

TRABAJO FINAL DE GRADO  
2017

# Estudio de viabilidad económica y financiera de un proyecto de rehabilitación de viviendas en el distrito Ciutat Vella (Valencia)

---

Departamento de Organización de Empresas  
Escuela Técnica Superior de Arquitectura  
Universitat Politècnica de València

**AUTOR:** Sebastián Blanco Manjón

**TUTORA:** Alicia Llorca Ponce

**COTUTOR:** Luis Miguel Sendra Mengual



ESCOLA TÈCNICA  
SUPERIOR  
D'ARQUITECTURA



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

## RESUMEN

El siguiente trabajo presenta el desarrollo propio a un estudio de viabilidad económica-financiera de la rehabilitación de un inmueble residencial ubicado en el distrito Ciutat Vella, el cual constituye por sí mismo una herramienta básica en la determinación de la conveniencia de realizar la inversión correspondiente a la promoción inmobiliaria presente. Tras estudiar la situación macroeconómica del país, en general, y del sector inmobiliario, en particular, se efectúa la elección del inmueble en cuestión y el estudio comercial de la promoción, analizando aspectos como la demografía, el nivel socioeconómico de la población residente, los equipamientos y la actividad comercial presentes.

Posteriormente, se elabora el plan de marketing en el que quedan definidos los productos desarrollados, el precio de cada uno de ellos y el método seleccionado para la publicitación de los mismos. Una vez presentado, se elabora un estudio de rentabilidad relativo a la promoción inmobiliaria, considerando la diferencia entre ingresos y gastos, y un análisis, interpretando los resultados obtenidos con el fin de conocer si la promoción es viable.

Palabras Clave; Estudio de viabilidad económica-financiera, Rehabilitación, Ciutat Vella, Promoción, Rentabilidad.

## RESUM

El següent treball presenta el desenvolupament propi a un estudi de viabilitat econòmica-financera de la rehabilitació d'un immoble residencial ubicat al barri Ciutat Vella, el qual constitueix per si mateix una eina bàsica en la determinació de la conveniència de realitzar la inversió corresponent a la promoció immobiliària present. Després d'estudiar la situació macroeconòmica del país en general, i del sector immobiliari en particular, s'efectua l'elecció de l'immoble en qüestió i l'estudi comercial de la promoció, analitzant aspectes com la demografia, el nivell socioeconòmic de la població resident, els equipaments i l'activitat comercial present.

Posteriorment, s'elabora el pla de màrqueting en el que queden definits els productes desenvolupats, el preu de cada un d'ells i el mètode seleccionat per a la publicació dels mateixos. Una vegada presentat, s'elabora un estudi de rendibilitat relatiu a la promoció immobiliària, considerant la diferència entre ingressos i despeses, i una anàlisi en el que s'interpreten els resultats obtinguts per tal de conèixer si la promoció és viable.

Paraules Clau: Estudi de viabilitat econòmica-financera, Rehabilitació, Ciutat Vella, Promoció, Rendibilitat.

## ABSTRACT

The following work presents the development of an economic-financial viability study of the rehabilitation of a residential property located in Ciutat Vella district, which constitutes on its own a basic tool in determining the convenience of making the investment in the actual promotion. After studying the macroeconomic situation of the country in general, and the real estate sector in particular, the choice of the property and the commercial study of the promotion are made, analyzing aspects such as demography, the socioeconomic level of the resident population, the equipment and local businesses activity.

Subsequently, the marketing plan is elaborated so the developed products are defined on it, the price of each one of them and the method selected for the publicization of them. Once presented, a profitability study of property development is done, considering the balance between income and expenses, interpreting the results obtained to know if the promotion is viable.

Keywords: Economic-financial viability study, Rehabilitation, Ciutat Vella, Promotion, Profitability.

A mi familia, pareja y amigos por entender la carga de estudiar nuestra pasión,  
y no dudar en apoyarnos en cualquier momento de estos últimos años.

A mis profesores por compartir su experiencia y conocimiento, y en especial, a  
mi tutora Alicia Llorca Ponce y mi cotutor Luis Miguel Sendra Mengual.

## INDICE

CAPÍTULO 1. PRESENTACIÓN DEL TRABAJO .....	6
1. OBJETIVO .....	6
2. METODOLOGÍA .....	6
CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....	7
1. UBICACIÓN DEL EDIFICIO.....	7
2. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO .....	7
CAPÍTULO 3. ESTUDIO COMERCIAL DE LA PROMOCIÓN.....	9
1. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO, SITUACIÓN ACTUAL Y EXPECTATIVAS.....	9
1.1 Situación macroeconómica de España .....	9
1.2 El mercado inmobiliario .....	12
2. ANÁLISIS DEL ENTORNO.....	15
2.1 Introducción .....	15
2.2 Características del entorno .....	16
2.3 Demografía .....	17
2.3 Nivel de estudios de la población .....	19
2.4 Nivel socio-económico de la población.....	19
2.5 Actividad Comercial .....	20
2.6 Parque de viviendas existente.....	20
2.7 Accesibilidad.....	21
3. DEFINICIÓN DE LA PROMOCIÓN.....	22
3.1 Inmueble .....	22
3.2 Precio.....	22
3.3 Distribución .....	32
3.4 Publicidad .....	32
CAPÍTULO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....	33
1. INTRODUCCIÓN .....	33
1.1 Objetivo.....	33
1.2 Intervención de rehabilitación en el edificio .....	33
1.3 Definición inicial de la Promoción.....	34
2. PLANIFICACIÓN TEMPORAL .....	35
2.1 Estimación de los tiempos.....	35

2.2 Programa de Trabajo .....	35
3. PLANIFICACIÓN ECONÓMICA .....	37
3.1 Determinación de Datos Previos.....	37
3.2 Costes de la Promoción.....	38
4. PLANIFICACIÓN FINANCIERA .....	43
4.1 Descripción de las fuentes de financiación.....	43
4.2 Costes financieros de la promoción.....	43
4.3 Cash-flow.....	44
5. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.....	51
6. ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD.....	52
6.1 Determinación del VAN y el TIR.....	52
6.2 Rentabilidad de la Promoción Inmobiliaria.....	53
6.3 Rentabilidad del promotor.....	54
7. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS.....	56
CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES.....	57
CAPÍTULO 6. REFERENCIAS.....	59
1. BIBLIOGRAFIA.....	59
2. PÁGINAS WEB.....	59
3. RECURSOS ELECTRÓNICOS.....	60
CAPÍTULO 7. INDICE DE ILUSTRACIONES.....	61
CAPÍTULO 8. INDICE DE TABLAS.....	62

## CAPÍTULO 1. PRESENTACIÓN DEL TRABAJO

### 1. OBJETIVO

El objetivo principal de un Trabajo Final de Grado se sustenta en reflejar los conocimientos adquiridos por el alumno durante el desarrollo de la carrera universitaria y, por consiguiente, constituye una importante herramienta en manos de este para presentar y formalizar estos conocimientos.

Así pues, el presente trabajo pretende reflejar el conocimiento adquirido de las diferentes materias relacionadas con la arquitectura, especialmente aquellos relativos a urbanismo, arquitectura legal, proyectos y economía, a partir de la realización de un estudio de viabilidad económica-financiera de la rehabilitación de una edificación destinada a uso residencial. Por tanto, los conocimientos implicados en el desarrollo del estudio se corresponden con los explicados en Urbanística, necesarios en la comprensión del planeamiento urbano y normativa; Arquitectura legal, presentes en la realización del estudio de mercado inmobiliario y la determinación del precio de venta de un inmueble; Proyectos, imprescindibles en la definición espacial del edificio; y Economía y Gestión Empresarial, necesarios en la realización del flujo de cajas correspondiente a la promoción inmobiliaria.

### 2. METODOLOGÍA

El presente Trabajo Final de Grado se estructura bajo una metodología basada en el estudio previo del contexto en el que se implanta dicha promoción, la presentación de los movimientos económicos-financieros propios de la misma, y el posterior análisis de los resultados obtenidos, con la correspondiente conclusión de la viabilidad del proyecto.

En primer lugar, se realiza la presentación de la edificación susceptible de ser rehabilitado, en la cual se especifican las características urbanísticas principales de la misma y la normativa a la cual queda sujeta la posible intervención en el edificio. Tras esta presentación, se realiza el estudio previo correspondiente a la situación macroeconómica de España, a partir de los principales indicadores económicos existentes, y del contexto actual en el que se encuentra el mercado inmobiliario, presentando los datos relativos a la compraventa de viviendas, visados concedidos, etc.

Tras este estudio, se presentan las características del entorno urbano en el que se encuentra situado el proyecto de rehabilitación y se elabora un estudio sobre el mercado de viviendas, a partir de la homogeneización de los precios obtenidos en el mismo. Una vez conocidos los precios homogeneizados, se determina el precio de los productos de la promoción y se realiza la planificación temporal, económica y financiera relativa al desarrollo de esta.

Por último, se elabora un análisis de la rentabilidad de la promoción, a partir de la determinación del VAN y el TIR de esta, y un análisis de sensibilidad, considerando los posibles riesgos que se podrían producir durante el desarrollo de la promoción. Tras estos análisis, se obtiene la conclusión del trabajo, en la cual se determinará la viabilidad del proyecto propuesto.

## CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### 1. UBICACIÓN DEL EDIFICIO

El edificio destinado a uso residencial seleccionado para su rehabilitación, y posterior promoción se encuentra en el barrio del Carmen, uno de los seis barrios que en la actualidad constituyen el distrito Ciutat Vella de València. Y más concretamente, en el nº 23 de la Calle Serranos, arteria principal de la estructura viaria de Ciutat Vella próxima a las Torres de Serrano que delimita el barrio del Carmen con respecto al Barrio de La Seu.



Ilustración 1. Ubicación y entorno del Inmueble.

Fuente; Google Maps.

### 2. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Como se ha indicado anteriormente, el edificio en cuestión se encuentra ubicado en una de las vías principales que delimitan el barrio del Carmen, en pleno centro histórico de València. Por lo tanto, la magnitud de la rehabilitación del mismo queda condicionada por las características del inmueble original, expuestas en la ficha urbanística presente y la normativa urbanística desarrollada en el Plan General de Ordenación Urbana de València y el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen vigentes.

#### Características;

- Superficie de parcela; 364 m<sup>2</sup>.
- Clasificación del suelo; (SU) Suelo Urbano.
- Calificación urbanística; (CHP-111) - C. Histórico Protegido.
- Uso global o predominante; (Rpf.) Residencial plurifamiliar.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA.



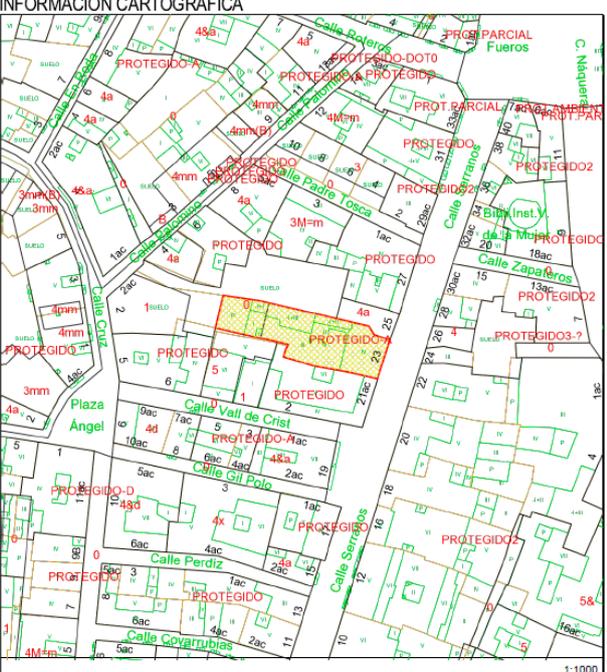
**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
 Àrea de Desenvolupament Urbà i Viuença  
 Servei de Planejament

**DATOS CATASTRALES**

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
5733905	YJ2763D	SERRANOS	23

**INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA**



**PARTICIÓN URBANÍSTICA:**

Superf. parcela (m²)	Número de parcelas	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hojas Serie C
364	2	1	355.92	28

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA:**

**DOCUMENTO URBANÍSTICO:**  
 BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 [RI1275] - PEPRI Carmen. AP 9/05/91. BOP 14/10/92 con NN.UU.

**CLASIFICACIÓN:**  
 (SU)Suelo Urbano

**CALIFICACIÓN:**  
 [CHP-11]C. Historico Protegido

**USOS:**  
 (R)Residencial plurifamiliar

**CONDICIONES DE PARCELA:**  
 Art. 5.7 NN.UU PGOU

**CONDICIONES DE VOLUMEN:**  
 Protegido-A

**CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:**  
 APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

**OBSERVACIONES:**  
 Consultar Capítulo Quinto - Título Tercero NNUU del PGOU. Ver Artículo 3.57 y siguientes, en especial el artículo 3.70.3. Las Condiciones de volumen y forma de los Servicios Públicos del artículo 6.78.4 son para parcelas exentas. Para el resto de SP se usarán las condiciones de las edificaciones de la manzana en que se inserten (Art. 6.75.1).

Fecha Emisión: 1 de marzo de 2017  
 Página: 1/2

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

Ilustración 2. Ficha Urbanística de la propiedad.

Fuente; Ayuntamiento de Valencia.

Toda intervención arquitectónica proyectada en dicho edificio queda condicionada por el *Instrumento de Desarrollo (RI1275) -PREPI Carmen. AP 9/05/91. BOP 14/10/92 con NN.UU*, en cuyo **Artículo 22; Intervenciones en edificios con nivel de protección 2**, se desarrolla el nivel de protección correspondiente a este inmueble y la normativa urbanística vigente aplicada sobre el mismo. Sin embargo, en 2009, gran parte de la edificación se derrumbó sobre el refugio de la guerra civil colindante a este, quedando el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente regulado por el **Artículo 3.66. Apartado 3** correspondiente al PGOU de València.

Así pues, el aprovechamiento urbanístico queda restringido por la superficie correspondiente al edificio presente en la parcela y la altura de la edificación resultante de la rehabilitación del mismo se establece en 4 plantas, compuesta por 3 plantas y planta baja.

Para corroborar la normativa urbanística vigente aplicada en el proyecto véase **Anexo I**.

## CAPÍTULO 3. ESTUDIO COMERCIAL DE LA PROMOCIÓN

### 1. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO, SITUACIÓN ACTUAL Y EXPECTATIVAS.

#### 1.1 Situación macroeconómica de España

La actual situación macroeconómica de España se define gracias a una serie de variables de carácter económico, como el crecimiento del producto interior bruto (PIB), la tasa de variación de empleo, la tasa de desempleo, la tasa de inflación y la evolución del comercio exterior o del consumo, entre otras.

Con respecto a la evolución del producto interior bruto, España terminó el ejercicio económico del año 2016 con un crecimiento del 3,2%, manteniendo de esta manera el mismo crecimiento obtenido durante el ejercicio anterior, y las previsiones presentes en el **World Economic Outlook** anticipan un posible aumento del PIB del 2,6% y 2,1% para el año 2017 y 2018, respectivamente. Por tanto, los datos publicados recientemente por el FMI y la OCDE corroboran la continuidad de un escenario económico favorable, a causa del incremento de la producción de bienes y servicios durante los dos próximos años y el consecuente crecimiento de la riqueza nacional.

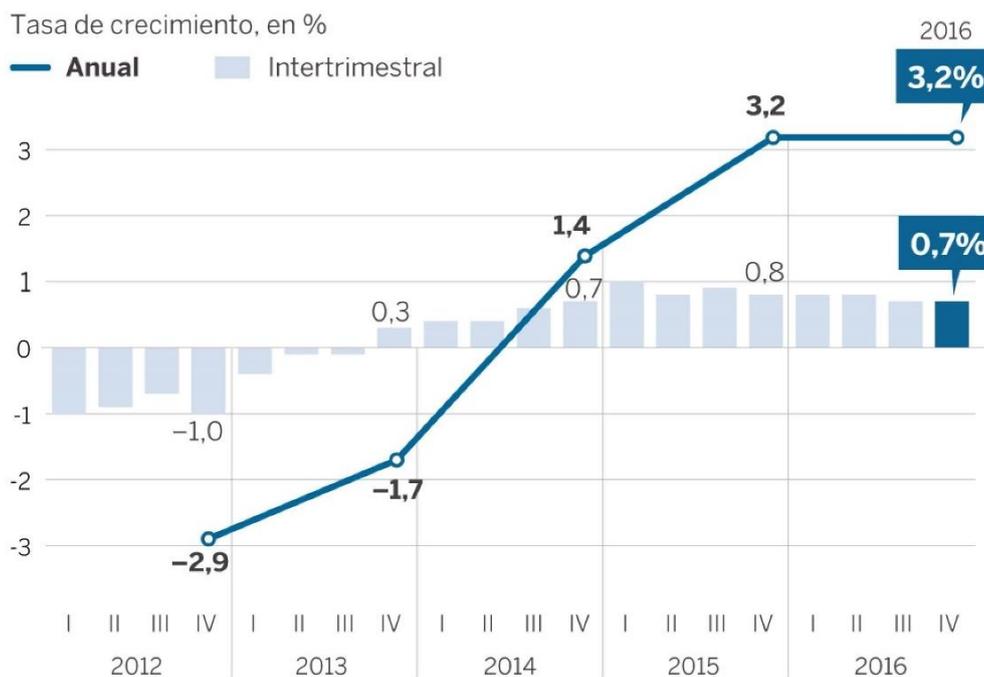


Ilustración 3. Evolución del PIB de España.

Fuente; Instituto Nacional de Estadística.

En cuanto al entorno económico mundial, se observa como España encabeza el crecimiento experimentado por la Unión Europea, la cual se encuentra en plena recuperación económica. En general, se percibe un crecimiento muy moderado entre los países con economías avanzadas, aunque la caída de los precios de las materias y la energía, junto con la desaceleración económica que padecen países como China, Brasil u otros emergentes, pueden afectar negativamente a este posible crecimiento.

**Panorama de las proyecciones de Perspectivas de la economía mundial**  
 (Variación porcentual anual, salvo indicación en contrario)

	2016	Proyecciones		Diferencia con la Actualización del informe WEO de enero de 2017 <sup>1</sup>		Diferencia con el informe WEO de octubre de 2016 <sup>1</sup>	
		2017	2018	2017	2018	2017	2018
<b>Producto mundial</b>	<b>3,1</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>Economías avanzadas</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
Estados Unidos	1,6	2,3	2,5	0,0	0,0	0,1	0,4
Zona del euro	1,7	1,7	1,6	0,1	0,0	0,2	0,0
Alemania	1,8	1,6	1,5	0,1	0,0	0,2	0,1
Francia	1,2	1,4	1,6	0,1	0,0	0,1	0,0
Italia	0,9	0,8	0,8	0,1	0,0	-0,1	-0,3
España	3,2	2,6	2,1	0,3	0,0	0,4	0,2
Japón <sup>2</sup>	1,0	1,2	0,6	0,4	0,1	0,6	0,1
Reino Unido	1,8	2,0	1,5	0,5	0,1	0,9	-0,2
Canadá	1,4	1,9	2,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Otras economías avanzadas <sup>3</sup>	2,2	2,3	2,4	0,1	0,0	0,0	0,0
<b>Economías de mercados emergentes y en desarrollo</b>	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>4,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>África subsahariana</b>	<b>1,4</b>	<b>2,6</b>	<b>3,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,1</b>
Nigeria	-1,5	0,8	1,9	0,0	-0,4	0,2	0,3
Sudáfrica	0,3	0,8	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>América Latina y el Caribe</b>	<b>-1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,2</b>
Brasil	-3,6	0,2	1,7	0,0	0,2	-0,3	0,2
México	2,3	1,7	2,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6
<b>Comunidad de Estados Independientes</b>	<b>0,3</b>	<b>1,7</b>	<b>2,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>
Rusia	-0,2	1,4	1,4	0,3	0,2	0,3	0,2
Excluido Rusia	1,8	2,5	3,5	0,0	0,2	0,2	0,6
<b>Economías emergentes y en desarrollo de Asia</b>	<b>6,4</b>	<b>6,4</b>	<b>6,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
China	6,7	6,6	6,2	0,1	0,2	0,4	0,2
India <sup>4</sup>	6,8	7,2	7,7	0,0	0,0	-0,4	0,0
ASEAN-5 <sup>5</sup>	4,9	5,0	5,2	0,1	0,0	-0,1	0,0

Ilustración 4. Proyección de Crecimiento del PIB.

Fuente; FMI. World Economic Outlook. Abril 2017.

La evolución de la tasa de desempleo se ha postulado como una de las variables más importantes en el análisis de la recuperación económica del país, presentando un porcentaje sobre población activa del 18,63% en el cierre del año anterior, casi 2,3% puntos menos que en 2015, su nivel más bajo desde 2009. De esta manera, se constata un descenso continuo de este indicador durante los últimos años, registrándose un mayor porcentaje de desocupación en la población menor de 25 años. Una visión que comparte gran parte de las entidades financieras, como el Banco de España, el cual vaticina un crecimiento estable del empleo en los próximos dos años, y cifra este crecimiento en una tasa de desempleo del 16,3% y el 14,4% para el 2017 y 2018, respectivamente.

**PROYECCIÓN DE LAS PRINCIPALES MACROMAGNITUDES DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA (a)**

Tasas de variación anual sobre volumen y % del PIB

	2016 (b)	2016	Proyección. Septiembre 2017		
			2017	2018	2019
PIB	3,3	3,2	3,1	2,5	2,2
Índice de precios de consumo (IPC)	-0,2	-0,2	1,9	1,3	1,6
Empleo (puestos de trabajo equivalente)	3,0	2,9	2,7	2,2	1,8
Tasa de paro (porcentaje de la población activa). Datos fin de período	18,6	18,6	16,3	14,4	12,9

FUENTES: Banco de España e Instituto Nacional de Estadística.  
 Último dato publicado de la CNTR: segundo trimestre de 2017.

a Fecha de cierre de las predicciones: 25 de septiembre de 2017.

b Las tasas de variación en 2016 que hacen referencia a las series de Contabilidad Nacional se han actualizado para recoger la revisión de la Contabilidad Nacional Anual de los años 2014-2016 publicada por el INE el pasado 12 de septiembre.

Ilustración 5. Evolución de la Tasa de Paro de España.

Fuente; Banco de España. 2017.

La creación de puestos de trabajo con una calidad salarial mínima supondrá un aumento indirecto de la riqueza de la población activa e, indirectamente, una reducción en las partidas del presupuesto general del estado destinadas a gastos sociales, como el subsidio por desempleo. Por tanto, la relación que presentan ambos parámetros permite la consolidación de un escenario económico nacional en auge, puesto que el incremento de la población activa del país supondrá una mayor producción de bienes y servicios que, a su vez, permitirá un incremento de la recaudación monetaria anual del mismo y un descenso en el gasto social previsto en el presupuesto general del estado.

En cuanto al análisis de la inflación, en primer lugar, se debe estudiar la evolución del índice de precios al consumo desde sus dos variables más relevantes, la inflación propiamente dicha, y la inflación subyacente, la cual excluye los elementos más volátiles del IPC, la alimentación no elaborada y la energía.

En el 2016 se registró un sensible descenso en el IPC del 0,2% a causa del precio de los combustibles fósiles, que contrarrestó el incremento de precios experimentado en otros ámbitos, si bien, la tasa subyacente cerró el año con una subida del 0,8%. Por lo tanto, considerando el descenso del 0,5% en el IPC producido en 2015, se consolida un periodo de deflación, causado por la elevada dependencia energética que España padece. Sin embargo, los datos obtenidos durante este año están mostrando un cambio en la tendencia y una recuperación paulatina del precio del crudo, es decir, un incremento de la inflación que se trasladará a una subida de los precios al consumo en el cierre del mismo.

**Economías de Europa: PIB real, precios al consumidor, saldo en cuenta corriente y desempleo**  
*(Variación porcentual anual, salvo indicación en contrario)*

	PIB real			Precios al consumidor <sup>1</sup>			Saldo en cuenta corriente <sup>2</sup>			Desempleo <sup>3</sup>		
	2016	Proyecciones		2016	Proyecciones		2016	Proyecciones		2016	Proyecciones	
		2017	2018		2017	2018		2017	2018		2017	2018
<b>Europa</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,9</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	...	...	...
<b>Economías avanzadas de Europa</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>0,4</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>8,7</b>	<b>8,3</b>	<b>8,0</b>
Zona del euro <sup>4,5</sup>	1,7	1,7	1,6	0,2	1,7	1,5	3,4	3,0	3,0	10,0	9,4	9,1
Alemania	1,8	1,6	1,5	0,4	2,0	1,7	8,5	8,2	8,0	4,2	4,2	4,2
Francia	1,2	1,4	1,6	0,3	1,4	1,2	-1,1	-0,9	-0,5	10,0	9,6	9,3
Italia	0,9	0,8	0,8	-0,1	1,3	1,3	2,7	2,0	1,8	11,7	11,4	11,0
España	3,2	2,6	2,1	-0,2	2,4	1,4	2,0	1,5	1,6	19,6	17,7	16,6
Países Bajos	2,1	2,1	1,8	0,1	0,9	1,4	9,6	9,2	9,1	5,9	5,4	5,3
Bélgica	1,2	1,6	1,5	1,8	2,0	1,7	1,0	0,9	1,0	8,0	7,8	7,6
Austria	1,5	1,4	1,3	1,0	2,1	1,8	2,4	2,4	2,2	6,1	5,9	5,9
Grecia	0,0	2,2	2,7	0,0	1,3	1,4	-0,6	-0,3	-0,0	23,8	21,9	21,0
Portugal	1,4	1,7	1,5	0,6	1,2	1,4	0,8	-0,3	-0,4	11,1	10,6	10,1

Ilustración 6. Proyección de Crecimiento del IPC.

Fuente: FMI. World Economic Outlook. Abril 2017.

A pesar de ello, entre los componentes de la demanda nacional, destaca el favorable comportamiento del gasto en consumo final de los hogares e instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares (ISFLSH), impulsado por la creación de empleo, el entorno de reducidos tipos de interés y la mejora de las condiciones de financiación. Así, el ritmo del crecimiento interanual del consumo privado se mantuvo estabilizado, aportando 1,7 puntos al crecimiento del producto interior bruto y cerrando el 2016 con un crecimiento medio anual del 3,2%, tres décimas superior al del 2015.

Otra de las variables económicas que intervienen en el crecimiento de España es la evolución del comercio exterior, pues esta realiza una aportación positiva de la demanda externa neta al crecimiento interanual del PIB. Este hecho se presenta como tal debido a un incremento de las exportaciones más acentuado que el de las importaciones, con unas tasas interanuales del 4,4% y del 3,3% en 2016, respectivamente, como consecuencia de una contribución de los países miembros de la Unión Europea y, en menor medida, de los miembros de la OCDE no pertenecientes a la Unión Europea. Por productos, destaca la aportación positiva de los bienes intermedios no energéticos y, en menor medida, de los energéticos.

Por otra parte, se produce una reducción en el volumen de dinero que se importa y un incremento el que se recibe, por lo que el déficit en la balanza comercial es inferior al del año anterior con un 3,1% de mejoría. En este ámbito, se hace hincapié en la necesidad de dotar a las pequeñas y medianas empresas de las herramientas necesarias para que estas sean competitivas en el mercado internacional, pues una empresa suficientemente dimensionada puede mejorar su rentabilidad aún con incrementos de salarios, dada la estabilidad de la producción en serie que origina.

Por tanto, teniendo en consideración todas estas variables económicas, se puede confirmar la consolidación de una moderada recuperación económica, pues el incremento de la producción del país, con la consecuente creación de empleo, colabora en el aumento de la riqueza del país, acompañado por la paulatina subida de los precios y salarios

## 1.2 El mercado inmobiliario.

Con el objetivo de identificar aquellos factores económicos que intervendrán en la promoción inmobiliaria a estudio es necesario conocer la actual situación del sector inmobiliario y las expectativas de futuro del mismo.

Uno de los factores más importantes a analizar en el estudio de viabilidad económica y financiera de una promoción inmobiliaria es la contratación de servicios hipotecarios por parte de los clientes. Actualmente, aproximadamente el 80% de las hipotecas registradas en el país están constituidas bajo un interés variable, cuyo tipo de referencia más utilizado es el Euribor al figurar como tal en el 92,5% de los nuevos contratos realizados en 2016. Un hecho que ha provocado una considerable disminución en los tipos de interés hipotecarios a causa de la caída continuada que el Euribor ha experimentado en el último año.

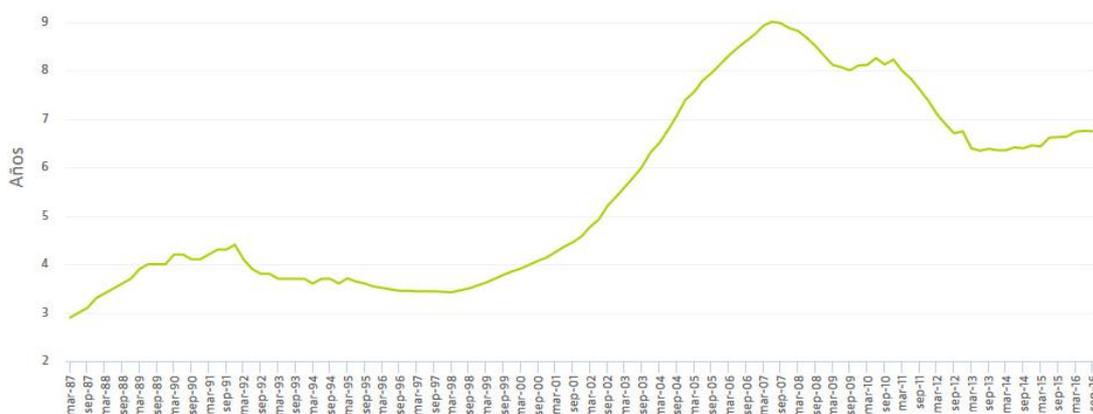


Ilustración 7. Esfuerzo de las familias para comprar una vivienda.

Fuente; Banco de España. 2017.

Esta reducción en el tipo de interés hipotecario ha permitido un mayor acceso del cliente a este producto crediticio, no obstante, parte del beneficio derivado de la reducción en el tipo de interés de las hipotecas no recae en el mismo a causa del aumento del coste de las vinculaciones a la hipoteca, es decir, el coste actual de los seguros y servicios vinculados a la hipoteca es mayor que el coste proveniente de los intereses.

Según el Instituto Nacional de Estadística, la contratación de hipotecas para vivienda en España registró en el 2016 un incremento del 14% con respecto al año anterior, consolidándose de esta manera el tercer año consecutivo con datos en positivo, tras siete años de caídas anuales. Con un total de 281.328 contrataciones hipotecarias nuevas, el ritmo de concesión de crédito para la adquisición de vivienda por parte de las entidades financieras se modera con respecto al 2015, en el que se alcanzó un repunte del 20,8%, tras el leve incremento del 2,3% en 2014. También se incrementó el importe medio de las hipotecas inscritas en los registros de la propiedad en el conjunto del 2016, que alcanzó los 109.750 euros, un 2,8% superior al año anterior, cuando la media solamente alcanzó los 105.931 euros.

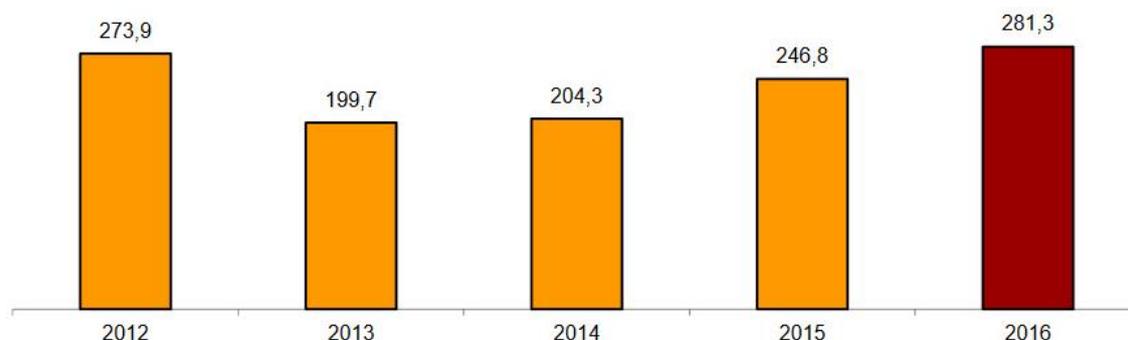


Ilustración 8. Evolución del número de hipotecas sobre viviendas (en miles).

Fuente; Instituto Nacional de Estadística.

Con respecto a los visados autorizados para la construcción de obra nueva de uso residencial, en 2016 se registró un incremento del 29% con respecto al 2015, con un total de 64.308 visados concedidos el año pasado frente a los 49.695 visados del 2015. El aumento más relevante se advierte en la construcción de viviendas en bloque, con una subida interanual del 34%, mientras que los visados para residencias unifamiliares solamente registró un incremento anual del 17%.

PERIODO	USO RESIDENCIAL					
	TOTAL	DESTINADOS A VIVIENDAS FAMILIAR				COLECTIVOS
		TOTAL	UNIFAMILIARES		EN BLOQUE	
			ADOSADAS	AISLADAS		
2016	23.977	19.801	4.367	12.773	2.635	26
2015	21.223	17.052	2.801	11.852	2.372	27
2014	16.573	13.003	1.453	10.097	1.414	39
2013	16.676	12.868	1.429	9.882	1.528	29
2012	20.758	16.242	2.357	12.158	1.692	35

Ilustración 9. Número de visados concedidos para uso residencial.

Fuente; Ministerio de Fomento.

Por tanto, el 2016 supuso el tercer año consecutivo con un incremento del número de visados, tras la consolidación de la recuperación en 2015, con un aumento del 42,5% con respecto al año 2014, en el cual los datos rompieron con siete años consecutivos en negativo al repuntar un 1,7%.

Por otra parte, este crecimiento se refleja también en el número de viviendas libres iniciadas durante el 2016, con un número total de 57.979 viviendas y un incremento del 28,1% con respecto al 2015, y de viviendas libres terminadas, con 34.351 viviendas finalizadas en el mismo año.

Sin embargo, la salida de la crisis del sector de la construcción presenta mayores dificultades en el sector público, pues mientras los mercados de la edificación crecían un 6,5% gracias a la demanda privada en 2016, la edificación de carácter público descendió un 12% provocando que el aumento de la producción total no superara el 1,8%. Un problema que perdura, pese al aporte positivo proporcionado por el crecimiento económico actual, y origina que el sector de la construcción crezca solamente un 3% en 2017, gracias a la colaboración de la promoción privada. Este hecho cambiará, previsiblemente, en el 2018 y el 2019, años en los que la reincorporación de la demanda pública al mercado generará un crecimiento más sólido del 4,1% y 3,6%, respectivamente.

Por lo tanto, se observa una recuperación en la demanda privada por parte de los clientes a causa de una paulatina mejora de la renta de las familias y de las condiciones ofertadas por las entidades financieras en la contratación de hipotecas. Además, existe un componente social muy arraigado en la sociedad española, el cual se fundamenta en considerar la compra de una vivienda como una inversión, un hecho que ha facilitado durante años la especulación con activos inmobiliarios.

En conclusión, las expectativas del sector de la construcción presentan un entorno favorable gracias al crecimiento actual de la demanda privada, el futuro incremento de la demanda pública, la reducción del interés hipotecario y el aumento de los precios de vivienda.

## 2. ANÁLISIS DEL ENTORNO.

### 2.1 Introducción.

La promoción inmobiliaria se encuentra ubicada en el barrio del Carmen, el cual conforma uno de los distritos más antiguos de la capital del Turia, el distrito Ciutat Vella. Este queda delimitado por el norte con La Saïdia, el sudeste con L'Eixample el sudoeste con Extramurs y el este con El Pla del Real.

A nivel urbano, está delimitado por el trazado de la antigua muralla del Siglo XIV, es decir, la calle Colón y Xàtiva, la avenida Guillem de Castro, el margen derecho del río Turia desde esta última hasta la calle Justicia y la Puerta del Mar.

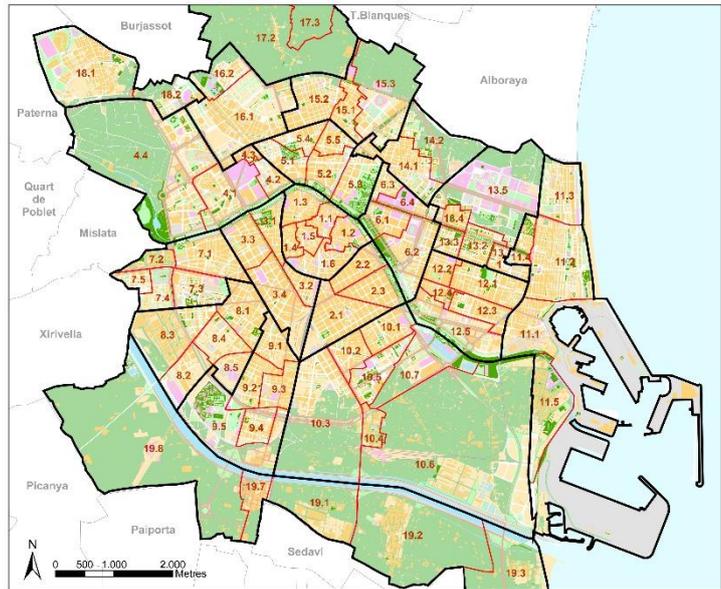


Ilustración 10. Barrios de València.

Fuente; Ayuntamiento de València.

El distrito de València, Ciutat Vella, se originó en una isla fluvial que el río Turia conformó antiguamente, gracias a un brazo de agua que dividía el lecho del río y envolvía a esta por el centro del actual distrito urbano hasta confluir de nuevo con el río. En el centro de la misma, el pueblo romano fundó la ciudad de Valentia en el 138 a.C, cerca de la plaça de l'Almoina, lugar donde actualmente se puede visitar el centro arqueológico de la misma. Por otra parte, en la época musulmana, la ciudad aprovechó el mismo brazo del río como foso y límite de la ciudad para la edificación de la nueva muralla árabe.

Finalmente, en 1356, tras la conquista de València por parte del rey Jaume I, el rey Pere el Ceremonioso, ordenó la construcción de una nueva muralla cristiana, el trazado de la cual se corresponde con el actual límite del distrito de la ciudad de València, Ciutat Vella. Actualmente, este se corresponde con el centro histórico, cultural y político de la ciudad, el cual está conformado por un total de seis barrios; La Seu, La Xerea, El Pilar, El Mercat y Sant Francesc.



Ilustración 11. Mapa Histórico de València.

Fuente; Cartografía Histórica de València.

## 2.2 Características del entorno.

Como se ha comentado con anterioridad, el inmueble objeto de estudio en el presente trabajo se encuentra ubicado en la Calle Serranos, una de las vías principales que estructura el centro histórico de València y delimita el barrio del Carmen. Este barrio se caracteriza por presentar una trama urbana constituida por calles de dimensiones reducidas que dificultan, en ocasiones, el correcto acceso del tráfico rodado en diversas zonas y zonas urbanas deterioradas a causa del nulo mantenimiento por parte de los propietarios de las edificaciones históricas.

Sin embargo, el edificio propuesto en el trabajo se encuentra en una de las zonas de mayor valor histórico del barrio del Carmen sin padecer las desventajas urbanas características del centro histórico de València, pues se encuentra presente en un vial de grandes dimensiones en cuyo entorno más próximo están presentes numerosos monumentos arquitectónicos de gran valor histórico, como las Torres de Serrano. Por otro lado, es importante destacar la cercanía del trazado de la muralla árabe, en la cual la administración pública pretende intervenir para restaurarla y potenciar su valor arquitectónico.



Ilustración 12. Muralla árabe de València y Torres de València.

Fuente; Ayuntamiento de València.

No menos importante es la propiedad que existe en la propiedad colindante al edificio, pues resulta ser un refugio de la guerra civil, en los cuales el ayuntamiento de València está interviniendo para recuperar estos refugios antiaéreos y convertirlos en espacios culturales expositivos.



Ilustración 13. Refugio antiaéreo de Valencia. Fuente; [www.20minutos.com](http://www.20minutos.com)

### 2.3 Demografía.

Con el objetivo de analizar las características demográficas correspondientes al Carmen, es necesario comparar los datos obtenidos de València con los datos pertenecientes a este. Por una parte, en cuanto al número de habitantes, la ciudad de València presenta un total de 790.201 habitantes distribuidos por su territorio, mientras que en el barrio del Carmen se concentran 6.404 habitantes, los cuales se corresponden con el 0,8% de la población del municipio.

	Población	Hombres		Mujeres	
València	790.201	377.233	47,75%	412.968	52,25%
El Carme	6.404	3.080	48,10%	3.324	51,90%

Tabla 1. Población de València y El Carme.

Fuente; Elaboración Propia.

Datos demográficos del barrio del Carmen.

Año	1991	1996	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Población	6.338	5.401	6.155	6.224	6.220	6.258	6.498	6.499	6.431	6.469	6.404

Tabla 2. Evolución de la población.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

Personas	Superficie	Densidad de Población
6.404	38,40	166,80

Tabla 3. Superficie y densidad de población.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

	Total	0-15	16-64	≥65
<b>Total</b>	<b>6.404</b>	<b>757</b>	<b>4.345</b>	<b>1.302</b>
Hombres	3.080	389	2.223	468
Mujeres	3.324	368	2.122	834

Tabla 4. Población por sexo y edad en grandes grupos.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

Estructura por edad y sexo de la población del barrio del Carmen.

	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44
<b>Total</b>	<b>248</b>	<b>292</b>	<b>187</b>	<b>177</b>	<b>225</b>	<b>382</b>	<b>579</b>	<b>702</b>	<b>676</b>
Hombres	122	150	97	104	102	174	304	377	354
Mujeres	126	142	90	73	123	208	275	325	322
	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	≥84
<b>Total</b>	<b>525</b>	<b>418</b>	<b>376</b>	<b>315</b>	<b>310</b>	<b>282</b>	<b>229</b>	<b>217</b>	<b>264</b>
Hombres	293	218	177	140	143	119	77	67	62
Mujeres	232	200	199	175	167	163	152	150	202

Tabla 5. Población por sexo y edad en grupos de 5 años.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

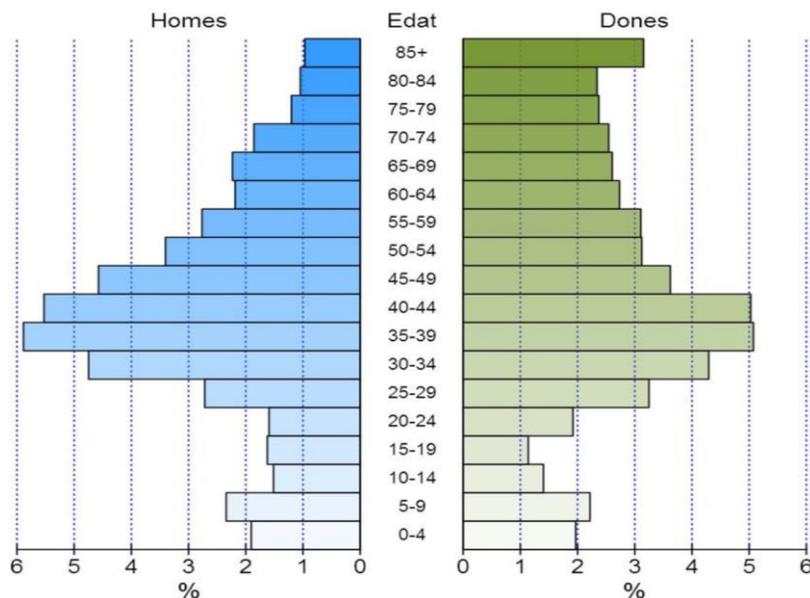


Ilustración 14. Pirámide poblacional. Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

Tras analizar la pirámide poblacional perteneciente al barrio del Carmen, se observa que la población mayoritaria del mismo se encuentra dentro del rango que comprende de los 25 a los 55 años y, por lo tanto, presenta el perfil de un ciudadano de mediana edad con independencia económica, en su mayoría, y con tendencia a tener descendencia.

Sin embargo, también es importante la presencia del perfil femenino con edad avanzada, pues este hecho evidencia el envejecimiento de la población en este barrio. Así pues, se podría considerar que la población residente en este barrio se caracteriza por presentar una edad superior a 25 años, sin destacar la presencia de menores a esta edad.

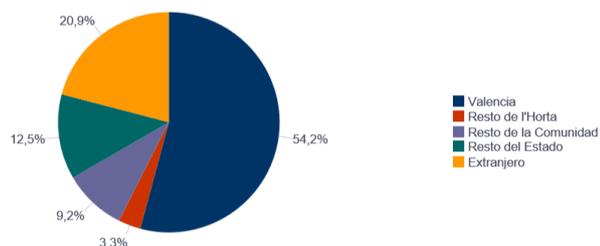
#### Población según lugar de nacimiento.

	Total	València	Resto de l'Horta	Resto de la Comunidad	Resto del Estado	Extranjero
<b>Total</b>	<b>6.404</b>	<b>3.423</b>	<b>209</b>	<b>654</b>	<b>860</b>	<b>1.249</b>
Hombres	3.080	1.668	101	283	384	644
Mujeres	3.324	1.764	108	371	476	605

Tabla 6. Población por lugar de nacimiento y sexo.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

#### Hombres;



#### Mujeres;

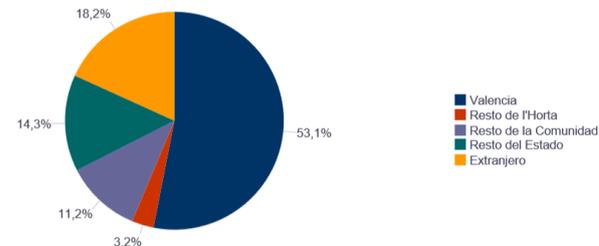


Ilustración 15. Población por lugar de nacimiento y sexo.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

Tamaño medio de las familias.

En cuanto al tamaño medio de las familias residentes en el barrio del Carmen, se observa en el Padrón Municipal de Habitantes publicado por el ayuntamiento de València que la media de personas por hogar se corresponde con 1,95 personas por vivienda familiar. Sin embargo, este dato solamente ofrece una información representativa, así pues se procede a analizar el número de personas por residencia familiar relativas al barrio del Carmen.

Personas	1	2	3	4	5	≥6
Hogares	48,60 %	26,30 %	13,20 %	8,20 %	2,20 %	1,50 %

Tabla 7. Población por tamaño de los hogares.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

En la Tabla 7, se observa como predomina el perfil de una vivienda con un único habitante en el barrio del Carmen, pues el 48,6% de los hogares del barrio presenta este perfil. Por lo tanto, tras el análisis de los datos obtenidos en la Tabla 7, se propone realizar viviendas familiares que permitan atraer a familias con un mayor número de personas y así evitar el envejecimiento de la población del barrio del Carmen.

### 2.3 Nivel de estudios de la población.

	Total	Menor de 18 años.	No sabe leer, ni escribir.	Titulación inferior a graduado escolar.	Graduado escolar o equivalente.	Formación profesional, título equivalente o superior.
<b>Total</b>	<b>6.404</b>	<b>830</b>	<b>25</b>	<b>823</b>	<b>1.268</b>	<b>3.458</b>
Hombres	3.080	437	4	332	612	1.695
Mujeres	3.324	393	21	491	656	1.763

Tabla 8. Población según sexo y estudios.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

Tras analizar la Tabla 8, la cual presenta el nivel de estudios de los habitantes del barrio del Carmen, se observa que, a pesar de que existe un porcentaje considerable de la población que no posee una titulación superior al graduado escolar, la mitad de esta posee una formación profesional o superior. Así pues, gran parte de la población del barrio se encuentra formada profesionalmente.

### 2.4 Nivel socio-económico de la población.

	Total	Activos.	Ocupados a tiempo completo.	Ocupados a tiempo parcial.	Desocupados que han trabajado antes.	Desocupados buscando primer trabajo.	Inactivos.
<b>Total</b>	<b>5.430</b>	<b>3.770</b>	<b>2.165</b>	<b>590</b>	<b>870</b>	<b>145</b>	<b>1.660</b>
Hombres	2.940	2.155	1.360	300	390	105	785
Mujeres	2.490	1.615	805	290	480	40	875

Tabla 9. Población mayor de 16 años según sexo y actividad económica.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

	<b>Total</b>	Agricultura y pesca.	Industria.	Construcción.	Servicios.
<b>Total</b>	<b>3.635</b>	<b>65</b>	<b>160</b>	<b>340</b>	<b>3.070</b>
Hombres	<b>2.045</b>	65	105	245	1.630
Mujeres	<b>1.590</b>	0	55	95	1.440

Tabla 10. Población mayor de 16 años según sexo y sector de actividad.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

Como es posible observar en la Tabla 9, en torno a un 70% de la población activa residente en el barrio del Carmen posee un trabajo a tiempo completo en la actualidad, el cual se encuentra ligado al sector servicios en la mayoría de los casos.

## 2.5 Actividad Comercial.

	<b>Total</b>	Porcentaje
<b>Total</b>	<b>818</b>	<b>100 %</b>
Comercio, Restaurantes, Hostelería y Reparaciones.	409	50,0 %
Transporte y Comunicaciones.	20	2,40 %
Instituciones Financieras, Aseguradoras, Servicios prestados a empresas.	235	28,7 %
Otros servicios.	154	18,8 %

Tabla 11. Población mayor de 16 años según sexo y sector de actividad.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

Tras estudiar el desglose de la actividad comercial presente, se observa que predomina la actividad hostelera en el barrio, apoyado en gran medida por la actividad generada por servicios prestados a otras empresas.

## 2.6 Parque de viviendas existente.

### Viviendas.

Años	≤1800	1801 1900	1901 1920	1921 1940	1941 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	1991 2000	2001 2010
Viviendas	121	975	195	168	312	1.083	372	66	455	567

Tabla 12. Viviendas según año de construcción.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

Superficie	<b>Total</b>	≤60	61-80	81-100	101-120	121-150	151-200	≥ 200	Media
<b>Total</b>	<b>4.246</b>	1.031	1.152	891	614	362	158	38	85

Tabla 13. Viviendas según superficie construida.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

El parque de viviendas del barrio del Carmen se caracteriza por su valor histórico y antigüedad, pues la mayoría de las edificaciones presentes se construyeron a mediados del Siglo XX. Sin embargo, es importante destacar que otra gran parte del parque de viviendas se realizaron durante el Siglo XIX, hecho que permite entender las características de las construcciones.

Así pues, tras analizar los datos obtenidos del Padrón Municipal de Habitantes se observa que la mayoría de estas viviendas presentan una superficie media de 85 m<sup>2</sup>, razón por la cual se plantea realizar viviendas con una superficie comprendida entre 80 y 150 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos.

Aparcamientos	Superficie total aparcamiento (m <sup>2</sup> )	Superficie aparcamiento / vivienda	Superficie aparcamiento / turismo
	30.982	7,30	13,60

Tabla 14. Superficie total de aparcamientos.

Fuente; Padrón Municipal de Habitantes. 2016.

2.7 Accesibilidad.

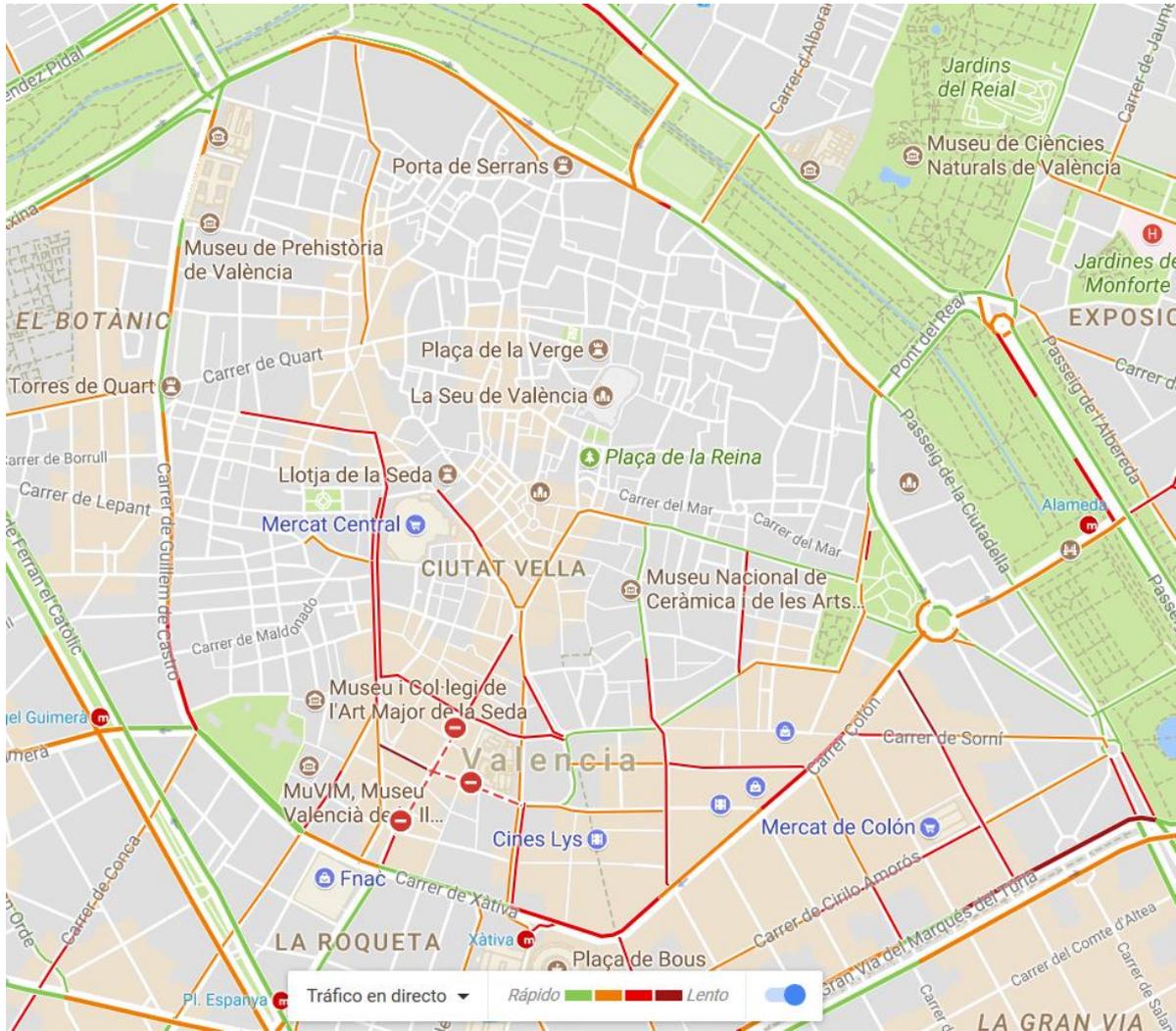


Ilustración 16. Tráfico rodado en Ciutat Vella.

Fuente; Google Maps.

### 3. DEFINICIÓN DE LA PROMOCIÓN.

#### 3.1 Inmueble.

La presente promoción inmobiliaria plantea la rehabilitación del inmueble ubicado en el nº 23 de la calle Serranos de la ciudad de Valencia, cuyo máximo aprovechamiento permitido queda definido en la normativa urbanística del Plan Especial de Protección y Reforma del barrio del Carmen. En ella queda especificado que el inmueble resultante de la rehabilitación mantiene el número de plantas y los límites volumétricos de la edificación original, al estar catalogada esta con un nivel de protección estructural.

En planta baja se encuentran:

- Zaguán de acceso al inmueble (zona común).
- Núcleo de comunicación vertical, compuesto por escaleras y ascensor.
- Cuarto de instalaciones de 5 m<sup>2</sup>, colindante al núcleo de comunicación vertical.
- Trasteros, con acceso independiente desde las zonas comunes de planta baja.
- Local comercial de una superficie aproximada de 193,20 m<sup>2</sup>, con una fachada de 7 m<sup>2</sup> de longitud.

En el resto de las plantas se encuentran las 8 viviendas proyectadas en la rehabilitación del inmueble, las cuales se caracterizan por presentar una superficie comprendida entre 80 y 150 m<sup>2</sup>, pues el objetivo de la promoción consiste en atraer a nuevas familias para evitar el envejecimiento de la población. Estas viviendas presentan huecos tanto a la Calle Serranos como al patio interior de manzana.

#### 3.2 Precio.

Con la finalidad de determinar el precio de venta de los productos de la promoción inmobiliaria, es necesario obtener el precio medio homogeneizado a partir del análisis del mercado inmobiliario presente en Ciutat Vella. Por tanto, se realiza un estudio de mercado de viviendas, tanto de segunda mano como de nueva promoción, locales comerciales y trasteros. La información necesaria para la elaboración de este estudio de mercado, el cual se realiza en el mes de septiembre del 2017, se obtiene de las páginas web [www.idealista.es](http://www.idealista.es), [www.fotocasa.com](http://www.fotocasa.com), [www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com), [www.elitehabitat.net](http://www.elitehabitat.net) y [www.grupoalain.com](http://www.grupoalain.com).

Finalmente, una vez obtenida la información se procede a realizar un análisis completo del mercado inmobiliario de Ciutat Vella a partir del siguiente proceso:

- Búsqueda de información representativa actual del mercado inmobiliario.
- Depuración de la muestra obtenida.
- Estratificación de la muestra.
- Comparación de la edificación con otras comparables en el mercado.
- Corrección de los valores obtenidos en el estudio.

Así pues, la muestra de viviendas se divide entre vivienda de segunda mano, obra semi-nueva y de nueva promoción definiendo la vivienda de obra semi-nueva con una antigüedad de 15 años, cuya oferta es menor a la de vivienda de segunda mano.

Por otro lado, en cuanto a la oferta de trasteros, esta es prácticamente nula en el distrito de Ciutat Vella y, por tanto, se amplía la obtención de información al ámbito de toda la ciudad de Valencia, presentando igualmente una oferta escasa.

A continuación, se incluyen las siguientes tablas:

Información obtenida de las viviendas.

- Estudio de mercado de venta de viviendas de segunda mano.
- Estudio de mercado de venta de viviendas de obra semi-nueva.
- Estudio de mercado de venta de viviendas de nueva promoción.
- Estudio de mercado de venta de locales comerciales.
- Estudio de mercado de venta de trasteros.

Depuración de las muestras.

- Homogeneización de muestra de viviendas de segunda mano.
- Homogeneización de muestra de viviendas de obra semi-nueva.
- Homogeneización de muestra de locales comerciales.
- Homogeneización de muestra de trasteros.

ESTUDIO DE MERCADO DE VENTA DE VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO.

Nº	Dirección	Superficie m²	Antigüedad	Calidad Constructiva	Estado de Conservación	Nº Dormitorios	Nº Baños	Ascensor	Precio	Precio/m²
1	Carrer de la Verónica, 5. La Seu. València.	115	1987	Media	Buen estado	3	2	Si	360.000 €	3.130,43 €
2	Carrer dels Trinitaris, 11. La Seu. València.	125	1920	Media	Muy buen estado	3	2	Si	485.000 €	3.880,00 €
3	Plaça de Cisneros, 2. La Seu. València.	74	1964	Media - Alta	Muy buen estado	2	1	Si	240.000 €	3.243,24 €
4	Plaça de Manises, 2. La Seu. València.	120	1955	Media - Alta	Buen estado	3	2	Si	300.000 €	2.500,00 €
5	Plaça de Cisneros, 3. La Seu. València.	80	1964	Media - Alta	Buen estado	2	2	Si	255.000 €	3.187,50 €
6	Carrer del Pare d'Orfens, 7. El Carme. València.	128	1947	Media	Buen estado	4	2	Si	330.000 €	2.578,13 €
7	Carrer del Dr. Beltrán Bigorra, 14. El Carme. València.	110	1971	Media - Baja	Buen estado	3	2	Si	250.000 €	2.272,73 €
8	Carrer de Dalt, 10. El Carme. València.	82	1994	Media	Buen estado	2	1	No	182.500 €	2.225,61 €
9	Carrer de Roterros, 14. El Carme. Valencia.	110	1940	Media	Buen estado	3	2	No	260.000 €	2.363,64 €
10	Carrer de la Creu, 4. El Carme. Valencia.	95	1964	Media - Baja	Buen estado	2	2	No	185.000 €	1.947,37 €
11	Carrer del Bisbe En Jeroni, 4. El Carme. València.	113	1924	Media	Buen estado	2	1	No	250.000 €	2.212,39 €
12	Plaça del Col·legi del Patriarca, 6. La Xerea. València.	108	1975	Media - Alta	Muy buen estado	2	1	Si	365.000 €	3.379,63 €
13	Carrer de les Comedies, 8. La Xerea. Valencia.	100	1920	Media	Muy buen estado	2	2	Si	330.000 €	3.300,00 €
14	Carrer del Mar, 43. La Xerea. Valencia.	112	1969	Media	Buen estado	4	1	Si	280.000 €	2.500,00 €
15	Carrer de Bonaire, 13. La Xerea. Valencia.	100	1996	Media	Buen estado	3	2	No	250.000 €	2.500,00 €
16	Carrer del Comte de Montornés, 21. La Xerea. Valencia.	98	1920	Alta	Muy buen estado	3	2	No	340.000 €	3.469,39 €
17	Carrer de Bonaire, 32. La Xerea. Valencia.	115	1996	Media - Alta	Buen estado	3	2	No	299.000 €	2.600,00 €
18	Carrer de les Comedies, 8. La Xerea. Valencia.	119	1920	Media - Alta	Muy buen estado	2	1	Si	325.000 €	2.731,09 €
19	Carrer del Mar, 39. La Xerea. Valencia.	129	1973	Media	Buen estado	4	2	Si	280.000 €	2.170,54 €
20	Carrer del Comte de Montornés, 28. La Xerea. València	119	1930	Media - Alta	Muy buen estado	3	2	No	390.000 €	3.277,31 €
21	Carrer del General Tovar, 2. La Xerea. València.	153	1945	Alta	Buen estado	3	2	Si	495.000 €	3.235,29 €
22	Carrer del Mar, 23. La Xerea, València.	94	1988	Media - Alta	Buen estado	4	1	Si	280.000 €	2.978,72 €
23	Carrer del Comte de Montornés, 10. La Xerea. València	141	1926	Media	Buen estado	4	2	No	350.000 €	2.482,27 €
24	Carrer del Baró de Petrés, 3. La Xerea. València.	105	1962	Media	Buen estado	2	1	No	315.000 €	3.000,00 €
25	Carrer del Poeta Liern, 18. La Xerea. València.	96	1970	Media	Muy buen estado	2	2	No	270.000 €	2.812,50 €

Tabla 15. Muestra de Viviendas de Segunda Mano.

Fuente; Elaboración Propia.

ESTUDIO DE MERCADO DE VENTA DE VIVIENDAS DE OBRA SEMI-NEUEVA.

Nº	Dirección	Superficie m²	Antigüedad	Calidad Constructiva	Estado de Conservación	Nº Dormitorios	Nº Baños	Ascensor	Precio	Precio/m²
1	Carrer Estret de l'Almodí, 3. La Seu. València.	80	2008	Media	Buen estado	2	1	No	220.000 €	2.750,00 €
2	Carrer dels Valencians, 6. La Seu. València.	140	2011	Media	Buen estado	3	1	Si	380.000 €	2.714,29 €
3	Carrer de la Concordia, 4. El Carme. València.	90	2011	Media - Alta	Muy buen estado	1	1	Si	290.000 €	3.222,22 €
4	Carrer de Quart, 48. El Carme. València.	105	2004	Media - Alta	Buen estado	3	2	Si	270.000 €	2.571,43 €
5	Carrer dels Soguers, 22. El Carme. Valencia.	116	2005	Media	Buen estado	3	2	No	270.000 €	2.327,59 €
6	Carrer del Comte de Montornés, 30. La Xerea. València.	146	2008	Alta	Muy buen estado	4	3	Si	510.000 €	3.493,15 €
7	Passeig de la Ciutadella, 11. La Xerea. València.	162	2016	Alta	Muy buen estado	3	2	Si	569.000 €	3.512,35 €
8	Carrer de Betlem, 1. El Mercat. València.	100	2008	Alta	Muy buen estado	2	2	No	289.000 €	2.890,00 €
9	Carrer de l'Hedra, 5. El Mercat. València.	95	2014	Media - Alta	Muy buen estado	2	2	Si	280.000 €	2.947,37 €
10	Carrer de la Corretgeria, 37. El Mercat. València.	140	2002	Media - Alta	Muy buen estado	3	2	No	440.000 €	3.142,86 €

Tabla 16. Muestra de Vivienda de Obra Semi-nueva.

Fuente; Elaboración Propia.

## ESTUDIO DE MERCADO DE VENTA DE VIVIENDAS DE NUEVA PROMOCIÓN.

EDIFICIO BALMES. Carrer de Balmes, València.

Nº	Tipo de Vivienda	Nº Habitaciones	Nº Baños	Superficie m <sup>2</sup>	Precio	Precio/m <sup>2</sup>	Planta
1	Piso	2	1	55	132.800 €	2.414,55 €	P.B
	Piso	1	1	50	120.000 €	2.400,00 €	1º
	Piso	2	2	65	157.500 €	2.423,08 €	1º
	Piso	1	1	50	121.500 €	2.430,00 €	2º
	Piso	2	2	65	160.000 €	2.461,54 €	2º
	Piso	1	1	50	123.000 €	2.460,00 €	3º
	Piso	2	2	65	165.000 €	2.538,46 €	3º
	Piso	1	1	50	124.500 €	2.490,00 €	4º
	Piso	2	2	65	167.500 €	2.576,92 €	4º

Tabla 17. Muestra de Vivienda de Nueva Promoción. Edificio Balmes.

Fuente; <http://www.avanzaurbana.com>

EDIFICIO Galdós 33. Avenida Pérez Galdós, 33. València.

Nº	Tipo de Vivienda	Nº Habitaciones	Nº Baños	Superficie m <sup>2</sup>	Precio	Precio/m <sup>2</sup>	Planta
2	Piso	1	1	55	140.000 €	2.545,45 €	1º
	Piso	2	2	83	197.000 €	2.373,49 €	1º
	Piso	3	2	195	325.000 €	1.666,67 €	1º
	Piso	4	2	195	339.000 €	1.738,46 €	1º
	Piso	1	1	55	140.000 €	2.545,45 €	2º
	Piso	2	2	83	197.000 €	2.373,49 €	2º
	Piso	3	2	195	325.000 €	1.666,67 €	2º
	Piso	4	2	195	339.000 €	1.738,46 €	2º
	Piso	1	1	55	140.000 €	2.545,45 €	3º
	Piso	2	2	83	197.000 €	2.373,49 €	3º
	Piso	3	2	195	325.000 €	1.666,67 €	3º
	Piso	4	2	195	339.000 €	1.738,46 €	3º
	Piso	1	1	55	140.000 €	2.545,45 €	4º
	Piso	2	2	83	197.000 €	2.373,49 €	4º
	Piso	3	2	195	325.000 €	1.666,67 €	4º
	Piso	4	2	195	339.000 €	1.738,46 €	4º
	Piso	1	1	55	140.000 €	2.545,45 €	5º
	Piso	2	2	83	197.000 €	2.373,49 €	5º
	Piso	3	2	195	325.000 €	1.666,67 €	5º
	Piso	4	2	195	339.000 €	1.738,46 €	5º
	Piso	1	1	55	140.000 €	2.545,45 €	6º
	Piso	2	2	83	197.000 €	2.373,49 €	6º
	Piso	3	2	195	325.000 €	1.666,67 €	6º
	Piso	4	2	195	339.000 €	1.738,46 €	6º
	Piso	1	1	55	140.000 €	2.545,45 €	7º
	Piso	2	2	83	197.000 €	2.373,49 €	7º
Piso	3	2	195	325.000 €	1.666,67 €	7º	
Piso	4	2	195	339.000 €	1.738,46 €	7º	
Ático	4	2	180	388.000 €	2.155,56 €	8º	
Ático	4	2	185	397.000 €	2.145,95 €	8º	

Tabla 18. Muestra de Vivienda de Nueva Promoción. Edificio Galdós 33.

Fuente; <https://www.cbresidencial.es>

**EDIFICIO SAN JOSE DE CALASANZ.** Carrer de San José de Calasanz, 22. València.

Nº	Tipo de Vivienda	Nº Habitaciones	Nº Baños	Superficie m <sup>2</sup>	Precio	Precio/m <sup>2</sup>	Planta
3	Piso	1	1	55	95.000 €	1.727,27 €	1º
	Piso	3	2	110	192.000 €	1.745,45 €	1º
	Piso	1	1	55	97.500 €	1.772,73 €	2º
	Piso	3	2	110	197.000 €	1.790,91 €	2º
	Piso	1	1	55	100.000 €	1.818,18 €	3º
	Piso	3	2	110	202.000 €	1.836,36 €	3º
	Piso	1	1	55	102.500 €	1.863,64 €	4º
	Piso	3	2	110	207.000 €	1.881,82 €	4º
	Piso	1	1	55	105.000 €	1.909,09 €	5º
	Piso	3	2	110	212.000 €	1.927,27 €	5º
	Piso	1	1	55	107.500 €	1.954,55 €	6º
	Piso	3	2	110	217.000 €	1.972,73 €	6º
	Ático Dúplex	1	1	115	350.000 €	3.043,48 €	7º

Tabla 19. Muestra de Vivienda de Nueva Promoción. Edificio San José.

Fuente; <http://www.sibo.es>

**EDIFICIO SOSA 10.** Avenida Giorgeta, 9. València.

Nº	Tipo de Vivienda	Nº Habitaciones	Nº Baños	Superficie m <sup>2</sup>	Precio	Precio/m <sup>2</sup>	Planta
4	Piso	2	2	97	159.000 €	1.639,18 €	1º
	Piso	3	2	124	205.000 €	1.653,23 €	1º
	Piso	2	2	95	159.000 €	1.673,68 €	1º
	Piso	2	2	99	159.000 €	1.606,06 €	1º
	Piso	2	2	97	159.000 €	1.639,18 €	2º
	Piso	3	2	124	205.000 €	1.653,23 €	2º
	Piso	2	2	95	159.000 €	1.673,68 €	2º
	Piso	2	2	99	159.000 €	1.606,06 €	2º
	Piso	2	2	97	159.000 €	1.639,18 €	3º
	Piso	3	2	124	205.000 €	1.653,23 €	3º
	Piso	4	3	194	288.000 €	1.484,54 €	3º
	Piso	2	2	97	159.000 €	1.639,18 €	4º
	Piso	3	2	124	205.000 €	1.653,23 €	4º
	Piso	4	3	194	288.000 €	1.484,54 €	4º
	Piso	2	2	97	159.000 €	1.639,18 €	5º
	Piso	3	2	124	205.000 €	1.653,23 €	5º
	Piso	4	3	194	288.000 €	1.484,54 €	5º
	Piso	2	2	97	159.000 €	1.639,18 €	6º
	Piso	3	2	124	205.000 €	1.653,23 €	6º
	Piso	4	3	194	288.000 €	1.484,54 €	6º
	Ático	2	2	128	332.000 €	2.593,75 €	7º
Ático Dúplex	3	2	146	350.000 €	2.397,26 €	7º	
Ático Dúplex	3	2	146	350.000 €	2.397,26 €	7º	

Tabla 20. Muestra de Vivienda de Nueva Promoción. Edificio Sosa 10.

Fuente; <http://www.sosa10.es>

EDIFICIO SAN VICENTE. Carrer de Sant Vicent Màrtir. València.

Nº	Tipo de Vivienda	Nº Habitaciones	Nº Baños	Superficie m <sup>2</sup>	Precio	Precio/m <sup>2</sup>	Planta
5	Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	2º
	Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	2º
	Piso	3	2	136	427.000 €	3.139,71 €	2º
	Piso	3	2	155	490.000 €	3.161,29 €	2º
	Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	3º
	Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	3º
	Piso	3	2	136	427.000 €	3.139,71 €	3º
	Piso	3	2	155	490.000 €	3.161,29 €	3º
	Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	4º
	Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	4º
	Piso	3	2	136	427.000 €	3.139,71 €	4º
	Piso	3	2	155	490.000 €	3.161,29 €	4º
	Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	5º
	Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	5º
	Piso	3	2	136	427.000 €	3.139,71 €	5º
	Piso	3	2	155	490.000 €	3.161,29 €	5º
	Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	6º
	Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	6º
	Piso	3	2	136	427.000 €	3.139,71 €	6º
	Piso	3	2	155	490.000 €	3.161,29 €	6º
Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	7º	
Piso	2	2	110	360.000 €	3.272,73 €	7º	
Ático Dúplex	3	2	210	764.000 €	3.638,10 €	7º	
Ático Dúplex	3	2	170	650.000 €	3.823,53 €	7º	
Ático	3	2	144	600.000 €	4.166,67 €	8º	

Tabla 21: Muestra de Vivienda de Nueva Promoción. Edificio San Vicente.

Fuente; <https://www.cbreresidencial.es>

En el caso de la utilizar los precios de vivienda de nueva promoción obtenidos, habría que aplicar un coeficiente de corrección sobre estos precios a partir de la diferencia de precios por superficie medios entre barrios presentados en la siguiente tabla realizada por Alicia Llorca Ponce, pues la muestra de obra nueva conseguida se encuentra en un entorno de mucha menor calidad que la planteada en este trabajo.

BARRIO		Precio/m <sup>2</sup>	BARRIO		Precio/m <sup>2</sup>
1. la Seu	1.1	2.868,23 €	1. Russafa	2.1	2.213,43 €
2. la Xerea	1.2	2.985,61 €	2. el Pla del Remei	2.2	3.815,59 €
3. el Carme	1.3	2.075,61 €	3. Gran Via	2.3	2.695,20 €
4. el Pilar	1.4	2.116,70 €	1. el Botànic	3.1	1.876,09 €
5. el Mercat	1.5	2.548,84 €	2. la Roqueta	3.2	2.000,41 €
6. Sant Francesc	1.6	3.069,92 €	3. la Petxina	3.3	1.588,53 €
1. Mont-Olivet	10.1	1.380,71 €	4. Arrancapins	3.4	1.839,02 €
2. En Corts	10.2	1.375,52 €	1. Campanar	4.1	1.582,98 €
3. Malilla	10.3	1.398,67 €	2. les Tendetes	4.2	1.285,81 €
4. Fonteta de Sant Lluís	10.4	960,07 €	3. el Calvari	4.3	1.070,42 €
5. na Rovella	10.5	939,28 €	4. Sant Pau	4.4	2.364,57 €
6. la Punta	10.6	1.745,27 €	1. Marxalenes	5.1	1.061,66 €
7. Ciutat de les Arts i de les Ciències	10.7	2.421,70 €	2. Morvedre	5.2	1.456,90 €
1. el Grau	11.1	1.460,29 €	3. Trinitat	5.3	1.580,14 €
2. el Cabanyal-el Canyamellar	11.2	1.421,00 €	4. Tormos	5.4	1.055,78 €
3. la Malva-rosa	11.3	1.307,46 €	5. Sant Antoni	5.5	1.620,01 €
4. Beteró	11.4	1.353,71 €	1. Exposició	6.1	2.916,59 €
1. Aiora	12.1	1.427,70 €	2. Mestalla	6.2	2.293,44 €
2. Albors	12.2	1.405,21 €	3. Jaume Roig	6.3	3.690,12 €
3. la Creu del Grau	12.3	1.431,18 €	4. Ciutat Universitària	6.4	2.017,60 €
4. Camí Fondo	12.4	1.473,24 €	1. Nou Moles	7.1	1.228,83 €
5. Penya-roja	12.5	2.934,93 €	2. Soternes	7.2	1.047,30 €
1. l'Illa Perduda	13.1	1.349,86 €	3. Tres Forques	7.3	813,46 €
2. Ciutat Jardí	13.2	1.733,75 €	4. la Font Santa	7.4	748,25 €
3. l'Amistat	13.3	1.263,46 €	5. la Llum	7.5	1.058,56 €
4. la Bega Baixa	13.4	1.657,10 €	1. Patraix	8.1	1.271,85 €
5. la Carrasca	13.5	1.884,38 €	2. Sant Isidre	8.2	1.310,11 €
1. Benimaclet	14.1	1.622,77 €	3. Vara de Quart	8.3	1.159,68 €
2. Camí de Vera	14.2	1.513,29 €	4. Safranar	8.4	1.325,70 €
1. Orriols	15.1	850,25 €	5. Favara	8.5	991,50 €
2. Torrefiel	15.2	928,04 €	1. la Raiosa	9.1	1.197,94 €
3. Sant Llorenç	15.3	2.112,86 €	2. l'Hort de Senabre	9.2	1.071,68 €
1. Benicalap	16.1	1.394,36 €	3. la Creu Coberta	9.3	1.189,86 €
2. Ciutat Fallera	16.2	706,23 €	4. Sant Marcel·lí	9.4	1.014,27 €

Tabla 22. Precio por superficie medio por barrios.

Fuente; Llorca Ponce, Alicia.

### ESTUDIO DE MERCADO DE VENTA DE LOCALES.

Nº	Dirección	Superficie m <sup>2</sup>	Antigüedad	Precio	Precio/m <sup>2</sup>
1	Carrer del Serrans, 2. El Carme. València.	350	1890	700.000 €	2.000,00 €
2	Carrer del Museu, 6. El Carme. València.	70	1860	158.000 €	2.257,14 €
3	Plaça de Mossén Sorell, 9. El Carme. València.	69	1850	150.000 €	2.173,91 €
4	Carrer del Bisbe En Jeroni, 4. El Carme. València.	100	1924	290.000 €	2.900,00 €
5	Plaça de Mossén Sorell, 8. El Carme. València.	108	1850	340.000 €	3.148,15 €
6	Carrer de la Corretgeria, 36. La Seu. València.	170	2006	350.000 €	2.058,82 €
7	Carrer de la Tapineria, 7. La Seu. València.	76	1900	165.000 €	2.171,05 €
8	Carrer del Cronista Carreres, 11. La Xerea. València.	309	1970	600.000 €	1.941,75 €
9	Plaça de Tetuan, 18. La Xerea. València.	97	1996	240.000 €	2.474,23 €
10	Carrer del Mar, 39. La Xerea. València.	209	1960	350.000 €	1.674,64 €

Tabla 23. Muestra de Locales.

Fuente; Elaboración Propia.

### ESTUDIO DE MERCADO DE VENTA DE TRASTEROS.

Nº	Dirección	Superficie m <sup>2</sup>	Precio	Precio/m <sup>2</sup>
1	Carrer de Justícia, 2-4. La Xerea. València.	14	23.000 €	1.642,86 €
2	Carrer del Pintor Zariñena, 4. El Carme. València.	2,7	3.500 €	1.296,30 €
3	Carrer de Salamanca, 55. L'Eixample. València.	4	5.000 €	1.250,00 €
4	Carrer de Sueca, 67. Russafa. València.	10	12.000 €	1.200,00 €
5	Carrer de Luis Santángel, 18. Russafa. València.	7,7	14.000 €	1.818,18 €
6	Carrer de Sevilla, 29. Russafa. València.	2,5	4.000 €	1.600,00 €
7	Carrer del Castell de Benissanó. Nou Moles. València.	3	4.500 €	1.500,00 €
8	Carrer de Castan Tobeñas, 72. Nou Moles. València.	3	4.900 €	1.633,33 €
9	Carrer de Mossèn Jordi, 7. Nou Moles. València.	9	9.500 €	1.055,56 €
10	Carrer de Salvador Sastre, 18. Arrancapins. València.	18	30.000 €	1.666,67 €

Tabla 24. Muestra de Trasteros.

Fuente; Elaboración Propia.

MUESTRA DE VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO. HOMOGENEIZACIÓN.

Nº	Dirección	Superficie	Antigüedad	Calidad Constructiva	Estado de Conservación	Nº Dormitorios	Nº Baños	Ascensor	Precio	Precio/m²	Coficiente Superficie	Coficiente Antigüedad	Coficiente Estado de Conservación	Coficiente Corrector Precio/Oferta	Coficiente Homogeneización	Precio/m² Homogeneizado
1	Carrer de la Verónica, 5. La Seu. València.	115	1987	Media	Buen estado	3	2	Si	360.000 €	3.130,43 €	1,00	1,05	1,00	0,90	0,95	2.958,26 €
2	Carrer dels Trinitaris, 11. La Seu. València.	125	1920	Media	Muy buen estado	3	2	Si	485.000 €	3.880,00 €	1,05	1,23	0,95	0,90	1,10	4.267,01 €
3	Plaça de Cisneros, 2. La Seu. València.	74	1964	Media - Alta	Muy buen estado	2	1	Si	240.000 €	3.243,24 €	0,90	1,10	0,95	0,90	0,85	2.745,24 €
4	Plaça de Manises, 2. La Seu. València.	120	1955	Media - Alta	Buen estado	3	2	Si	300.000 €	2.500,00 €	1,00	1,13	1,00	0,90	1,01	2.531,25 €
5	Plaça de Cisneros, 3. La Seu. València.	80	1964	Media - Alta	Buen estado	2	2	Si	255.000 €	3.187,50 €	0,95	1,10	1,00	0,90	0,94	2.997,84 €
6	Carrer del Pare d'Orfens, 7. El Carme. València.	128	1947	Media	Buen estado	4	2	Si	330.000 €	2.578,13 €	1,05	1,15	1,00	0,90	1,09	2.801,78 €
7	Carrer del Dr. Beltrán Bigorra, 14. El Carme. València.	110	1971	Media - Baja	Buen estado	3	2	Si	250.000 €	2.272,73 €	1,00	1,08	1,00	0,90	0,97	2.198,86 €
8	Carrer de Dalt, 10. El Carme. València.	82	1994	Media	Buen estado	2	1	No	182.500 €	2.225,61 €	0,95	1,03	1,00	0,90	0,88	1.950,47 €
9	Carrer de Róteros, 14. El Carme. Valencia.	110	1940	Media	Buen estado	3	2	No	260.000 €	2.363,64 €	1,00	1,18	1,00	0,90	1,06	2.499,55 €
10	Carrer de la Creu, 4. El Carme. Valencia.	95	1964	Media - Baja	Buen estado	2	2	No	185.000 €	1.947,37 €	0,95	1,10	1,00	0,90	0,94	1.831,50 €
11	Carrer del Bisbe En Jeroni, 4. El Carme. València.	113	1924	Media	Buen estado	2	1	No	250.000 €	2.212,39 €	1,00	1,20	1,00	0,90	1,08	2.389,38 €
12	Plaça del Col·legi del Patriarca, 6. La Xerea. València.	108	1975	Media - Alta	Muy buen estado	2	1	Si	365.000 €	3.379,63 €	1,00	1,08	0,95	0,90	0,92	3.106,30 €
13	Carrer de les Comedies, 8. La Xerea. Valencia.	100	1920	Media	Muy buen estado	2	2	Si	330.000 €	3.300,00 €	0,95	1,23	0,95	0,90	1,00	3.283,52 €
14	Carrer del Mar, 43. La Xerea. Valencia.	112	1969	Media	Buen estado	4	1	Si	280.000 €	2.500,00 €	1,00	1,10	1,00	0,90	0,99	2.475,00 €
15	Carrer de Bonaire, 13. La Xerea. Valencia.	100	1996	Media	Buen estado	3	2	No	250.000 €	2.500,00 €	0,95	1,03	1,00	0,90	0,88	2.190,94 €
16	Carrer del Comte de Montornés, 21. La Xerea. Valencia.	98	1920	Alta	Muy buen estado	3	2	No	340.000 €	3.469,39 €	0,95	1,23	0,95	0,90	1,00	3.452,06 €
17	Carrer de Bonaire, 32. La Xerea. Valencia.	115	1996	Media - Alta	Buen estado	3	2	No	299.000 €	2.600,00 €	1,00	1,03	1,00	0,90	0,92	2.398,50 €
18	Carrer de les Comedies, 8. La Xerea. Valencia.	119	1920	Media - Alta	Muy buen estado	2	1	Si	325.000 €	2.731,09 €	1,00	1,23	0,95	0,90	1,05	2.860,48 €
19	Carrer del Mar, 39. La Xerea. Valencia.	129	1973	Media	Buen estado	4	2	Si	280.000 €	2.170,54 €	1,05	1,08	1,00	0,90	1,02	2.205,00 €
20	Carrer del Comte de Montornés, 28. La Xerea. València	119	1930	Media - Alta	Muy buen estado	3	2	No	390.000 €	3.277,31 €	1,00	1,20	0,95	0,90	1,03	3.362,52 €
21	Carrer del General Tovar, 2. La Xerea. València.	153	1945	Alta	Buen estado	3	2	Si	495.000 €	3.235,29 €	1,10	1,15	1,00	0,90	1,14	3.683,38 €
22	Carrer del Mar, 23. La Xerea, València.	94	1988	Media - Alta	Buen estado	4	1	Si	280.000 €	2.978,72 €	0,95	1,05	1,00	0,90	0,90	2.674,15 €
23	Carrer del Comte de Montornés, 10. La Xerea. València	141	1926	Media	Buen estado	4	2	No	350.000 €	2.482,27 €	1,10	1,20	1,00	0,90	1,19	2.948,94 €
24	Carrer del Baró de Petrés, 3. La Xerea. València.	105	1962	Media	Buen estado	2	1	No	315.000 €	3.000,00 €	1,00	1,10	1,00	0,90	0,99	2.970,00 €
25	Carrer del Poeta Liern, 18. La Xerea. València.	96	1970	Media	Muy buen estado	2	2	No	270.000 €	2.812,50 €	0,95	1,10	0,95	0,90	0,89	2.512,90 €
<b>Precio/m² Homogeneizado Medio</b>																<b>2.771,79 €</b>

Tabla 25. Homogeneización Muestra de Vivienda de segunda mano.

Fuente; Elaboración Propia.

MUESTRA DE VIVIENDAS DE OBRA SEMI-NEUEVA. HOMOGENEIZACIÓN.

Nº	Dirección	Superficie m²	Antigüedad	Calidad Constructiva	Estado de Conservación	Nº Dormitorios	Nº Baños	Ascensor	Precio	Precio/m²	Coficiente Superficie m²	Coficiente Antigüedad	Coficiente Estado de Conservación	Coficiente Corrector Precio/Oferta	Coficiente Homogeneización	Precio/m² Homogeneizado
1	Carrer Estret de l'Almodí, 3. La Seu. València.	80	2008	Media	Buen estado	2	1	No	295.000 €	3.687,50 €	0,90	1,00	1,00	0,90	0,81	2.986,88 €
2	Carrer dels Valencians, 6. La Seu. València.	140	2011	Media	Buen estado	3	1	Si	480.000 €	3.428,57 €	1,05	1,00	1,00	0,90	0,95	3.240,00 €
3	Carrer de la Concordia, 4. El Carme. València.	90	2011	Media - Alta	Muy buen estado	1	1	Si	290.000 €	3.222,22 €	0,95	1,00	0,95	0,90	0,81	2.617,25 €
4	Carrer de Quart, 48.El Carme. València.	105	2004	Media - Alta	Buen estado	3	2	Si	280.000 €	2.666,67 €	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	2.400,00 €
5	Carrer dels Soguers, 22. El Carme. Valencia.	116	2005	Media	Buen estado	3	2	No	320.000 €	2.758,62 €	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	2.482,76 €
6	Carrer del Comte de Montornés, 30. La Xerea. València.	146	2008	Alta	Muy buen estado	4	3	Si	510.000 €	3.493,15 €	1,10	1,00	0,95	0,90	0,94	3.285,31 €
7	Passeig de la Ciutadella, 11. La Xerea. València.	162	2016	Alta	Muy buen estado	3	2	Si	569.000 €	3.512,35 €	1,15	1,00	0,95	0,90	0,98	3.453,51 €
8	Carrer de Betlem, 1. El Mercat. València.	100	2008	Alta	Muy buen estado	2	2	No	320.000 €	3.200,00 €	1,00	1,00	0,95	0,90	0,86	2.736,00 €
9	Carrer de l'Hedra, 5. El Mercat. València.	95	2014	Media - Alta	Muy buen estado	2	2	Si	318.500 €	3.352,63 €	1,00	1,00	0,95	0,90	0,86	2.866,50 €
10	Carrer de la Corretgeria, 37. El Mercat. València.	140	2002	Media - Alta	Muy buen estado	3	2	No	480.000 €	3.428,57 €	1,05	1,00	0,95	0,90	0,90	3.078,00 €
<b>Precio/m² Homogeneizado Medio</b>																<b>2.914,62 €</b>

Tabla 26. Homogeneización. Muestra de Vivienda de obra semi-nueva.

Fuente; Elaboración Propia.

### ESTUDIO DE MERCADO DE VENTA DE LOCALES. PRECIO POR SUPERFICIE.

Nº	Dirección	Superficie m <sup>2</sup>	Precio	Precio/m <sup>2</sup>
1	Carrer de Justícia, 2-4. La Xerea. València.	14	23.000 €	1.642,86 €
2	Carrer del Pintor Zariñena, 4. El Carme. València.	2,7	3.500 €	1.296,30 €
3	Carrer de Salamanca, 55. L'Eixample. València.	4	5.000 €	1.250,00 €
4	Carrer de Sueca, 67. Russafa. València.	10	12.000 €	1.200,00 €
5	Carrer de Luis Santángel, 18. Russafa. València.	7,7	14.000 €	1.818,18 €
6	Carrer de Sevilla, 29. Russafa. València.	2,5	4.000 €	1.600,00 €
7	Carrer del Castell de Benissanó. Nou Moles. València.	3	4.500 €	1.500,00 €
8	Carrer de Castan Tobeñas, 72. Nou Moles. València.	3	4.900 €	1.633,33 €
9	Carrer de Mossèn Jordi, 7. Nou Moles. València.	9	9.500 €	1.055,56 €
10	Carrer de Salvador Sastre, 18. Arrancapins. València.	18	30.000 €	1.666,67 €
			<b>Precio/m<sup>2</sup> Medio</b>	<b>1.466,29 €</b>

Tabla 27. Precio por Superficie de Locales.

Fuente; Elaboración Propia.

### ESTUDIO DE MERCADO DE VENTA DE TRASTEROS. PRECIO POR SUPERFICIE.

Nº	Dirección	Superficie m <sup>2</sup>	Antigüedad	Precio	Precio/m <sup>2</sup>
1	Carrer del Serrans, 2. El Carme. València.	350	1890	700.000 €	2.000,00 €
2	Carrer del Museu, 6. El Carme. València.	70	1860	158.000 €	2.257,14 €
3	Plaça de Mossén Sorell, 9. El Carme. València.	69	1850	150.000 €	2.173,91 €
4	Carrer del Bisbe En Jeroni, 4. El Carme. València.	100	1924	290.000 €	2.900,00 €
5	Plaça de Mossén Sorell, 8. El Carme. València.	108	1850	340.000 €	3.148,15 €
6	Carrer de la Corretgeria, 36. La Seu. València.	170	2006	350.000 €	2.058,82 €
7	Carrer de la Tapineria, 7. La Seu. València.	76	1900	165.000 €	2.171,05 €
8	Carrer del Cronista Carreres, 11. La Xerea. València.	309	1970	600.000 €	1.941,75 €
9	Plaça de Tetuan, 18. La Xerea. València.	97	1996	240.000 €	2.474,23 €
10	Carrer del Mar, 39. La Xerea. València.	209	1960	350.000 €	1.674,64 €
			<b>Precio/m<sup>2</sup> Medio</b>	<b>2.279,97 €</b>	

Tabla 28. Precio por Superficie de Trasteros.

Fuente; Elaboración propia.

Tras la corrección de los valores obtenidos, se presenta el precio medio homogeneizado de cada tipo de muestra;

Tipo de Muestra	Viv. Segunda Mano	Viv. Semi-nueva	Precio/m <sup>2</sup> Vivienda
Precio/m <sup>2</sup>	2.771,79 €	2.914,62 €	2.843,21 €

Tipo de Muestra	Vivienda	Trastero	Local
Precio/m <sup>2</sup>	2.843,21 €	1.466,29 €	2.279,97 €

Tabla 29. Precio homogeneizado de las diferentes muestras.

Fuente; Elaboración propia.

Con el fin de determinar el precio de mercado de los productos de la promoción se establece un precio aproximado al obtenido en el análisis del mercado inmobiliario.

### 3.3 Distribución.

La distribución de los productos de la promoción inmobiliaria se realizará a partir de los siguientes medios;

- Páginas webs destinadas a la venta de inmuebles.
- Medios propios de la inmobiliaria.

### 3.4 Publicidad.

El producto se publicita a través de los medios más idóneos con el fin de que esta alcance a los consumidores más potenciales. Por tanto, se consideran los medios de mayor repercusión los siguientes;

- Promoción en páginas web, además de las destinadas a la venta de inmuebles.
- Feria inmobiliaria URBE.

## CAPÍTULO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

### 1. INTRODUCCIÓN.

#### 1.1 Objetivo.

Una vez expuesto con claridad el estudio de mercado se procede a realizar el estudio de viabilidad económica de la promoción inmobiliaria presente, cuyo objetivo se fundamenta en estudiar si la rehabilitación del edificio existente y posterior puesta en venta del mismo posee la suficiente rentabilidad económica o no. Con este objetivo se analizan los costes e ingresos mensuales y las condiciones de financiación correspondientes.

#### 1.2 Intervención de rehabilitación en el edificio.

Con el fin de obtener un inmueble destinado a uso residencial, a excepción del local comercial situado en la planta baja del mismo, se pretende ejecutar la completa rehabilitación del edificio ubicado en el nº 23 de la calle Serranos, bajo las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio del Carmen, expuestas en el Anexo I. En este último, la administración pública cataloga el edificio existente con un nivel de protección estructural, asegurando la conservación parcial del mismo por su valor artístico, histórico o constructivo. Sin embargo, en 2009, gran parte de la edificación se derrumbó por falta de mantenimiento, obligando, en este caso, a la rehabilitación de los elementos arquitectónicos conservados tras el derrumbamiento y la reconstrucción del resto, manteniendo las características volumétricas definitorias del anterior edificio.

Por tanto, la edificación propuesta consta de 8 viviendas distribuidas en 3 plantas que oscilan entre 80 m<sup>2</sup> y 150 m<sup>2</sup>, aproximadamente, contabilizando las zonas comunes adscritas a cada una de ellas. En primera planta, se propone la ejecución de 3 viviendas, la primera de ellas cuenta con 1 dormitorio, baño y aseo, mientras que las otras viviendas cuentan con 3 y 4 dormitorios, respectivamente, y 2 baños cada una. Por otra parte, en segunda planta, se proyecta la construcción de 2 viviendas-dúplex, una de 2 dormitorios, baño y aseo y otra de 4 dormitorios y 2 baños, con el fin de aprovechar el espacio presente bajo cubierta. Finalmente, en tercera planta, se encuentran las superficies de los espacios correspondientes a los dúplex anteriores, y se proyecta 2 viviendas de 2 y 4 dormitorios, respectivamente, y 2 baños cada una de ellas.

Con respecto a la planta baja, se plantea la construcción de un único local comercial, con el objetivo de mantener la integridad de la fachada, y 8 trasteros con acceso propio desde las zonas comunes de la edificación que permitan aumentar la rentabilidad de la promoción, pues la presencia en el subsuelo de la propiedad de un refugio antiaéreo de la guerra civil protegido impide la construcción de un sótano en la promoción inmobiliaria en cuestión.

### 1.3 Definición inicial de la Promoción.

La promoción se compone por 8 viviendas, 8 trasteros, con un acceso independiente desde las zonas comunes de la misma, y un local destinado a uso comercial, situado en planta baja. Por tanto, una vez identificados los productos de la promoción, y tras la presentación del estudio de mercado correspondiente se define el precio de cada uno de ellos.

Una vez analizados los precios por superficie correspondientes a las viviendas de obra nueva o segunda mano que se han presentado anteriormente, y realizado la homogeneización necesaria de los mismos se conocerá el precio de mercado de una promoción de características similares. Sin embargo, la ubicación de esta promoción, junto con las diversas particularidades que presenta la propiedad dentro de las características habituales de su entorno urbano, como, por ejemplo, la anchura de la vía, la actividad comercial de la misma, la proximidad a hitos históricos como la muralla árabe o el refugio antiaéreo de la guerra civil colindante a la propiedad, representa un incremento del valor de los productos de la promoción con respecto a otras analizadas. Por lo tanto, considerando este hecho y la actual situación del mercado, la cual se está recuperando gradualmente, se decide que el precio final será un 10% superior al obtenido e igual a 3.200 €/m<sup>2</sup>. Por otro lado, el precio de los trasteros se define por unidad o producto, obteniendo un precio aproximado al obtenido e igual a 6.250 € por trastero.

Con respecto al precio por superficie correspondiente al local comercial, se encuentra en la misma situación que el precio de la vivienda, razón por la que se establece en 2.300 €/m<sup>2</sup>.

	Ud	M <sup>2</sup> s/rasante	M <sup>2</sup> b/rasante	M <sup>2</sup> Totales	Euros/m <sup>2</sup>	Euros/Ud	Euros
<b>SUPERFICIES CONSTRUIDAS</b>		<b>1.042,2</b>		<b>1.042,20</b>			
VIVIENDAS, TRASTEROS.		849,0					
Viviendas.	8	815,4					
Trasteros.	8	33,60					
Plazas Garaje.	0	0					
LOCALES.	1	193,2					

	Ud	M <sup>2</sup> s/rasante	M <sup>2</sup> b/rasante	M <sup>2</sup> Totales	Euros/m <sup>2</sup>	Euros/Ud	Euros
<b>VENTAS</b>		<b>1.042,2</b>		<b>1.042,20</b>			<b>3.103.640 €</b>
VIVIENDAS, TRASTEROS.		849,0					<b>2.659.280 €</b>
Viviendas.	8	815,4			3.200 €	326.160 €	2.609.280 €
Trasteros.	8	33,60				6.250 €	50.000 €
Plazas Garaje.	0	0				0 €	0 €
LOCALES.	1	193,2			2.300 €		<b>444.360 €</b>

Tabla 30. Definición Inicial de la promoción.

Fuente; Elaboración Propia.

## 2. PLANIFICACIÓN TEMPORAL.

### 2.1 Estimación de los tiempos.

La promoción comienza con la adquisición de la actual edificación existente, cuyo trámite se prevé con una duración aproximada de tres meses. En el primer mes se realiza, al anterior propietario del edificio, el pago correspondiente al 10% del valor total, para finalizar con la totalidad del pago en el tercer mes. Tras la compraventa de la construcción, se inician los trámites relacionados con la gestión del proyecto y la obtención de la licencia de obras, los cuales se realizan en un periodo de 10 meses de duración.

Posteriormente, se otorgan dos meses para la contratación de las obras, en cuyo primer mes se inicia el periodo de venta de viviendas también, prologándose el mismo hasta la finalización de las obras, con una duración total de 20 meses. Con respecto a la ejecución de las obras de rehabilitación y edificación se prevé una duración de la misma de 18 meses, dando comienzo en el mes 16 y concluyendo en el mes 34.

Finalmente, la entrega de los productos que conforman la promoción a los propietarios se realiza el mes 36, siendo el mes 39 el correspondiente al del cierre provisional de la misma.

### 2.2 Programa de Trabajo.

INICIO DE LA PROMOCIÓN. DICIEMBRE 2017.

Actividad	Duración, meses	
<b>COMPRAVENTA DEL SUELO</b>		
1 <sup>er</sup> Pago (Señal, Opción a compra, etc).	1	
Plazo hasta la Escritura de Compraventa.	2	
<b>PROYECTOS Y LICENCIA DE OBRAS</b>		
Plazos hasta el Otorgamiento.	10	desde la compraventa del suelo.
<b>OBRAS DE EDIFICACIÓN</b>		
Plazo para la Contratación.	2	desde la obtención de la licencia.
Plazo de Ejecución más probable.	18	
<b>VENTAS</b>		
	Viviendas	
Comienzo desde la obtención de la licencia.	0	
Duración.	20	
<b>ENTREGA</b>		
Licencia Primera Ocupación.	1	desde la terminación de las obras.

Tabla 31. Programación Temporal.

Fuente; Elaboración Propia.

**PROGRAMA DE TRABAJOS**

ACTIVIDADES	Duración	Comienzo	Terminación	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36				
				dic.-17	ene.-18	feb.-18	mar.-18	abr.-18	ma.-18	jun.-18	jul.-18	ago.-18	sep.-18	oct.-18	nov.-18	dic.-18	ene.-19	feb.-19	mar.-19	abr.-19	ma.-19	jun.-19	jul.-19	sep.-19	oct.-19	nov.-19	dic.-19	ene.-20	feb.-20	mar.-20	abr.-20	ma.-20	jun.-20	jul.-20	ago.-20	sep.-20	oct.-20	nov.-20	dic.-20				
COMPRAVENTA DE SUELO	3	1	3																																								
OBRAS DE URBANIZACIÓN																																											
GESTION DE LICENCIA	10	4	13																																								
CONTRATACIÓN DE OBRAS	2	14	15																																								
EJECUCIÓN DE OBRAS	18	16	33																																								
VENTA DE VIVIENDAS	20	14	33																	1	2	1		1		2	1																
ENTREGA DE VIVIENDAS	1	35	35																																							8	
CIERRE PROVISIONAL	1	36	36																																								

Tabla 32. Programa de Trabajo. Fuente; Elaboración Propia.

### 3. PLANIFICACIÓN ECONÓMICA.

#### 3.1 Determinación de Datos Previos.

##### Adquisición del Suelo.

Actualmente, el precio de mercado relativo a la edificación presente, considerando las limitaciones urbanísticas que implica la catalogación del mismo con el nivel de protección estructural en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio del Carmen y las características que definen la ubicación en la que se encuentra, se corresponde con 1.500.000 €. Sin embargo, este precio se considera excesivo en comparación con la posible productividad que la normativa urbanística vigente permite, por tanto, tras una ardua negociación con el propietario el precio total de la propiedad se estima en 1.000.000 €.

##### Licencia de Obras y Tasa Municipales.

El coste de los trámites necesarios para la obtención de la licencia de obras de la promoción se corresponde con el 4,6% del valor correspondiente al Presupuesto de Ejecución Material del edificio, perteneciendo un 4% al pago del ICIO y un 0,6% a las tasas urbanísticas.

##### Construcción.

A pesar de que la intervención en el edificio se fundamenta en la rehabilitación del mismo, el porcentaje del edificio que permanece intacto tras el derrumbe producido en el 2009 es ínfimo, razón por la cual se considera como coste de construcción el correspondiente a nueva edificación. Por tanto, a partir de los datos facilitados por la página web del Instituto Valenciano de la Edificación, se establece que el coste total por metro cuadrado de construcción de un edificio de viviendas de calidad media, situado en el centro, con un número de plantas comprendido entre 3 u 8, un número de viviendas inferior a 20 y con una superficie superior a 70 m<sup>2</sup> cada una es de 918,55 €.

En cuanto al coste de construcción correspondiente a trasteros o locales se considera el 50% del valor anterior.

##### Gastos generales y Varios.

Los gastos generales se establecen aproximadamente en un 5% sobre el valor de las ventas y los gastos derivados de publicidad y ventas se encuentran en un 3% sobre el mismo, pues se considera que la promoción no necesitará una gran inversión en publicidad para su venta.

Para más información véase Anexo III.

#### Datos de Financiación.

En el primer pago correspondiente a la adquisición del edificio se abonará el 10% sobre el precio escriturado en la compraventa del mismo y en el tercer mes se abonará el pago de la totalidad del importe.

El comprador de la vivienda desembolsará un 20% del precio total de la misma antes de la entrega de llaves, un 10% en el momento de la adquisición y otro 10% fragmentado en pagos mensuales desde esta hasta la entrega.

Con respecto al contratista, se realiza una retención del 5% sobre el coste total de construcción, aplicándose sobre las partidas de construcción, las cuales se pagarán a los dos meses vencidos.

Finalmente, el préstamo concedido por la entidad financiera correspondiente permite disponer del 80% del valor de tasación del inmueble, con un tipo de interés del 3% y una comisión de apertura del 0,5%. Iniciado por la promotora, este préstamo de carácter subrogable recae sobre el comprador a partir de la entrega, razón por la cual se efectúa antes de la misma el pago del 20%.

Para más información véase Anexo IV.

#### Otros Datos.

Se exponen los datos relativos al coste de proyecto y dirección de obra, costes complementarios a la construcción, aranceles de notario y registrador, gestoría y datos de tasación e impuestos (IVA, AJD, ...).

Para más información véase Anexo V.

### 3.2 Costes de la Promoción.

#### Suelo.

El precio de la edificación presente en la escritura de compraventa se corresponde con 1.000.000 €, cuya cantidad no varía al no efectuarse una aportación de suelo. Los gastos legales implicados en la transmisión de la propiedad son los impuestos sobre los actos jurídicos documentados del solar, correspondiente al 1% del valor escriturado, la notaría, el registro y la gestoría. El coste del notario se obtiene de unas tarifas determinadas, a partir de las cuales se obtiene un término fijo y otro variable, presentando estos un valor de 379 € y del 0,03% sobre el valor de la escritura de compraventa del suelo. Por otro lado, con un procedimiento análogo al anterior se obtiene el coste del registrador con un valor fijo de 166 € y otro variable del 0,02% del valor total escriturado. Finalmente, la gestoría cobrará 300 € por cada trámite. Todo ello conlleva un coste total del suelo de 1.016.345 €.

#### Construcción.

El coste de construcción del edificio se corresponde con un 20% del Presupuesto de Ejecución Material, sin olvidar costes complementarios a la construcción como los seguros y los controles de calidad, siendo cada uno de ellos el 1% del coste de construcción.

#### Proyectos y Dirección de Obra.

Los honorarios profesionales son proporcionales al Presupuesto de Ejecución Material (PEM), quedando segregados del siguiente modo:

- Proyecto Básico: **40%**
- Proyecto de Ejecución: **30%**
- Dirección de Obra: **30%**

#### Gastos de Escrituras.

Los gastos de escrituración engloban los relativos a la constitución de los préstamos subrogables, de la escritura de obra nueva y de división horizontal.

En la constitución de los préstamos subrogables se consideran los gastos derivados del impuesto de actos jurídicos documentados, tasación, gestoría, notaría y registro. Por otro lado, en el caso de la escritura de obra nueva se aplica el impuesto de actos jurídicos documentos, cuyo gravamen se corresponde con el 1% del Presupuesto de Ejecución Material, los honorarios del notario y el registro y el coste de la gestoría. Finalmente, en cuanto a la constitución de la escritura de división horizontal también se consideran los gastos citados anteriormente.

#### Costes Financieros.

La comisión de apertura del préstamo del suelo se corresponde con un 0,5%, considerando este valor en el caso de la comisión de apertura del préstamo subrogable.

## COSTES DE LA PROMOCIÓN

<b>SUELO</b>			<b>1.016.345 €</b>
<b>COMPRAVENTA</b>			<b>1.000.000 €</b>
Precio en Escritura Compraventa			1.000.000 €
Comisión de Compra y Otros			
Menor Coste por Aportación de Suelo			
<b>GESTIÓN URBANÍSTICA Y OBRAS DE DEMOLICIÓN O URBANIZACIÓN.</b>			<b>0 €</b>
Coste inicial previsto Demoliciones			
Coste inicial previsto Obra Urbanización			
Variación de Precios de Contrato Obras			
Honorarios Profesionales			
Tasas y Otros Impuestos			
<b>GASTOS LEGALES.</b>			<b>16.345 €</b>
I.T.P. Solar			
A.J.D. Solar			15.000 €
Notaría			679 €
Registro			366 €
Gestoría			300 €
<b>CONSTRUCCIÓN</b>			<b>878.782 €</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
<b>COSTE INICIAL PREVISTO</b>			<b>878.782 €</b>
Urbanización Interior.			
Construcción s/rasante, Viviendas.	815,40	918,55	748.986 €
Construcción s/rasante, Trasteros.	33,60	551,13	18.518 €
Construcción s/rasante, Locales.	193,20	551,13	106.478 €
Acometidas de Servicios.			4.800 €
<b>VARIACIÓN DE PRECIOS DE CONTRATO DE OBRAS.</b>			
<b>COSTES COMPLEMENTARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN</b>			<b>17.576 €</b>
Control de Calidad			8.788 €
Seguros			8.788 €
<b>COSTES DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA</b>			<b>89.196 €</b>
<b>ARQUITECTO</b>	<b>PEM</b>	<b>732.318 €</b>	<b>62.979 €</b>
Proyecto Básico	40%		25.192 €
Proyecto de Ejecución	30%		18.894 €
Dirección Fac., Recep. y Liq.	30%		18.894 €
<b>Aparejador, Dir. Fac., Recep. y Liq.</b>	<b>30%</b>		<b>18.894 €</b>
<b>Otros: Seg., Telecom., Geotecnia...</b>	<b>1%</b>		<b>7.323 €</b>
<b>LICENCIA DE OBRAS Y TASAS</b>			<b>33.687 €</b>

<b>GASTOS DE ESCRITURAS, CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS</b>			<b>108.991 €</b>
<b>CONSTITUCIÓN PRESTÁMO SUELO</b>	<b>Capital Garantizado</b>	<b>700.000 €</b>	<b>12.091 €</b>
Tasación.			620 €
Impuesto A.J.D.			10.500 €
Notaría.			442 €
Registro.			230 €
Gestoría.			300 €
<b>ESCRITURA OBRA NUEVA</b>	<b>PEM</b>	<b>732.318 €</b>	<b>12.196 €</b>
Impuesto A.J.D.			10.985 €
Notaría.			599 €
Registro.			312 €
Gestoría.			300 €
<b>ESCRITURA DIVISIÓN HORIZONTAL</b>	<b>Suelo + PEM</b>	<b>1.732.318 €</b>	<b>28.401 €</b>
Impuesto A.J.D.			25.985 €
Notaría.			899 €
Registro.			1.218 €
Gestoría.			300 €
<b>CONSTITUCIÓN DE PRESTAMO SUBROGABLE</b>	<b>Capital Garantizado</b>	<b>3.351.656 €</b>	<b>56.303 €</b>
Tasación			1.125 €
Impuesto A.J.D.			50.275 €
Notaría.			2.998 €
Registro.			1.605 €
Gestoría.			300 €
<b>GASTOS GENERALES Y VARIOS</b>	<b>5% s/Ventas</b>		<b>155.182 €</b>
<b>GASTOS DE GESTIÓN</b>	<b>% s/Ventas</b>		
<b>SUMA COSTES DE EXPLOTACIÓN</b>			<b>2.299.759 €</b>
<b>COSTE DE PUBLICIDAD Y VENTAS</b>	<b>3% s/Ventas</b>		<b>93.109 €</b>
<b>COSTES FINANCIEROS</b>			<b>70.613 €</b>
Comisión aval aportación			0 €
Préstamo Suelo, Comisión de apertura.			2.500 €
Préstamo Subrogable, Comisión de apertura.			9.470 €
Intereses de Préstamos.			58.642 €
<b>COSTES TOTALES</b>			<b>2.463.481 €</b>

Tabla 33. Costes Totales.

Fuente; Elaboración Propia.

CÁLCULO DE LOS GASTOS DE REGISTRO EN LA DIVISIÓN HORIZONTAL								
	Precio	Participación	s/ S+PEM	por Unidad	Base de Cálculo	Ar. Reg. por unidad	TOTAL	con reducción
<b>TOTAL</b>	3.103.640 €	100%	1.732.318 €					
Locales	444.360 €	14,32%	248.023 €	248.023 €		200 €	200 €	200 €
Viviendas	2.609.280 €	84,07%	1.456.388 €	182.048 €	185.537 €	181,66 €	1.453,29 €	1.017,30 €
Trasteros	50.000 €	1,61%	27.908 €	3.488 €				
		<b>Valor Total Inmueble</b>	<b>3.103.640 €</b>					<b>1.217,71 €</b>

**Importe Préstamo:** 2.127.424 € capital garantizado 3.476.077 € 140% del 80% del Valor del inmueble  
**Valor de Tasación:** 2.659.280 €  
**Capital Garantizado Préstamo:** 2.978.394 €

CONSTITUCIÓN DE PRÉSTAMO SUBROGABLE NOTARIO						
	Participación	sobre Capital Garantizado	por Unidad	Arancel	con reducción	TOTAL
<b>TOTAL</b>	100%	3.351.656 €				
Locales	14,32%	479.869 €	479.869 €	497,93 €	373,45 €	373,45 €
Viviendas	84,07%	2.817.791 €	2.871.787 €	437,49 €	328,11 €	2.624,92 €
Trasteros	1,61%	53.995,57 €				
						<b>2.998,37 €</b>

CONSTITUCIÓN DE PRÉSTAMO SUBROGABLE REGISTRADOR						
	Participación	sobre Capital Garantizado	por Unidad	Arancel	con reducción	TOTAL
<b>TOTAL</b>		3.351.656 €				
Locales	14,32%	479.869 €	479.869 €	269,96 €	202,47 €	202,47 €
Viviendas	84,07%	2.817.791 €	2.871.787 €	233,69 €	175,27 €	1.402,15 €
Trasteros	1,61%	53.995,57 €				
						<b>1.605,62 €</b>

Tabla 34. Gastos de Escritura.

Fuente; Elaboración Propia.

## 4. PLANIFICACIÓN FINANCIERA.

### 4.1 Descripción de las fuentes de financiación.

Con el fin de desarrollar una promoción inmobiliaria, una empresa promotora realiza un conjunto de inversiones que se distribuyen durante el transcurso de la misma. Sin embargo, para el correspondiente desembolso de los pagos es necesario que la empresa promotora disponga de los recursos financieros suficientes. Por lo tanto, la financiación de una promoción inmobiliaria presenta una gran importancia, descomponiéndose entre financiación externa e interna;

- Financiación Interna. Se presenta como el conjunto de medios que una empresa promotora genera por ella misma sin la intervención de otra entidad. Esta fuente de financiación se fundamenta en el pago de las partidas de obra al contratista con un vencimiento a dos meses, pues una vez presentada la partida de obra la empresa dispone de un préstamo correspondiente al valor de cada una hasta el vencimiento del pago dos meses después, financiándose la empresa durante este periodo de tiempo a sí misma. Además, se realiza una retención del 5% sobre el coste de la construcción de cada partida al contratista durante el proceso de ejecución de obra.

- Financiación Externa. Se corresponde con el conjunto de fuentes de financiación que dependen de terceros.

Anticipos de clientes. En una promoción inmobiliaria cuyos productos se venden antes de la terminación de las obras, el comprador abonará un 20% del precio de compra antes de la entrega de la escritura.

Prestamos de entidades financieras. La empresa promotora utiliza el capital prestado por la entidad financiera, tanto para la adquisición del suelo como para la construcción del inmueble. El contrato de los préstamos define los costes correspondientes a las tasas de interés, comisiones y gastos, los plazos de carencia y amortización, así como las garantías hipotecarias del mismo.

Por otro lado, con la finalidad de estimar los pagos que la empresa promotora debe realizar durante el proyecto es necesario conocer todos estos elementos, traspasando la responsabilidad de la resolución de los pagos del préstamo a los nuevos propietarios una vez realizada la entrega de llaves.

### 4.2 Costes financieros de la promoción.

Las diversas concesiones de préstamos solicitados por la empresa promotora a las entidades financieras producen los denominados costes de financiación. En primer lugar, se obtiene un préstamo con un capital garantizado del 50% del valor de tasación del suelo, con una comisión de apertura del 0,5% y un interés anual del 3%. Posteriormente, el inicio de la ejecución de la obra requiere un préstamo por valor del 80% de la misma, con una comisión de apertura del 0,5% y un interés anual del 3%.

### 4.3 Cash-flow.

Con la finalidad de realizar el Cash-flow de la promoción inmobiliaria se utiliza los datos citados anteriormente, pues este expone los flujos de entradas y salidas de efectivo durante el periodo de tiempo que la promoción se mantiene en activo. Por tanto, este se corresponde con un importante indicador de la liquidez financiera de la que dispone la empresa promotora, pues refleja los movimientos económicos y financieros que se producen mensualmente durante la promoción inmobiliaria. Finalmente, es importante indicar que los gastos se exponen en el momento en cual este se produce, pero este no implica que se desembolse el valor de ese pago ese mismo mes, sucediendo de manera análoga en el caso de los ingresos y cobros presentes.

Para el correcto desarrollo del cash-flow correspondiente a la promoción inmobiliaria se calcula el IVA soportado de cada gasto, aplicando el tipo impositivo del 21% o del 10% según el producto sobre el que se aplica este. El 10% de IVA es aplicado sobre las actividades de demolición, urbanización o ejecución de obra, mientras que el tipo del 21% se aplica sobre las actividades de tasación, notaria, gestoría y registro, los honorarios de equipo facultativo y gastos generales y de ventas. Con respecto a operaciones como la contratación de seguros o el impuesto de actos jurídicos documentados, es importante indicar que no soportan IVA.

Por otra parte, en cuanto a las aportaciones realizadas por la empresa promotora, estas se obtienen de la diferencia entre pagos y cobros propios de cada mes, más la suma de los intereses mensuales generados por el préstamo en cuestión.

A continuación, se exponen aquellos elementos citados con anterioridad a partir de las tablas correspondientes a los movimientos del Cash-flow, IVA soportado, costes de construcción y anticipos de clientes.

	Diciembre -17	Enero -18	Febrero -18	Marzo -18	Abril -18	Mayo -18	Junio -18	Julio -18	Agosto -18	Septiembre -18	Octubre -18	Noviembre -18	Diciembre -18	Enero -19	Febrero -19	Marzo -19	Abril -19	Mayo -19	Junio -19	Julio -19	Agosto -19	Septiembre -19	Octubre -19	Noviembre -19	Diciembre -19	Enero -20	Febrero -20	Marzo -20	Abril -20	Mayo -20	Junio -20	Julio -20	Agosto -20	Septiembre -20	Octubre -20	Noviembre -20	Diciembre -20	Enero -21	Febrero -21														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39														
<b>GASTOS</b>																																																					
Suelo, Costes Propios.	-1.000.000	-100.000	-900.000																																																		
Suelo, Impuestos Compraventa.	-15.000		-15.000																																																		
Suelo, Escrituras Compraventa.	-1.345		-1.345																																																		
Suelo, Obras Demolición y Urbanización.																																																					
Suelo, Honorarios Profesionales.																																																					
Suelo, Tasas e Impuestos Urbanísticos.																																																					
Proyectos y Estudios.	-51.408,7								-25.191,7	-7.323,2				-18.894																																							
Dirección de Obra.	-37.787,6																																																				
Licencia de Obras.	-33.686,6												-33.687																																								
Obra Ejecutada.	-878.782,0																																																				
Control de Calidad y Seguros.	-17.575,6																																																				
Escrituras y Préstamos, Impuestos.	-97.744,4																																																				
Escrituras y Préstamos, resto.	-11.247																																																				
Gastos Generales y Varios.	-155.182,0																																																				
Gastos de Gestión.	0,00																																																				
Gastos mensuales de Explotación.	-2.299.759	-100.000	-928.436	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4					
Gastos mensuales de Ventas.	-108.627,4																																																				
<b>GASTOS MENSUALES ACUMULADOS.</b>		-100.000	-100.000	-1.028.436	-1.033.286	-1.038.135	-1.042.985	-1.047.834	-1.052.683	-1.057.532	-1.062.381	-1.067.230	-1.072.079	-1.076.928	-1.081.777	-1.086.626	-1.091.475	-1.096.324	-1.101.173	-1.106.022	-1.110.871	-1.115.720	-1.120.569	-1.125.418	-1.130.267	-1.135.116	-1.139.965	-1.144.814	-1.149.663	-1.154.512	-1.159.361	-1.164.210	-1.169.059	-1.173.908	-1.178.757	-1.183.606	-1.188.455	-1.193.304	-1.198.153	-1.203.002	-1.207.851	-1.212.700	-1.217.549	-1.222.398	-1.227.247	-1.232.096	-1.236.945	-1.241.794	-1.246.643	-1.251.492			
<b>INGRESOS</b>																																																					
Contratos de Venta de Viviendas, mes.	36																																																				
Ventas mensuales de Viviendas.	2.659.280																																																				
Ventas mensuales otros.	444.360																																																				
Ventas mensuales.	3.103.640																																																				
<b>VENTAS MENSUALES ACUMULADAS.</b>																																																					
<b>INGRESOS - GASTOS</b>		-100.000	-100.000	-1.028.436	-1.033.286	-1.038.135	-1.042.985	-1.047.834	-1.052.683	-1.057.532	-1.062.381	-1.067.230	-1.072.079	-1.076.928	-1.081.777	-1.086.626	-1.091.475	-1.096.324	-1.101.173	-1.106.022	-1.110.871	-1.115.720	-1.120.569	-1.125.418	-1.130.267	-1.135.116	-1.139.965	-1.144.814	-1.149.663	-1.154.512	-1.159.361	-1.164.210	-1.169.059	-1.173.908	-1.178.757	-1.183.606	-1.188.455	-1.193.304	-1.198.153	-1.203.002	-1.207.851	-1.212.700	-1.217.549	-1.222.398	-1.227.247	-1.232.096	-1.236.945	-1.241.794	-1.246.643	-1.251.492			
<b>PAGOS</b>																																																					
Gastos mensuales excepto Obras.	-1.529.604	-100.000	0	-928.436	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	
Facturas Obras Demolición y Urbanización.	0																																																				
Facturas Obras Edificación.	-878.782																																																				
IVA Soportado.	-344.869	-21.000	0	-189.617	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos mensuales.	-2.753.255	-121.000	0	-1.118.053	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4	-4.849,4
<b>PAGOS MENSUALES ACUMULADOS.</b>		-121.000	-121.000	-1.239.053	-1.243.902	-1.248.752	-1.253.601	-1.258.451	-1.263.300	-1.268.150	-1.272.999	-1.277.848	-1.282.697	-1.287.546	-1.292.395	-1.297.244	-1.302.093	-1.306.942	-1.311.791	-1.316.640	-1.321.489	-1.326.338	-1.331.187	-1.336.036	-1.340.885	-1.345.734																											

	Diciembre - 17	Enero - 18	Febrero - 18	Marzo - 18	Abril - 18	Mayo - 18	Junio - 18	Julio - 18	Agosto - 18	Septiembre - 18	Octubre - 18	Noviembre - 18	Diciembre - 18	Enero - 19	Febrero - 19	Marzo - 19	Abril - 19	Mayo - 19	Junio - 19	Julio - 19	Agosto - 19	Septiembre - 19	Octubre - 19	Noviembre - 19	Diciembre - 19	Enero - 20	Febrero - 20	Marzo - 20	Abril - 20	Mayo - 20	Junio - 20	Julio - 20	Agosto - 20	Septiembre - 20	Octubre - 20	Noviembre - 20	Diciembre - 20					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39			
<b>Gastos 21%</b>	-100.000,0		-900.000,0																																							
			-679,0						-25.191,7	-7.323,2			-33.686,6	-18.893,8		-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3			
			-366,0												0,0	-27.187,0	-23.268,7	-11.634,4	0,0	-11.634,4	0,0	-23.268,7	-11.634,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
			-300,0																																							
			-620,0											-1.124,9																												
			-441,8											-2.998,4																												
			-229,5											-1.604,6																												
			-300,0											-300,0																												
<b>Base Imponible IVA</b>	-100.000,0	0,0	-902.936,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-25.191,7	-7.323,2	0,0	0,0	-33.686,6	-24.921,7	0,0	-29.286,3	-25.368,0	-13.733,7	-2.099,3	-13.733,7	-2.099,3	-25.368,0	-13.733,7	-2.099,3	-6.436,1	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-2.099,3	-6.550,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>IVA Soportado 21%</b>	-21.000,0	0,0	-189.616,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5.290,3	-1.537,9	0,0	0,0	-7.074,2	-5.233,6	0,0	-6.150,1	-5.327,3	-2.884,1	-440,9	-2.884,1	-440,9	-5.327,3	-2.884,1	-440,9	-1.351,6	-440,9	-440,9	-440,9	-440,9	-440,9	-440,9	-440,9	-440,9	-440,9	-440,9	-440,9	-1.375,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gastos 10%</b>																																										
<b>IVA Soportado 10%</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.043,6	-2.087,1	-3.130,7	-4.174,2	-5.217,8	-6.261,3	-6.344,8	-6.428,3	-6.511,8	-6.595,3	-6.678,7	-6.762,2	-6.678,7	-5.426,5	-4.174,2	-2.921,9	-2.087,1	-5.354,0			0,0	0,0	0,0	
<b>IVA Soportado</b>	-21.000,0	0,0	-189.616,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5.290,3	-1.537,9	0,0	0,0	-7.074,2	-5.233,6	0,0	-6.150,1	-5.327,3	-2.884,1	-1.484,4	-4.971,2	-3.571,5	-9.501,5	-8.101,8	-6.702,2	-7.696,4	-6.869,1	-6.952,6	-7.036,1	-7.119,6	-7.203,1	-7.119,6	-5.867,3	-5.549,8	-2.921,9	-2.087,1	-5.354,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Tabla 36. IVA Soportado. Fuente; Elaboración Propia.

	Marzo - 19	Abril - 19	Mayo - 19	Junio - 19	Julio - 19	Agosto - 19	Septiembre - 19	Octubre - 19	Noviembre - 19	Diciembre - 19	Enero - 20	Febrero - 20	Marzo - 20	Abril - 20	Mayo - 20	Junio - 20	Julio - 20	Agosto - 20	Septiembre - 20	Octubre - 20	Noviembre - 20	Diciembre - 20	Enero - 21	Febrero - 21
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
<b>COSTE DE CONSTRUCCIÓN.</b>	1,25%	2,50%	3,75%	5,00%	6,25%	7,50%	7,60%	7,70%	7,80%	7,90%	8,00%	8,10%	8,00%	6,50%	5,00%	3,50%	2,50%	1,15%	100,00%					
878.782 €	10.985	21.970	32.954	43.939	54.924	65.909	66.787	67.666	68.545	69.424	70.303	71.181	70.303	57.121	43.939	30.757	21.970	10.106	878.782					
Retención 5%	549	1.098	1.648	2.197	2.746	3.295	3.339	3.383	3.427	3.471	3.515	3.559	3.515	2.856	2.197	1.538	1.098	505	43.939					
Certificaciones. Pagos			10.436	20.871	31.307	41.742	52.178	62.613	63.448	64.283	65.118	65.953	66.787	67.622	66.787	54.265	41.742	29.219	20.871	53.540				

Tabla 37. Control de Calidad y Seguros. Fuente; Elaboración Propia.

PAGOS ANTICIPADOS DE CLIENTES										OBRAS		
	VENTAS	TOTAL DE VIV. VENDIDAS		MESES HASTA LA ENTREGA	PRECIO	1er PAGO	PAGOS MENSUALES	TOTAL ANTICIPOS	IVA REP.VIVIENDA	IMPORTE FACTURA	IVA REP.OBRAS	TOTAL IVA REPERCUTIDO
MES 15	0	0										0,00
MES 16	1	1	Viv.1	18	332.410,00	33.241,00						
						<b>33.241,00</b>		33.241,00	3.324,10			<b>3.324,10</b>
MES 17	2	3	Viv.1 Viv.2 Viv.3	18 17 17	332.410,00 332.410,00	33.241,00 33.241,00	1.846,72					
						<b>66.482,00</b>	<b>1.846,72</b>	68.328,72	6.832,87			<b>6.832,87</b>
MES 18	1	4	Viv.1 Viv.2 Viv.3 Viv.4	18 17 17 16	332.410,00	33.241,00	1.846,72 1.955,35 1.955,35					
						<b>33.241,00</b>	<b>5.757,43</b>	38.998,43	3.899,84	10.435,54	1.043,55	<b>4.943,40</b>
MES 19	0	4	Viv.1 Viv.2 Viv.3 Viv.4	18 17 17 16			1.846,72 1.955,35 1.955,35 2.077,56					
							<b>7.834,99</b>	7.834,99	783,50	20.871,07	2.087,11	<b>2.870,61</b>
MES 20	1	5	Viv.1 Viv.2 Viv.3 Viv.4 Viv.5	18 17 17 16 14	332.410,00	33.241,00	1.846,72 1.955,35 1.955,35 2.077,56					
						<b>33.241,00</b>	<b>7.834,99</b>	41.075,99	4.107,60	31.306,61	3.130,66	<b>7.238,26</b>
MES 21	0	5	Viv.1 Viv.2 Viv.3 Viv.4 Viv.5	18 17 17 16 14			1.846,72 1.955,35 1.955,35 2.077,56 2.374,36					
							<b>10.209,35</b>	10.209,35	1.020,93	41.742,14	4.174,21	<b>5.195,15</b>
MES 22	2	7	Viv.1 Viv.2 Viv.3 Viv.4 Viv.5 Viv.6 Viv.7	18 17 17 16 14 12 12	332.410,00 332.410,00	33.241,00 33.241,00	1.846,72 1.955,35 1.955,35 2.077,56 2.374,36					
						<b>66.482,00</b>	<b>10.209,35</b>	76.691,35	7.669,13	52.177,68	5.217,77	<b>12.886,90</b>

MES 23	1	8	Viv.1	18	332.410,00	33.241,00	1.846,72						
			Viv.2	17			1.955,35						
			Viv.3	17			1.955,35						
			Viv.4	16			2.077,56						
			Viv.5	14			2.374,36						
			Viv.6	12			2.770,08						
			Viv.7	12			2.770,08						
			Viv.8	11			2.770,08						
							<b>33.241,00</b>						
MES 24	0	8	Viv.1	18			1.846,72						
			Viv.2	17			1.955,35						
			Viv.3	17			1.955,35						
			Viv.4	16			2.077,56						
			Viv.5	14			2.374,36						
			Viv.6	12			2.770,08						
			Viv.7	12			2.770,08						
			Viv.8	11			3.021,91						
							<b>18.771,42</b>						
MES 25	0	8	Viv.1	18			1.846,72						
			Viv.2	17			1.955,35						
			Viv.3	17			1.955,35						
			Viv.4	16			2.077,56						
			Viv.5	14			2.374,36						
			Viv.6	12			2.770,08						
			Viv.7	12			2.770,08						
			Viv.8	11			3.021,91						
							<b>18.771,42</b>						
MES 26	0	8	Viv.1	18			1.846,72						
			Viv.2	17			1.955,35						
			Viv.3	17			1.955,35						
			Viv.4	16			2.077,56						
			Viv.5	14			2.374,36						
			Viv.6	12			2.770,08						
			Viv.7	12			2.770,08						
			Viv.8	11			3.021,91						
							<b>18.771,42</b>						
MES 27	0	8	Viv.1	18			1.846,72						
			Viv.2	17			1.955,35						
			Viv.3	17			1.955,35						
			Viv.4	16			2.077,56						
			Viv.5	14			2.374,36						
			Viv.6	12			2.770,08						
			Viv.7	12			2.770,08						
			Viv.8	11			3.021,91						
							<b>18.771,42</b>						

MES 28	0	8	Viv.1	18	1.846,72						
			Viv.2	17	1.955,35						
			Viv.3	17	1.955,35						
			Viv.4	16	2.077,56						
			Viv.5	14	2.374,36						
			Viv.6	12	2.770,08						
			Viv.7	12	2.770,08						
			Viv.8	11	3.021,91						
					<b>18.771,42</b>	18.771,42	1.877,14	66.787,43	6.678,74	<b>8.555,89</b>	
MES 29	0	8	Viv.1	18	1.846,72						
			Viv.2	17	1.955,35						
			Viv.3	17	1.955,35						
			Viv.4	16	2.077,56						
			Viv.5	14	2.374,36						
			Viv.6	12	2.770,08						
			Viv.7	12	2.770,08						
			Viv.8	11	3.021,91						
					<b>18.771,42</b>	18.771,42	1.877,14	67.622,27	6.762,23	<b>8.639,37</b>	
MES 30	0	8	Viv.1	18	1.846,72						
			Viv.2	17	1.955,35						
			Viv.3	17	1.955,35						
			Viv.4	16	2.077,56						
			Viv.5	14	2.374,36						
			Viv.6	12	2.770,08						
			Viv.7	12	2.770,08						
			Viv.8	11	3.021,91						
					<b>18.771,42</b>	18.771,42	1.877,14	66.787,43	6.678,74	<b>8.555,89</b>	
MES 31	0	8	Viv.1	18	1.846,72						
			Viv.2	17	1.955,35						
			Viv.3	17	1.955,35						
			Viv.4	16	2.077,56						
			Viv.5	14	2.374,36						
			Viv.6	12	2.770,08						
			Viv.7	12	2.770,08						
			Viv.8	11	3.021,91						
					<b>18.771,42</b>	18.771,42	1.877,14	54.264,79	5.426,48	<b>7.303,62</b>	
MES 32	0	8	Viv.1	18	1.846,72						
			Viv.2	17	1.955,35						
			Viv.3	17	1.955,35						
			Viv.4	16	2.077,56						
			Viv.5	14	2.374,36						
			Viv.6	12	2.770,08						
			Viv.7	12	2.770,08						
			Viv.8	11	3.021,91						
					<b>18.771,42</b>	18.771,42	1.877,14	41.742,14	4.174,21	<b>6.051,36</b>	

<b>MES 33</b>	0	8	Viv.1	18			1.846,72					
			Viv.2	17			1.955,35					
			Viv.3	17			1.955,35					
			Viv.4	16			2.077,56					
			Viv.5	14			2.374,36					
			Viv.6	12			2.770,08					
			Viv.7	12			2.770,08					
			Viv.8	11			3.021,91					
										18.771,42	18.771,42	1.877,14
<b>MES 34</b>	0	8	Viv.1	18			1.846,72					
			Viv.2	17			1.955,35					
			Viv.3	17			1.955,35					
			Viv.4	16			2.077,56					
			Viv.5	14			2.374,36					
			Viv.6	12			2.770,08					
			Viv.7	12			2.770,08					
			Viv.8	11			3.021,91					
										18.771,42	18.771,42	1.877,14
<b>MES 35</b>									53.539,79	5.353,98	5.353,98	

<b>TOTAL ANTICIPOS</b>		<b>265.928 €</b>	<b>265.928 €</b>	<b>531.856 €</b>	<b>53.186 €</b>	<b>878.781,95 €</b>	<b>87.878,20 €</b>	<b>141.063,80 €</b>
------------------------	--	------------------	------------------	------------------	-----------------	---------------------	--------------------	---------------------

Tabla 38. Anticipos de Clientes.

Fuente; Elaboración Propia.

## 5. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.

La promoción inmobiliaria presente en este estudio de viabilidad económica-financiera posee un valor de venta total igual a 3.103.640 €, desarrollando la misma en un periodo de 38 meses de duración y precisando de una aportación de la promotora de 882.651 €. En cuanto al margen bruto sobre ventas generado por la promoción inmobiliaria del inmueble, este se corresponde con un valor igual a un 22,4 %, con un beneficio antes de intereses e impuestos igual a 695.254 €. Por tanto, el beneficio total antes de impuestos es de 619.267 €, un valor que representa el 20,0% sobre ventas y 70,2 % sobre la inversión realizada por la empresa promotora. Finalmente, una vez descontada la totalidad del valor correspondiente a los impuestos, el beneficio se reduce a 464.450 €, originando un resultado sobre ventas de un 15,0 % y un resultado sobre la inversión realizada de un 52,6%.

RESULTADOS	
Ciclo de Vida (meses)	38
Ventas	3.103.640 €
Inversión del Promotor	882.651 €
<b>Margen Bruto</b>	<b>695.254 €</b>
<b>Margen Bruto sobre Ventas</b>	<b>22,4%</b>
<b>Antes de Impuestos</b>	
Resultado	619.267 €
Resultado sobre Ventas	20,0%
Resultado sobre Inversión	70,2%
<b>T.I.R DEL PROMOTOR</b>	<b>25,04%</b>
<b>Después de Impuestos</b>	
Resultado	464.450 €
Resultado sobre Ventas	15,0%
Resultado sobre Inversión	52,6%
<b>T.I.R DEL PROMOTOR</b>	<b>20,61%</b>

Tabla 39. Resultados de la promoción.

Fuente; Elaboración propia.

## 6. ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD.

La rentabilidad de una promoción inmobiliaria se corresponde con el beneficio generado por la misma, representado en términos relativos o porcentuales respecto a otra magnitud económica como, por ejemplo; el capital invertido total o los fondos propios. Por lo tanto, al contrario que los datos relativos a la renta o beneficio, expresados en unidades monetarias, la rentabilidad de la promoción en estudio se presenta en términos porcentuales, diferenciando los dos tipos presentes; la rentabilidad económica y la rentabilidad financiera.

Por otra parte, no es posible realizar un correcto análisis de la rentabilidad de una promoción sin considerar el riesgo de la misma, pues ambos términos se encuentran relacionados entre sí, es decir, el riesgo se encuentra implícito en la rentabilidad y viceversa. Este hecho produce que cuanto mayor sea el riesgo de una inversión, mayor rentabilidad presentará, pues una inversión segura no generará los mismos beneficios.

Finalmente, en el análisis de la rentabilidad también presenta una gran importancia la dinámica de la inversión, pues el dinero obtenido en la actualidad no se corresponde con el obtenido dentro de 3 años, a causa de la depreciación generada por la inflación. Por tanto, es necesario obtener el capital futuro mediante la actualización de los resultados expuestos en el Cash-flow utilizando, en este caso, la tasa de actualización; tasa de descuento aplicada con el fin de conocer el valor actual de un capital futuro.

### 6.1 Determinación del VAN y el TIR.

Con el fin de estudiar la viabilidad de una promoción se emplean dos parámetros de vital importancia, el Valor Actual Neto (VAN), y la Tasa Interna de Retorno (TIR), cuyo concepto se fundamenta en los flujos de caja realizados durante el transcurso de la promoción.

El Valor Actual Neto (VAN) se corresponde con un indicador financiero que analiza los flujos entre ingresos y gastos con la finalidad de conocer si, tras descontar el valor total de la inversión inicial, la actividad económica ha generado un beneficio. Así pues, el VAN permite conocer la viabilidad de la promoción e, incluso, seleccionar el proyecto que mayor rentabilidad aporte a la empresa promotora.

Por otro lado, la Tasa Interna de Retorno (TIR) es la tasa de remuneración que se obtiene de una inversión específica, tras considerar que el valor actual neto de los flujos de efectivo es igual a cero, es decir, los fondos generados por la inversión son proporcionales a los fondos invertidos. Por tanto, la Tasa Interna de Retorno se corresponde con la tasa de descuento máxima que una promoción inmobiliaria puede presentar con el fin de obtener una rentabilidad, pues una tasa mayor generaría un beneficio neto actualizado menor a la inversión realizada.

## 6.2 Rentabilidad de la Promoción Inmobiliaria.

Los datos presentes en el Cash-flow de la promoción permiten analizar la rentabilidad de la misma, sin considerar la influencia que la financiación externa produce en el flujo de caja, o diferencia entre cobros y pagos.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
-121.000	0	-1.118.053	-4.849	-4.849	-4.849	-4.849	-4.849	-35.331	-13.710
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
-4.849	-4.849	-45.610	98.642	-4.849	-3.831	39.397	11.710	-19.038	-7.096
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
-37.517	-2.986	-29.824	-50.791	-56.882	-61.833	-53.322	-54.148	-54.851	-54.051
31	32	33	34	35	36	37	38	39	
-42.566	-29.955	-22.700	-5.907	2.817.366	0	0	-312.062	0	

Tabla 40. Flujos de caja.

Fuente; Elaboración Propia.

Tasa de actualización	T.act. mensual	VAN
0%	0,00%	695.254
5%	0,42%	432.044
10%	0,83%	208.205
15%	1,25%	18.026
20%	1,67%	-143.366
25%	2,08%	-280.131
30%	2,50%	-395.823

Tabla 41. Tasa de Actualización

Fuente; Elaboración Propia.

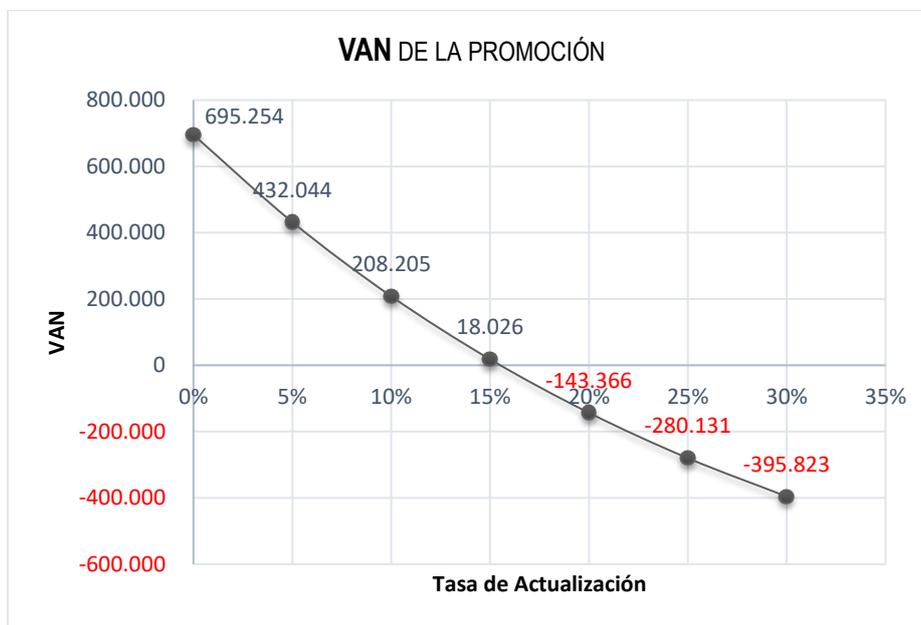


Tabla 42. VAN de la promoción.

Fuente; Elaboración Propia.

Tras conocer el VAN, podemos hallar el TIR del promotor antes de impuestos;

- Mensual 1,00%
- TIR de la Promoción 15,52% por encima de la rentabilidad media del sector, se puede invertir.

### 6.3 Rentabilidad del promotor.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
-121.000 €	0 €	-620.553 €	-6.099 €	-6.099 €	-6.099 €	-6.099 €	-6.099 €	-36.581 €	-14.960 €
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
-6.099 €	-6.099 €	-46.860 €	82.548 €	-6.099 €	5.904 €	60.091 €	43.336 €	23.495 €	46.317 €
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
26.750 €	62.003 €	35.886 €	15.637 €	10.262 €	6.024 €	15.248 €	13.374 €	-678 €	-13.196 €
31	32	33	34	35	36	37	38	39	
-14.996 €	-11.247 €	-15.907 €	-9.354 €	1.438.584 €	0 €	0 €	-312.062 €	-154.817 €	

Tabla 43. Capital aportado por el promotor.

Fuente; Elaboración Propia.

Tasa de actualización	T.act. mensual	VAN
0%	0,00%	619.267
5%	0,42%	457.565
10%	0,83%	317.571
15%	1,25%	196.371
20%	1,67%	91.455
25%	2,08%	657
30%	2,50%	-77.892
35%	2,92%	-145.805

Tabla 44. Tasa de actualización (Antes de Impuestos). Fuente; Elaboración Propia.

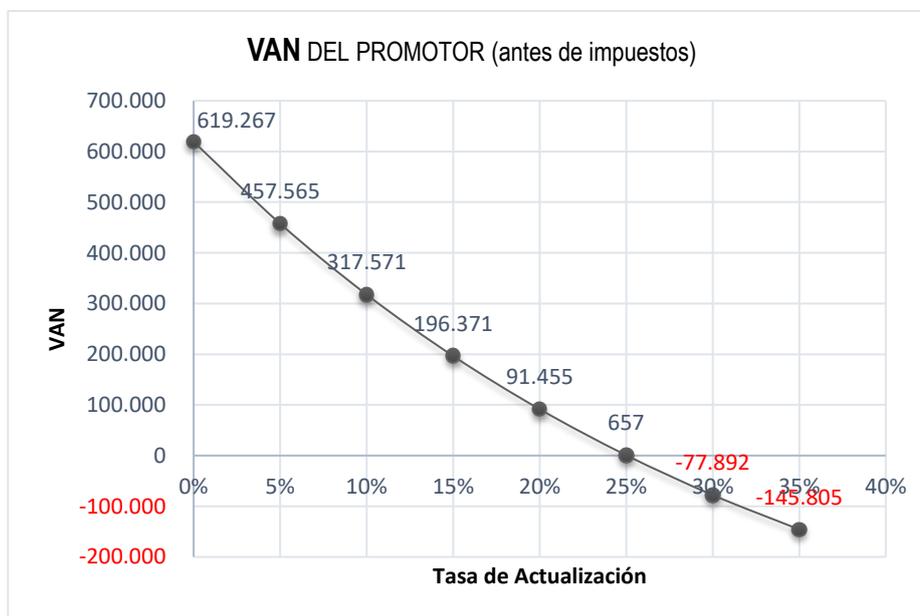


Tabla 45. VAN del promotor (Antes de Impuestos).

Fuente; Elaboración Propia.

Tras conocer el VAN, podemos hallar el TIR del promotor antes de impuestos;

- Mensual 2,09%
- TIR de la Promoción 25,04%

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
-121.000 €	0 €	-620.553 €	-6.099 €	-6.099 €	-6.099 €	-6.099 €	-6.099 €	-36.581 €	-14.960 €
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
-6.099 €	-6.099 €	-46.860 €	82.548 €	-6.099 €	5.904 €	60.091 €	43.336 €	23.495 €	46.317 €
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
26.750 €	62.003 €	35.886 €	15.637 €	10.262 €	6.024 €	15.248 €	13.374 €	-678 €	-13.196 €
31	32	33	34	35	36	37	38	39	
-14.996 €	-11.247 €	-15.907 €	-9.354 €	1.438.584 €	0 €	0 €	-312.062 €	-154.817 €	

Tabla 46. Capital aportado por el promotor.

Fuente; Elaboración Propia.

Tasa de actualización	T.act. mensual	VAN
0%	0,00%	464.450
5%	0,42%	325.924
10%	0,83%	205.561
15%	1,25%	101.001
20%	1,67%	10.199
25%	2,08%	-68.619
30%	2,50%	-136.992
35%	2,92%	-196.257

Tabla 47. Tasa de actualización (Después de Impuestos). Fuente; Elaboración Propia.

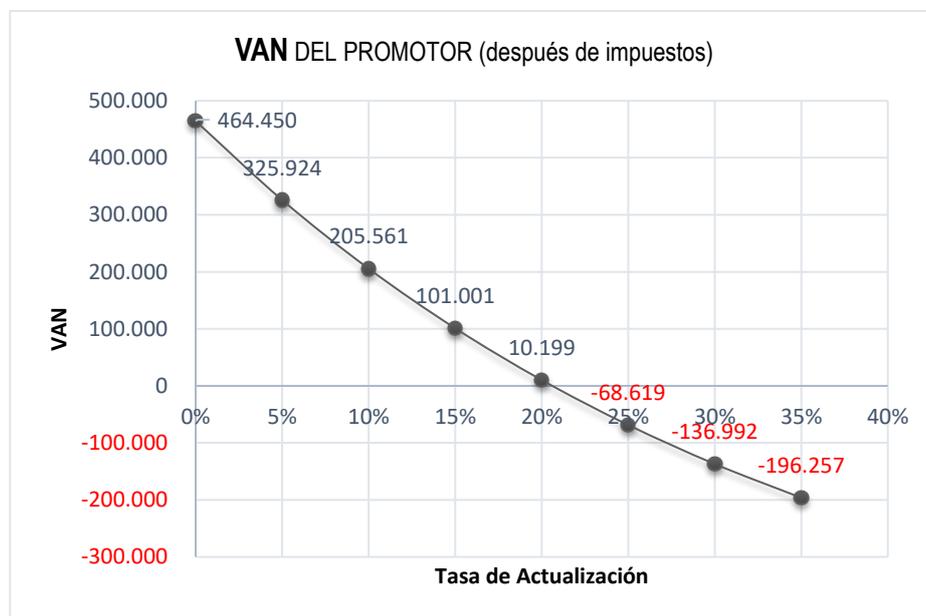


Tabla 48. VAN del promotor (Después de Impuestos).

Fuente; Elaboración Propia.

Tras conocer el VAN, podemos hallar el TIR del promotor después de impuestos;

- Mensual 1,72%
- TIR de la Promoción 20,61%

## 7. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS.

El estudio de los riesgos presentes en una promoción inmobiliaria es uno de los aspectos más importantes a la hora de realizar o no una inversión, pues es indispensable comprender los efectos que estos podrían ocasionar durante el desarrollo de la misma. Uno de los más importantes se corresponde con la posible fluctuación de los precios de los productos de la promoción, tras la finalización de la misma, a causa de la inflación o la estabilidad de mercado.

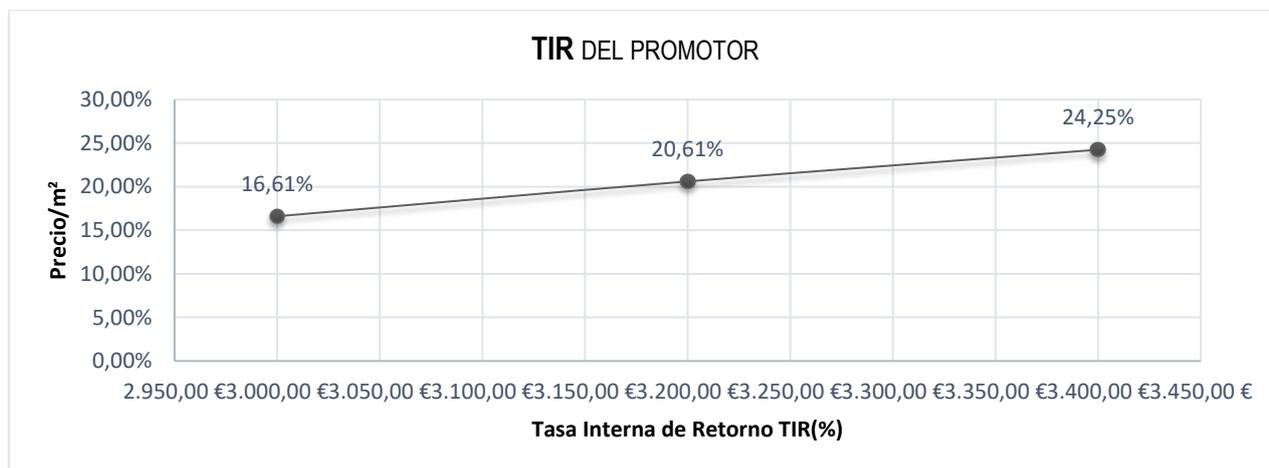


Tabla 49. Fluctuación del TIR según precio/m<sup>2</sup>

Fuente; Elaboración Propia.

El volumen de venta también presenta cierta tendencia a experimentar una variación, pues este se realiza a partir de un supuesto. Así pues, el desarrollo del mismo puede empeorar al demorarse la venta de los productos, provocando una mayor inversión de la empresa promotora, o mejorar al estimularse la venta del producto a causa de un aumento de la demanda.

RITMO DE VENTAS (Casuística)	TIR DEL PROMOTOR (Después de impuestos)	
Venta del 100% durante la ejecución de la obra	1,71	% mensual
	<b>20,61</b>	%
Venta del 100% en la finalización de la obra	1,64	% mensual
	<b>19,71</b>	%
Venta del 100% 6 meses después de la finalización de la obra	1,45	% mensual
	<b>17,44</b>	%

Tabla 50. Fluctuación del TIR respecto al ritmo de ventas.

Fuente; Elaboración Propia.

Por otro lado, se encuentra la variación en el tipo de interés establecido por la fluctuación del propio mercado, pues esta puede influir en el precio de venta del producto. En el caso de que esta fluctuación produzca un aumento en el precio de venta el beneficio de la empresa promotora no sufriría ninguna modificación, sin embargo, es posible que el ritmo de ventas disminuya. Por consiguiente, es indispensable valorar la repercusión de un retraso en la venta de los productos o una reducción de los beneficios generados por la inversión, y seleccionar aquella más conveniente.

## CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES.

Una vez realizados los estudios de mercado inmobiliario y viabilidad económica-financiera de la promoción presente en este trabajo, es necesario reflexionar sobre aquellos factores que han intervenido en la viabilidad de la promoción de una rehabilitación planteada en el distrito Ciutat Vella de la ciudad de València. Por lo tanto, es necesario exponer que la situación actual, pese a una incertidumbre política y económica, es favorable a realizar una inversión de esta envergadura, pues el PIB, uno de los indicadores económicos más importantes en el análisis, se encuentra en su 3º año consecutivo de crecimiento, y el desempleo, punto débil en el panorama económico de España se encuentra en pleno descenso. Por otro lado, en cuanto al aspecto financiero, las entidades bancarias han comenzado a conceder créditos de nuevo, favoreciendo en la actualidad el acceso de las familias a la compra de una vivienda.

Con respecto al análisis del entorno realizado, se deduce que la edificación se encuentra en un importante enclave del barrio del Carmen que favorece el aprovechamiento de todas las ventajas del centro histórico de València, pero sin sufrir los inconvenientes propios de las tramas urbanas de los mismos. El edificio se encuentra ubicado en una de las vías principales del centro de València, cuyas características de accesibilidad, espaciales y actividad comercial y turística, junto con la proximidad de numerosos monumentos históricos, intervienen en la revalorización al alza del inmueble con respecto a otras edificaciones de similares características.

En un principio, los precios fijados para los productos de la promoción pueden ser considerados excesivos, pero las características especiales de este inmueble permiten determinar estos precios sin ocasionar ninguna repercusión en el posible ritmo de las ventas, pues se considera que es un producto con una demanda importante en el entorno.

Por tanto, la venta de los productos de la promoción es completamente viable, a pesar de que la construcción de un sótano hubiese permitido una mayor rentabilidad de la promoción. Sin embargo, las características espaciales de la parcela, junto a la presencia de parte del refugio antiaéreo colindante en el subsuelo de la misma, no ha permitido la realización del sótano.

Con respecto a los valores obtenidos en el análisis de la rentabilidad de la promoción, indicar que se encuentran en el espectro adecuado, considerando las características de la promoción, pues los resultados obtenidos del VAN y el TIR indican que esta promoción es completamente viable al reflejar, en el caso del TIR del promotor, un 20,6% de rentabilidad por encima de la media del sector. Por otra parte, en el análisis de los riesgos se estudia la sensibilidad de la rentabilidad de la promoción bajo la variación de los precios por superficie o el ritmo de ventas, obteniendo un resultado favorable, pues en toda la casuística que se plantea se mantiene un valor del TIR recomendable.

Por tanto, considerando la viabilidad del proyecto bajo estas premisas, se fija el precio del inmueble en 3.103.640 €, precisando de una aportación de la promotora de 882.651 €. En cuanto al margen bruto sobre ventas generado por la promoción inmobiliaria del inmueble, este se corresponde con un valor igual a un 22,4 %, con un beneficio antes de impuestos igual a 695.254 €. Por tanto, el beneficio total antes de impuestos es de 619.267 €, un valor que representa el 20,0% sobre ventas y 70,2 % sobre la inversión realizada por la empresa promotora. Finalmente, una vez descontada la totalidad del valor correspondiente a los impuestos, el beneficio se reduce a 464.450 €, originando un resultado sobre ventas de un 15,0 % y un resultado sobre la inversión realizada de un 52,6%.

En conclusión, esta promoción en este momento y con las premisas proyectuales, económicas y financieras descritas en el presente trabajo es viable comercial, económica y financieramente, y se recomienda la inversión pertinente.

## CAPÍTULO 6. REFERENCIAS.

### 1. BIBLIOGRAFIA.

GARCÍA- AGULLÓ, M.A. (2006). El estudio de viabilidad de la promoción inmobiliaria. Madrid.

RESURRECCIÓN ARCAS, J. (1998). Estudio de demanda y viabilidad comercial de una promoción de viviendas en el área metropolitana de Valencia. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

### 2. PÁGINAS WEB.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. <<http://www.ine.es/>> [Consulta: 15 de septiembre de 2017].

MINISTERIO DE FOMENTO. <<http://www.fomento.gob.es/>> [Consulta: 23 de septiembre de 2017].

MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGIA Y TURISMO. <<http://www.minetur.gob.es/>> [Consulta: 23 de septiembre de 2017].

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. Urbanismo. Planeamiento y Gestión. <<http://www.valencia.es/>> [Consulta: 8 de septiembre de 2017].

CATASTRO. <<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>> [Consulta: 12 de octubre de 2017].

IDEALISTA. <<http://www.idealista.es/>> [Consulta: 10 de octubre de 2017].

FOTOCASA. <<http://www.fotocasa.es/>> [Consulta: 12 de octubre de 2017].

PISOS. <<http://www.pisos.com/>> [Consulta: 12 de octubre de 2017].

AVANZAURBANA. <<http://www.avanzaurbana.com>> [Consulta: 5 de octubre de 2017].

CBRERESIDENCIAL. <<https://www.cbreresidencial.es>> [Consulta: 5 de octubre de 2017].

SOSA10. <<http://www.sosa10.es>>> [Consulta: 8 de octubre de 2017].

SIBO. <<http://www.sibo.es>> [Consulta: 8 de octubre de 2017].

INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN.

<<http://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/>> [Consulta: 17 de octubre de 2017].

BBVA Research. <<https://www.bbvaresearch.com/category/geografias/economias-desarrolladas/europa/spain/>> [Consulta: 25 de septiembre de 2017].

EXPANSIÓN. Definición del término rentabilidad. <<http://www.expansion.com/diccionario-economico/rentabilidad.html>> [Consulta: 28 de octubre de 2017].

EL BLOG SALMÓN. Qué son el VAN y el TIR. <<http://www.elblogsalmon.com/conceptos-de-economia/que-son-el-van-y-el-tir>> [Consulta: 29 de octubre de 2017].

CRECE NEGOCIOS. Qué son el VAN y el TIR. <<http://www.crecenegocios.com/el-van-y-el-tir/>> [Consulta: 29 de octubre de 2017].

CARLOS N. C. (2007). “Se desploma parte de un edificio de protegido en el centro de Valencia” en *20 minutos*. <<http://www.20minutos.es/noticia/284584/0/derrumbe/centro/valencia/>> [Consulta: 10 de septiembre de 2017].

HORTENSIA GÁRCIA. (2013). “La muralla islámica vuelve a asomar” en *Levante*. <<http://www.levante-emv.com/valencia/2013/04/22/muralla-islamica-vuelve-asomar/991628.html>> [Consulta: 16 de septiembre de 2017].

### 3. RECURSOS ELECTRÓNICOS.

ESCUADERO PARRA, S.M. (2004). Estudio de viabilidad en promociones inmobiliarias.  
Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL. (2017). World Economic Outlook. April 2017.

FRANCÉS FRANCÉS, V. (2015). Estudio y análisis de la viabilidad de una promoción inmobiliaria.  
Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

## CAPÍTULO 7. INDICE DE ILUSTRACIONES.

ILUSTRACIÓN 1. UBICACIÓN Y ENTORNO DEL INMUEBLE .....	7
ILUSTRACIÓN 2. FICHA URBANÍSTICA DE LA PROPIEDAD.....	8
ILUSTRACIÓN 3. EVOLUCIÓN DEL PIB DE ESPAÑA.....	9
ILUSTRACIÓN 4. PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO DEL PIB.....	10
ILUSTRACIÓN 5. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE PARO DE ESPAÑA.....	10
ILUSTRACIÓN 6. PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO DEL IPC .....	11
ILUSTRACIÓN 7. ESFUERZO DE LAS FAMILIAS PARA COMPRAR UNA VIVIENDA. ....	12
ILUSTRACIÓN 8. EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS SOBRE VIVIENDAS (EN MILES). ....	13
ILUSTRACIÓN 9. NÚMERO DE VISADOS CONCEDIDOS PARA USO RESIDENCIAL.....	13
ILUSTRACIÓN 10. BARRIOS DE VALÈNCIA.....	15
ILUSTRACIÓN 11. MAPA HISTÓRICO DE VALÈNCIA. ....	15
ILUSTRACIÓN 12. MURALLA ÀRABE DE VALÈNCIA Y TORRES DE VALÈNCIA. ....	16
ILUSTRACIÓN 13. REFUGIO ANTIAÈREO DE VALENCIA.....	16
ILUSTRACIÓN 14. PIRÀMIDE POBLACIONAL.....	18
ILUSTRACIÓN 15. POBLACIÓN POR LUGAR DE NACIMIENTO Y SEXO.....	18
ILUSTRACIÓN 16. TRÁFICO RODADO EN CIUTAT VELLA.....	21

## CAPÍTULO 8. INDICE DE TABLAS.

TABLA 1. POBLACIÓN DE VALÈNCIA Y EL CARME.....	17
TABLA 2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN.....	17
TABLA 3. SUPERFICIE Y DENSIDAD DE POBLACIÓN.....	17
TABLA 4. POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD EN GRANDES GRUPOS. ....	17
TABLA 5. POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD EN GRUPOS DE 5 AÑOS.....	17
TABLA 6. POBLACIÓN POR LUGAR DE NACIMIENTO Y SEXO. ....	18
TABLA 7. POBLACIÓN POR TAMAÑO DE LOS HOGARES. ....	19
TABLA 8. POBLACIÓN SEGÚN SEXO Y ESTUDIOS. ....	19
TABLA 9. POBLACIÓN MAYOR DE 16 AÑOS SEGÚN SEXO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA. ....	19
TABLA 10. POBLACIÓN MAYOR DE 16 AÑOS SEGÚN SEXO Y SECTOR DE ACTIVIDAD. ....	20
TABLA 11. POBLACIÓN MAYOR DE 16 AÑOS SEGÚN SEXO Y SECTOR DE ACTIVIDAD. ....	20
TABLA 12. VIVIENDAS SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN. ....	20
TABLA 13. VIVIENDAS SEGÚN SUPERFICIE CONSTRUIDA. ....	20
TABLA 14. SUPERFICIE TOTAL DE APARCAMIENTOS. ....	21
TABLA 15. MUESTRA DE VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO.....	24
TABLA 16. MUESTRA DE VIVIENDA DE OBRA SEMI-NUEVA.....	24
TABLA 17. MUESTRA DE VIVIENDA DE NUEVA PROMOCIÓN. EDIFICIO BALMES. ....	25
TABLA 18. MUESTRA DE VIVIENDA DE NUEVA PROMOCIÓN. EDIFICIO GALDÓS 33.....	25
TABLA 19. MUESTRA DE VIVIENDA DE NUEVA PROMOCIÓN. EDIFICIO SAN JOSÉ. ....	26
TABLA 20. MUESTRA DE VIVIENDA DE NUEVA PROMOCIÓN. EDIFICIO SOSA 10.....	26
TABLA 21: MUESTRA DE VIVIENDA DE NUEVA PROMOCIÓN. EDIFICIO SAN VICENTE.....	27
TABLA 22. PRECIO POR SUPERFICIE MEDIO POR BARRIOS.....	28
TABLA 23. MUESTRA DE LOCALES. ....	29
TABLA 24. MUESTRA DE TRASTEROS.....	29
TABLA 25. HOMOGENEIZACIÓN MUESTRA DE VIVIENDA DE SEGUNDA MANO. ....	30
TABLA 26. HOMOGENEIZACIÓN. MUESTRA DE VIVIENDA DE OBRA SEMI-NUEVA. ....	30
TABLA 27. PRECIO POR SUPERFICIE DE LOCALES. ....	31
TABLA 28. PRECIO POR SUPERFICIE DE TRASTEROS.....	31
TABLA 29. PRECIO HOMOGENEIZADO DE LAS DIFERENTES MUESTRAS.....	32
TABLA 30. DEFINICIÓN INICIAL DE LA PROMOCIÓN. ....	34
TABLA 31. PROGRAMACIÓN TEMPORAL. ....	35
TABLA 32. PROGRAMA DE TRABAJO.....	36

TABLA 33. COSTES TOTALES.....	41
TABLA 34. GASTOS DE ESCRITURA.....	42
TABLA 35. CASH-FLOW.....	45
TABLA 36. IVA SOPORTADO.....	46
TABLA 37. CONTROL DE CALIDAD Y SEGUROS.....	46
TABLA 38. ANTICIPOS DE CLIENTES.....	50
TABLA 39. RESULTADOS DE LA PROMOCIÓN.....	51
TABLA 40. FLUJOS DE CAJA.....	53
TABLA 41. TASA DE ACTUALIZACIÓN.....	53
TABLA 42. VAN DE LA PROMOCIÓN.....	53
TABLA 43. CAPITAL APORTADO POR EL PROMOTOR.....	54
TABLA 44. TASA DE ACTUALIZACIÓN (ANTES DE IMPUESTOS).....	54
TABLA 45. VAN DEL PROMOTOR (ANTES DE IMPUESTOS).....	54
TABLA 46. CAPITAL APORTADO POR EL PROMOTOR.....	55
TABLA 47. TASA DE ACTUALIZACIÓN (DESPUÉS DE IMPUESTOS).....	55
TABLA 48. VAN DEL PROMOTOR (DESPUÉS DE IMPUESTOS).....	55
TABLA 49. FLUCTUACIÓN DEL TIR SEGÚN PRECIO/M <sup>2</sup> .....	56
TABLA 50. FLUCTUACIÓN DEL TIR RESPECTO AL RITMO DE VENTAS.....	56