueva que correspondería efectuarlo una vez se ha terminado la obra, se adelanta al inicio de la misma (Tabla 26).

<b>1. LICENCIAS</b>	<b>320.409,87</b>
LICENCIA DE OBRAS	318.307,13
TASA	21.027,38



ICIO	297.279,75
LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN	2.102,74
2. CÉDULA DE HABITABILIDAD	
3. DECALRACIÓN DE OBRA NUEVA	116.252,84
NOTARIO	2.901,45
AJD	111.479,91
REGISTRADOR	1.871,49
IVA soportado	1.002,32
Retención	-1.002,32
Liquidación Retención	1.002,32
<b>TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES</b>	<b>436.662,71</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>1.002,32</b>

Tabla 26: Licencias y autorizaciones

Fuente: Elaboración propia

## SEGUROS E IMPUESTOS

Los gastos correspondientes a seguros e impuestos se indican en la tabla 27.

En lo referente al Seguro de responsabilidad decenal que exige la LOE, se ha consultado a la compañía aseguradora que el pago correspondiente a la compañía de Control Técnico se realizará en un único pago previo al inicio de la obra. Por otro lado, el pago de la póliza de seguro se ha acordado un pago inicial (30%) antes del inicio de las obras y otro pago con el importe restante (70%) al final.

1. SEGURO DE RESPONSABILIDAD DECENAL	89.183,92
CONTROL TÉCNICO	37.159,97
PÓLIZA DE SEGURO	52.023,96
IVA soportado	7.803,59
2. IAE	31.863,69

CUOTA FIJA	946,06
CUOTA VARIABLE	30.917,63
3. IBI	1.246,72
<b>TOTAL SEGUROS E IMPUESTOS</b>	<b>122.294,33</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>7.803,59</b>

Tabla 27: Seguros e impuestos

Fuente: Elaboración propia

### GASTOS DE GESTIÓN

Los Gastos de Gestión o Gastos Generales son los que se originan como consecuencia directa o indirecta de todas las gestiones que se deben realizar para llevar a cabo la misma, por personal altamente cualificado.

La cuantificación de los gastos se han establecido como un porcentaje a aplicar sobre la inversión realizada hasta el momento (gastos de administración 3% y gastos de gerencia 2%). A continuación se muestran los resultados en la tabla 28.

1. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	335.327,72
2. GASTOS GERENCIALES	223.551,81
IVA soportado	117.364,70
<b>TOTAL GASTOS DE GESTIÓN</b>	<b>558.879,53</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>117.364,70</b>

Tabla 28: Gastos de gestión

Fuente: Elaboración propia

### GASTOS FINANCIEROS

En la tabla 29 se observan los resultados.

1. GASTOS LEGALES PRÉSTAMO HIPOTECARIO	88.148,68
<b>FASE I. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN</b>	<b>19.104,71</b>

GASTOS DE TASACIÓN	1.500,00
GASTOS DE ESTUDIO	17.604,71
<b>FASE II. APROBACIÓN Y CONSTITUCIÓN</b>	<b>4.493,38</b>
NOTARIO	2.778,45
IVA soportado	583,47
Retención	-583,47
Liquidación Retención	583,47
AJD	
REGISTRADOR	1.714,93
IVA soportado	360,14
Retención	-360,14
Liquidación Retención	360,14
<b>FASE III. DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO</b>	<b>64.550,59</b>
SEGURO DE INCIENDIOS	5.868,24
COMISIÓN DE APERTURA	58.682,35
2. INTERESES	378.708,84
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>466.857,51</b>
<b>TOTAL IVA SOPORTADO</b>	<b>943,61</b>

Tabla 29: Gastos financieros

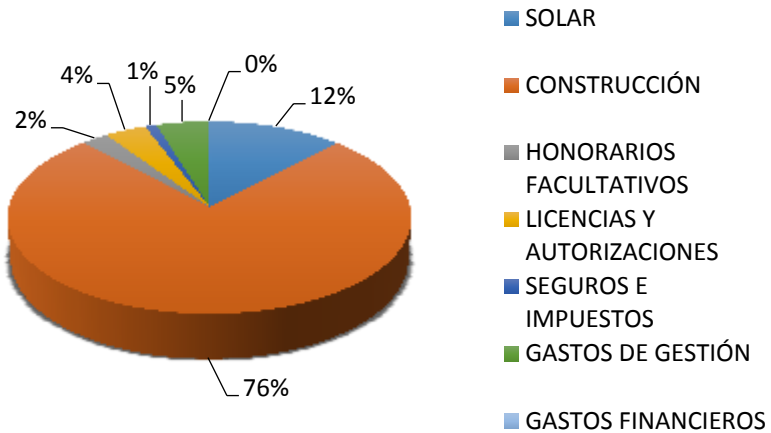
Fuente: Elaboración propia

## RESUMEN GASTOS CONSTRUCCIÓN

SOLAR	1.416.696,52
CONSTRUCCIÓN	8.918.392,41
HONORARIOS FACULTATIVOS	283.544,61
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	436.662,71
SEGUROS E IMPUESTOS	122.294,33
GASTOS DE GESTIÓN	558.879,53
GASTOS FINANCIEROS	466.857,51

Tabla 30: Total gastos construcción

Fuente: Elaboración propia



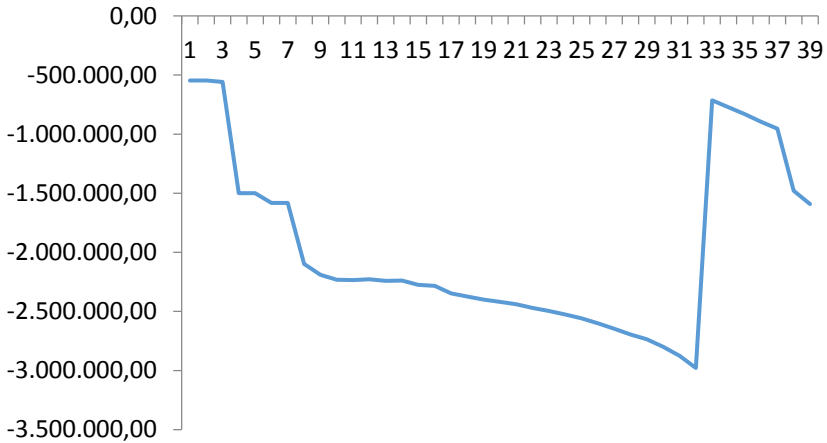
*Figura 38: Total gastos en %*

*Fuente: Elaboración propia*

### **INGRESOS:**

Los ingresos de la promoción proceden de las disposiciones del préstamo hipotecario. Éste quedará dividido de la siguiente forma: 80% por certificaciones durante la obra y el 20% restante en la finalización de la obra.

Con todo lo expuesto anteriormente se obtiene la siguiente figura del flujo de caja de la operación:



*Figura 39: Flujo de caja*

*Fuente: Elaboración propia*

La distribución en el tiempo de gastos e ingresos produce un problema de tesorería, tal y como se observa en la anterior figura, que representa el flujo neto de caja (cobros – pagos + liquidación de IVA acumulado). Para ello se procederá a estudiar una serie de acciones correctoras con las que se logrará eliminar los flujos netos de caja negativos. Dichas acciones correctoras tendrán un coste para el promotor tal y como se verá más adelante.

A continuación, se analizan los gastos e ingresos de la explotación del hotel.

## GASTOS: PERSONAL

A continuación (Tabla 31).se muestra el número de empleados del hotel y el salario que le corresponde a cada uno. Estos salarios se ven incrementados un 1% en concepto del incremento del IPC.

DIRECTOR	1	3.000,00	3.000,00
SUBDIRECTOR	1	2.500,00	2.500,00
ADMINISTRATIVO	2	900,00	1.800,00
RECEPCIONISTA	3	1.000,00	3.000,00
ENCARGADO PERSONAL	1	1.500,00	1.500,00
SERVICIO DE LIMPIEZA	6	800,00	4.800,00
PERSONAL MANTENIMIENTO	3	1.000,00	3.000,00
			<b>19.600,00</b>

Tabla 31: Número y salarios de empleados

Fuente: Elaboración propia

## MOBILIARIO

Por lo que respecta al mobiliario, cada 5 años se renovará en su totalidad (Tabla 32).

OFICINA	5.000,00
RECEPCIÓN	7.000,00
HABITACIONES	100.000,00
DECORACIÓN HOTEL	10.000,00
	<b>122.000,00</b>

Tabla 32: Precio mobiliario

Fuente: Elaboración propia

## MANTENIMIENTO

Para el cálculo del mantenimiento, se supone un 20% del mobiliario. De la misma forma, se verá incrementado un 1% en concepto del incremento del IPC.

## PUBLICIDAD

En cuanto a publicidad se estima un coste fijo de 1020€ anual en Google Adwords.

## IMPUESTOS

Por lo que respecta a los impuestos se supone un 10% de los gastos.

## INGRESOS:

## ALOJAMIENTO

Para calcular los precios de las habitaciones se ha realizado un estudio de mercado. A continuación en la tabla 33 se muestran los precios de una habitación estándar de los hoteles más próximos.

	Tª ALTA	Tª BAJA
Hotel Kazar	71,50 €	71,50 €
L'Àgora Hotel	88,00 €	70,00 €
Hotel l'Estació	81,00 €	99,00 €
La Sitja	75,00 €	70,00 €
Hotel Vila de Muro	71,50 €	71,50 €
Hotel Odon	47,30 €	47,30 €
Hotel Mesón EL Castillo	55,00 €	49,00 €
Masía La Mota	97,90 €	97,90 €
AC Hotel Ciutat d'Alcoi	60,00 €	60,00 €
Hotel Reconquista	63,00 €	63,00 €
<b>MEDIA</b>	<b>71,02</b>	<b>69,92</b>

*Tabla 33: Tarifas hoteles*

*Fuente: Elaboración propia*

Con estos datos se ha calculado el coste medio de las habitaciones. Se supone que la habitación triple tendrá un coste de un 10% más que la habitación estándar. Estos precios se verán incrementados anualmente un 1% en concepto del incremento del IPC (Tabla 34).

	Nº HAB		
Habitación Estándar	70,47 €	104	7.328,88 €
Habitación triple	77,52 €	24	1.860,41 €
Habitación Adaptada	70,47 €	8	563,76 €

*Tabla 34: Tarifas por tipo de habitación*

*Fuente: Elaboración propia*

En cuanto a la ocupación, se ha considerado que a partir del cuarto año de explotación se mantendrá en un 60% para que los cálculos sean lo más realistas posibles.

#### RESTAURANTE

El servicio del restaurante se llevará a cabo por otra empresa que alquilará el local por 900€ mensuales. El alquiler se verá incrementado un 1% en concepto del incremento del IPC.

#### SALA CONFERENCIAS

El servicio de las dos salas de conferencias se llevará a cabo por otra empresa que alquilará los locales por 710€ diarios. El alquiler se verá incrementado un 1% en concepto del incremento del IPC.

En cuanto a la ocupación, se han considerado 50 días al año.

#### BAR

El servicio del bar se llevará a cabo por otra empresa que alquilará el local por 500€ mensuales. El alquiler se verá incrementado un 1% en concepto del incremento del IPC.



## SEGUNDA FASE DEL ESTUDIO

*Rentabilidad del proyecto. Criterios dinámicos.*

### CASH-FLOW (CRITERIOS DINÁMICOS)

El Cash-Flow recoge las corrientes monetarias de cobros y pagos que se estiman tengan lugar durante el desarrollo de la promoción hotelera, permitiendo conocer las necesidades de tesorería de cada período.

K ANUAL	VAN	ANUAL	
0%	11.399.239,18 €		
1%	9.212.501,10 €		
2%	7.358.408,54 €		
3%	5.783.231,96 €		
4%	4.442.547,67 €		
5%	3.299.523,75 €		
6%	2.323.538,98 €		
7%	1.489.066,95 €		
8%	774.772,01 €	AÑO 16	TIR 3,30%
9%	162.774,82 €		
10%	-361.945,86 €		

Tabla 35: VAN y TIR

Fuente: Elaboración propia

La tabla 19 del VAN (Valor Actual Neto) nos indica los beneficios de la promoción llevados al momento actual en función del coste K. La tabla del TIR nos indica la rentabilidad del proyecto llevada al momento actual.

Así, para obtener beneficios, el coste de las operaciones de financiación como ampliación de capital, préstamos puente y crédito no deberá ser superior al valor de TIR. Cuanto mayor sea el VAN y la TIR, mayor rentabilidad se obtendrá del proyecto.

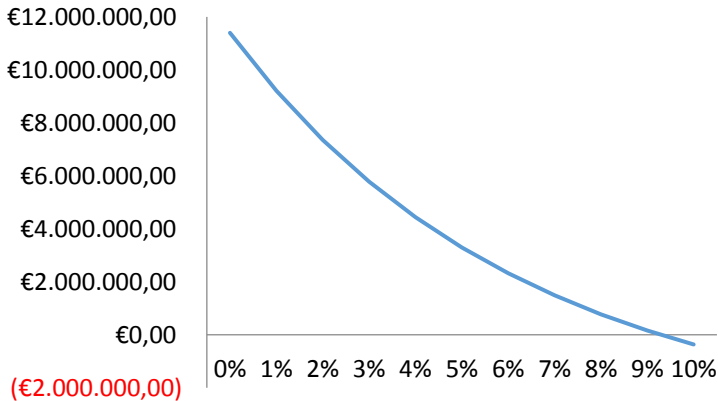


Figura 40: VAN

Fuente: Elaboración propia

Dado que como se ha indicado unas líneas más arriba, la promoción es rentable a partir del año 16, se procede a estudiar los métodos de financiación para cubrir los desfases de tesorería que tenemos. El coste de las diferentes formas de financiación que vamos a estudiar tiene que ser menor que la rentabilidad de nuestra promoción, dejando un margen suficiente para conseguir los beneficios mínimos deseados.

### ***Acción correctora 1: Capital social***

Suponemos que los socios aportan el 100% del capital mínimo para cubrir los desfases de caja, Además, ellos aportan los gastos producidos por la operación. Los dividendos para los socios son del 5,5%.

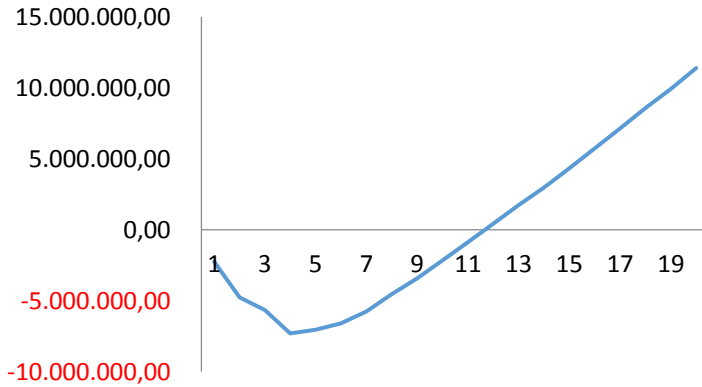


Figura 41: FNC acumulado con préstamo hipotecario

Fuente: Elaboración propia

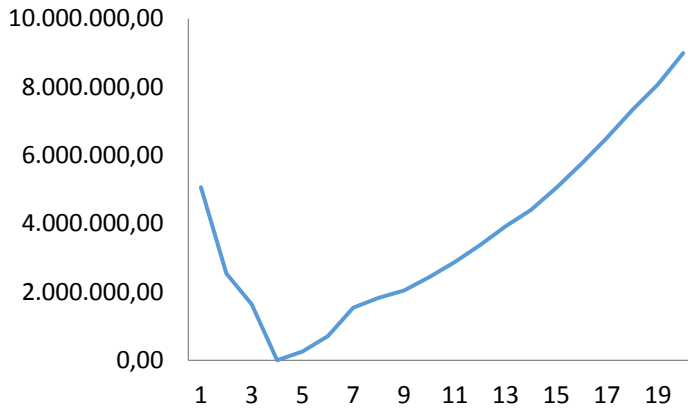


Figura 42: FNC acumulado con préstamo hipotecario y 100%capital social

Fuente: Elaboración propia

**COSTE DEL CAPITAL MEDIO PONDERADO**

TOTAL APORTACIÓN CAPITAL	7.292.892,45	38%
TOTAL P hipotecario	11.736.470,11	62%
<b>Total financiación</b>	<b>19.029.362,56</b>	<b>100%</b>
<b>COSTE (K) CAPITAL MEDIO PONDERADO ANUAL</b>		<b>2,68%</b>

*Tabla 36: Cose del capital*

*Fuente: Elaboración propia*

### ***Acción correctora 2: Capital Social y Préstamo Puente (Americano)***

Dado que la financiación con el préstamo hipotecario no soluciona los flujos netos de caja negativos, se plantea, por un lado que los socios aportan el 50% del capital mínimo para cubrir los desfases de baja. Además, ellos aportan los gastos producidos por la operación. Los dividendos para los socios son de 5,5%. Por otro lado, se recurre a un préstamo puente con un tipo de interés fijo anual del 7,5% pagadero mensualmente siguiendo el modelo de amortización americano. Comisión de apertura del 0,25% y comisión de estudio del 0,3% del principal del préstamo.

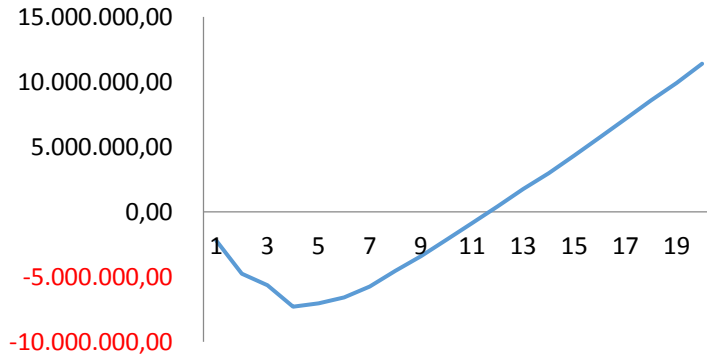


Figura 43: FNC acumulado con préstamo hipotecario

Fuente: Elaboración propia

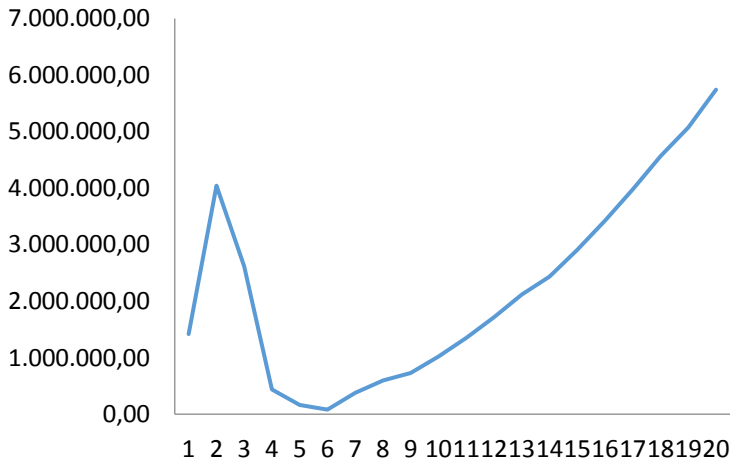


Figura 44: FNC acumulado con PH, 50% CS y préstamo puente

Fuente: Elaboración propia

**COSTE DEL CAPITAL MEDIO PONDERADO**

TOTAL APORTACIÓN CAPITAL	3.646.446,22	18%
TOTAL P AMERICANO	5.180.150,62	25%
TOTAL P hipotecario	11.736.470,11	57%
<b>Total financiación</b>	<b>20.563.066,96</b>	<b>100%</b>
<b>COSTE (K) CAPITAL MEDIO PONDERADO ANUAL</b>	<b>2,59%</b>	

*Tabla 37: Cose del capital*

*Fuente: Elaboración propia*

## CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES

A continuación, en este último capítulo, se exponen las conclusiones obtenidas gracias a los resultados que han permitido alcanzar los objetivos propuestos del trabajo.

En primer lugar, en cuanto a las condiciones legales y urbanísticas, se demuestra que pueden realizarse los dos tipos de proyectos con las características que se definen en el Plan General de Ordenación Urbana de Ontinyent.

Una vez conocidas las características del solar y de la construcción, se han conseguido desarrollar los estudios de viabilidad. Uno para la promoción de viviendas y otro de una promoción hotelera.

En el caso de la promoción de viviendas parece rentable debido a que los índices que se han obtenido están muy por encima de los criterios establecidos.

Se aconseja financiar la promoción con un préstamo hipotecario más un préstamo puente con amortización del tipo americano para los primeros meses de desfase con una aportación por parte de los socios de un 40%. Esta opción resulta más idónea ya que su coste ( $k$ ) es bajo y la probabilidad de que se plantee este escenario es mayor a que los socios aporten el 100% del capital.

Por todo esto, se puede considerar como una promoción en la que se recomendaría al promotor invertir en ella, ya que al realizar el estudio los datos han sido utilizados lo más acorde a la realidad posible. Aun así, es una inversión arriesgada dada la situación actual de crisis que afecta

principalmente al sector inmobiliario. Por lo tanto, siempre será necesario advertir al promotor de lo arriesgado de la inversión.

En el caso de la promoción hotelera, en el estudio se puede comprobar que los hoteles ofrecen servicios que sugieren pasar muchas horas en ellos. En cambio, en este caso se pretende ofrecer a los clientes los servicios básicos para que tengan una cómoda estancia pero que puedan disfrutar de la ciudad y todo lo que se les ofrece en los alrededores. Por ello, se pretende dotar al hotel de una relación calidad-precio más ajustada, para incrementar la competitividad con respecto a los demás hoteles.

En este caso se obtiene que será rentable a partir de los 16 años. A partir de estos, la Tasa Interna de Rentabilidad es del 3,30%, positiva y superior a los costes de financiación en las acciones correctoras.

Con referencia al tipo de financiación, se aconsejaría solicitar durante la construcción una financiación con un préstamo hipotecario. En el caso de la explotación se recomienda un préstamo puente con amortización del tipo americano y una aportación por parte de los socios de un 50%. Esta opción resulta más probable que se plantee a que los socios aporten el 100% del capital. Por lo que respecta a la promoción hotelera, se considera que también es rentable en todos los ámbitos.

Por la época en la que nos encontramos y el contexto del actual mercado inmobiliario, es necesario realizar los estudios de mercado desarrollados a lo largo de este trabajo fin de grado. De esta forma, el promotor puede decidir si llevar a cabo la promoción, dependiendo de los beneficios que le puede aportar y conociendo los riesgos que puede tener.



Para terminar con las conclusiones, el desarrollo del presente trabajo fin de grado me ha permitido ampliar conocimientos que ya tenía adquiridos durante toda la carrera. Actualmente, son muy necesarios estos estudios de viabilidad sea cual sea el proyecto que se quiera realizar y el uso que se le quiera dar. Visto lo cual, considero que he de seguir formándome en este ámbito.

# REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## - **Introducción**

Boletín Oficial del Estado nº 55 de 5 de Marzo de 2011

Disponible en

[https://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCgQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.boe.es%2Fboe%2Fdias%2F2011%2F03%2F05%2Fpdfs%2FBOE-A-2011-4117.pdf&ei=hbY7VeeDMsm4aYKbgJAC&usg=AFQjCNEuJPby1dLx8bfNWt0FNwZyavMo\\_g&sig2=RIFyriCprdZQUyaS\\_rXutw](https://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCgQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.boe.es%2Fboe%2Fdias%2F2011%2F03%2F05%2Fpdfs%2FBOE-A-2011-4117.pdf&ei=hbY7VeeDMsm4aYKbgJAC&usg=AFQjCNEuJPby1dLx8bfNWt0FNwZyavMo_g&sig2=RIFyriCprdZQUyaS_rXutw)

Consultada en 20 de noviembre de 2014.

Periódico El País, 16 de octubre de 2014

Disponible en

[http://economia.elpais.com/economia/2014/10/16/vivienda/1413450356\\_215642.html](http://economia.elpais.com/economia/2014/10/16/vivienda/1413450356_215642.html)

Consultada en 21 de noviembre de 2014

## - **PGOU Ontinyent**

Disponible en <http://www.ontinyent.es/>

Consultada en 25 de noviembre de 2014.

## - **INE (2014 a):** nota de prensa de cifras de población (30 de junio de 2014).

Disponible en <http://www.ine.es/prensa/np854.pdf>

Consultada en 28 de noviembre de 2014.

- Evolución de la población de España (2001-2014).
- Crecimiento poblacional por grupos de edad.
- Crecimiento de la población residente por comunidades autónomas durante 2013.

- Evolución de la migración exterior de España por años (2008-2013).
- **INE (2014 b):** nota de prensa de proyección de la población de España 2014-2064 (28 de octubre de 2014).  
Disponible en <http://www.ine.es/prensa/np870.pdf>  
Consultada en 9 de diciembre de 2014.
  - Proyección de la población española 2015-2064.
  - Crecimiento absoluto proyectado por CCAA 2014-2029.
- **INE (2014 c):** nota de prensa de estructura y dinamismo del tejido empresarial en España. Directorio Central de Empresas (DIRCE) (1 de agosto de 2014).  
Disponible en <http://www.ine.es/prensa/np858.pdf>  
Consultada en 17 de diciembre de 2014.
  - Evolución de la población de empresas (2005-2014).
  - Sectores con mayor número neto de empresas que han cesado su actividad.
- **SEOPAN (2014):** datos de los registros del servicio público de empleo estatal. Demandantes de empleo, paro, contratos y prestaciones por desempleo.  
Disponible en [https://www.sepe.es/contenidos/que\\_es\\_el\\_sepe/estadisticas/datos\\_avance/datos/datos\\_2014/AV\\_SISPE\\_1409.pdf](https://www.sepe.es/contenidos/que_es_el_sepe/estadisticas/datos_avance/datos/datos_2014/AV_SISPE_1409.pdf)  
Consultada en 19 de diciembre de 2014.
  - Evolución del paro registrado (2010-2014).
- **PIB (2014):** Producto Interior Bruto  
Disponible en [www.pib.com.es](http://www.pib.com.es)  
Consultada en 23 de diciembre de 2014.

- **INE (2014 d):** nota de prensa de contabilidad nacional trimestral de España (27 de noviembre de 2014).  
Disponible en <http://www.ine.es/prensa/cntr0314.pdf>  
Consultada en 29 de diciembre de 2014.
  - Empleo. Tasas de variación interanual.
  - Producto Interior Bruto (2005-2014).
  - Demanda nacional y exterior (2005-2014).
  
- **INE (2014 e):** nota de prensa de Índice de Precios de Consumo (IPC). Base 2011 (13 de noviembre de 2014).  
Disponible en  
<http://www.ine.es/daco/daco42/daco421/ipc1014.pdf>  
Consultada en 7 de enero de 2015.
  - Influencia de los grupos en la tasa anual del IPC.
  
- **IET (2014):** movimientos turísticos en fronteras (FRONTUR)  
Disponible en  
<http://www.iet.tourspain.es/WebPartInformes/paginas/rsvisor.aspx?ruta=%2fFrontur%2fEstructura%2fMensual%2fEntradas+de+turistas+segun+tipo+de+alojamiento.+Ref.2215&par=1&idioma=es-ES&anio=2014&mes=Octubre>  
Consultada en 13 de enero de 2015.
  - Entrada de turistas según tipo de alojamiento.
  - Número de viajes por motivo principal.
  
- **INE (2014 f):** nota de prensa de Coyuntura Turística Hotelera (EOH/IPH/IRSH) (24 de noviembre de 2014).  
Disponible en  
<http://www.ine.es/daco/daco42/prechote/cth1014.pdf>  
Consultada en 9 de enero de 2015.
  - Tasa de variación anual de las pernoctaciones en %.

- Distribución de las pernoctaciones de residentes en España en %.
  - Distribución de las pernoctaciones de no residentes de los principales países de residencia en %.
  - Grado de ocupación por plazas y por plazas en fin de semana.
  - Índice de Precios Hoteleros. Tasa de variación anual.
  - Tarifa media aplicada por habitación ocupada según categoría.
- **Microentorno**  
Disponible en <http://www.turismo.ontinyent.es/>  
Consultada en 21 de enero de 2015.
- **Hoteles próximos**
- Hotel Kazar  
Disponible en <http://www.hotelkazar.com/>
  - L'Àgora Hotel  
Disponible en <http://www.lagorahotel.com/>
  - Hotel l'Estació  
Disponible en <http://www.hotelestacio.com/>
  - La Sitja  
Disponible en <http://www.lasitja.com/>
  - Hotel Vila de Muro  
Disponible en <http://www.hotelvilademuro.com/>
  - Hotel Odón  
Disponible en <http://www.hotelodon.com/>
  - Hotel Mesón el Castillo  
Disponible en <http://www.mesonelcastillo.com/>
  - Masía La Mota  
Disponible en <http://www.masialamota.com/>

- AC Hotel Ciutat d'Alcoi  
Disponible en <http://www.espanol.marriott.com/hotels/travel/alcci-ac-hotel-ciutat-dalcoi/>
- Hotel Reconquista  
Disponible en <http://www.hotelreconquista.es/>  
Consultadas en 2 de febrero de 2015.

### **LICENCIAS**

Microsoft Office: 02260-018-0000106-48414

Autodesk: 85769EMS\_2012\_OF

# ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Evolución del paro en España (2007-2015) .....	8
Figura 2: Número de viviendas no vendidas (2004-2013).....	9
Figura 3: Etapas metodológicas.....	14
Figura 4: Plano de situación.....	18
Figura 5: Plano de emplazamiento .....	19
Figura 6: Evolución de la población de España (2001-2014) .....	20
Figura 7: Crecimiento poblacional por grupos de edad .....	21
Figura 8: Crecimiento de la población residente por CCAA en 2013 .....	22
Figura 9: Evolución de la migración exterior de España por años.....	23
Figura 10: Proyección de la población española 2015-2064 .....	23
Figura 11: Crecimiento absoluto proyectado por CCAA 2014-2029 .....	24
Figura 12: Evolución de la población de empresas (2005-2014).....	25
Figura 13: Sectores con mayor número de empresas que han cesado actividad .....	26
Figura 14: Empleo. Tasas de variación interanual .....	27
Figura 15: Evolución del paro registrado (201-2014) .....	28
Figura 16: Producto Interior Bruto (2005-2014) .....	29
Figura 17: Demanda nacional y exterior (2005-2014).....	29
Figura 18: Influencia de los grupos en la tasa anual del IPC.....	30
Figura 19: Entrada de turistas según tipo de alojamiento .....	31
Figura 20: Número de viajes por motivo principal .....	32
Figura 21: Tasa de variación anual de las pernoctaciones en %.....	32
Figura 22: Distribución de las pernoctaciones de residentes en España.....	33
Figura 23: Distribución de las pernoctaciones de no residentes en España.....	34

Figura 24: Grado de ocupación por plazas y por plazas en fin de semana .....	35
Figura 25: Índice de Precios Hoteleros. Tasa de variación anual .....	36
Figura 26: Tarifa media aplicada por habitación ocupada según categoría .....	36
Figura 27: La Vall d’Albaida.....	38
Figura 28: La ciudad de Ontinyent.....	38
Figura 29: Puntos de interés.....	39
Figura 30: Comunicaciones.....	40
Figura 31: Planta tipo y planta ático .....	46
Figura 32: Planta tipo y planta ático .....	49
Figura 33: Total gastos en %.....	59
Figura 34: Flujo de caja .....	61
Figura 35: VAN .....	64
Figura 36: FNC acumulado sin préstamo hipotecario .....	66
Figura 37: FNC acumulado con préstamo hipotecario, 40% de capital social y préstamo puente tipo americano .....	66
Figura 38: Total gastos en %.....	75
Figura 39: Flujo de caja .....	76
Figura 40: VAN .....	81
Figura 41: FNC acumulado con préstamo hipotecario .....	82
Figura 42: FNC acumulado con préstamo hipotecario y 100%capital social .....	82
Figura 43: FNC acumulado con préstamo hipotecario .....	84
Figura 44: FNC acumulado con PH, 50% CS y préstamo puente .....	84



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Hoteles próximos .....	47
Tabla 2: Tarifa según el tipo de habitación.....	49
Tabla 3: Porcentajes ritmo ejecución .....	50
Tabla 4: Condiciones financieras .....	51
Tabla 5: Compra del solar .....	52
Tabla 6: Construcción .....	53
Tabla 7: Honorarios facultativos.....	54
Tabla 8: Licencias y autorizaciones.....	55
Tabla 9: Seguros e impuestos .....	56
Tabla 10: Gastos de gestión.....	56
Tabla 11: Gastos de comercialización.....	57
Tabla 12: Gastos financieros.....	58
Tabla 13: Total gastos .....	58
Tabla 14: Forma de cobro.....	60
Tabla 15: Previsión ritmo de ventas .....	60
Tabla 16: Total ingresos.....	61
Tabla 17: Resultados según criterios estáticos.....	62
Tabla 18: Rentabilidad .....	63
Tabla 19: VAN y TIR.....	64
Tabla 20: Cose del capital .....	67
Tabla 21: Porcentajes ritmo ejecución .....	67
Tabla 22: Condiciones financieras .....	68
Tabla 23: Compra del solar .....	69
Tabla 24: Construcción .....	70
Tabla 25: Honorarios facultativos.....	71
Tabla 26: Licencias y autorizaciones.....	72

Tabla 27: Seguros e impuestos .....	73
Tabla 28: Gastos de gestión.....	73
Tabla 29: Gastos financieros.....	74
Tabla 30: Total gastos construcción .....	74
Tabla 31: Número y salarios de empleados .....	77
Tabla 32: Precio mobiliario .....	77
Tabla 33: Tarifas hoteles.....	78
Tabla 34: Tarifas por tipo de habitación .....	79
Tabla 35: VAN y TIR.....	80
Tabla 36: Cose del capital .....	83
Tabla 37: Cose del capital .....	85

# ANEXOS

ANEXO 1. PLANOS DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS

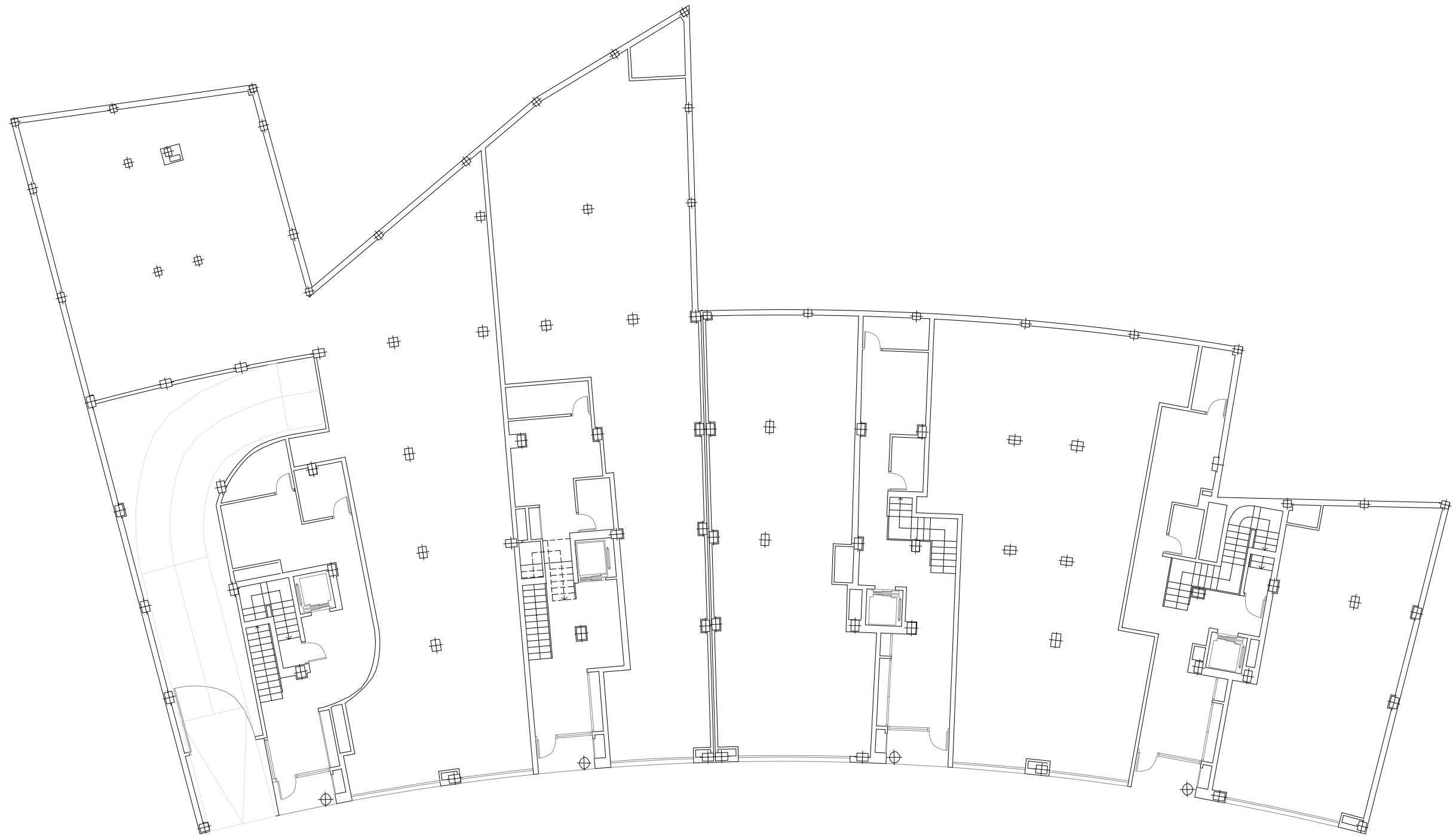
ANEXO 2. ESTUDIO DE VIABILIDAD VIVIENDAS

ANEXO 3. PLANOS DISTRIBUCIÓN HOTEL

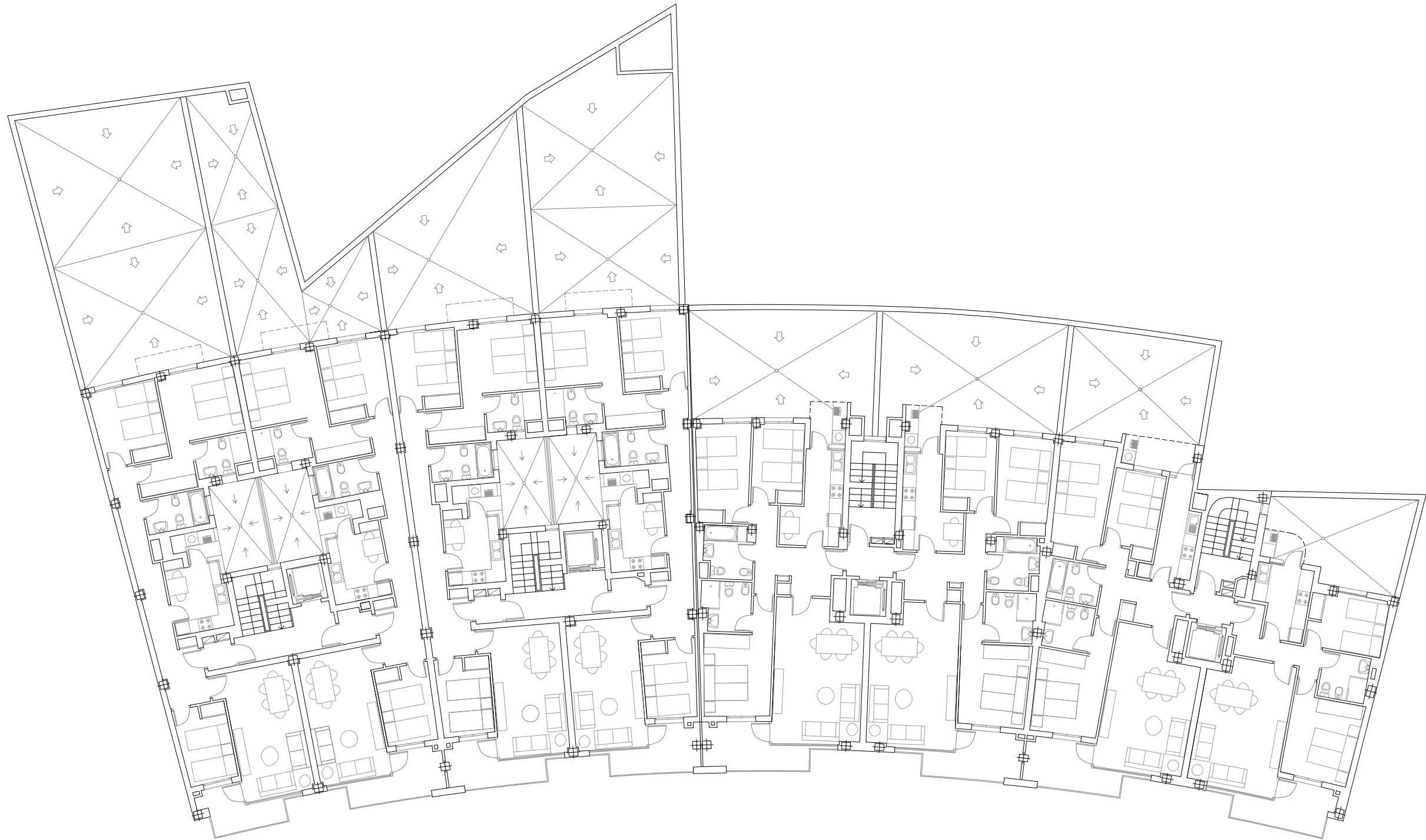
ANEXO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD HOTEL

ANEXO 5. INFORME TURNITIN

## **ANEXO 1. PLANOS DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS**



	UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA	<b>TRABAJO FIN DE GRADO</b>		ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN
<b>TÍTULO:</b> Estudio de viabilidad de una promoción de viviendas y una promoción hotelera en Ontinyent.				
<b>PLANO:</b> Distribución planta baja. Cedido por Alberola Noguera Arquitectura		<b>ESCALA:</b> 1:200		
<b>ALUMNO:</b> Vanessa Francés Francés		<b>FECHA:</b> 22/05/2015		



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

## TRABAJO FIN DE GRADO



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
INGENIERÍA DE  
EDIFICACIÓN

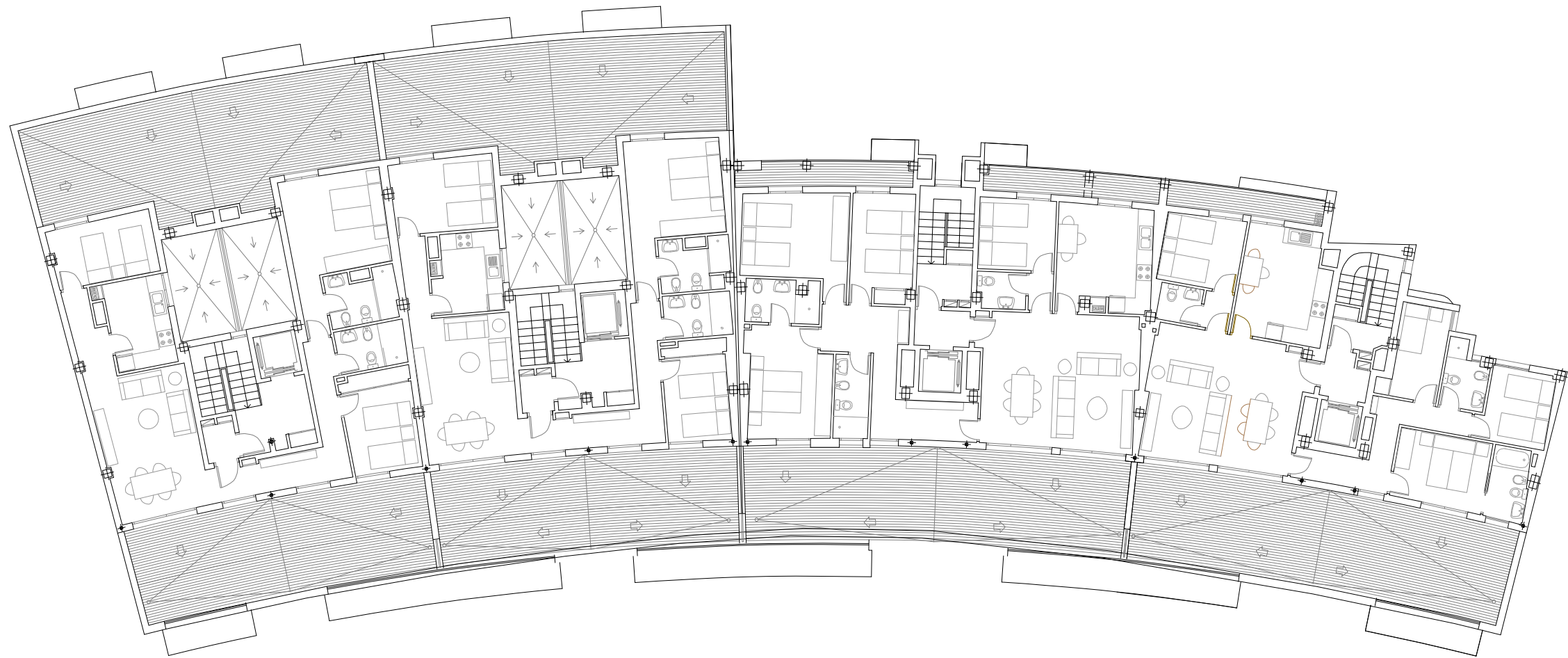
**TÍTULO:** Estudio de viabilidad de una promoción de viviendas y una promoción hotelera en Ontinyent.

**PLANO:** Distribución planta tipo. Cedido por Alberola Noguera Arquitectura

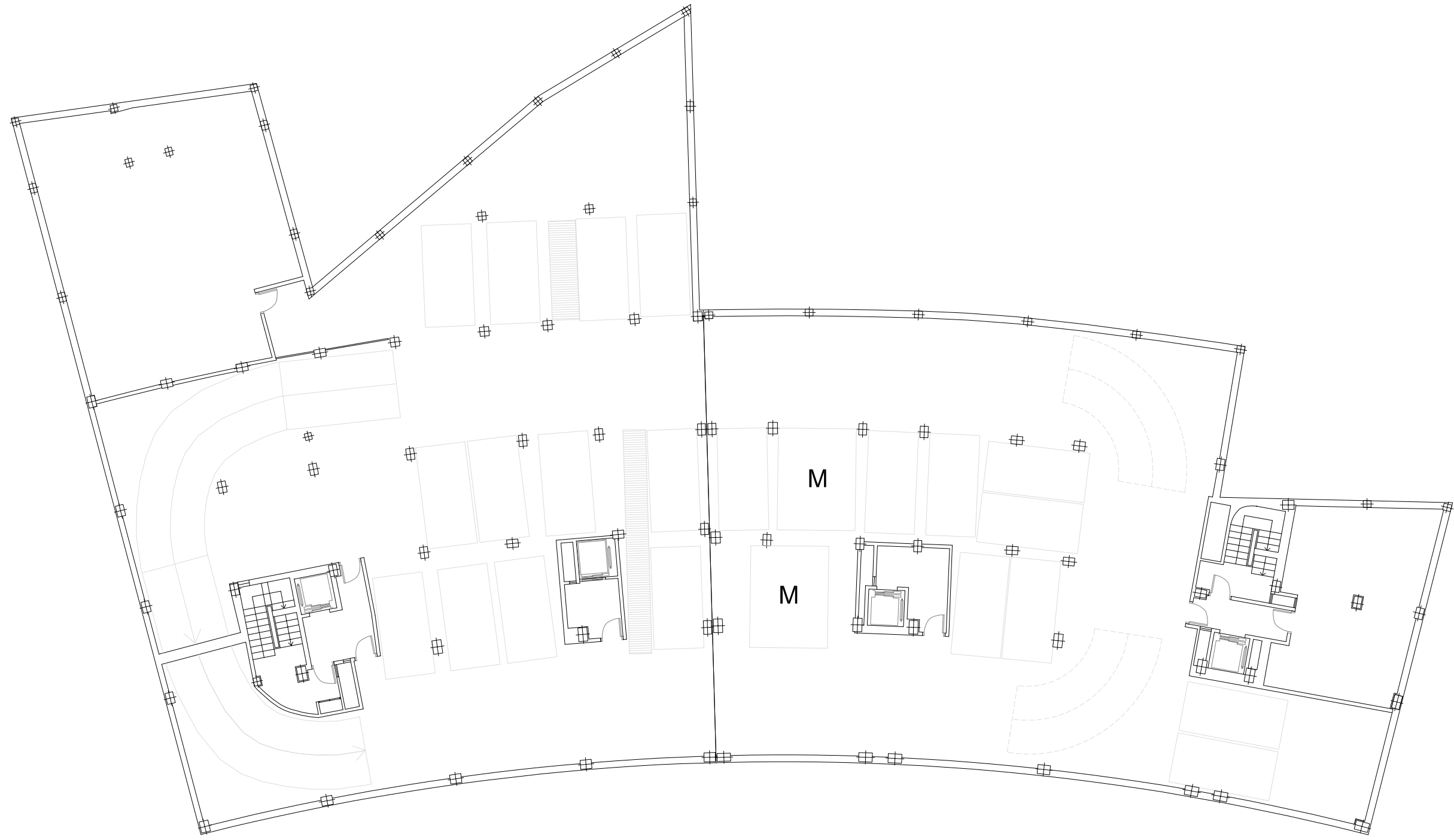
**ESCALA:** 1:200

**ALUMNO:** Vanessa Francés Francés

**FECHA:** 22/05/2015

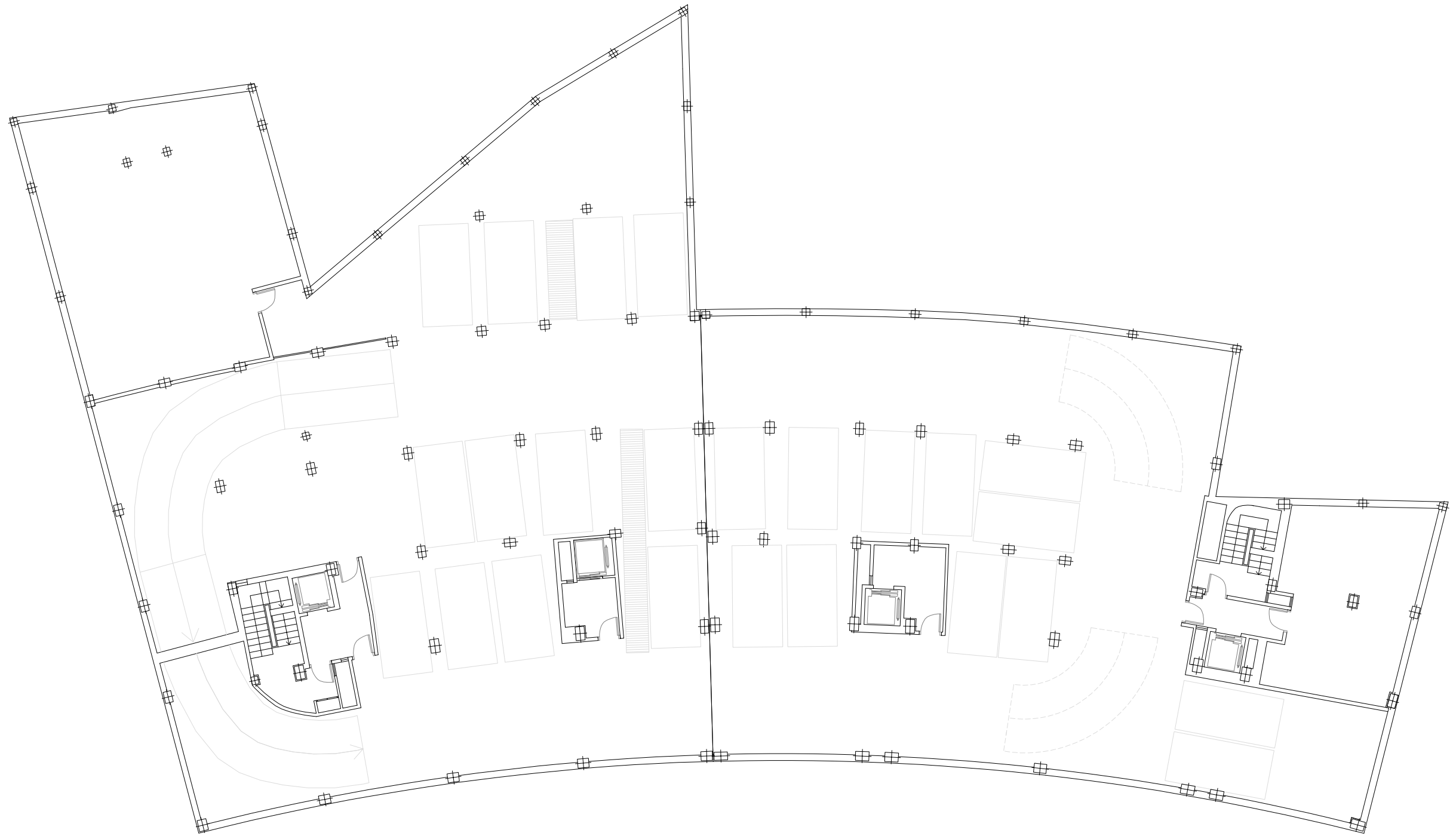


	UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA	<b>TRABAJO FIN DE GRADO</b>		ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN
<b>TÍTULO:</b> Estudio de viabilidad de una promoción de viviendas y una promoción hotelera en Ontinyent.				
<b>PLANO:</b> Distribución planta ático. Cedido por Alberola Noguera Arquitectura		<b>ESCALA:</b> 1:200		
<b>ALUMNO:</b> Vanessa Francés Francés		<b>FECHA:</b> 22/05/2015		



	UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA	<b>TRABAJO FIN DE GRADO</b>		ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN
<b>TÍTULO:</b> Estudio de viabilidad de una promoción de viviendas y una promoción hotelera en Ontinyent.				
<b>PLANO:</b> Distribución planta sótano -1. Cedido por Alberola Noguera Arquitectura			<b>ESCALA:</b> 1:200	
<b>ALUMNO:</b> Vanessa Francés Francés			<b>FECHA:</b> 22/05/2015	





UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

## TRABAJO FIN DE GRADO



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
INGENIERÍA DE  
EDIFICACIÓN

TÍTULO: Estudio de viabilidad de una promoción de viviendas y una promoción hotelera en Ontinyent.

PLANO: Distribución planta sótano -2. Cedido por Alberola Noguera Arquitectura

ESCALA: 1:200

ALUMNO: Vanessa Francés Francés

FECHA: 22/05/2015

## **ANEXO 2. ESTUDIO DE VIABILIDAD VIVIENDAS**











**PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUBROGABLE**

PRINCIPAL DEL PRÉSTAMO	5.098.163,84 €	RITMO OBRA	80%	4.078.531,07 €
		ENTREGA LLAVES	20%	1.019.632,77 €
INTERÉS ANUAL	4,31%			
INTERÉS MENSUAL	0,003593333			

**AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO**

	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	TOTALES EUROS	
DISPOSICIONES	265.104,52 €	112.159,60 €	120.316,67 €	91.766,95 €	89.727,68 €	114.198,87 €	114.198,87 €	114.198,87 €	130.512,99 €	159.062,71 €	171.298,31 €	179.465,37 €	142.748,59 €	210.044,35 €	203.926,55 €	210.044,35 €	228.397,74 €	236.554,80 €	236.554,80 €	256.947,46 €	237.574,43 €	219.221,05 €	234.515,54 €	1.019.632,77 €	5.098.163,84 €	
INTERESES MES 10	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €	952,61 €
INTERESES MES 11		403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €	403,03 €
INTERESES MES 12			432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €	432,34 €
INTERESES MES 13			329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €	329,75 €
INTERESES MES 14				322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €	322,42 €
INTERESES MES 15					410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €
INTERESES MES 16						410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €
INTERESES MES 17							410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €	410,35 €
INTERESES MES 18								468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €	468,98 €
INTERESES MES 19									571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €	571,57 €
INTERESES MES 20										615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €	615,53 €
INTERESES MES 21											644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €	644,84 €
INTERESES MES 22												512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €	512,94 €
INTERESES MES 23													754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €
INTERESES MES 24														732,78 €	732,78 €	732,78 €	732,78 €	732,78 €	732,78 €	732,78 €	732,78 €	732,78 €	732,78 €	732,78 €	732,78 €	732,78 €
INTERESES MES 25															754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €	754,76 €
INTERESES MES 26																	820,71 €	820,71 €	820,71 €	820,71 €	820,71 €	820,71 €	820,71 €	820,71 €	820,71 €	820,71 €
INTERESES MES 27																		850,02 €	850,02 €	850,02 €	850,02 €	850,02 €	850,02 €	850,02 €	850,02 €	850,02 €
INTERESES MES 28																			850,02 €	850,02 €	850,02 €	850,02 €	850,02 €	850,02 €	850,02 €	850,02 €
INTERESES MES 29																				923,30 €	923,30 €	923,30 €	923,30 €	923,30 €	923,30 €	923,30 €
INTERESES MES 30																					853,68 €	853,68 €	853,68 €	853,68 €	853,68 €	853,68 €
INTERESES MES 31																						787,73 €	787,73 €	787,73 €	787,73 €	787,73 €
INTERESES MES 32																							842,69 €	842,69 €	842,69 €	842,69 €
INTERESES MES 33																										
TOTALES	952,61 €	1.355,64 €	1.787,97 €	2.117,72 €	2.440,14 €	2.850,50 €	3.260,85 €	3.671,21 €	4.140,18 €	4.711,75 €	5.327,28 €	5.972,13 €	6.485,07 €	7.239,83 €	7.972,60 €	8.727,36 €	9.548,07 €	10.398,09 €	11.248,11 €	12.171,41 €	13.025,09 €	13.812,83 €	14.655,52 €	153.871,99 €	153.871,99 €	
FORMA DE PAGO																										
MENSUAL	952,61 €	1.355,64 €	1.787,97 €	2.117,72 €	2.440,14 €	2.850,50 €	3.260,85 €	3.671,21 €	4.140,18 €	4.711,75 €	5.327,28 €	5.972,13 €	6.485,07 €	7.239,83 €	7.972,60 €	8.727,36 €	9.548,07 €	10.398,09 €	11.248,11 €	12.171,41 €	13.025,09 €	13.812,83 €	14.655,52 €	153.871,99 €	153.871,99 €	
TRIMESTRAL			4.096,22 €			7.408,37 €			11.072,25 €			16.011,16 €			21.697,50 €			28.673,53 €			36.444,62 €			28.468,35 €	153.871,99 €	





PRECIO LOCAL	105.378,33 €	MES FIN DE OBRA 32																						
% ENTREGA	40%																							
% APLAZADO	60%																							
% HIPOTECA																								
Nº VIVIENDAS	5																							
VENTAS MESES		11	12	13	2	15	16	17	3	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
VENTA MES Nº VENTAS	11																							
ENTRADA APLAZADO																								
VENTA MES Nº VENTAS	12																							
ENTRADA APLAZADO																								
VENTA MES Nº VENTAS	13																							
ENTRADA APLAZADO																								
VENTA MES Nº VENTAS	14																							
ENTRADA APLAZADO	2		84.302,66 €		7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	
VENTA MES Nº VENTAS	15																							
ENTRADA APLAZADO																								
VENTA MES Nº VENTAS	16																							
ENTRADA APLAZADO																								
VENTA MES Nº VENTAS	17																							
ENTRADA APLAZADO																								
VENTA MES Nº VENTAS	18																							
ENTRADA APLAZADO	3							126.454,00 €																
VENTA MES Nº VENTAS	19																							
ENTRADA APLAZADO									13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	13.548,64 €	
VENTA MES Nº VENTAS	20																							
ENTRADA APLAZADO																								
VENTA MES Nº VENTAS	21																							
ENTRADA APLAZADO																								
<b>TOTALES</b>			84.302,66 €		7.025,22 €	7.025,22 €	7.025,22 €	133.479,22 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	20.573,86 €	
			<b>526.891,65 €</b>																					



PRECIO GARAJE	20.920,80 €	MES FIN DE OBRA																				32	
% ENTREGA	35%																						
% APLAZADO	65%																						
% HIPOTECA																							
Nº VIVIENDAS	45																						
VENTAS MESES		9	6	12	14	2	7	2	18	2	4	1	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
VENTA MES Nº VENTAS	11																						
	9																						
ENTRADA APLAZADO	65.900,52 €																						
		5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €	5.827,94 €
VENTA MES Nº VENTAS	12																						
	6																						
ENTRADA APLAZADO	43.933,68 €																						
		4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €	4.079,56 €
VENTA MES Nº VENTAS	13																						
	12																						
ENTRADA APLAZADO	87.867,36 €																						
		8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €	8.588,54 €
VENTA MES Nº VENTAS	14																						
ENTRADA APLAZADO																							
VENTA MES Nº VENTAS	15																						
	2																						
ENTRADA APLAZADO	14.644,56 €																						
		1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €	1.599,83 €
VENTA MES Nº VENTAS	16																						
	7																						
ENTRADA APLAZADO	51.255,96 €																						
		5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €	5.949,35 €
VENTA MES Nº VENTAS	17																						
	2,00																						
ENTRADA APLAZADO	14.644,56 €																						
		1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €	1.813,14 €
VENTA MES Nº VENTAS	18																						
ENTRADA APLAZADO																							
VENTA MES Nº VENTAS	19																						
	2,00																						
ENTRADA APLAZADO	14.644,56 €																						
		2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €	2.092,08 €
VENTA MES Nº VENTAS	20																						
	4																						
ENTRADA APLAZADO	29.289,12 €																						
		4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €	4.532,84 €
VENTA MES Nº VENTAS	21																						
	1,00																						
ENTRADA APLAZADO	7.322,28 €																						
		1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €	1.236,23 €
<b>TOTALES</b>	<b>65.900,52 €</b>	<b>49.761,62 €</b>	<b>97.774,85 €</b>	<b>18.496,03 €</b>	<b>33.140,59 €</b>	<b>71.351,82 €</b>	<b>40.689,77 €</b>	<b>27.858,35 €</b>	<b>42.502,91 €</b>	<b>59.239,55 €</b>	<b>41.805,55 €</b>	<b>35.719,50 €</b>	<b>35.719,50 €</b>	<b>35.719,50 €</b>	<b>35.719,50 €</b>	<b>35.719,50 €</b>	<b>35.719,50 €</b>	<b>35.719,50 €</b>	<b>35.719,50 €</b>	<b>35.719,50 €</b>	<b>35.719,50 €</b>	<b>35.719,50 €</b>	<b>35.719,50 €</b>
	<b>941.436,00 €</b>																						

PRECIO TRASTERO	6.694,66 €	MES FIN DE OBRA																				32
% ENTREGA	35%																					
% APLAZADO	65%																					
% HIPOTECA																						
Nº VIVIENDAS	46																					
VENTAS MESES		9	6	12	14	2	7	2	2	6	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
VENTA MES Nº VENTAS	11 9																					
ENTRADA APLAZADO	21.088,18 €																					
VENTA MES Nº VENTAS	12 6	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €	1.864,94 €
ENTRADA APLAZADO	14.058,79 €																					
VENTA MES Nº VENTAS	13 12	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €	1.305,46 €
ENTRADA APLAZADO	28.117,57 €																					
VENTA MES Nº VENTAS	14 14	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €	2.748,33 €
ENTRADA APLAZADO																						
VENTA MES Nº VENTAS	15 2	4.686,26 €																				
ENTRADA APLAZADO	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €	511,94 €
VENTA MES Nº VENTAS	16 7	16.401,92 €																				
ENTRADA APLAZADO	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €	1.903,79 €
VENTA MES Nº VENTAS	17 2,00	4.686,26 €																				
ENTRADA APLAZADO	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €	580,20 €
VENTA MES Nº VENTAS	18 18																					
ENTRADA APLAZADO																						
VENTA MES Nº VENTAS	19 2	4.686,26 €																				
ENTRADA APLAZADO	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €	669,47 €
VENTA MES Nº VENTAS	20 6	14.058,79 €																				
ENTRADA APLAZADO	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €	2.175,76 €
VENTA MES Nº VENTAS	21 21																					
ENTRADA APLAZADO																						
<b>TOTALES</b>	<b>21.088,18 €</b>	<b>15.923,73 €</b>	<b>31.287,97 €</b>	<b>5.918,73 €</b>	<b>10.605,00 €</b>	<b>22.832,60 €</b>	<b>13.020,73 €</b>	<b>8.914,68 €</b>	<b>13.600,94 €</b>	<b>23.642,93 €</b>	<b>11.759,91 €</b>	<b>11.759,91 €</b>	<b>11.759,91 €</b>	<b>11.759,91 €</b>	<b>11.759,91 €</b>	<b>11.759,91 €</b>	<b>11.759,91 €</b>	<b>11.759,91 €</b>	<b>11.759,91 €</b>	<b>11.759,91 €</b>	<b>11.759,91 €</b>	<b>11.759,91 €</b>
	<b>307.954,36 €</b>																					

PRECIO VIVIENDA	165.524,80 €	MES FIN DE OBRA																				32
% ENTREGA	10%																					
% APLAZADO	20%																					
%HIPOTECA	70%																					
Nº VIVIENDAS	44																					
VENTAS MESES	9	6	12	14	2	7	2	2	4	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
VENTA MES Nº VENTAS	11																					
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	9	148.972,32 €																				
VENTA MES Nº VENTAS	12																					
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	6	99.314,88 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	14.187,84 €	
VENTA MES Nº VENTAS	13																					
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	12	198.629,76 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	20.908,40 €	
VENTA MES Nº VENTAS	14																					
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	15																					
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	2	33.104,96 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	3.894,70 €	
VENTA MES Nº VENTAS	16																					
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	7	115.867,36 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	14.483,42 €	
VENTA MES Nº VENTAS	17																					
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	2	33.104,96 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	4.413,99 €	
VENTA MES Nº VENTAS	18																					
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	19																					
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	2	33.104,96 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	5.093,07 €	
VENTA MES Nº VENTAS	20																					
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	4	66.209,92 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	11.034,99 €	
VENTA MES Nº VENTAS	21																					
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	21																					
<b>TOTALES</b>		<b>148.972,32 €</b>	<b>113.502,72 €</b>	<b>222.749,09 €</b>	<b>45.027,72 €</b>	<b>78.132,68 €</b>	<b>164.789,78 €</b>	<b>96.510,80 €</b>	<b>67.819,84 €</b>	<b>100.924,80 €</b>	<b>139.122,83 €</b>	<b>83.947,90 €</b>	<b>83.947,90 €</b>	<b>83.947,90 €</b>	<b>83.947,90 €</b>	<b>83.947,90 €</b>	<b>83.947,90 €</b>	<b>83.947,90 €</b>	<b>83.947,90 €</b>	<b>83.947,90 €</b>	<b>83.947,90 €</b>	
		<b>2.184.927,36 €</b>																				
<b>CORTE DE ENTREGAS A CUENTA</b>																						
INTERÉS MENSUAL	0,34%	149.482,92 €	113.891,75 €	223.512,56 €	45.182,06 €	78.400,48 €	165.354,60 €	96.841,60 €	68.052,29 €	101.270,72 €	139.599,67 €	84.235,63 €	84.235,63 €	84.235,63 €	84.235,63 €	84.235,63 €	84.235,63 €	84.235,63 €	84.235,63 €	84.235,63 €	84.235,63 €	
COSTE AVAL TRIMESTRAL	0,25%			486.887,23 €	1.217,22 €		775.824,38 €	1.939,56 €		1.041.988,98 €	2.604,97 €	1.350.059,91 €	3.375,15 €	1.602.766,80 €	4.006,92 €	1.855.473,68 €	4.638,68 €	2.108.180,57 €	5.270,45 €	2.192.416,20 €	5.481,04 €	
																					<b>28.533,99 €</b>	



CUENTA DE RESULTADOS DEL PROYECTO

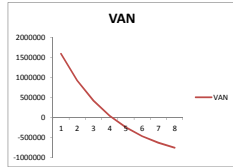
	PROY. SIN FINAN.	DHCSHAM ACCIÓN CORRECTORA
TOTAL VENTAS	9.059.373,21	9.059.373,21
GASTOS DE EXPLOTACIÓN (G=C+Inf+I+Seg+G)	7.172.388,24	7.172.388,24
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	1.886.984,97	1.886.984,97
GASTOS COMERCIALES	271.781,20	271.781,20
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAI)	1.615.203,78	1.615.203,78
GASTOS FINANCIEROS	28.533,99	28.533,99
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BA)	1.586.669,78	1.586.669,78
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% PRIMERO 300.000€)	75.000,00	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (10% RESTO)	386.000,94	386.000,94
BENEFICIO NETO (BN)	1.125.668,85	1.125.668,85
	K	0,71%
	WAV	1.095.651,13
	TIR	3,12% + 0,71%
		2,41%

RENTABILIDAD A PARTIR DE LA CUENTA DE RESULTADOS (ESTÁTICA)

RE (RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN) (BAI)/(G. Expl. + G. Com.)	21,70%
MARGEN SOBRE VENTAS (BA)/VENTAS	17,53%
RRP=RF (BN/RECURSOS PROPIOS)	50,75%
REPERCUSIÓN DEL SUELO S/VENTAS (PPSolar/VENTAS)	14,13%
REPERCUSIÓN DEL SUELO S/Sup S/RASANTE (PPSunto/Sup sobre rasante)	263,35

RENTABILIDAD A PARTIR DEL CASH-FLOW (DINÁMICOS)

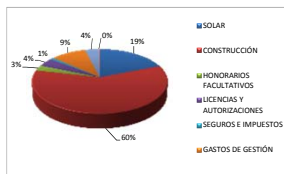
PAY BACK	24 MESES
K MENSUAL	VAN
0%	1.586.669,78 €
1%	921.671,66 €
2%	418.852,85 €
3%	38.223,04 €
4%	-249.925,49 €
5%	-467.781,98 €
6%	-631.965,47 €
7%	-755.011,12 €



	MENSUAL	ANUAL
TIR	3,12%	44,54%

ESTRUCTURA DE GASTOS

	EUROS
SOLAR	1.416.668,63
CONSTRUCCIÓN	4.451.121,87
HONORARIOS FACULTATIVOS	206.572,78
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	318.590,82
SEGUROS E IMPUESTOS	68.656,83
GASTOS DE GESTIÓN	710.777,21
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	271.781,20
GASTOS FINANCIEROS	28.533,99
<b>TOTAL</b>	<b>7.472.703,43</b>



MÁRGENES ECONÓMICOS UNITARIOS MEDIOS

	UD.	M2 CONST.	P. VENTA	COSTE	MARGEN	%S/COSTE
VIVIENDAS	24	3.960,00	165.524,80	222.898,11	57.373,31	-25,74%
LOCALES	4	900,50	105.378,33	165.742,25	-60.363,92	-36,42%
GARAES	24	1.520,55	20.920,80	48.309,86	-27.389,06	-56,69%
TRASTEROS	24	565,80	6.694,66	12.530,97	-5.836,31	-46,58%

IMPUTACIÓN DE GASTOS

	CRITERIO	VIVIENDAS	LOCALES	GARAES	TRASTEROS	TOTAL
SOLAR	DISTR. S/M2 CONST S/RAS	1.154.203,84	262.464,79	0,00	0,00	1.416.668,63
CONSTRUCCIÓN	DISTR. SEGÚN OBRA	3.072.603,60	287.097,41	871.092,68	220.328,18	4.451.121,87
HONORARIOS FACULTATIVOS	DISTR. S/M2 CONST	117.755,27	26.777,63	45.215,35	16.824,73	206.572,78
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	DISTR. SEGÚN OBRA	219.922,89	20.549,12	62.348,82	15.770,08	318.590,82
SEGUROS E IMPUESTOS	DISTR. SEGÚN OBRA	47.393,72	4.428,37	11.436,27	3.398,48	68.656,83
GASTOS DE GESTIÓN	DISTR. SEGÚN OBRA	490.848,58	45.845,34	188.105,40	35.181,10	710.777,21
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	DISTR. SEGÚN VENTAS	218.492,74	15.806,75	28.241,08	9.238,63	271.781,20
GASTOS FINANCIEROS	DISTR. SEGÚN VIVIENDAS	28.533,99	0,00	0,00	0,00	28.533,99
<b>TOTAL</b>		<b>5.349.554,63</b>	<b>662.969,00</b>	<b>1.159.436,60</b>	<b>300.743,19</b>	<b>7.472.703,43</b>

**DISTRIBUCIÓN SOLAR**

VIVIENDAS	3.960,00	81,47%
LOCALES	900,50	18,53%
<b>TOTAL</b>	<b>4.860,50</b>	

**DISTRIBUCIÓN CONSTRUCCIÓN**

VIVIENDAS	3.072.603,60	69,03%
LOCALES	287.097,41	6,45%
GARAES	871.092,68	19,57%
TRASTEROS	220.328,18	4,95%
<b>TOTAL</b>	<b>4.451.121,87</b>	

**DISTRIBUCIÓN HONORARIOS FACULTATIVOS**

VIVIENDAS	3.960,00	57,00%
LOCALES	900,50	12,96%
GARAES	1.520,55	21,89%
TRASTEROS	565,80	8,14%
<b>TOTAL</b>	<b>6.946,85</b>	

**DISTRIBUCIÓN LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

VIVIENDAS	3.072.603,60	69,03%
LOCALES	287.097,41	6,45%
GARAES	871.092,68	19,57%
TRASTEROS	220.328,18	4,95%
<b>TOTAL</b>	<b>4.451.121,87</b>	

**DISTRIBUCIÓN SEGUROS E IMPUESTOS**

VIVIENDAS	3.072.603,60	69,03%
LOCALES	287.097,41	6,45%
GARAES	871.092,68	19,57%
TRASTEROS	220.328,18	4,95%
<b>TOTAL</b>	<b>4.451.121,87</b>	

**DISTRIBUCIÓN GASTOS DE GESTIÓN**

VIVIENDAS	3.072.603,60	69,03%
LOCALES	287.097,41	6,45%
GARAES	871.092,68	19,57%
TRASTEROS	220.328,18	4,95%
<b>TOTAL</b>	<b>4.451.121,87</b>	

**DISTRIBUCIÓN GASTOS COMERCIALIZACIÓN**

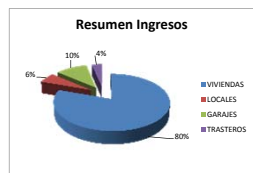
VIVIENDAS	7.283.091,20	80,39%
LOCALES	526.891,65	5,82%
GARAES	941.436,00	10,39%
TRASTEROS	307.954,36	3,40%
<b>TOTAL</b>	<b>9.059.373,21</b>	

**DISTRIBUCIÓN GASTOS FINANCIEROS**

VIVIENDAS	100%
LOCALES	0%
GARAES	0%
TRASTEROS	0%

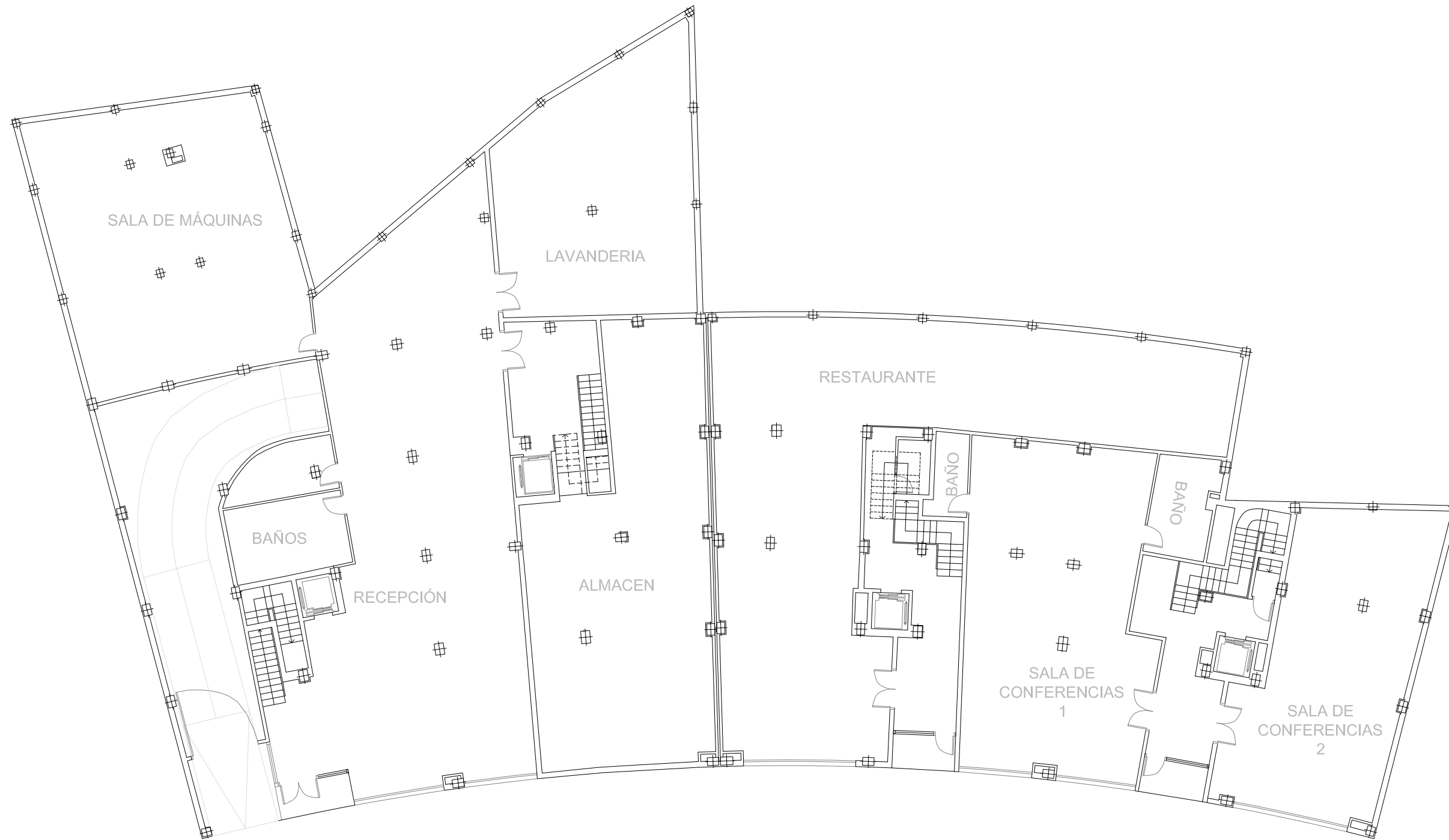
Estructura de Ingresos

VIVIENDAS	7.283.091,20
LOCALES	526.891,65
GARAES	941.436,00
TRASTEROS	307.954,36

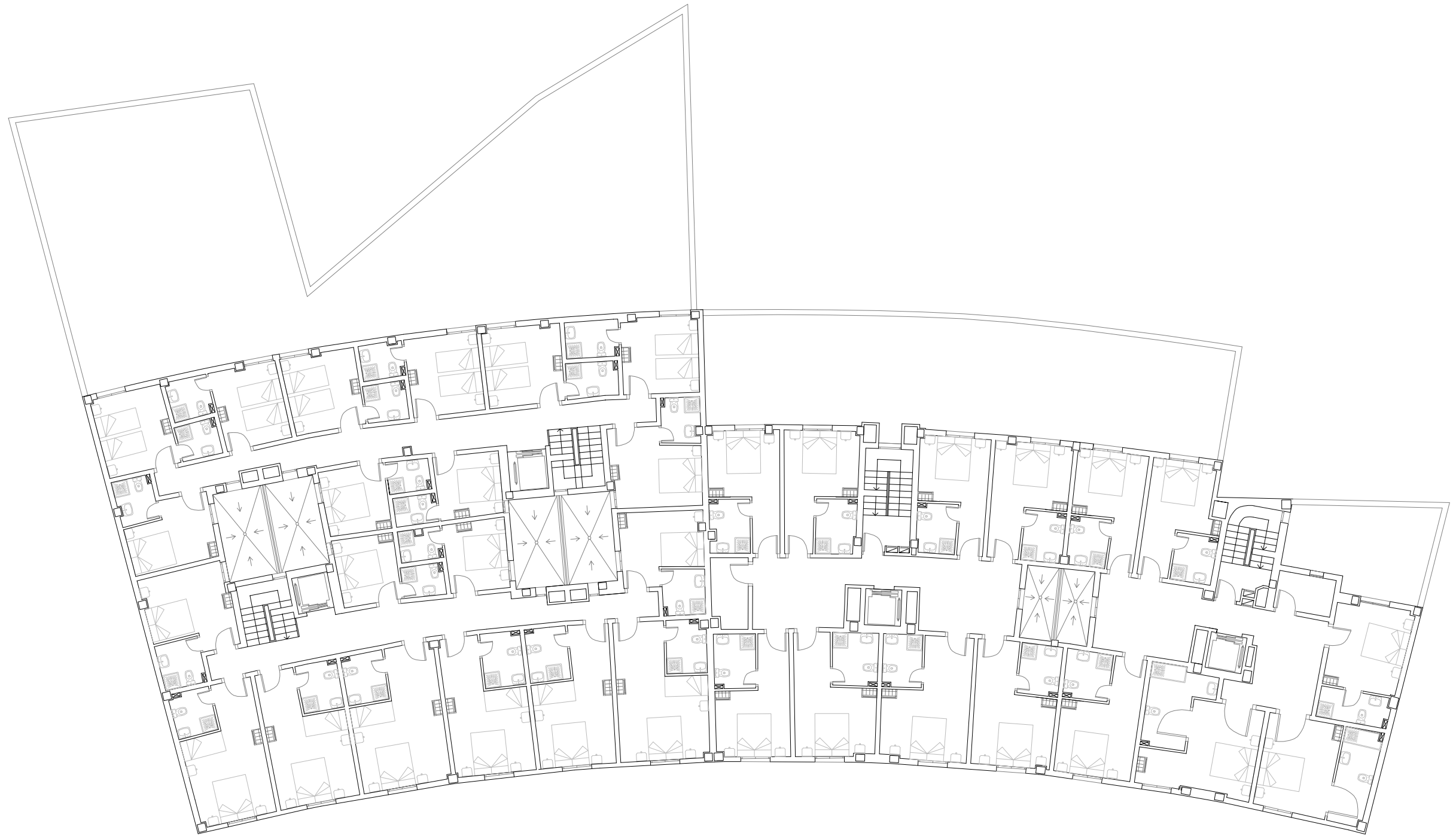




## **ANEXO 3. PLANOS DISTRIBUCIÓN HOTEL**



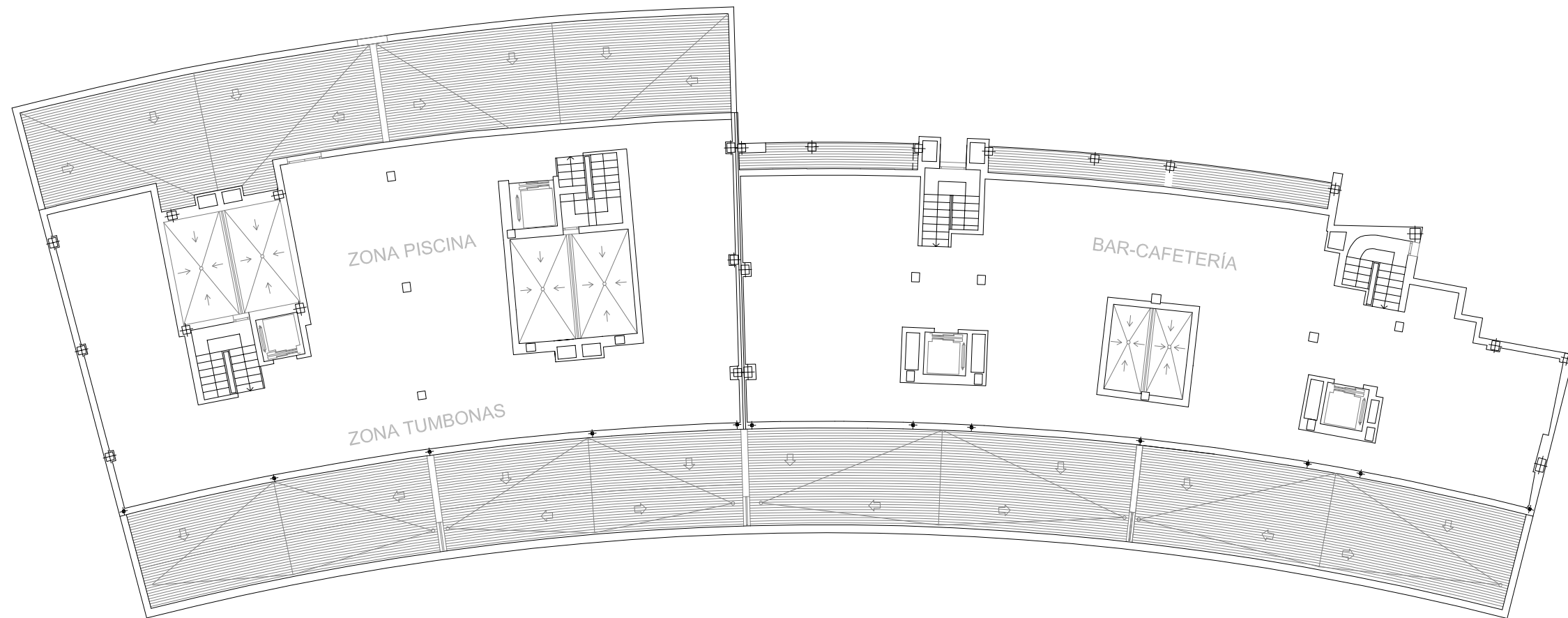


	UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA	<b>TRABAJO FIN DE GRADO</b>		ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN
<b>TÍTULO:</b> Estudio de viabilidad de una promoción de viviendas y una promoción hotelera en Ontinyent.				
<b>PLANO:</b> Distribución planta baja	<b>ESCALA:</b> 1:200			
<b>ALUMNO:</b> Vanessa Francés Francés	<b>FECHA:</b> 22/05/2015			

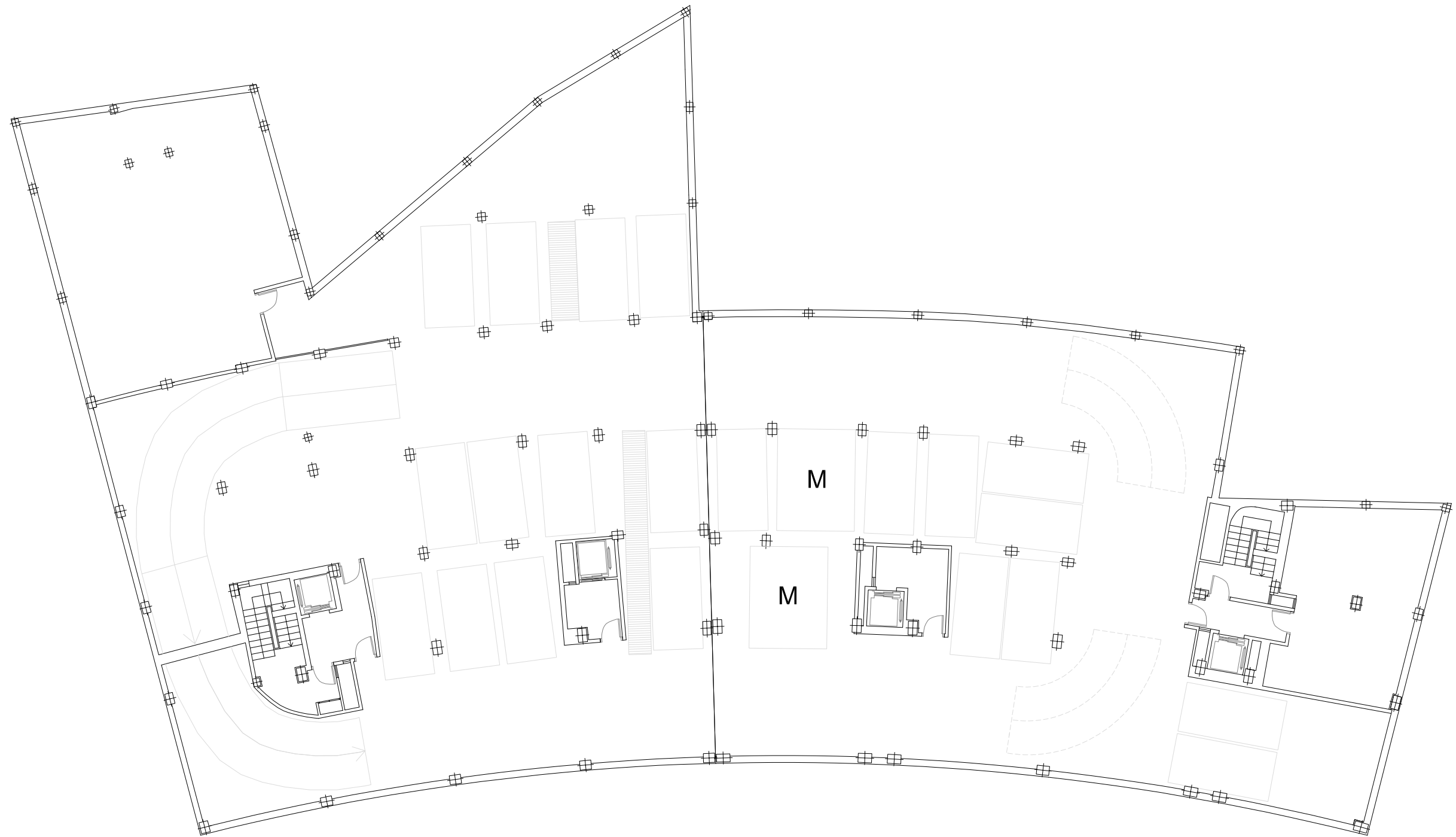


	<b>UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA</b>	<b>TRABAJO FIN DE GRADO</b>		<b>ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN</b>
<b>TÍTULO:</b> Estudio de viabilidad de una promoción de viviendas y una promoción hotelera en Ontinyent.				
<b>PLANO:</b>	Distribución planta tipo	<b>ESCALA:</b>	1:200	
<b>ALUMNO:</b>	Vanessa Francés Francés	<b>FECHA:</b>	22/05/2015	

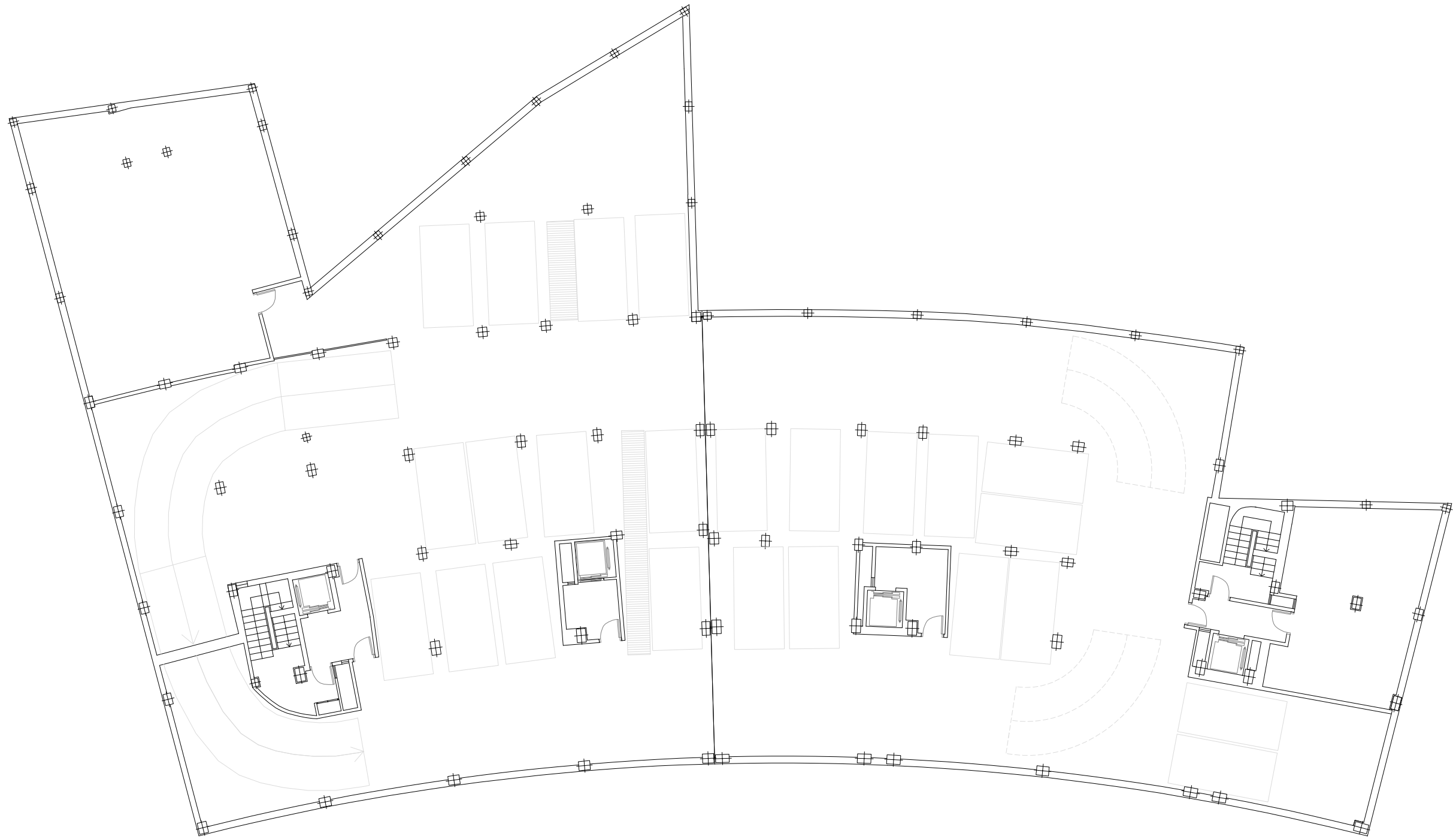






	UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA	<b>TRABAJO FIN DE GRADO</b>		ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN
<b>TÍTULO:</b> Estudio de viabilidad de una promoción de viviendas y una promoción hotelera en Ontinyent.				
<b>PLANO:</b> Distribución planta ático	<b>ESCALA:</b> 1:200			
<b>ALUMNO:</b> Vanessa Francés Francés	<b>FECHA:</b> 22/05/2015			



	UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA	<b>TRABAJO FIN DE GRADO</b>		ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN
<b>TÍTULO:</b> Estudio de viabilidad de una promoción de viviendas y una promoción hotelera en Ontinyent.				
<b>PLANO:</b> Distribución planta sótano -1	<b>ESCALA:</b> 1:200			
<b>ALUMNO:</b> Vanessa Francés Francés	<b>FECHA:</b> 22/05/2015			



	UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA	<b>TRABAJO FIN DE GRADO</b>		ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN
TÍTULO: Estudio de viabilidad de una promoción de viviendas y una promoción hotelera en Ontinyent.				
PLANO:	Distribución planta sótano -2		ESCALA:	1:200
ALUMNO:	Vanessa Francés Francés		FECHA:	22/05/2015

## **ANEXO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD HOTEL**

<b>TIPOS IMPORTEMOS</b>	
IVA GENERAL	21%
IVA REDUCIDO	10%
IVA SUPLEMENTADO	4%

<b>RETENCIÓN IVA</b>	
	21%

<b>IMPUESTOS</b>	
ITP	2%
AID	2%

<b>MONTOS OBLIGACIONES</b>	
PRECIO SOLAR	1.280.000,00 €
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	3.000,00 €
ESTUDIO GEOTECNICO	4.200,00 €
CENSA DE CALIFICACION SIMANETICA	1.200,00 €
MEDICION SOLAR	100,00 €
DESCUENTO INFORMATIVO Y REGISTRACIONES	10%
PAGO SOLAR	
MES 1	MES 2
MES 3	MES 4
MES 5	MES 6
MES 7	MES 8
MES 9	MES 10
MES 11	MES 12
MES 13	MES 14
MES 15	MES 16
MES 17	MES 18
MES 19	MES 20
MES 21	MES 22
MES 23	

<b>MONTOS ECONOMICOS</b>	
NOTARIO	REGISTRADOR
NOTARIO	REGISTRADOR

6/05/12	30/05/02	5/07/11 €	2.251,22 €
30/05/01	30/05/02	2.075,26 €	1.028,04 €
40/05/11	100/05/02	11.131 €	1.038,80 €
100/05/02	600/05/02	600,00 €	100,24 €
600/05/02	6.000/05/02	702,64 €	442,31 €
6.000/05/02		702,64 €	442,31 €

<b>MONTOS DE OBRAS</b>				
HOTEL	REST COM	BAR PERSONA	GARAJE	5.793,71
4.000,00	900,00	800,00	3.070,00	
1,00	1,75	0,4	1,7	
1	1	1	1	
796,68 €	796,68 €	796,68 €	796,68 €	
6.492.182,32 €	1.576.194,70 €	342.507,47 €	1.968.254,64 €	
<b>RENTAS</b>				
MES 38	1,2			
RELACION PREPES	1,2			
PREPES	6.938.102,41			
FIN DE OBRAS	7.432.993,87			

<b>FORMA DE PAGO DE OBLIGACIONES</b>	
MES 1	MES 2
MES 3	MES 4
MES 5	MES 6
MES 7	MES 8
MES 9	MES 10
MES 11	MES 12
MES 13	MES 14
MES 15	MES 16
MES 17	MES 18
MES 19	MES 20
MES 21	MES 22
MES 23	

<b>HONORARIOS FACULTATIVOS</b>	
ARQUITECTO	FORMA DE PAGO
Módulo vivienda	Proyecto básico
Módulo terreno	Proyecto de ejecución
Módulo ejecución	Execucion obra
Módulo tramitación	Liquidación
DESCUENTO	30%
HONORARIOS USUIC	127.000,00 €

<b>INGENIERO TELECOMUNICACIONES</b>	
Redacción de proyecto	6.897,85 €
Execucion de obra	3.672,31 €
Proyecto Actividad	15.000,00 €
DESCUENTO	30%
HONORARIOS USUIC	8.964,32 €

<b>ARQUITECTO TÉCNICO</b>	
DIRECCION EJECUCION DE OBRAS	40.000,00 €
Execucion	30.000,00 €
Liquidación	10.000,00 €
SEGUIMIENTO Y SALUD	30.000,00 €
PROGRAMA CONTROL DE CALIDAD	5.000,00 €
DESCUENTO GLOBAL ARQUITECTO TÉCNICO	30%
HONORARIOS USUIC	30.000,00 €

<b>IMPUESTOS Y AUTORIZACIONES</b>	
<b>IMPUESTOS DE OBRAS</b>	
TASA	VALOR IEM
6/05/12	30/05/02
30/05/01	30/05/02
40/05/11	100/05/02
100/05/02	600/05/02
600/05/02	6.000/05/02
6.000/05/02	
<b>ICD</b>	
Tipo Impositivo	4%
Banificación VPD	90%
<b>LENCIA LP OCUPACION</b>	
Tipo Impositivo	30%

<b>DECLARACION DE OBRAS NUEVAS</b>	
6/05/12	30/05/02
30/05/01	30/05/02
40/05/11	100/05/02
100/05/02	600/05/02
600/05/02	6.000/05/02
6.000/05/02	
<b>AID</b>	
1,5%	111.479,91 €

<b>SEGURO DE RESPONSABILIDAD INERMAN</b>	
CONVINO TECNICO	37.339,97 €
PÓLIZA DE SEGURO	52.823,96 €
IMPAGO	36.443,77 €

<b>IAE</b>	
CUOTA FUA	386,67
COEFICIENTE DE PONDERACION	1,17
RECARGO PROVINCIAL	1,29
BONIFICACIONES	3
TOTAL CUOTA FUA	946,06 €
<b>IBI</b>	
VALOR SUJETO	6.974,41
COEFICIENTE DE PONDERACION	1,17
RECARGO PROVINCIAL	1,29
BONIFICACIONES	3
TOTAL CUOTA VARIABLE	20.896,46 €

<b>IMPUESTOS</b>	
IVA	0,4
VALOR SUJETO	1.280.000,00 €
VALOR DEDUCTIVO	1.462.500,00 €
TIPO IMPUESTIVO	0,374%
BONIFICACIONES	0%
IMPAGO	2
TOTAL IBI	1.346,71 €

<b>MONTOS ADMINISTRACION Y CONTROL</b>	
% GASTOS DE ADMINISTRACION	2%
% SUBVENCION FISCAL	0%

<b>PRESTAMOS CON INTERES</b>	
PRESTAMO INFORMACION	20%
TIPO DE INTERES NOMINAL	4,25%
PLAZO DE GARANTIA	2
COSTAS Y GASTOS JUDICIALES	0%
<b>PRINCIPAL DEL PRESTAMO</b>	
11.734.470,11 €	
<b>DESCUENTOS</b>	
NOTARIO	25%
REGISTRADOR	25%
AID	1,5%
SEGURO INCENDIOS	0,50%
COMISION DE APERTURA	0,50%

6/05/12	30/05/02
30/05/01	30/05/02
40/05/11	100/05/02
100/05/02	600/05/02
600/05/02	6.000/05/02
6.000/05/02	

<b>GASTOS DE TRAMITACION</b>	
Principio del problema	
60/05/11	30/05/02
30/05/01	30/05/02
40/05/11	100/05/02
100/05/02	600/05/02
600/05/02	6.000/05/02
6.000/05/02	

<b>GASTOS DE ESTUDIO</b>	
Principio del problema	
30/05/01	30/05/02
40/05/11	100/05/02
100/05/02	600/05/02
600/05/02	6.000/05/02
6.000/05/02	

<b>RENTAS</b>	
MENSUAL	0
TRIMESTRAL	0









**PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

<b>PRINCIPAL DEL PRÉSTAMO</b>	11.736.470,11 €	RITMO OBRA	80%	9.389.176,09 €
		FIN OBRA	20%	2.347.294,02 €
<b>INTERÉS ANUAL</b>	4,61%			
<b>INTERÉS MENSUAL</b>	0,003841667			

**AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO**

	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	TOTALES EUROS	
<b>DISPOSICIONES</b>	610.296,45 €	258.202,34 €	276.980,69 €	211.256,46 €	206.561,87 €	262.896,93 €	262.896,93 €	262.896,93 €	300.453,63 €	366.177,87 €	394.345,40 €	413.123,75 €	328.621,16 €	483.542,57 €	469.458,80 €	483.542,57 €	525.793,86 €	544.572,21 €	544.572,21 €	591.518,09 €	546.919,51 €	504.668,21 €	539.877,63 €	2.347.294,02 €	11.736.470,11 €	
<b>INTERESES MES 10</b>	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €	2.344,56 €
<b>INTERESES MES 11</b>		991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €	991,93 €
<b>INTERESES MES 12</b>			1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €	1.064,07 €
<b>INTERESES MES 13</b>				811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €	811,58 €
<b>INTERESES MES 14</b>					793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €	793,54 €
<b>INTERESES MES 15</b>						1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €
<b>INTERESES MES 16</b>							1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €
<b>INTERESES MES 17</b>								1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €	1.009,96 €
<b>INTERESES MES 18</b>									1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €	1.154,24 €
<b>INTERESES MES 19</b>										1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €	1.406,73 €
<b>INTERESES MES 20</b>											1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €	1.514,94 €
<b>INTERESES MES 21</b>												1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €	1.587,08 €
<b>INTERESES MES 22</b>													1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €	1.262,45 €
<b>INTERESES MES 23</b>														1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €
<b>INTERESES MES 24</b>															1.803,50 €	1.803,50 €	1.803,50 €	1.803,50 €	1.803,50 €	1.803,50 €	1.803,50 €	1.803,50 €	1.803,50 €	1.803,50 €	1.803,50 €	1.803,50 €
<b>INTERESES MES 25</b>																1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €	1.857,61 €
<b>INTERESES MES 26</b>																	2.019,92 €	2.019,92 €	2.019,92 €	2.019,92 €	2.019,92 €	2.019,92 €	2.019,92 €	2.019,92 €	2.019,92 €	2.019,92 €
<b>INTERESES MES 27</b>																		2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €
<b>INTERESES MES 28</b>																			2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €	2.092,06 €
<b>INTERESES MES 29</b>																				2.272,42 €	2.272,42 €	2.272,42 €	2.272,42 €	2.272,42 €	2.272,42 €	2.272,42 €
<b>INTERESES MES 30</b>																					2.101,08 €	2.101,08 €	2.101,08 €	2.101,08 €	2.101,08 €	2.101,08 €
<b>INTERESES MES 31</b>																						1.938,77 €	1.938,77 €	1.938,77 €	1.938,77 €	1.938,77 €
<b>INTERESES MES 32</b>																							2.074,03 €	2.074,03 €	2.074,03 €	2.074,03 €
<b>INTERESES MES 33</b>																										
<b>TOTALES</b>	2.344,56 €	3.336,48 €	4.400,55 €	5.212,13 €	6.005,67 €	7.015,63 €	8.025,59 €	9.035,56 €	10.189,80 €	11.596,53 €	13.111,48 €	14.698,56 €	15.961,01 €	17.818,62 €	19.622,13 €	21.479,74 €	23.499,66 €	25.591,73 €	27.683,79 €	29.956,21 €	32.057,29 €	33.996,05 €	36.070,08 €		378.708,84 €	
<b>FORMA DE PAGO</b>																										
<b>MENSUAL</b>	2.344,56 €	3.336,48 €	4.400,55 €	5.212,13 €	6.005,67 €	7.015,63 €	8.025,59 €	9.035,56 €	10.189,80 €	11.596,53 €	13.111,48 €	14.698,56 €	15.961,01 €	17.818,62 €	19.622,13 €	21.479,74 €	23.499,66 €	25.591,73 €	27.683,79 €	29.956,21 €	32.057,29 €	33.996,05 €	36.070,08 €		378.708,84 €	
<b>TRIMESTRAL</b>			10.081,59 €			18.233,43 €			27.250,95 €			39.406,57 €			53.401,76 €			70.571,12 €		89.697,28 €			70.066,14 €		378.708,84 €	



**INGRESOS**

ALOJAMIENTO		Tª ALTA	Tª BAJA			Nº HAB	
Hotel Kazar	71,50 €	71,50 €	Habitación Estándar	70,47 €		104	7.328,88 €
L'Àgora Hotel	88,00 €	70,00 €					
Hotel l'Estació	81,00 €	99,00 €	Habitación triple	10%	77,52 €	24	1.860,41 €
La Sitja	75,00 €	70,00 €					
Hotel Vila de Muro	71,50 €	71,50 €	Habitación Adaptada	70,47 €		8	563,76 €
Hotel Odon	47,30 €	47,30 €					
Hotel Mesón EL Castillo	55,00 €	49,00 €					
Masía La Mota	97,90 €	97,90 €					
AC Hotel Ciutat d'Alcoi	60,00 €	60,00 €					
Hotel Reconquista	63,00 €	63,00 €					
<b>MEDIA</b>	<b>71,02</b>	<b>69,92</b>					

INCREMENTO IPC ANUAL	1%																
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
	3.559.862,52	3.595.461,15	3.631.415,76	3.667.729,91	3.704.407,21	3.741.451,29	3.778.865,80	3.816.654,46	3.854.821,00	3.893.369,21	3.932.302,90	3.971.625,93	4.011.342,19	4.051.455,61	4.091.970,17	4.132.889,87	4.174.218,77
% OCUPACIÓN	30%																
	1.067.958,76	1.258.411,40	1.452.566,30	1.833.864,96	2.222.644,33	2.244.870,77	2.267.319,48	2.289.992,67	2.312.892,60	2.336.021,53	2.359.381,74	2.382.975,56	2.406.805,31	2.430.873,37	2.455.182,10	2.479.733,92	2.504.531,26

RESTAURANTE																
ALQUILER MENSUAL	900,00 €															
INCREMENTO IPC ANUAL	1%															
AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
10.800,00 €	10.908,00 €	11.017,08 €	11.127,25 €	11.238,52 €	11.350,91 €	11.464,42 €	11.579,06 €	11.694,85 €	11.811,80 €	11.929,92 €	12.049,22 €	12.169,71 €	12.291,41 €	12.414,32 €	12.538,46 €	12.663,85 €

SALA CONFERENCIAS																	
	2																
ALQUILER DIARIO	710,00 €																
INCREMENTO IPC ANUAL	1%																
DÍAS OCUPADA	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	71.000,00	71.710,00	72.427,10	73.151,37	73.882,88	74.621,71	75.367,93	76.121,61	76.882,83	77.651,65	78.428,17	79.212,45	80.004,58	80.804,62	81.612,67	82.428,80	83.253,08

BAR																
ALQUILER MENSUAL	500,00 €															
INCREMENTO IPC ANUAL	1%															
AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
6.000,00 €	6.060,00 €	6.120,60 €	6.181,81 €	6.243,62 €	6.306,06 €	6.369,12 €	6.432,81 €	6.497,14 €	6.562,11 €	6.627,73 €	6.694,01 €	6.760,95 €	6.828,56 €	6.896,85 €	6.965,81 €	7.035,47 €

**PAGOS**

PERSONAL																
DIRECTOR	1	3.000,00														
SUBDIRECTOR	1	2.500,00														
ADMINISTRATIVO	2	900,00														
RECEPCIONISTA	3	1.000,00														
ENCARGADO PERSONAL	1	1.500,00														
SERVICIO DE LIMPIEZA	6	800,00														
PERSONAL MANTENIMIENTO	3	1.000,00														
		<b>19.600,00</b>														
INCREMENTO IPC ANUAL	1%															
AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
235.200,00 €	237.552,00 €	239.927,52 €	242.326,80 €	244.750,06 €	247.197,56 €	249.669,54 €	252.166,23 €	254.687,90 €	257.234,78 €	259.807,12 €	262.405,20 €	265.029,25 €	267.679,54 €	270.356,33 €	273.059,90 €	275.790,50 €

MOBILIARIO																
OFICINA	5.000,00															
RECEPCIÓN	7.000,00															
HABITACIONES	100.000,00															
DECORACIÓN HOTEL	10.000,00															
	<b>122.000,00</b>															
AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
122.000,00 €					122.000,00 €					122.000,00 €					122.000,00 €	

MANTENIMIENTO																
	20%															
INCREMENTO IPC ANUAL	1%															
AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
24.400,00 €	24.644,00 €	24.890,44 €	25.139,34 €	25.390,74 €	24.400,00 €	24.644,00 €	24.890,44 €	25.139,34 €	25.390,74 €	24.400,00 €	24.644,00 €	24.890,44 €	25.139,34 €	25.390,74 €	24.400,00 €	24.644,00 €

PUBLICIDAD																
AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €

IMPUESTOS	
	10%

		AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
<b>1. INGRESOS</b>	<b>37.924.218,97</b>	<b>1.155.758,76</b>	<b>1.347.089,40</b>	<b>1.542.131,08</b>	<b>1.924.325,38</b>	<b>2.314.009,36</b>	<b>2.337.149,45</b>	<b>2.360.520,95</b>	<b>2.384.126,16</b>	<b>2.407.967,42</b>	<b>2.432.047,09</b>	<b>2.456.367,56</b>	<b>2.480.931,24</b>	<b>2.505.740,55</b>	<b>2.530.797,96</b>	<b>2.556.105,94</b>	<b>2.581.667,00</b>	<b>2.607.483,67</b>
1. ALOJAMIENTO	36.306.026,07	1.067.958,76	1.258.411,40	1.452.566,30	1.833.864,96	2.222.644,33	2.244.870,77	2.267.319,48	2.289.992,67	2.312.892,60	2.336.021,53	2.359.381,74	2.382.975,56	2.406.805,31	2.430.873,37	2.455.182,10	2.479.733,92	2.504.531,26
2. RESTAURANTE	199.048,79	10.800,00	10.908,00	11.017,08	11.127,25	11.238,52	11.350,91	11.464,42	11.579,06	11.694,85	11.811,80	11.929,92	12.049,22	12.169,71	12.291,41	12.414,32	12.538,46	12.663,85
3. SALA CONFERENCIAS	1.308.561,46	71.000,00	71.710,00	72.427,10	73.151,37	73.882,88	74.621,71	75.367,93	76.121,61	76.882,83	77.651,65	78.428,17	79.212,45	80.004,58	80.804,62	81.612,67	82.428,80	83.253,08
4. BAR	110.582,66	6.000,00	6.060,00	6.120,60	6.181,81	6.243,62	6.306,06	6.369,12	6.432,81	6.497,14	6.562,11	6.627,73	6.694,01	6.760,95	6.828,56	6.896,85	6.965,81	7.035,47
<b>2. PAGOS</b>	<b>19.283.719,26</b>	<b>1.207.390,67</b>	<b>1.087.986,67</b>	<b>1.090.608,63</b>	<b>1.093.256,81</b>	<b>1.095.931,48</b>	<b>1.219.388,24</b>	<b>1.100.104,21</b>	<b>1.102.847,35</b>	<b>1.105.617,92</b>	<b>1.108.416,19</b>	<b>1.231.997,80</b>	<b>1.112.839,87</b>	<b>1.115.710,36</b>	<b>1.118.609,56</b>	<b>1.121.537,75</b>	<b>1.245.250,57</b>	<b>1.126.225,17</b>
1. PERSONAL	4.334.840,23	235.200,00	237.552,00	239.927,52	242.326,80	244.750,06	247.197,56	249.669,54	252.166,23	254.687,90	257.234,78	259.807,12	262.405,20	265.029,25	267.679,54	270.356,33	273.059,90	275.790,50
2. MOBILIARIO	488.000,00	122.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.000,00	0,00
3. MANTENIMIENTO	422.437,57	24.400,00	24.644,00	24.890,44	25.139,34	25.390,74	24.400,00	24.644,00	24.890,44	25.139,34	25.390,74	24.400,00	24.644,00	24.890,44	25.139,34	25.390,74	24.400,00	24.644,00
4. PUBLICIDAD	17.340,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00
5. PRÉSTAMO HIPOTECARIO	14.038.441,47	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67
6. IMPUESTOS	1.930.105,93	120.841,07	108.900,67	109.162,86	109.427,68	109.695,15	122.040,82	110.112,42	110.386,73	110.663,79	110.943,62	123.301,78	111.385,99	111.673,04	111.962,96	112.255,77	124.627,06	112.724,52
<b>CON PH</b>	<b>-51.631,92</b>	<b>259.102,73</b>	<b>451.522,45</b>	<b>831.068,57</b>	<b>1.218.077,88</b>	<b>1.117.761,22</b>	<b>1.260.416,73</b>	<b>1.281.278,81</b>	<b>1.302.349,50</b>	<b>1.323.630,90</b>	<b>1.224.369,77</b>	<b>1.368.091,37</b>	<b>1.390.030,19</b>	<b>1.412.188,40</b>	<b>1.434.568,19</b>	<b>1.336.416,42</b>	<b>1.481.258,50</b>	
<b>SIN PH</b>	<b>-877.422,59</b>	<b>-566.687,95</b>	<b>-374.268,23</b>	<b>5.277,90</b>	<b>392.287,21</b>	<b>291.970,54</b>	<b>434.626,06</b>	<b>455.488,13</b>	<b>476.558,83</b>	<b>497.840,23</b>	<b>398.579,09</b>	<b>542.300,70</b>	<b>564.239,52</b>	<b>586.397,72</b>	<b>608.777,52</b>	<b>510.625,75</b>	<b>655.467,82</b>	

MÉTODO FRANCÉS

PRÉSTAMO	11.736.470,11 €
INTERÉS ANUAL	0,035
PERIODOS	20

	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23
ANUALIDAD		825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67	825.790,67
INTERESES		410.776,45	396.250,96	381.217,07	365.656,99	349.552,31	332.883,97	315.632,23	297.776,69	279.296,20	260.168,89	240.372,13	219.882,48	198.675,69	176.726,67	154.009,43	130.497,09	106.161,81	80.974,80	54.906,24	27.925,29
AMORTIZACIÓN		415.014,22	429.539,72	444.573,61	460.133,68	476.238,36	492.906,71	510.158,44	528.013,99	546.494,48	565.621,78	585.418,55	605.908,19	627.114,98	649.064,01	671.781,25	695.293,59	719.628,87	744.815,88	770.884,43	797.865,39
C. AMORTIZADO		415.014,22	844.553,94	1.289.127,55	1.749.261,23	2.225.499,60	2.718.406,30	3.228.564,74	3.756.578,73	4.303.073,21	4.868.694,99	5.454.113,54	6.060.021,73	6.687.136,71	7.336.200,72	8.007.981,96	8.703.275,55	9.422.904,42	10.167.720,29	10.938.604,72	11.736.470,11
C. VIVO	11.736.470,11	11.321.455,89	10.891.916,17	10.447.342,56	9.987.208,88	9.510.970,51	9.018.063,81	8.507.905,37	7.979.891,38	7.433.396,90	6.867.775,12	6.282.356,57	5.676.448,38	5.049.333,40	4.400.269,39	3.728.488,15	3.033.194,56	2.313.565,69	1.568.749,82	797.865,39	0,00

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23
DISPOSICIÓN	11.736.470,11																						
INTERESES				410.776,45	396.250,96	381.217,07	365.656,99	349.552,31	332.883,97	315.632,23	297.776,69	279.296,20	260.168,89	240.372,13	219.882,48	198.675,69	176.726,67	154.009,43	130.497,09	106.161,81	80.974,80	54.906,24	27.925,29
AMORTIZACIÓN				415.014,22	429.539,72	444.573,61	460.133,68	476.238,36	492.906,71	510.158,44	528.013,99	546.494,48	565.621,78	585.418,55	605.908,19	627.114,98	649.064,01	671.781,25	695.293,59	719.628,87	744.815,88	770.884,43	797.865,39
FNC HIPOTECA	11.736.470,11	0,00	0,00	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67	-825.790,67

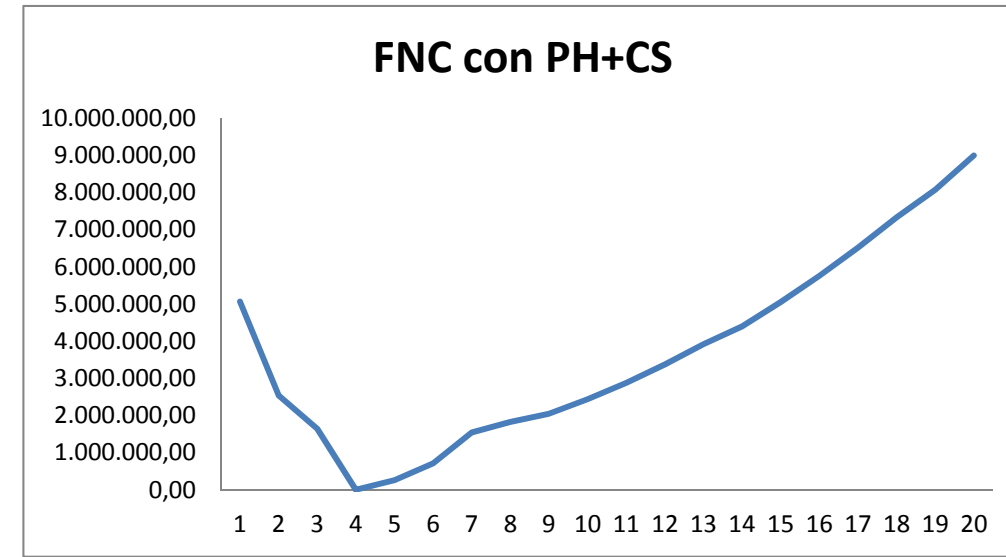
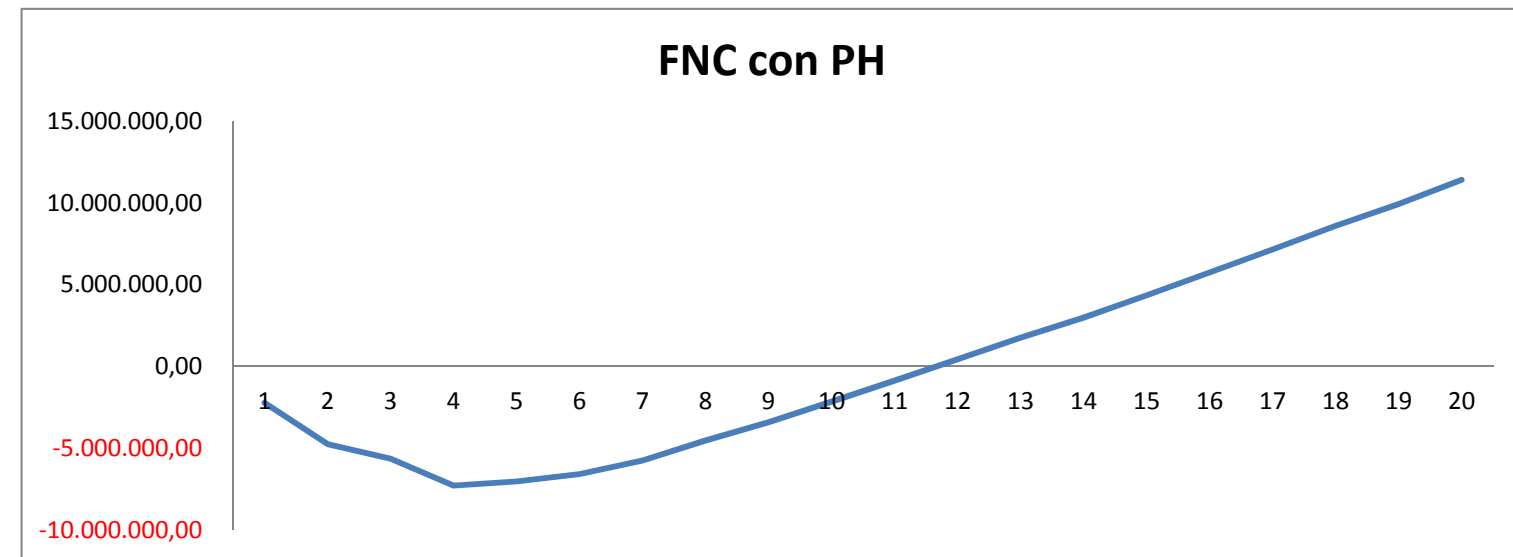
COSTE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

	ANUAL
K	2,88%

C1) Los socios aportan el 100% del capital social para cubrir los desfases de caja. Además, se les solicita a los socios que aporten los gastos producidos por la operación.

**FLUJOS DE CAJA CON ACCIÓN CORRECTORA (100% CAPITAL SOCIAL)**

	EUROS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
<b>FLUJO DE CAJA CON P.H + IVA</b>	<b>1.752.316,35</b>	<b>-2.228.603,09</b>		-2.525.558,18	-895.609,57	-1.643.121,61	259.102,73	451.522,45	831.068,57	1.218.077,88	1.117.761,22	1.260.416,73	1.281.278,81	1.302.349,50	1.323.630,90	1.224.369,77	1.368.091,37	1.390.030,19	1.412.188,40	1.434.568,19	1.336.416,42	1.481.258,50
<b>ACUMULADO</b>		<b>-2.228.603,09</b>		-4.754.161,26	-5.649.770,83	-7.292.892,45	-7.033.789,72	-6.582.267,27	-5.751.198,70	-4.533.120,82	-3.415.359,60	-2.154.942,87	-873.664,06	428.685,44	1.752.316,35	2.976.686,11	4.344.777,48	5.734.807,67	7.146.996,07	8.581.564,26	9.917.980,69	11.399.239,18
AMPLIACIÓN DE CAPITAL (100%)	7.292.892,45	7.292.892,45																				
APORTACIÓN GASTOS AMPLIACIÓN CAPITAL	76.929,75	76.929,75																				
NOTARIO	2.438,18	2.438,18																				
REGISTRADOR	1.562,64	1.562,64																				
IMPUESTO OPERACIONES SOCIETARIAS	72.928,92	72.928,92																				
DEVOLUCIÓN DE LA APORTACIÓN	7.292.892,45									560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73
Pendiente de devolver										6.731.900,72	6.170.908,99	5.609.917,27	5.048.925,54	4.487.933,81	3.926.942,09	3.365.950,36	2.804.958,63	2.243.966,91	1.682.975,18	1.121.983,45	560.991,73	0,00
DIVIDENDOS APORTACIÓN (5,5%)	2.406.654,51									370.254,54	339.399,99	308.545,45	277.690,90	246.836,36	215.981,81	185.127,27	154.272,72	123.418,18	92.563,63	61.709,09	30.854,54	0,00
<b>FNC CON APORTACIÓN SOCIOS</b>	<b>3.920.549,37</b>	<b>5.064.289,36</b>		-2.525.558,18	-895.609,57	-1.643.121,61	259.102,73	451.522,45	831.068,57	286.831,62	217.369,49	390.879,56	442.596,18	494.521,42	546.657,36	478.250,77	652.826,92	705.620,28	758.633,04	811.867,37	744.570,15	920.266,77
<b>FNC ACUMULADO</b>		<b>5.064.289,36</b>		2.538.731,18	1.643.121,61	0,00	259.102,73	710.625,17	1.541.693,75	1.828.525,36	2.045.894,86	2.436.774,41	2.879.370,59	3.373.892,01	3.920.549,37	4.398.800,14	5.051.627,06	5.757.247,34	6.515.880,38	7.327.747,76	8.072.317,91	8.992.584,68



**CÁLCULO COSTE AMPLIACIÓN CAPITAL**

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
AMPLIACIÓN DE CAPITAL (100%)	7.292.892,45	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
APORTACIÓN GASTOS AMPLIACIÓN CAPITAL	76.929,75	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
NOTARIO	2.438,18	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
REGISTRADOR	1.562,64	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
IMPUESTO OPERACIONES SOCIETARIAS	72.928,92	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
DEVOLUCIÓN DE LA APORTACIÓN	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73	560.991,73
DIVIDENDOS APORTACIÓN (5,5%)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	370.254,54	339.399,99	308.545,45	277.690,90	246.836,36	215.981,81	185.127,27	154.272,72	123.418,18	92.563,63	61.709,09	30.854,54	0,00
<b>FNC CON APORTACIÓN SOCIOS</b>	<b>7.292.892,45</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-931.246,27</b>	<b>-900.391,72</b>	<b>-869.537,18</b>	<b>-838.682,63</b>	<b>-807.828,09</b>	<b>-776.973,54</b>	<b>-746.119,00</b>	<b>-715.264,45</b>	<b>-684.409,91</b>	<b>-653.555,36</b>	<b>-622.700,82</b>	<b>-591.846,27</b>	<b>-560.991,73</b>

	ANUAL
K	2,35%

**CÁLCULO DEL COSTE DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

<b>FLUJO DE CAJA CON P.H + IVA</b>	<b>-2.228.603,09</b>	<b>-2.525.558,18</b>		-895.609,57	-1.643.121,61	259.102,73	451.522,45	831.068,57	1.218.077,88	1.117.761,22	1.260.416,73	1.281.278,81	1.302.349,50	1.323.630,90	1.224.369,77	1.368.091,37	1.390.030,19	1.412.188,40	1.434.568,19	1.336.416,42	1.481.258,50
------------------------------------	----------------------	----------------------	--	-------------	---------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

	ANUAL
RENTABILIDAD CON HIPOTECA	K
	9,29%

RENTABILIDAD SIN HIPOTECA	6,41%
---------------------------	-------

COSTE DEL CAPITAL MEDIO PONDERADO		
TOTAL APORTACIÓN CAPITAL	7.292.892,45	38%
TOTAL P hipotecario	11.736.470,11	62%
<b>Total financiación</b>	<b>19.029.362,56</b>	<b>100%</b>
(K) COSTE CAPITAL MEDIO PONDERADO ANUAL		
		<b>2,68%</b>

C2) Los socios aportan como capital social el 50% de la cantidad necesaria para cubrir los desfases de caja que se produzcan, teniendo en cuenta que deben aportar los gastos producidos por la operación y recibirán como dividendos el 10% de la ampliación. Se solicita un préstamo puente sobre la totalidad de la financiación restante, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:  
 - Tipo de interés fijo anual del 7,5% pagadero mensualmente siguiendo el modelo de amortización americano.  
 - Comisión de apertura 0,25% y comisión de estudio 0,3% del principal del préstamo.  
 - El préstamo ha de estar totalmente amortizado a la entrega de llaves.

FLUJOS DE CAJA CON ACCIÓN CORRECTORA (50% CAPITAL SOCIAL ,PRÉSTAMO AMERICANO)

	EUROS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
FLUJO DE CAJA CON P.H	1.752.316,35	-2.228.603,09	-2.525.558,18	-895.609,57	-1.643.121,61	259.102,73	451.522,45	831.068,57	1.218.077,88	1.117.761,22	1.260.416,73	1.281.278,81	1.302.349,50	1.323.630,90	1.224.369,77	1.368.091,37	1.390.030,19	1.412.188,40	1.434.568,19	1.336.416,42	1.481.258,50
ACUMULADO		-2.228.603,09	-4.754.161,26	-5.649.770,83	-7.292.892,45	-7.033.789,72	-6.582.267,27	-5.751.198,70	-4.533.120,82	-3.415.359,60	-2.154.942,87	-873.664,06	428.685,44	1.752.316,35	2.976.686,11	4.344.777,48	5.734.807,67	7.146.996,07	8.581.564,26	9.917.980,69	11.399.239,18
AMPLIACIÓN DE CAPITAL (50%)	3.646.446,22																				
APORTACIÓN GASTOS AMPLIACIÓN CAPITAL	38.733,23																				
NOTARIO	1.398,95																				
REGISTRADOR	869,82																				
IMPUESTO OPERACIONES SOCIETARIAS	36.464,46																				
DEVOLUCIÓN DE LA APORTACIÓN																					
Pendiente de devolver	3.646.446,22																				
DIVIDENDOS APORTACIÓN (5,5%)	1.203.327,25																				
FNC CON APORTACIÓN SOCIOS	2.836.432,86	1.417.843,14	-2.525.558,18	-895.609,57	-1.643.121,61	259.102,73	451.522,45	831.068,57	1.218.077,88	1.117.761,22	1.260.416,73	1.281.278,81	1.302.349,50	1.323.630,90	1.224.369,77	1.368.091,37	1.390.030,19	1.412.188,40	1.434.568,19	1.336.416,42	1.481.258,50
FNC ACUMULADO		1.417.843,14	-1.107.715,04	-2.003.324,61	-3.646.446,22	-3.387.343,50	-2.935.821,05	-2.104.752,48	-1.352.297,73	-684.792,37	140.915,77	1.002.853,27	1.901.288,73	2.836.432,86	3.687.743,13	4.698.202,27	5.746.027,51	6.831.438,23	7.954.656,01	8.995.149,30	10.195.911,93
DISPOSICIÓN	5.180.150,62																				
COMISIÓN DE APERTURA	12.950,38																				
COMISIÓN DE ESTUDIO	15.540,45																				
INTERESES	4.426.548,74																				
AMORTIZACIÓN	5.180.150,62																				
FNC CON APORTACIÓN SOCIOS + PRÉSTAMO PUENTE	5.740.872,36	1.417.843,14	2.626.101,62	-1.429.315,09	-2.176.827,13	-274.602,79	-82.183,07	297.363,05	218.749,23	133.859,83	291.942,63	328.231,97	364.729,94	401.438,61	317.604,75	476.753,62	514.119,72	551.705,20	589.512,26	506.787,77	667.057,11
FNC ACUMULADO		1.417.843,14	4.043.944,75	2.614.629,66	437.802,53	163.199,74	81.016,66	378.379,71	597.128,95	730.988,78	1.022.931,41	1.351.163,38	1.715.893,32	2.117.331,93	2.434.936,68	2.911.690,30	3.425.810,02	3.977.515,22	4.567.027,48	5.073.815,25	5.740.872,36

PRÉSTAMO	5.180.150,62
INTERÉS ANUAL	7,50%
PERIODOS	18

	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
MENSUALIDAD		533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52	533.705,52
INTERESES		388.511,30	377.621,73	365.915,45	353.331,19	339.803,12	325.260,43	309.627,05	292.821,17	274.754,84	255.333,54	234.455,64	212.011,90	187.884,88	161.948,33	134.066,54	104.093,62	71.872,73	37.235,27
AMORTIZACIÓN		145.194,22	156.083,79	167.790,07	180.374,33	193.902,40	208.445,09	224.078,47	240.884,35	258.950,68	278.371,98	299.249,88	321.693,62	345.820,64	371.757,19	399.638,98	429.611,90	461.832,79	496.470,25
C AMORTIZADO		145.194,22	301.278,01	469.068,09	649.442,42	843.344,82	1.051.789,91	1.275.868,37	1.516.752,73	1.775.705,40	2.054.075,38	2.353.325,26	2.675.018,88	3.020.839,52	3.392.596,70	3.792.235,68	4.221.847,58	4.683.680,37	5.180.150,62
C VIVO		5.034.956,40	4.878.872,61	4.711.082,53	4.530.708,20	4.336.805,80	4.128.360,71	3.904.282,25	3.663.397,90	3.404.447,22	3.126.075,24	2.826.825,36	2.505.131,74	2.159.311,11	1.787.553,92	1.387.914,94	958.303,04	496.470,25	0,00

3) CÁLCULO DEL COSTE DE LA APORTACIÓN DE CAPITAL SOCIAL

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
AMPLIACIÓN DE CAPITAL (50%)	3.646.446,22	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	
APORTACIÓN GASTOS AMPLIACIÓN CAPITAL	38.733,23	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	
NOTARIO	1.398,95	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	
REGISTRADOR	869,82	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	
IMPUESTO OPERACIONES SOCIETARIAS	36.464,46	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	
DEVOLUCIÓN DE LA APORTACIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.495,86	280.495,86	280.495,86	280.495,86	280.495,86	280.495,86	280.495,86	280.495,86	280.495,86	280.495,86	280.495,86	280.495,86	280.495,86	3.646.446,22
DIVIDENDOS APORTACIÓN (5,5%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185.127,27	169.700,00	154.272,72	138.845,45	123.418,18	107.990,91	92.563,63	77.136,36	61.709,09	46.281,82	30.854,54	15.427,27	0,00	1.203.327,25
FNC CON APORTACIÓN SOCIOS	3.646.446,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-465.623,13	-450.195,86	-434.768,59	-419.341,32	-403.914,04	-388.486,77	-373.059,50	-357.632,23	-342.204,95	-326.777,68	-311.350,41	-295.923,14	-280.495,86	

ANUAL	2,35%
K	

2) CÁLCULO DEL COSTE DEL PRÉSTAMO AMERICANO

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
DISPOSICIÓN	0,00	5.180.150,62	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
COMISIÓN DE APERTURA	0,00	12.950,38	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
COMISIÓN DE ESTUDIO	0,00	15.540,45	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
INTERESES	0,00	0,00	388.511,30	377.621,73	365.915,45	353.331,19	339.803,12	325.260,43	309.627,05	292.821,17	274.754,84	255.333,54	234.455,64	212.011,90	187.884,88	161.948,33	134.066,54	104.093,62	71.872,73	37.235,27
AMORTIZACIÓN	0,00	0,00	145.194,22	156.083,79	167.790,07	180.374,33	193.902,40	208.445,09	224.078,47	240.884,35	258.950,68	278.371,98	299.249,88	321.693,62	345.820,64	371.757,19	399.638,98	429.611,90	461.832,79	496.470,25
FNC CON APORTACIÓN SOCIOS + PRÉSTAMO PUENTE	0,00	5.151.659,79	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52	-533.705,52

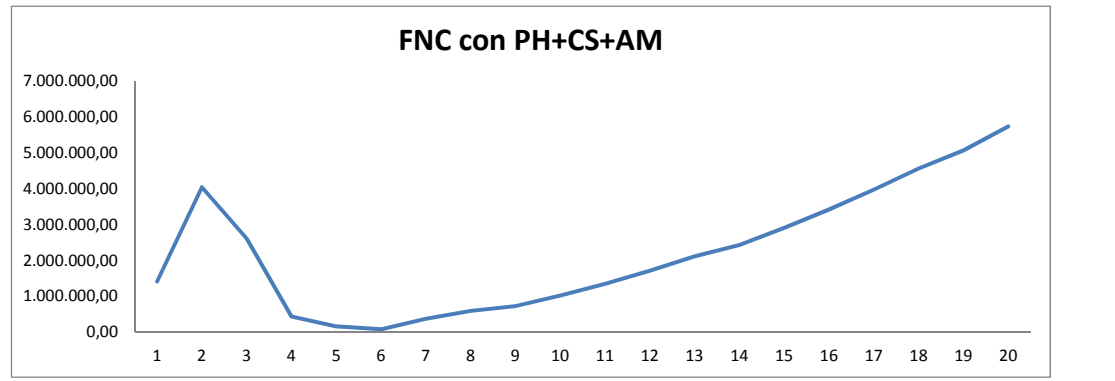
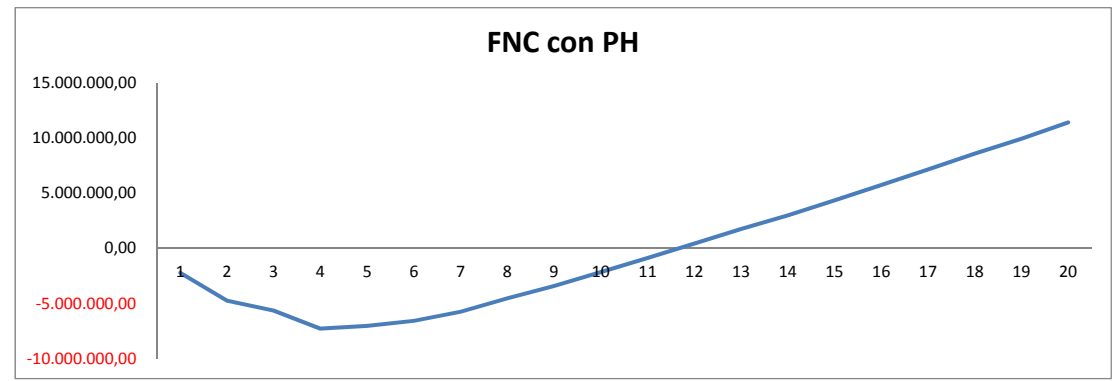
ANUAL	7,58%
K	

CÁLCULO DEL COSTE DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

FLUJO DE CAJA CON P.H + IVA	-2.228.603,09	-2.525.558,18	-895.609,57	-1.643.121,61	259.102,73	451.522,45	831.068,57	1.218.077,88	1.117.761,22	1.260.416,73	1.281.278,81	1.302.349,50	1.323.630,90	1.224.369,77	1.368.091,37	1.390.030,19	1.412.188,40	1.434.568,19	1.336.416,42	1.481.258,50
-----------------------------	---------------	---------------	-------------	---------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

RENTABILIDAD CON HIPOTECA	K	MENSUAL	9,29%
RENTABILIDAD SIN HIPOTECA			6,41%

COSTE DEL CAPITAL MEDIO PONDERADO		
TOTAL APORTACIÓN CAPITAL	3.646.446,22	18%
TOTAL P AMERICANO	5.180.150,62	25%
TOTAL P HIPOTECARIO	11.736.470,11	57%
Total financiación	20.563.066,96	100%
(K) COSTE CAPITAL MEDIO PONDERADO ANUAL		2,59%

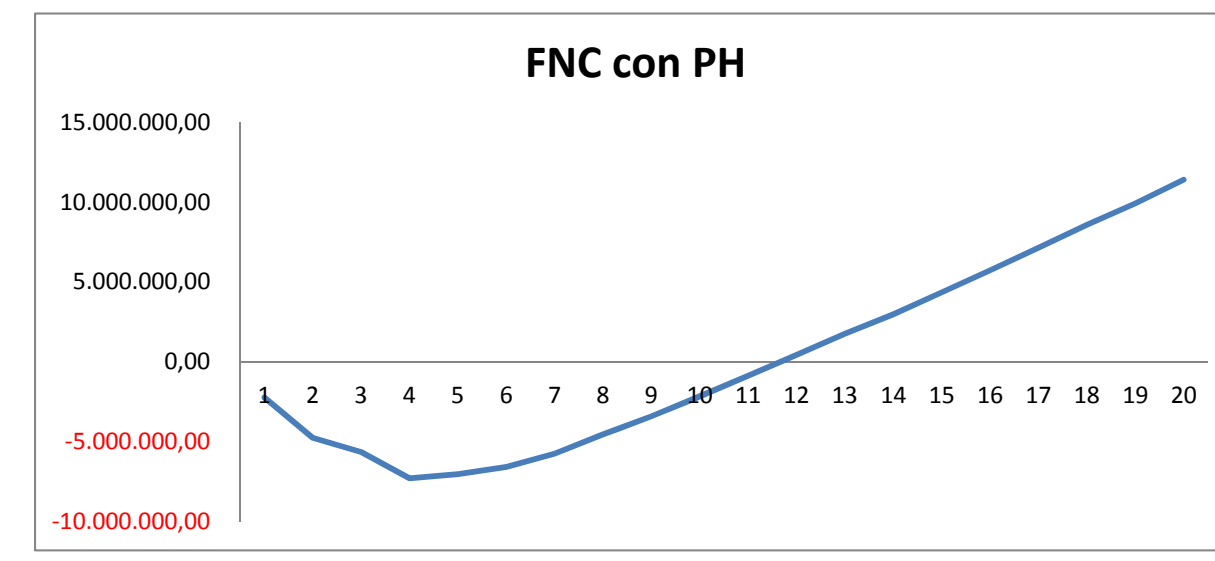


	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
CONSTRUCCIÓN	-2.228.603,09	-2.525.558,18	-895.609,57	-1.591.489,70																
EXPLOTACIÓN				-51.631,92	259.102,73	451.522,45	831.068,57	1.218.077,88	1.117.761,22	1.260.416,73	1.281.278,81	1.302.349,50	1.323.630,90	1.224.369,77	1.368.091,37	1.390.030,19	1.412.188,40	1.434.568,19	1.336.416,42	1.481.258,50
FNC	-2.228.603,09	-2.525.558,18	-895.609,57	-1.643.121,61	259.102,73	451.522,45	831.068,57	1.218.077,88	1.117.761,22	1.260.416,73	1.281.278,81	1.302.349,50	1.323.630,90	1.224.369,77	1.368.091,37	1.390.030,19	1.412.188,40	1.434.568,19	1.336.416,42	1.481.258,50
FNC ACUMULADO	-2.228.603,09	-4.754.161,26	-5.649.770,83	-7.292.892,45	-7.033.789,72	-6.582.267,27	-5.751.198,70	-4.533.120,82	-3.415.359,60	-2.154.942,87	-873.664,06	428.685,44	1.752.316,35	2.976.686,11	4.344.777,48	5.734.807,67	7.146.996,07	8.581.564,26	9.917.980,69	11.399.239,19

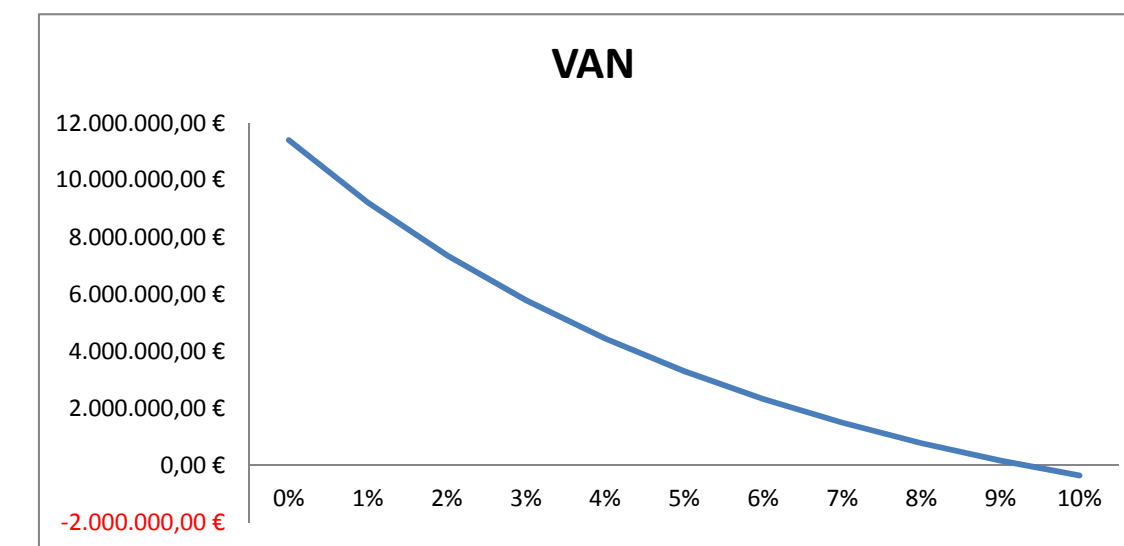
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN

CON HIPOTECA

	MES 1 NOVIEMBRE	MES 2 DICIEMBRE	MES 3 ENERO	MES 4 FEBRERO	MES 5 MARZO	MES 6 ABRIL	MES 7 MAYO	MES 8 JUNIO	MES 9 JULIO	MES 10 AGOSTO	MES 11 SEPTIEMBRE	MES 12 OCTUBRE	MES 13 NOVIEMBRE	MES 14 DICIEMBRE	MES 15 ENERO	MES 16 FEBRERO	MES 17 MARZO	MES 18 ABRIL	MES 19 MAYO	MES 20 JUNIO	MES 21 JULIO	MES 22 AGOSTO	MES 23 SEPTIEMBRE	MES 24 OCTUBRE	MES 25 NOVIEMBRE	MES 26 DICIEMBRE	MES 27 ENERO	MES 28 FEBRERO	MES 29 MARZO	MES 30 ABRIL	MES 31 MAYO	MES 32 JUNIO	MES 33 JULIO	MES 34 AGOSTO	MES 35 SEPTIEMBRE	MES 36 OCTUBRE	MES 37 NOVIEMBRE	MES 38 DICIEMBRE	MES 39 ENERO		
COBROS-PAGOS+IVA CONSTRUCCIÓN	-546.478,94	0,00	-11.614,64	-940.800,00	0,00	-83.706,45	0,00	-514.755,98	-93.325,37	-41.509,32	-1.955,19	5.542,81	-12.823,54	2.625,77	-37.084,71	-7.734,13	-63.309,25	-26.752,19	-25.925,67	-19.222,99	-20.670,94	-30.559,35	-25.724,85	-29.773,24	-33.416,99	-40.684,23	-46.603,02	-49.115,09	-40.378,46	-63.381,24	-75.566,30	-103.453,59	2.264.428,55	-58.247,24	-58.231,25	-65.402,53	-58.506,97	-525.454,33	-111.918,83		
													-2.228.603,09																												



K ANUAL	VAN
0%	11.399.239,18 €
1%	9.212.501,10 €
2%	7.358.408,54 €
3%	5.783.231,96 €
4%	4.462.547,67 €
5%	3.299.523,75 €
6%	2.323.538,98 €
7%	1.489.066,95 €
8%	774.772,01 €
9%	162.776,83 €
10%	-361.945,86 €



AÑO	TIR	ANUAL
AÑO 10	-5,69%	
AÑO 11	-4,19%	
AÑO 12	-2,70%	
AÑO 13	-1,20%	
AÑO 14	0,30%	
AÑO 15	1,80%	
AÑO 16	3,30%	
AÑO 17	4,80%	
AÑO 18	6,30%	
AÑO 19	7,80%	
AÑO 20	9,29%	
AÑO 21	10,79%	
AÑO 22	12,29%	
AÑO 23	13,79%	
AÑO 24	15,29%	
AÑO 25	16,79%	

INCREMENTO 14,99%  
1,50%

## **ANEXO 5. INFORME TURNITIN**

# TFG Vanessa Francés

---

## INFORME DE ORIGINALIDAD

---

10%

INDICE DE SIMILITUD

8%

FUENTES DE  
INTERNET

3%

PUBLICACIONES

2%

TRABAJOS DEL  
ESTUDIANTE

---

ENCONTRAR COINCIDENCIAS CON TODAS LAS FUENTES (SOLO SE IMPRIMIRÁ LA FUENTE SELECCIONADA)

---

1%

★ [www.slideshare.net](http://www.slideshare.net)

Fuente de Internet

---

EXCLUIR CITAS

APAGADO

EXCLUIR

COINCIDENCIAS

APAGADO

EXCLUIR BIBLIOGRAFÍA APAGADO