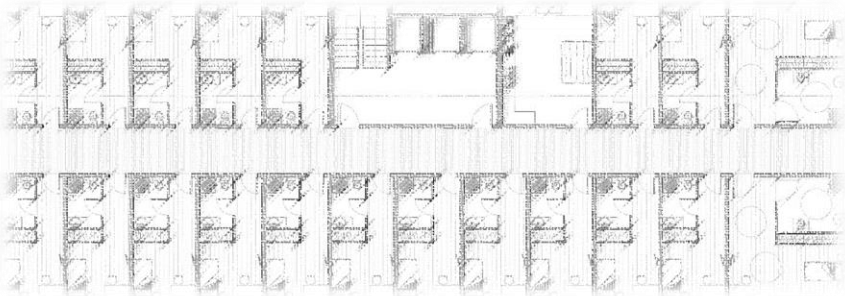

ESTUDIO DE VIABILIDAD RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN VALENCIA

PROYECTO FINAL DE GRADO EN ARQUITECTURA TÉCNICA



AUTOR:

ÀNGEL MICÓ BACETE

TUTOR ACADÉMICO:

Igor Fernández Plazaola [Organización de empresas]

COTUTOR ACADÉMICO:

Antoni Montaña Avió [Organización de empresas]



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

RESUMEN

En el siguiente estudio se analiza la viabilidad económica-financiera de la promoción y posterior explotación durante 20 años de una residencia de estudiantes mixta en la zona universitaria de Valencia. Este estudio presenta el análisis del sector en el que se va a ubicar la residencia, realizando así un estudio social y analizando la demanda así como la oferta existente, comparando los complejos residenciales existentes en la ciudad de Valencia para comprobar si la promoción tiene cabida en el mercado actual. Una vez realizado este apartado, se realiza la elección y posterior análisis legal-urbanístico del solar para realizar un aprovechamiento máximo. Analizado todo esto, el estudio se centra en el análisis económico temporal mediante la herramienta informática CASH-FLOW de todos los costes constructivos y legales que afectan a la promoción, así como los costes referentes a la explotación, comparando estos con los ingresos de la residencia, simulando tres supuestos escenarios de ocupación, es decir, analizando los resultados para una ocupación baja, media y alta. Una vez realizado el estudio económico, se realiza un estudio financiero para la comparación y posterior elección de la financiación más rentable. En este apartado se analizan los costes financieros de un préstamo hipotecario combinado con tres financiaciones complementarias, aportación de capital social, préstamo puente con método amortización constante y cuenta de crédito.

Palabras clave: Gestión económica, Gestión financiera, Rentabilidad, Residencia Universitaria, Viabilidad.



SUMMARY

In the following study the economic and financial viability of the promotion and subsequent operation for 20 years of a university mixed residence in a university area of Valencia are analyzed. This study presents an analysis of the sector which will be located the residence, social study is done, and supply and demand are analyzed too, comparing in this form, the residential complexes that exist in the city to see if the promotion has place in the current market. After this section, the election and the study of legal-urban aspects of the place where the residence will be built are made. Analyzed all this, the study focuses on temporary economic analysis by Excel spreadsheet (CASH-FLOW). This spreadsheet show us all constructions and legal costs that affect to the promotion, as well as costs relating to the operation, comparing these all costs with the income of the residence simulating three occupancy situations. Once the economic study are made, a financial study for comparison and subsequent selection of the most cost-effective financing is done. In this section, the financial costs of a mortgage loan combined with three additional financing, provision of equity capital, another loan with a constant repayment and credit account method are analyzed.

Keywords: Economic management, Financial management, Profitability, University Residence, Viability

ACRÓNIMOS UTILIZADOS

- AJD:** Actos Jurídicos Documentados
BAI: Beneficio Antes de Impuestos
BAII: Beneficio Antes de Intereses e Impuestos
BN: Beneficio Neto
CEU: Universidad Cardenal Herrera
CM: Colegio Mayor
FNC: Flujo Neto de Caja
IAE: Impuesto sobre Actividad Económica
IBI: Impuesto sobre Bien Inmueble
ICIO: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
IRPF: Impuesto sobre la Renta de Persona Física
IVA: Impuesto sobre el Valor Añadido
K: Coste de Financiación
PEC: Precio de Ejecución por Contrata
PEM: Precio de Ejecución Material
PH: Préstamo Hipotecario
RE: Residencia de Estudiantes
RU: Residencia Universitaria
TIR: Tasa Interna de Rentabilidad
UCV: Universidad Católica de Valencia
UPV: Universidad Politécnica de Valencia
UV: Universidad de Valencia
VAN: Valor Actual Neto



INDICE

RESUMEN	1
SUMMARY	2
ACRÓNIMOS UTILIZADOS	3
INDICE	4
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN.....	6
1 OBJETIVOS	9
2 METODOLOGÍA Y ETAPAS	10
CAPÍTULO 2. ESTUDIO DE MERCADO: DEMANDA.....	12
1 DEMANDA POTENCIAL DEL PRODUCTO	12
CAPÍTULO 3. ESTUDIO DE MERCADO: OFERTA	16
1 ANÁLISIS DE COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS.....	17
2 CONCLUSIONES COMPETENCIA DIRECTA	43
CAPÍTULO 4. ELECCIÓN DEL SOLAR	44
Capítulo 5. Estudio legal-urbanístico.....	46
CAPÍTULO 6. ESTRATEGIA DE LA EMPRESA	48
1 ANÁLISIS DAFO	49
2 ANÁLISIS CAME	51
CAPÍTULO 7. DISEÑO DE LA PROMOCIÓN.....	53
1 ENCUESTA.....	53
2 DEFINICIÓN DEL PRODUCTO	56



3	DEFINICIÓN DEL PRECIO.....	60
CAPÍTULO 8. ESTUDIO ECONÓMICO		61
1	ESTUDIO DE COSTES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.....	62
2	ESTUDIO DE GASTOS DURANTE LA EXPLOTACIÓN.....	73
3	ESTUDIO DE INGRESOS EXPLOTACIÓN.....	78
4	ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO	79
CAPÍTULO 9. ESTUDIO FINANCIERO		87
1	FINANCIACIÓN PRINCIPAL; PRÉSTAMO HIPOTECARIO.....	87
2	ACC. COR. 1: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CAPITAL SOCIAL.....	89
3	ACC. COR. 2: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + PRÉSTAMO PUENTE CON MÉTODO DE AMORTIZACIÓN CONSTANTE.....	90
4	ACC. COR. 3:PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CUENTA DE CRÉDITO	91
5	CAMBIO DE FINANCIACIÓN PRINCIPAL	92
CONCLUSIONES.....		94
BIBLIOGRAFÍA.....		96
ÍNDICE DE FIGURAS		98

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

Para situarnos dentro del ámbito social y económico actual en el que se realiza este estudio, a continuación se realiza un pequeño análisis para poner de manera simple y rápida en situación a todo aquel que aún no sea conocedor de la situación actual del sector inmobiliario.

Desde hace años que estamos viviendo las consecuencias del estallido de la tan conocida **“burbuja inmobiliaria”**, que se podría resumir en un crecimiento desproporcionado entre los años 1997 y 2007 de la construcción de vivienda nueva que descompensó el mercado español. La facilidad para obtener financiación sin apenas avales sólidos provocó que la demanda fuese cada vez mayor, priorizando la opción de compra frente al alquiler provocando así la subida de los precios de la vivienda año tras año, favoreciendo así, a las entidades bancarias ya que en el supuesto de que los clientes no fueran capaces de hacer frente al préstamo hipotecario realizado por la entidad, se quedarían con los inmuebles, un bien cuyo valor no paraba de ascender.

Estos aumentos en las ventas con los consiguientes beneficios, llevaron a los promotores de viviendas a involucrarse en una competencia tan alta que lo importante era construir lo antes posible para aprovechar la época de **“bonanza”** en la que se encontraba el mercado inmobiliario español sin tener en cuenta aspectos como la rentabilidad, ya que al ritmo al que subían los precios de la vivienda, casi todas las promociones llegarían a un nivel de rentabilidad aceptable aun teniendo en cuenta todos los imprevistos posibles, tales como aumento del coste de construcción, aumento en los costes de gestión y comercialización,...

Esto llevó a las empresas a situaciones como por ejemplo: “hay un solar libre en el centro de valencia, pero el precio está muy por encima del mercado” “vale, da igual, cuando hayamos terminado las viviendas el precio habrá subido de tal forma que se compensará el coste extra del solar, así que cómpralo [conversación cotidiana entre empresarios del sector]”.

Estas conductas autodestructivas por parte de algunas empresas llevaron a que en el año 2007 se produjera un colapso en el mercado inmobiliario descendiendo estrepitosamente la demanda de viviendas, ya que el ciudadano de a pie no podía hacer frente a tales precios, acabando así con muchas de las promotoras que durante este período realizaron políticas de construcción en cantidad sin realizar estudios de mercado y viabilidad.

En el gráfico se muestra el descenso de los visados de obra nueva (incluyendo ampliación y reforma) desde mediados de 2007 cuando se produjo el colapso del mercado hasta finales del 2014.

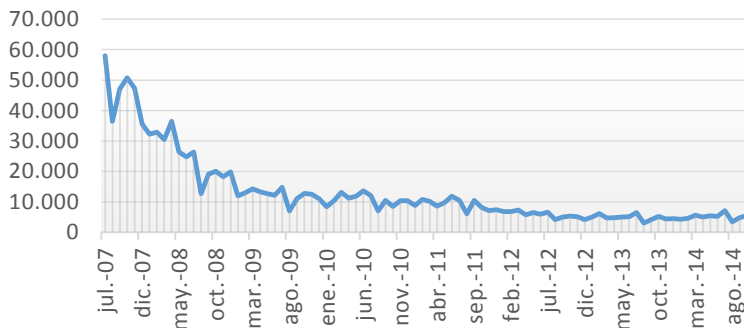


Gráfico 1. Viviendas a construir (Visados de los Colegios de Aparejadores),
INE a partir del MFOM

La ralentización del mercado inmobiliario ha hecho que las promotoras fijen su vista en otro tipo de negocios, como es el caso que nos ocupa, Residencias Universitarias como alternativa a la situación de estancamiento de las promociones inmobiliarias debido al enorme stock actual.

Este sector se encuentra desde hace años en continuo crecimiento y se espera que continúe durante un periodo de 15 a 20 años, dado que la preparación universitaria es uno de los factores más significativos en la época actual, ya que como dice la frase “la buena educación de un pueblo se ve reflejada en su grandeza” [Anónimo], y la inercia de toda política nacional, debería ser la de crecer como país, así que este sector debería estar siempre en activo.

Incluso tratándose de un mercado activo, las inversiones suponen un alto riesgo, y para las empresas es de vital importancia el estudio y análisis de la promoción, por ello surge la necesidad de realizar estudios de viabilidad de proyectos, para conocer, de la manera más próxima a la realidad y de la forma más detallada posible, los ingresos y gastos, tanto en su totalidad como en el período de tiempo que se realizarán, que supondrá la promoción que se pretende llevar a cabo, para conocer de manera anticipada la rentabilidad de esta.

1 OBJETIVOS

Objetivo principal

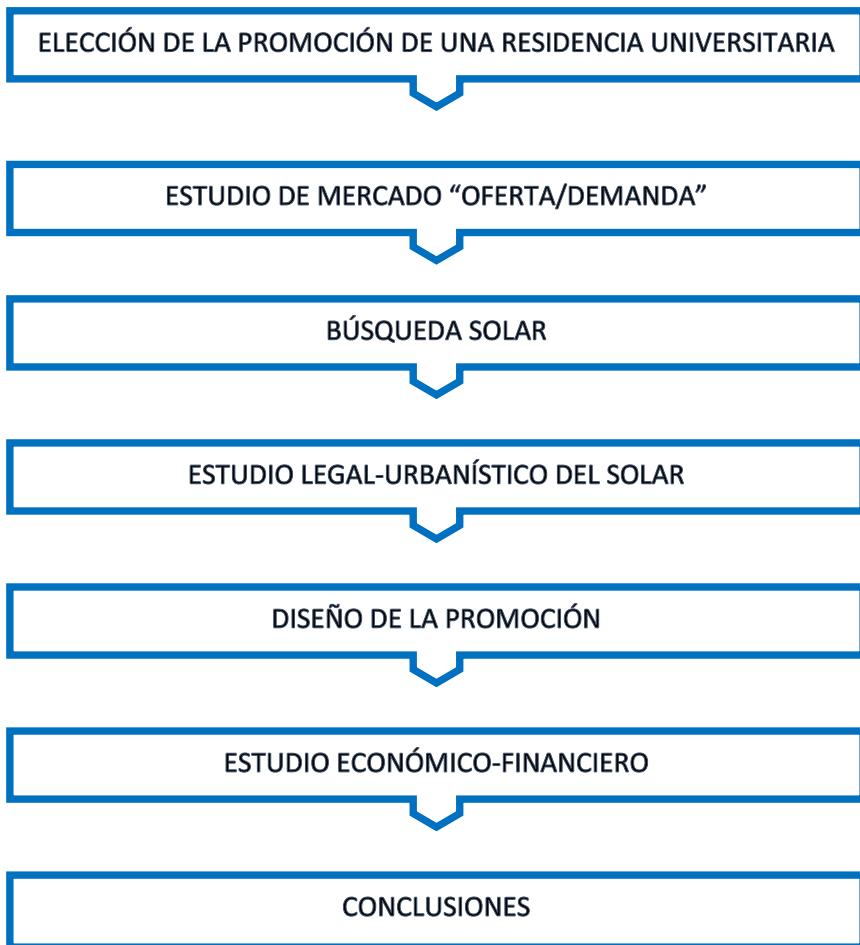
Mediante este estudio de viabilidad se pretende realizar un análisis pormenorizado de la promoción de una residencia de estudiantes mixta en valencia desde un aspecto urbanístico, comercial y económico-financiero.

Objetivos secundarios

Para realizar detalladamente este estudio de viabilidad, es necesario conocer y analizar ciertos aspectos del entorno urbanístico, comercial y económico-financiero que puedan afectar a la promoción, así como realizar ciertos documentos que se aproximen a la realidad para poder compararla con esta, por ello, como objetivos secundarios tenemos:

- Análisis urbanístico del solar elegido.
- Análisis del mercado, tanto de la oferta (análisis y comparación entre las residencias de estudiantes y colegios mayores actuales en el municipio) como de la demanda.
- Definir las políticas de precio, producto y promoción más adecuadas a la zona así como la realización un proyecto básico que se adecue a los resultados obtenidos en el apartado anterior.
- Análisis de la rentabilidad de la promoción a desarrollar mediante cuentas de resultados y flujos de caja, simulando diferentes escenarios para incluir en el análisis los posibles cambios en la rentabilidad de la promoción.

2 METODOLOGÍA Y ETAPAS





ESTUDIO DE MERCADO: Se analizarán las proyecciones de población y matriculación que puedan afectar a la explotación de esta promoción así como las necesidades que debe de cubrir. Análisis también de las competencias, directas e indirectas, que ofrece el mercado actual para elaborar un producto que encaje perfectamente en este.

BÚSQUEDA SOLAR: Entrando en distintas webs así como en la Sede Electrónica del Catastro se empezó a buscar solares que pudieran albergar esta promoción, priorizando entre ellos la cercanía a las universidades como característica principal, encontrándose así un solar el cual se describirá posteriormente.

ESTUDIO LEGAL-URBANÍSTICO DEL SOLAR: Una vez escogido el solar, se procede a analizar los aspectos legales y urbanísticos que recaen sobre él (análisis ficha urbanística, información sobre planes urbanísticos, limitaciones de suelo,...), para ajustarse a la normativa vigente y aprovechar al máximo dicho solar.

DECISIONES SOBRE LA PROMOCIÓN: Una vez realizados los estudios anteriores y analizados los resultados obtenidos, se realizará un proyecto básico en el cual se diseñará la residencia así como las prestaciones de servicios, el tipo de habitaciones, número de estas, precios,...

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO: Una vez realizado el proyecto, se realizará un estudio económico-financiero mediante un CASH-FLOW en el cual se dispondrán todos los gastos e ingresos para obtener la rentabilidad en criterios estáticos y dinámicos, analizando los respectivos ratios, el VAN, la TIR,... eligiendo la mejor financiación para la promoción así como la realización de simulaciones de posibles escenarios y situaciones.

CAPÍTULO 2. ESTUDIO DE MERCADO: DEMANDA

1 DEMANDA POTENCIAL DEL PRODUCTO

Como se podrá comprobar a continuación, se analizará el perfil del consumidor al cual va dirigido el producto, basándonos en la proyección de evolución de la población y número de matriculaciones a corto plazo, así como de las necesidades a cubrir en el mercado en el que se sitúa la promoción.

1.1. Proyecciones de población a corto plazo en edad universitaria

Primeramente se realiza una estimación de la población en edad universitaria (18-24 años) que en los próximos 10 años (corto plazo) puedan cursar estudios universitarios en las universidades de Valencia. Para esta estimación se toman datos demográficos no solo de la Comunidad Valenciana, sino también de las dos comunidades vecinas de las cuales también se nutren las universidades valencianas, que son, Castilla-La Mancha y Murcia.

Para analizar estas proyecciones tomamos como base de datos el INE (Instituto Nacional de Estadística) en el cual se muestra la actual proyección de población a corto plazo para los años compilados entre 2013-2023, obteniendo unas curvas de población separadas por comunidades autónomas.

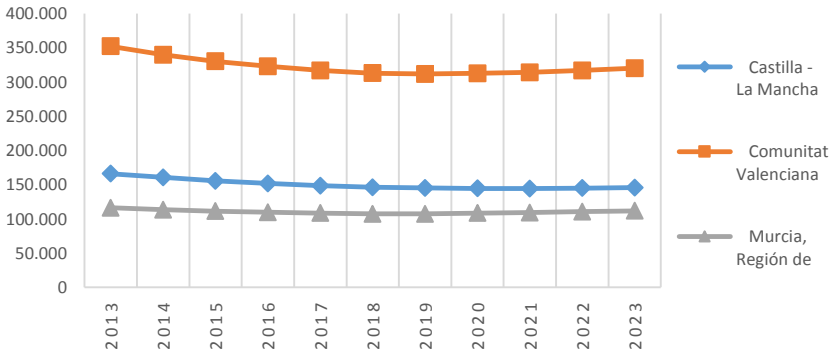


Gráfico 2. Proyecciones de población entre 18-24 años a corto plazo (2013-2023), INE

Analizando este gráfico se observa una pequeña recesión en el número de personas en edad estudiantil, ya que el número total de personas en la Comunidad Valenciana se reduce en un 9,13%, el de la Región de Murcia un 3,91%, y el de Castilla-La Mancha, siendo el más pronunciado, se reduce un 12,19%. Estos datos en principio serían negativos, aunque se puede observar una cierta mejoría a partir del año 2019, siendo este año, el año con menor número de personas en edad estudiantil, un -11,50% en la Comunidad Valenciana, mejorando este porcentaje de forma constante en los siguientes años hasta llegar a un 2,37% más que en 2019.

1.2. Número de matriculados en cursos anteriores y tendencia evolutiva

Una vez analizadas las proyecciones de población a corto plazo, pasamos a analizar la tendencia de matriculaciones en universidades de Valencia, ya que necesitamos datos más específicos. Por ello consultamos las memorias anuales y bases de datos de las principales universidades públicas y privadas de Valencia, que son, la Universidad de Valencia y la Universidad Politécnica de Valencia por la parte de las universidades públicas, y la Universidad Católica de Valencia y la Universidad CEU Cardenal Herrera, así como el INE para recopilar los datos necesarios para realizar el siguiente gráfico.

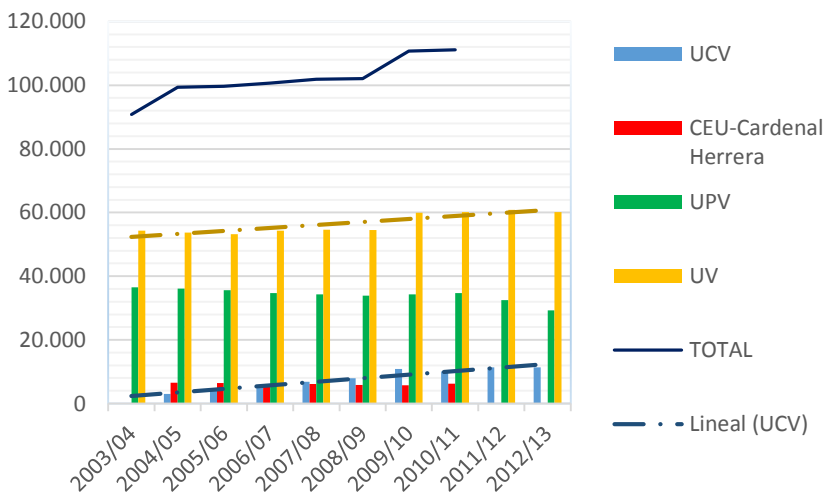


Gráfico 3. Matriculaciones de alumnos por curso académico.
(2015.) Elaboración propia

Analizando estos últimos diez cursos académicos observamos que el número total de matriculaciones ronda los 100.000 alumnos entre todas las universidades analizadas, con un pequeño crecimiento constante exceptuando el curso 2009/10 en el cual se incrementó el número de alumnos en casi 10.000.

Aunque se observa una disminución en el número de matriculados en la UPV, en la UV la tendencia es de crecimiento constante, así como de la UCV, siendo este dato beneficioso, ya que se trata de una universidad de pago, matriculándose en ella alumnos con mayor poder adquisitivo, los cuales, pueden hacer frente a los costes de la residencia con mayor facilidad.



CAPÍTULO 3. ESTUDIO DE MERCADO: OFERTA

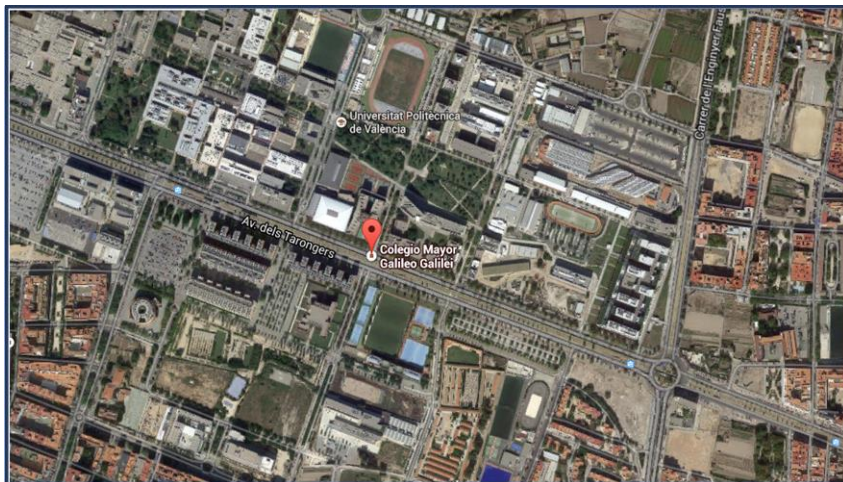
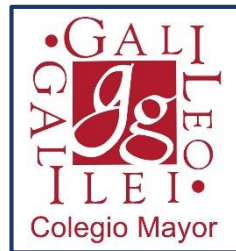
El objetivo del estudio de la oferta, es el análisis minucioso del mercado de complejos hosteleros universitarios, ya sean residencias universitarias o colegios mayores. En este estudio, no se analizarán solo las prestaciones en cuanto a número de habitaciones o calidad de ellas, sino que se analizarán los complejos en su totalidad, para poder comparar las prestaciones y servicios que presentan y a los cuales habrá que hacer frente.

Se dispone a realizar el análisis de las residencias universitarias y colegios mayores que por su ubicación geográfica, servicios y calidades prestadas, puedan suponer una competencia directa para la promoción a realizar.

1 ANÁLISIS DE COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

Colegio Mayor Galileo Galilei

Situación: CL Los naranjos, 1
Web: www.galileogalilei.com
Teléfono: 963 352 000
Condición Residencia: Mixta
Sup. Suelo: 4.250 m²
Sup. Construida: 31.172 m²



*Ilustración 1. Plano situación Colegio Mayor Galileo Galilei. (2015).
Google Maps.*



Servicios (incluidos)

Nutricionista	Asesoramiento informático
Teléfono	Tutores "contigo"
Luz y agua	Consigna de equipajes
Fax, correo y caja fuerte	Recepción 24h
Préstamo de material	Mantenimiento
Actividades deportivas	Organización de act.
Climatización	Conexión a internet
Limpieza de hab. (1/sem)	Servicio médico
Servicio de seguridad	
Alim. a tu medida (-fin de semana) "posibilidad de picnic"	

Servicios (adicionales) *

Pack lavandería	Clases y tutorías	Transporte CEU
Cursos de idiomas	Seguro médico	Parking
Televisión	Nevera	Alim. Fin de semana
Limpieza extra	Planchado de ropa	Lavado de ropa
Ropa de cama	Lavandería autoservicio	

Instalaciones

Parking	Autoescuela	Peluquería
Cafetería Camus	Cocinas	Agencia de viajes
Quiosco Galileo	Reprografía	Comedor
Aula de estudio 5	Zona de ocio	Decanato
Administración	Recepción	Biblioteca
Cocina planta 5	Gimnasio	Salón de actos
Solarium	Barbacoas	Sala bellas artes
Sala de música	Espacio actividades multiuso 1,2	
Restaurante Galileo Gastronómico		

Habitaciones

Tiene un total de 403 habitaciones, divididas en individuales (19m²) o dobles (25m²), todas ellas exteriores, y cuentan con climatización, teléfono, cuarto de baño individual, armarios empotrados, una (o dos) cama de tamaño individual, ropa de cama y un set de toallas.

Tarifas

PENSIÓN COMPLETA LARGA ESTANCIA (curso completo o varios meses)

Hab. Doble uso individual	23m ²	825,00 €
Hab. Individual	19m ²	771,00 €
Hab. Doble	25m ²	549,00 €

PENSIÓN COMPLETA CORTA ESTANCIA (+ de 30 días)

Hab. Doble uso individual	23m ²	987,50 €
Hab. Individual	19m ²	928,10 €
Hab. Doble	25m ²	683,90 €

TARÍFA ESTANCIA CORTA*

Habitación básica	Individual	29,50 €/día
	Doble	39,50 €/día
Habitación superior	Individual	39,50 €/día
	Doble	49,50 €/día

*sin ninguna comida



*Ilustración 2. Habitación Colegio Mayor Galileo Galilei. (2015).
www.galileogalilei.com*



*Ilustración 3. Baño de habitación Colegio Mayor Galileo Galilei. (2015).
www.galileogalilei.com*



*Ilustración 4. Zona de ocio Colegio Mayor Galileo Galilei. (2015).
www.galileogalilei.com*

Colegio Mayor Ausias March

Situación: AV Cataluña, 30
Web: www.cm-ausiasmarch.com
Teléfono: 963 695 408
Condición Residencia: Mixta
Sup Suelo: 763 m²
Sup. Construida: 6.602 m²



*Ilustración 5. Plano situación Colegio Mayor Ausias March. (2015).
Google Maps.*

Servicios e instalaciones (incluidos)

Biblioteca	Sala de Estudios	Sala de pintura
Taller de escultura	Salón de actos	Cafetería
Zona de Recreo	Gimnasio	Salón Comedor
Lavandería	Reprografía	Conserjería 24h
Wifi	Servicio de Limpieza	Calefacción
Parking bici	Comida para llevar	
Traslado gratuito viernes a la estación		

Servicios (adicionales)

Nevera	Transporte privado a universidades
--------	------------------------------------

Habitaciones

Un total de 360 habitaciones exteriores que se distribuyen en un sistema de apartamentos masculinos o femeninos. Cada apartamento posee un completo cuarto de baño.

Tarifas

PENSIÓN COMPLETA LARGA ESTANCIA (curso completo o varios meses)

Hab. Doble uso individual	845,00 €
Hab. Individual	758,00 €
Hab. Doble	625,00 €

PENSIÓN COMPLETA CORTA ESTANCIA (de 1 a 3 meses)

Hab. Individual	845,00 €
Hab. Doble	758,00 €

TARÍFA ESTANCIA CORTA*

Habitación Individual

35,00 €/día

*sin ninguna comida



Ilustración 6. Habitación doble Colegio Mayor Ausias March. (2015).
www.cm-ausiasmarch.com



Ilustración 7. Salón de estudio Colegio Mayor Ausias March. (2015).
www.cm-ausiasmarch.com



Colegio Mayor Albalat

Situación: C/Primado Reig, 167

Web: www.colegiomayoralbat.com

Teléfono: 963 607 512

Condición Residencia: Masculina



Ilustración 8. Plano situación Colegio Mayor Albalat. (2015). Google Maps.

Servicios e instalaciones (incluidos)

Servicio comedor	Limpieza diaria
Lavado y planchado de ropa	Zonas deportivas
Piscina	Gimnasio
Salón de actos	Salas de estudio y trabajo
Aula de ordenadores	Wifi
Bibliotecas	Salón de ocio
Climatización	

Habitaciones

Este colegio mayor cuenta con 56 habitaciones masculinas individuales y compartidas con ventanas a exteriores, pero sin baño propio.

Tarifas

HAB. INDIVIDUAL CON PENSIÓN COMPLETA (septiembre-mayo)

Sin beca	937,20 €
Con beca 15%	796,40 €
Con beca 35%	609,40 €

HAB. COMPARTIDA CON PENSIÓN COMPLETA (septiembre-mayo)

Sin beca	688,60 €
Con beca 15%	588,50 €
Con beca 35%	452,10 €



Ilustración 9. Habitación individual Colegio Mayor Albalat. (2015).
www.colegiomayoralbalat.com



Ilustración 10. Capilla interior Colegio Mayor Albalat. (2015).
www.colegiomayoralbalat.com

Colegio Mayor La Asunción

Situación: AV Primado Reig, 108

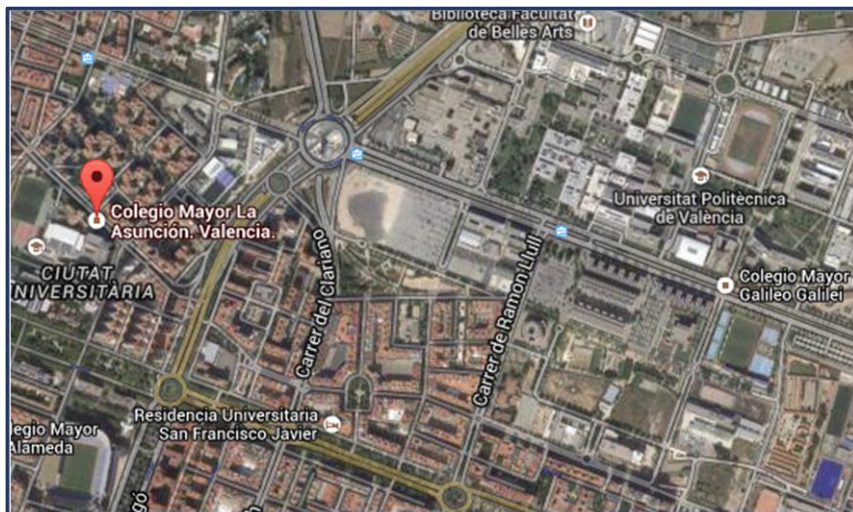
Web: www.cmlaasuncion.es

Teléfono: 963 694 600

Condición Residencia: Femenina

Sup. Suelo: 3.290 m²

Sup. Construida: 5.088 m²



*Ilustración 11. Plano situación Colegio Mayor La Asunción. (2015).
Google Maps*

Servicios e instalaciones (incluidos)

Salón de actos	Gimnasio	Capilla
Cafetería	Comedor	Biblioteca
Sala de estar	Sala estudio	Aula ordenadores
Serv. Limpieza	Wifi	Recepción 24h
Calefacción	Aire acondicionado	
Asesoramiento informático		

Servicios e instalaciones (no incluidos)

Parking

Habitaciones

Cuenta con 70 habitaciones, a elegir entre individuales o triples, ambas, exteriores y con baño completo en su interior. Siendo la totalidad de estas para género femenino.

Tarifas

PENSIÓN COMPLETA

Habitación individual	902,00 €
Habitación compartida	693,00 €



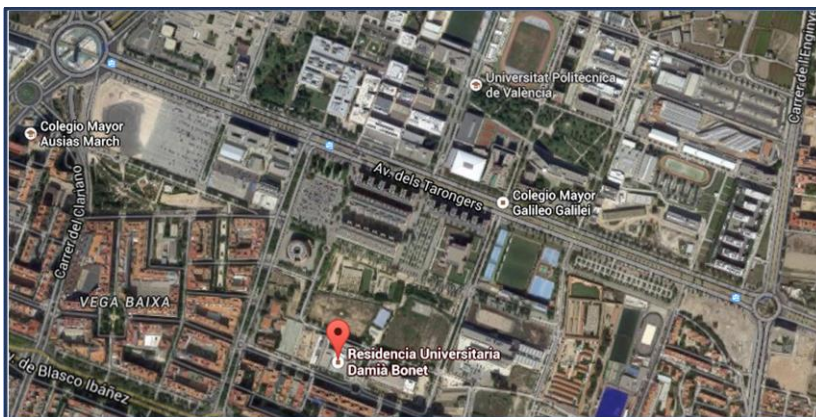
Ilustración 12. Habitación Individual Colegio Mayor La Asunción. (2015).
www.cmlaasuncion.es



Ilustración 13. Sala de estar Colegio Mayor La Asunción. (2015).
www.cmlaasuncion.es

Residencia Universitaria Damià Bonet

Situación:	C/Serpis, 27
Web:	www.resa.es/Residencias/Damia-Bonet/
Telf:	962 050 500
Condición Residencia:	Mixta
Sup Suelo:	5.517 m ²



*Ilustración 14. Plano situación Residencia Universitaria Damià Bonet. (2015).
Google Maps.*

Servicios e instalaciones (incluidos)

Salas de estudio	Sala de ocio	Sala de proyector
Lavandería autoservicio	Wifi	Sala de fitness
Mantenimietno 24h	Recepción 24h	Préstamo de material
Comedor-cafetería	Máq. de vending	

Servicios e instalaciones (no incluidos)

Limpieza semanal de habitación	Parking
Entrega semanal de sábanas y toallas	

Habitaciones

Con un total de 457 plazas, esta residencia cuenta con 183 estudios individuales con cocina propia, 160 estudios individuales con cocina compartida y 40 estudios dobles con cocina.

Tarifas

CURSO COMPLETO (9,5 meses)

Estudio individual	793 €
Est.Indiv. con cocina compartida	793 €
Estudio doble	653 €

ESTANCIA INTERMEDIA (entre 1 y 9,5 meses)

Estudio individual	843 €
Est.Indiv. con cocina compartida	843 €
Estudio doble	689 €

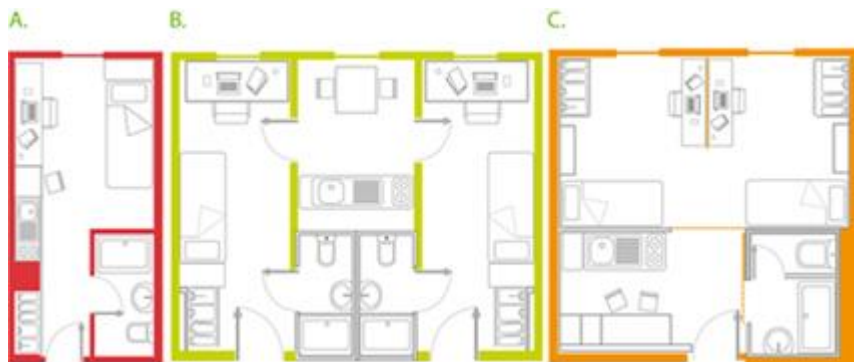


Ilustración 15. Planos habitaciones Residencia de Estudiantes Damià Bonet. (2015). www.resa.es/Residencias/Damia-Bonet/



Ilustración 16. Habitación individual Residencia de Estudiantes Damià Bonet. (2015). www.resa.es/Residencias/Damia-Bonet/

Residencia Universitaria San Francisco Javier

Situación: AV Blasco Ibañez, 55

Telf: 963 695 854

Condición Residencia: Mixta

Sup Suelo: 2.297 m²

Sup. Construida: 3.753 m²

Web: <http://www.residenciauniversitariasfj.es>



Ilustración 17. Plano situación Residencia Universitaria San Francisco Javier. (2015). Google Maps.



Servicios e instalaciones (incluidos)

Cafetería de 7:00-20:30	Limpieza diaria	Conserjería 24h
Biblioteca	Salón de actos	Salas de estudio
Sala de ocio	Capilla	Gimnasio
Fotocopiadora	Serv. Comida	Cambio semanal toallas
Cambio sábanas 15 días	Wifi	
Lavadora, secadora y plancha		

Habitaciones

Esta residencia de estudiantes cuenta con 90 plazas totalmente equipadas con baño propio. Dispone de habitaciones individuales, habitaciones dobles y habitaciones dobles de uso individual.

Tarifas

CURSO COMPLETO (9 meses)

Habitación individual	918,50 €
Habitación doble	759,00 €
Habitación doble, uso individual	979,00 €

ESTANCIA DIARIA

Habitación individual	29,70 €
Habitación doble	23,10 €



Ilustración 18. Habitación doble Residencia de Estudiantes San Francisco Javier. (2015). <http://www.residenciauniversitariasfj.es>

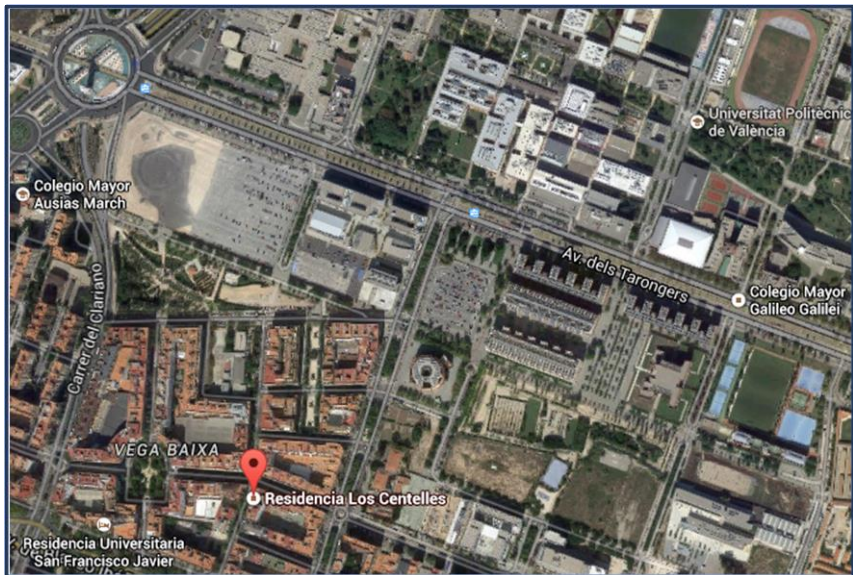


Ilustración 19. Biblioteca Residencia Universitaria San Francisco Javier. (2015). <http://www.residenciauniversitariasfj.es>



Residencia Universitaria Los Centelles

Situación: C/Poeta Artola, 14 bajo
Web: www.loscentelles.com
Teléfono: 963 697 541
Condición Residencia: Mixta/Unisex



*Ilustración 20. Plano situación Residencia Universitaria Los Centelles. (2015).
Google Maps.*



Servicios e instalaciones (incluidos)

Limpieza semanal alternando de dos a tres veces por semana

Servicio de comida de lunes a sábado

Servicio de comida para llevar

Servicios e instalaciones (no incluidos)

Convenio gimnasio Forma-sport por 79 € más IVA el curso completo

Habitaciones

Las 75 habitaciones se distribuyen en viviendas, con capacidades de 4 a 5 estudiantes dependiendo del tamaño de estas. Las viviendas son unisex, es decir, unas para chicos y otras para chicas, independientes unas de otras, y se encuentran cerca del comedor donde se sirven las comidas.

Las viviendas disponen de cocina completa, mobiliario práctico completo para estudiantes y disponen de conexión wifi y telefónica.

Tarifas

PENSIÓN COMPLETA CURSO COMPLETO (Septiembre-mayo)

Habitación simple 535-665 €

(Dependiendo del tamaño de la habitación, o si es exterior o interior)

Habitación doble 535 €

Para los dos tipos de habitaciones se le añaden 15 € mensuales de gastos de agua y electricidad.

Habitación simple 550-680 €

Habitación doble 550 €



Ilustración 21. Habitación Residencia Universitaria Los Centelles. (2015).
www.loscentelles.com



Ilustración 22. Comedor Residencia Universitaria Los Centelles. (2015).
www.loscentelles.com

Colegio Mayor La Concepción

Situación:	AV Suecia, 23
Web:	www.resa.es/Residencias/Colegio-Mayor-La-Concepcion
Teléfono:	963 036 300
Condición Residencia:	Mixta
Sup. Suelo:	534 m ²
Sup. Construida:	3.604 m ²



Ilustración 23. Plano situación Colegio Mayor La Concepción. (2015). Google Maps.

Servicios e instalaciones (incluidos)

Salas de estudio	Sala de ocio	Sala de fitness
Cafetería-Comedor	Parking bicicletas	Terraza interior
Conserjería 24h	Wifi	Servicio vending
Servicio limpieza	Préstamo de material	Lavandería autoservicio

Habitaciones

El Colegio Mayor La Concepción cuenta con 102 estudios individuales y 14 estudios dobles. Estos estudios están compuestos por una zona de descanso, zona de estudio, cocina equipada y baño privado.

Tarifas

Las tarifas son para pensión completa.

	CURSO COMPLETO	ESTANCIA INTERMEDIA
Estudio individual	920,00 €	980,00 €
Estudio doble	750,00 €	790,00 €



Ilustración 24. Habitación individual Colegio Mayor La Concepción. (2015).
www.resa.es/Residencias/Colegio-Mayor-La-Concepcion



Ilustración 25. Terraza interior Colegio Mayor La Concepción. (2015).
www.resa.es/Residencias/Colegio-Mayor-La-Concepcion

	Nº Plazas	Precio curso completo €/mes		P. Estación corta €/mes	Comedor	Sala de ocio	Sala estudio	Gimnasio	Lavandería	Parking	Baño propio	Cocina Propia
		Indiv	Doble									
C.M. Galileo Galilei	403	771	549	928	x	x	x	x	-	x	x	-
C.M. Ausias March	360	758	625	845	x	x	x	x	x	-	-	-
C.M. Albalat	56	937	688	-	x	x	x	x	-	-	-	-
C.M. La Asunción	70	902	693	-	x	x	x	-	x	x	x	-
R.U. Damià Bonet	457	793	653	843	x	x	x	x	x	x	x	x*
R.D. San Francisco Javier	90	918	759	-	x	x	x	x	x	-	x	-
R.D. Los Centelles	75	615	550	-	x	-	-	-	x	-	x	x
C.M. La Concepción	102	920	750	980	x	x	x	x	x	-	x	x*

*Existe la posibilidad de reducir el precio mensual con la reducción de la pensión a media pensión, 90 €/mes en la R.U. Damià Bonet y 100 €/mes en el C.M. La Concepción.

Tabla 1. Resumen de la competencia directa. (2015). Elaboración propia.



2 CONCLUSIONES COMPETENCIA DIRECTA

Del análisis realizado de las 8 residencias anteriores, y siendo estas las más destacadas y con mayor número de alojamientos, podemos destacar que la principal característica común entre ellas, es la proximidad a los diferentes campus universitarios. Otra importante característica, es la dotación de instalaciones y prestación de servicios a parte del propio alojamiento, ya que en ninguna de las residencias universitarias o colegios mayores analizados solo se ofrece el hospedaje del cliente.

Se puede observar también que el precio medio de la habitación individual ronda los 826 €/mes en cuanto al curso completo, existiendo en la mayoría de los alojamientos la posibilidad de un alquiler parcial con una media de 899 €/mes, o alquiler diario con una media alrededor de los 30 €/día, ambos precios para habitación individual.

Analizando la tabla resumen, se obtiene las plazas ofertadas por parte de estas ocho R.U. y C.M., que ascienden a la cifra de 1613 plazas. Contando que estas plazas representan el 80 % de la totalidad de las plazas ofertadas en la ciudad de Valencia, obtenemos que la cifra total de plazas ofertadas se encontraría alrededor de los 2.000 alojamientos.

Aunque se aprecie la existencia de un gran número de R.U. y C.M., la oferta de habitaciones es escasa si la comparamos al número total de estudiantes matriculados en las universidades valencianas, que como se ha visto anteriormente rondan los 100.000 alumnos, estando alrededor de 16.000 de estos, matriculados en universidades de pago. Esta cifra es importante, ya que la tendencia es que gran parte de la demanda de alojamiento en R.U. y C.M. sea por parte del alumnado del sector universitario privado.

CAPÍTULO 4. ELECCIÓN DEL SOLAR

Como se ha observado en el apartado anterior, una de las características comunes más importante de entre todas las residencias universitarias y colegios mayores es la proximidad a los campus universitarios, de esta forma, se debe buscar una parcela que cumpla con esta característica, ya que si no es así, se parte con clara desventaja.

Por ello, el solar elegido está situado en el camino de vera número 12, junto a los campus de las universidades UV y UPV.



Ilustración 26. Plano situación del solar escogido. (2015). Google Maps.



Ilustración 27. Solar elegido. (2015). Fotografía personal.



*Ilustración 28. Vista del mirador y UPV desde el solar. (2015).
Fotografía personal.*

Capítulo 5. Estudio legal-urbanístico

El solar actual se enclava en una zona de Suelo Urbanizable Programado, por lo que vamos a describir los datos y el estado de la parcela resultante de la urbanización programada en la cual se deberá ubicar la promoción.



Ilustración 29. Parcela resultante después de la urbanización. (2015). Imagen tomada desde la aplicación del PGOU del ayuntamiento de Valencia.

La parcela se sitúa dentro del distrito de Benimaclet, en el barrio Camino de Vera, con la dirección Camino de Vera 12.

- Planeamiento de ámbito municipal: Plan General Ordenación Urbana
- Calificación urbanística: Residencial Abierto de Uso Mixto
- Uso del suelo: Residencial/Plurifamiliar/Terciario
- Superficie de la parcela: 1.745,63 m²
- Coeficiente de ocupación: 100%
- Nº máximo de plantas: 2/20
- Sótanos: Si
- Fachada mínima: 20 m

Se puede comprobar que el solar, siempre que se respeten las ordenanzas vigentes, es perfectamente apto para albergar la promoción deseada contando con todos los servicios necesarios.



CAPÍTULO 6. ESTRATEGIA DE LA EMPRESA

Para obtener los resultados que se esperan de cualquier negocio, la empresa debe de poseer y seguir una estrategia bien definida en la cual se analice todos los aspectos del negocio y como hacer frente a ellos.

De esta manera, para que la promoción sea verdaderamente competitiva debe de tener una fase previa de planificación de la estrategia a seguir, en la que se decidirán los objetivos que se pretenden alcanzar teniendo en cuenta todos los factores que inciden en estos.

Para la elaboración de esta estrategia se deben realizar análisis tanto del entorno en el que se encuentra la promoción como un análisis específico del sector en el cual se va a competir. En este análisis deben de aparecer estudios de mercado, de clientes, competidores,...

Realizados ya estos análisis y estudios, se debe realizar un estudio de la propia promoción, para tener presente todos los aspectos de esta, potenciando los puntos fuertes y reforzando los débiles, por ello, se realiza un análisis DAFO seguido de un análisis CAME.



1 ANÁLISIS DAFO

El análisis DAFO consiste en un estudio para saber las condiciones en las que se encuentra la promoción a nivel de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades.

Las Debilidades son los aspectos de la promoción o negocio los cuales pueden presentar dificultades para hacer frente a la competencia, estos aspectos son mejorables, es decir, se pueden solucionar o mejorar los resultados, y son elementos intrínsecos a nuestro modelo de negocio.

Las Amenazas son los aspectos o situaciones similares a las anteriores aunque con una mayor dificultad, o en algunos casos imposibilidad, de solución o mejora pero son algo externo que afecta a todo el entorno.

Las Fortalezas son los aspectos que proporcionan un valor añadido a la promoción por encima del resto de la competencia o de otros negocios o promociones, y son elementos intrínsecos a esta.

Las Oportunidades son aquellas situaciones en las que pueda resultar beneficiado el negocio o promoción ayudando a cumplir, o mejorar, el objetivo final de la promoción, estas son de carácter externo, es decir, se trata de situaciones extrínsecas, aprovechables por cualquier empresa.



Debilidades

- Elevada inversión inicial para la realización de la promoción.
- Necesidad de captación de residentes para llegar a la ocupación mínima requerida mediante una buena promoción y publicidad.
- Necesidad de soportar los costes de mantenimiento y gestión de los primeros meses de funcionamiento hasta conseguir llegar al número de residentes comentado anteriormente.

Amenazas

- Debido al periodo actual de crisis y a la gran cantidad de pisos en alquiler muchas familias o no se pueden permitir el coste de una plaza de residencia, eligiendo así un piso en alquiler.

Fortalezas

- La gran proximidad que existe entre la residencia y el campus de las principales dos universidades en Valencia.
- La mayor calidad y facilidad de vida frente a los estudiantes que optan por los pisos de alquiler.
- Los numerosos servicios e instalaciones que existen en la misma promoción y la calidad de estos.

Oportunidades

- La imposibilidad o la gran dificultad de numerosos estudiantes de realizar el estudio desde el lugar de residencia familiar, debido a la lejanía de su población.
- Como se ha analizado al principio de este trabajo, se trata de un sector con crecimiento continuo.
- Escasa oferta de plazas de alojamiento de este tipo frente a la gran cantidad de estudiantes.



DEBILIDADES

- Elevada inversión inicial
- Soportar gastos con pocos ingresos iniciales
- Captación inicial de residentes

AMENAZAS

- Precio demasiado elevado para muchas familias

FORTALEZAS

- Gran proximidad a universidades
- Mayor calidad de vida
- Numerosos servicios e instalaciones

OPORTUNIDADES

- Lejanía de la población natal de los estudiantes
- Sector creciente
- Escasa oferta de plazas de alojamiento

Tabla 2. Matriz DAFO. (2015). Elaboración propia.

2 ANÁLISIS CAME

El análisis CAME es complementario al análisis DAFO, es decir, consiste en una vez realizado en análisis DAFO y expuestas cuales son las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades, hacer frente a ellas.

En el análisis CAME se basa en 4 aspectos fundamentales:

- Analizar las debilidades para intentar Corregirlas
- Estudiar las amenazas para Afrontarlas de una manera correcta
- Comprobar las fortalezas para Mantenerlas al nivel adecuado
- Descubrir las oportunidades para Explotarlas al máximo



CORREGIR LAS DEBILIDADES

-Analizar diferentes formas de financiación y escoger la más adecuada para afrontar la primera etapa de la promoción.

-Realizar una buena estrategia de captación de clientes con una buena campaña de marketing.

AFRONTAR LAS AMENAZAS

-Conseguir mediante una buena campaña de marketing y promoción hacer ver a los consumidores las calidades y servicios prestados para que hacer valer la pena el alto coste.

-Elegir precios competitivos dentro del sector.

MANTENER LAS FORTALEZAS

-Realizar una promoción con un nivel de calidad apropiado ofreciendo servicios e instalaciones que solo allí se puedan obtener.

EXPLOTAR LAS OPORTUNIDADES

-Aprovechar el suelo al máximo para obtener un gran número de alojamientos para sumar un gran número a esa escasez de plazas existente.

-Habilitar buenas conexiones entre los medios de transporte de poblaciones lejanas.

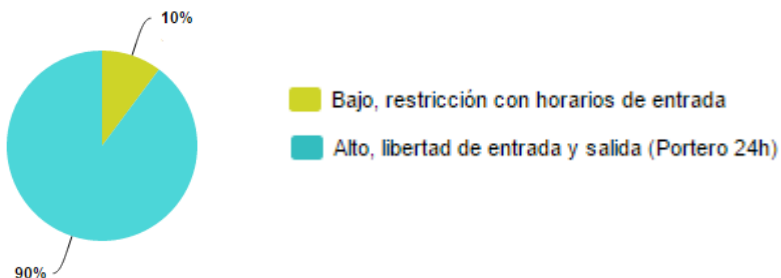
Tabla 3. Matriz CAME. (2015). Elaboración propia.

CAPÍTULO 7. DISEÑO DE LA PROMOCIÓN

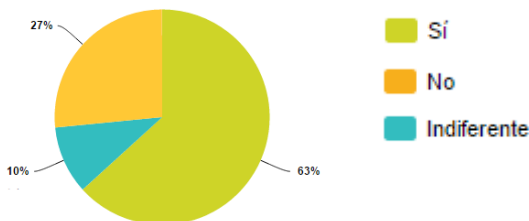
Una vez analizados todos los aspectos que pueden afectar a la promoción, pasamos al diseño de la misma. Para el diseño de la Residencia así como la elección de las prestaciones y servicios, se realiza una pequeña encuesta a 100 alumnos o futuros alumnos universitarios que tengan previsto estudiar en las universidades de Valencia para ver que prestaciones o servicios serían los que posiblemente tendrían una mayor aceptación.

1 ENCUESTA

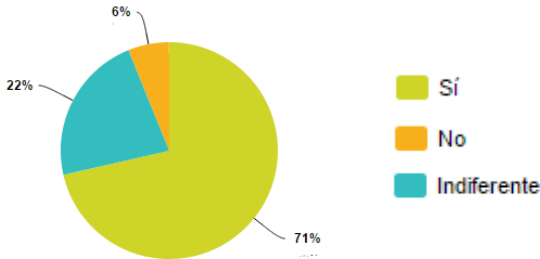
1.- En cuanto a libertad de horarios, ¿qué nivel te gustaría que tuviera la residencia?



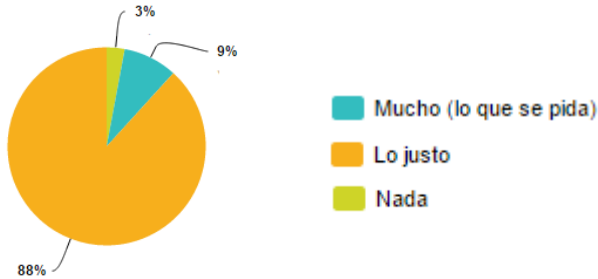
2.- En cuanto a comidas, a parte del servicio de comidas de la residencia, ¿te gustaría que hubieran cocinas comunes?



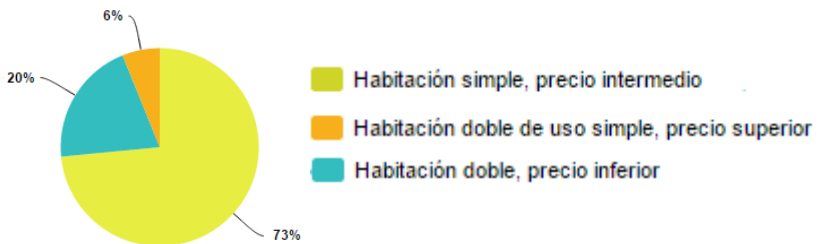
3.- En cuanto a lavandería, ¿te gustaría disponer de local de lavado y secado, a parte del servicio prestado por la residencia?



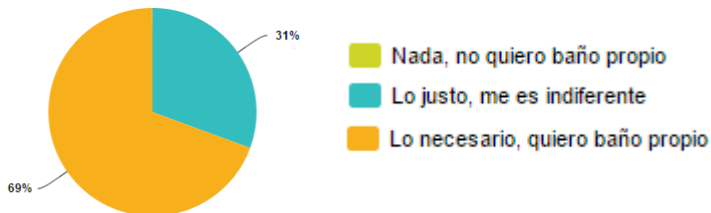
4.- ¿Qué tanto estaría dispuesto a pagar de más por una mayor calidad en las habitaciones?



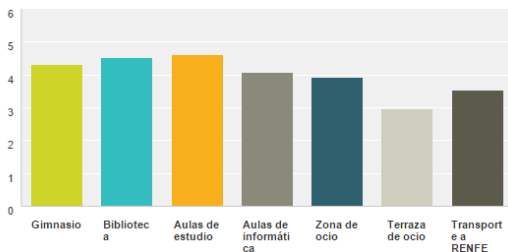
5.- En cuanto a habitaciones, ¿qué tipo de habitaciones prefiere?



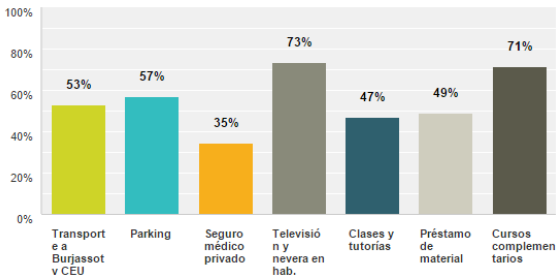
6.- ¿Qué tanto estaría dispuesto a pagar de más por poseer baño propio en la habitación?



7.- Ordena según preferencia estos servicios y prestaciones gratuitas de tu residencia;



8.- Elige 5 de los siguientes servicios por los que estaría dispuesto a pagar un precio extra;



2 DEFINICIÓN DEL PRODUCTO

Una vez seleccionado el solar en el cual se va a construir nuestra promoción y analizada la encuesta anterior, así como, las diferentes Residencias Universitarias y Colegios Mayores, se procede a la definición del producto.

El producto resultante es una Residencia Universitaria Mixta que consta de Planta Baja y Planta Primera común en todo el edificio, y dos torres (“Torre A” y “Torre B”) con 16 Plantas de Habitaciones, 1 Planta Técnica y 1 Planta de Cubierta cada una. Con un total de 20 alturas sobre rasante.

Las 16 Plantas de Habitaciones se dividen en tres tipologías de plantas de habitación, Planta Tipo Torre A, Planta Tipo 1 Torre B y Planta Tipo 2 Torre B.

La Planta Baja consta de un total de 1.513,93 m² construidos, en ella se sitúan las instalaciones:

- Hall principal con 255,35 m²
- Cuarto de Lavandería con 51,78 m²
- Almacén con 120,64 m²
- Cafetería/Comedor 1º con 459,59 m² con una capacidad de 90 comensales
- Hall secundario con 149,84 m²
- Biblioteca con 228,26 m²
- Sala de Conferencias con 248,5 m² con capacidad para 200 asistentes



La Primera Planta consta de un total de 1.513,93 m² construidos y en ella se sitúan las instalaciones:

- Gimnasio con 287,85 m²
- Comedor 2º con 455,02 m² y capacidad para 215 comensales
- Sala de ocio con 631,11 m²
- Recibidor con 139,95 m²

La Planta Tipo de la Torre A tiene una superficie construida de 400 m². Existen un total de 16 Plantas como esta en la Torre A.

Consta de:

- 11 Habitaciones simples de 21,97 m² cada una
- 1 Cocina de planta común con 22,61 m²

La Planta Tipo 1 de la Torre B tiene una superficie construida de 626,60 m². Existen 4 Plantas como esta en la Torre B.

Consta de:

- 18 Habitaciones simples de 21,97 m² cada una
- 2 Habitaciones accesibles de 37,80 m² cada una
- 1 Cocina de planta común con 31 m²

La Planta Tipo 2 de la Torre B tiene una superficie construida de 626,60 m². Existen 12 Plantas como esta en la Torre B.

Consta de:

- 18 Habitaciones simples de 21,97 m² cada una
- 2 Habitaciones dobles de 37,80 m² cada una
- 1 Cocina de planta común con 31 m²

Existen dos Plantas Técnicas, una por torre, con una superficie de 400 m² la planta de la Torre A y de 625,60 m² la planta de la Torre B.

La Planta de Cubierta tiene una superficie construida de 247,60 m² en la Torre A y de 267,35 m² en la Torre B y en ella se sitúa:

- Sala multiusos
- Terraza solárium

El resultado del edificio son 20.978 m² construidos en una parcela con superficie de 1.745,63 m².

Habitaciones

Existen tres tipos de habitaciones en esta promoción, Habitación simple, Habitación doble y Habitación Accesible, siendo todas ellas exteriores dotándolas de luz natural.

- Habitación Simple: La habitación simple consta de cama individual, mesilla de noche, escritorio, silla, armario empotrado, televisor y baño completo. Tiene una superficie construida de 21,97 m² y una superficie útil de 16,43 m². Existe un total de 464 habitaciones simples.

-Habitación Doble: La habitación doble consta de dos camas individuales con sus respectivas mesillas de noche, dos escritorios con dos sillas, dos armarios empotrados y un baño completo. La superficie construida utilizada es de 37,80 m² y la útil de 30,36 m². De esta tipología de habitación existen 24 habitaciones.

-Habitación Accesible: La habitación Accesible consta de una cama individual, mesilla de noche, escritorio, silla, armario empotrado, televisor y baño, estando todo este espacio adaptado para minusválidos. Posee una superficie construida de 37,80 m² y una superficie útil de 30,71 m². Existen 8 habitaciones especiales en la totalidad del edificio.

Servicios ofertados

Los servicios que incluye la residencia son los siguientes:

- Servicio de limpieza de habitaciones y zonas comunes dos días a la semana.
- Salón de lavado con lavadoras y secadoras.
- Servicio de comedor: Desayuno, comida y cena durante los siete días de la semana, se realizarán dos turnos de comedor para agilizar el proceso. Existe la posibilidad de “Take away” para las personas que lo deseen.
- Servicio de cafetería durante los siete días de la semana con horario desde el almuerzo hasta finalizar el horario de cena.
- Gimnasio equipado con máquinas de musculación y cardio.
- Biblioteca con cabinas de estudio individual.
- Ordenadores de uso público en la biblioteca.
- Salón de ocio con sofás, televisor, mesas y sillas, tres billares, tres futbolines y tres mesas de ping-pong.
- Cocina común en cada planta abiertas 24h.
- Sala de conferencias y proyecciones.
- Terraza solárium con hamacas y mesas.
- Salón multiusos en las cubiertas.
- Red inalámbrica Wi-Fi en la totalidad de la residencia.
- Servicio de mantenimiento, conserjería y recepción 24h.

3 DEFINICIÓN DEL PRECIO

Una vez descrito el producto a ofrecer así como de las prestaciones y servicios, lo comparamos con las Residencias Universitarias y Colegios Mayores anteriormente analizados para proponer un precio que se adecue al mercado.

La promoción cuenta con todos los servicios e instalaciones más comunes y ofertados por las distintas Residencias y Colegios Mayores analizados, así que, los precios deberían estar en torno a la media anteriormente expuesta, aunque en este caso debido a las calidades de la promoción, y a que los precios que están por debajo de la media son de las Residencias o Colegios Mayores que cuentan con un número elevado de habitaciones, los precios de la promoción quedan de esta forma;

CURSO COMPLETO 9 MESES (Septiembre-Mayo/Octubre-Junio)

- Habitación Individual 850 €/mes
- Habitación Doble 700 €/mes
- Habitación Especial 850 €/mes

ESTANCIA CORTA

- Habitación Individual 950 €/mes
- Habitación Doble 750 €/mes
- Habitación Especial 950 €/mes

ESTANCIA DIARIA

- Habitación Individual 40 €/día

CAPÍTULO 8. ESTUDIO ECONÓMICO

El estudio Económico consiste en el análisis de la viabilidad económico de la promoción a realizar, es decir, comprobar si la promoción resultará rentable de realizar y con qué margen de beneficio. Para ello se estudiarán todos los pagos y gastos que conlleva dicha promoción así como de los ingresos de la explotación del complejo durante 20 años.

Este análisis se realizará mediante una hoja de cálculo (Cash-Flow) en la que se desarrollarán todos los pagos e ingresos en un eje temporal para conocer en qué momento existe la necesidad de tesorería o en qué momento existe mayor beneficio.

Primeramente se analizará en profundidad el periodo de construcción así como el tiempo anterior a este que durará 33 meses, desde Noviembre de 2015 hasta Julio de 2018. Una vez realizado este estudio, se analizará también en profundidad el primer año de explotación, estudiando los costes de mantenimiento, personal, comunitarios,... y posterior a este se realizará el análisis de 20 años de explotación del complejo en periodos de años escolares (septiembre-agosto).

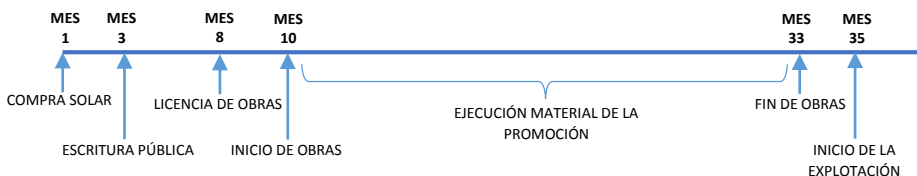


Ilustración 30. Eje temporal construcción e inicio de explotación. (2015).

Elaboración propia

1 ESTUDIO DE COSTES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

1.1. Compra del solar

Dentro de la compra del solar existen más gastos que el propio valor del solar, estos costes son:

Precio del solar

El solar pertenece a una persona física con la que se ha llegado a un acuerdo en el precio del solar que asciende a una totalidad de 6.500.000,00 €. Se realizarán dos pagos, el primero se realizará en el mes 1 (compra de solar) y será de 1.300.000,00 €, un 20% del total, y el segundo pago se realizará en el mes 3 (escritura pública) y será del 80 % del valor del solar, es decir, 5.200.000,00 €.

Gastos documentales

La compra del solar debe estar documentada mediante escritura pública y se debe inscribir dicha escritura en el Registro de la Propiedad. Estos procedimientos conllevan unos costes de Notario y Registrador que se calculan mediante unas tablas de fórmulas que se encuentran en el RD 1426/1989 Y RD 1427/1989.

Al tener el solar un valor mayor que 6.010.121,04 € el coste del Notario es de libre pacto, aunque en este caso se decide tomar la fórmula para el valor inmediatamente inferior, es decir, “ $387,64 + 0,0003 \times C$ ” y para calcular el coste del Registrador se toma la fórmula “ $186,31 + 0,0002 \times C$ ”, siendo “ C ” en ambos casos el valor de venta del solar. Al coste de ambos se le aplica una reducción de un 5% en concepto de medida contra el déficit público, según el RD-Ley 8/2010, de 20 de Mayo.

A estos dos pagos se les debe aplicar un 21% en concepto de IVA (impuesto sobre el valor añadido), y realizar a ambos una retención del IRPF (impuesto sobre la renta de las personas físicas) del 19% liquidada esta trimestralmente.

GASTOS DOCUMENTALES		MES
NOTARIO	2.212,21 €	3
IVA soportado	464,56 €	3
Retención	-420,32 €	3
Liquidación retención	420,32 €	6
REGISTRADOR	1.411,99 €	3
IVA soportado	296,52 €	3
Retención	-268,28 €	3
Liquidación retención	268,28 €	6
TOTAL	3.624,20 €	

Impuestos

Como el solar pertenece a una persona física, se debe realizar el pago de impuesto de compraventa ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales), siendo este del 10% del precio del solar. La cantidad de 650.000,00 € se debe abonar antes de la inscripción de la escritura en el registro de la propiedad, por ello se debe de pagar en el mes 3.

Otros gastos

Otros gastos que conlleva la compra del solar necesarios para el inicio de las obras de construcción son tales como el levantamiento topográfico y estudio geotécnico, ambos con IVA.

Antes del inicio de las obras, también se debe abonar la Cédula de Calificación Urbanística.

OTROS GASTOS		MES
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	3.000,00 €	1
ESTUDIO GEOTÉCNICO	4.000,00 €	1
IVA soportado	1.470,00 €	1
Cédula de Calificación Urbanística	140,90 €	1
TOTAL	7.140,90 €	

El total de gastos que incluye la compra del solar asciende a un total de:

TOTAL COMPRA SOLAR	7.160.765,10 €
TOTAL IVA SOPORTADO	2.231,08 €

1.2. Construcción

En este punto se sitúan los costes de construcción, la retención de garantía y el IVA reducido (10%) correspondiente.

OBRA	27.668.443,11 €
Retención Obra	-1.383.442,16 €
IVA soportado	2.628.502,10 €
Devolución de Retención	1.383.442,16 €
IVA soportado	138.342,22 €

Los costes de construcción vienen desarrollados en el Anexo y se efectúan en certificaciones acorde el ritmo de la obra.

1.3. Honorarios Facultativos

Para calcular los honorarios se ha tomado los valores que vienen regulados en la Ley 7/1997 por los Colegios Profesionales.

Arquitecto

Para calcular los honorarios del Arquitecto se toma la siguiente fórmula:

$$H = S \times M \times (F1 \times F2 \times \dots \times Fi)$$

S: Superficie de cada uso en m²

M: Importe de honorarios base según tablas

Fi: Coeficientes correctores

El total que asciende a 729.633,45 € se divide entre Proyecto básico, Proyecto de ejecución, Dirección de obra y liquidación de obra.

ARQUITECTO	%	€	MES
Proyecto Básico	40%	277.260,71	6
Proyecto de Ejecución	25%	173.287,94	8
Dirección de Obra	30%	207.945,53	Certificaciones
Liquidación de Obra	5%	34.657,59	34
IVA soportado		145.561,87	
Retención IRPF		-131.698,84	
Liquidación Retención		131.698,84	
TOTAL		693.151,78 €	

Ingeniero de Telecomunicaciones

El ingeniero de telecomunicaciones percibe dos cantidades, una por la redacción del proyecto, y otra por la dirección de obra.

INGENIERO DE TELECOMUNICACIONES	€	MES
Proyecto	4.800,00 €	8
Dirección de Obra	4.020,00 €	certificaciones
IVA soportado	145.561,87	
Retención IRPF	-131.698,84	
Liquidación Retención	131.698,84	
TOTAL	8.820,00 €	

Arquitecto Técnico

Los honorarios del arquitecto técnico se dividen en tres partidas, dirección de ejecución de la obra, en concepto de Seguridad y Salud por el programa de Control de Calidad.

- Dirección de ejecución de obra:

Esta partida se estima de un 30% del honorario recibido por el Arquitecto, a pagar en dos plazos, un 95% al mismo ritmo que las certificaciones y el 5% restante a la finalización de la obra.

- Seguridad y Salud:

Acorde con el Colegio de Arquitectos Técnicos de Valencia, los honorarios vienen dados por la siguiente fórmula:

$$H = S \times M \times P \times Ca$$

Este total se divide en la redacción del Estudio de Seguridad y Salud, aprobación del Plan de Seguridad y Salud y la Ejecución de la Obra.



- Programa de Control de Calidad:
Este trabajo percibe un 20% de los honorarios recibidos por Dirección de Ejecución de la Obra.

ARQUITECTO TÉCNICO	%	€	MES
DIRECTOR EJECUCIÓN OBRA			
Dirección	95%	197.548,26 €	Certificaciones
Liquidación	5%	10.397,28 €	34
SEGURIDAD Y SALUD			
Redacción del ESS	25%	15.315,51 €	8
Aprobación del PSS	20%	12.252,41 €	10
Ejecución obra	55%	33.694,13 €	Certificaciones
PROGRAMA DE CONTROL CALIDAD		41.589,11 €	8
IVA soportado		65.267,31 €	
Retención IRPF		-59.051,37 €	
Liquidación Retención		59.051,37 €	
TOTAL		310.796,69 €	

El total de Honorarios Facultativos asciende a un total de:

TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	1.003.948,47 €
TOTAL IVA SOPORTADO	210.829,18 €

1.4. Licencias y Autorizaciones

En este punto se muestran los costes de las Licencias de Obra y Primera Ocupación y la Declaración de Obra Nueva.

Licencia de Obra

La Licencia de Obra se compone de dos pagos, uno es la Tasa que corresponde la presentación de los servicios técnicos y administrativos de la competencia municipal, y el ICIO, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

La Tasa sale de la formula “10.048,02 € más el importe resultante de multiplicar por 9,66 el exceso sobre 601.012,10 € considerando fracciones de 6.010,12 €” sobre el PEM.

El valor del ICIO es del 4% sobre el valor del PEM.

Licencia de Primera Ocupación

Esta licencia es la que autoriza la puesta en uso de los edificios o instalaciones. Su valor es el 10% del valor de la Tasa de la Licencia de Obras.

LICENCIAS	€	MES
LICENCIA DE OBRAS		
Tasa	46.141,34 €	6
ICIO	922.281,44 €	8
LICENCIA 1ª OCUPACIÓN	4.614,13 €	34
TOTAL	973.036,91 €	

Declaración de Obra Nueva

La declaración de obra nueva se puede abonar al término de las obras, pero para poder solicitar un préstamo hipotecario es necesario dicha declaración, por ello se realiza en la escritura pública.

Esta declaración conlleva costes de Notario, Registrador y AJD, así como el correspondiente IVA y la retención IRPF.

El importe de Notario y Registrador se calcula mediante las mismas fórmulas utilizadas para el cálculo de estos mismos en el apartado de gastos documentales en el capítulo de compra de solar, aunque esta vez se calcula en base al PEC. El AJD es el 1,5% sobre el valor del PEC.

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA		MES
NOTARIO	83245,21 €	8
AJD	415.026,65 €	8
REGISTRADOR	4.434,00 €	8
IVA soportado	5.872,63 €	
Retención	-2.599,05 €	
Liquidación retención	2.599,05 €	
TOTAL	428.705,86 €	

El total de Licencias y Autorizaciones asciende a una cantidad de:

TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	1.401.742,77 €
TOTAL IVA SOPORTADO	2.872,63 €

1.5. Seguros e Impuestos

En este capítulo están incluidos los costes de la contratación de un seguro de responsabilidad decenal, así como los costes de los impuestos IAE (Impuesto de Actividades Económicas) e IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles).

Seguro de responsabilidad decenal

La contratación de este seguro conlleva dos partes, la contratación de servicios de un Organismo de Control Técnico homologado por parte del seguro, de un importe total de un 0,7% sobre el valor del PEM, y la póliza del seguro en sí misma, dividida en dos pagos, de un importe total de un 0,9% sobre el valor del PEM.

SEGURO DE RESPONSABILIDAD DECENAL		€	MES
CONTROL TÉCNICO		161.399,25 €	9
PÓLIZA DE SEGURO			
1r Pago	25%	51.878,33 €	9
2º Pago	75%	155.634,99 €	33
TOTAL		368.912,57 €	

IBI

Este impuesto graba la posesión misma de un bien inmueble a fecha de 1 de enero y se efectuará el pago en el mes de Abril.

El tipo impositivo del ayuntamiento de Valencia es de 0,974%, y la base imponible es el valor catastral del solar, para obtener este último valor ha de reducirse el precio del solar en un 50%. En Valencia existe una bonificación del 90% durante el período de construcción.

IBI	3.165,50 €	3 AÑOS	TOTAL	9.496,50 €
------------	------------	--------	--------------	-------------------

Impuesto de Actividades Económicas

Este impuesto resulta por el ejercicio de cualquier negocio o actividad económica. La cuota de actividad se pagará en relación a la actividad que se realice, por ello durante la duración de la construcción de la promoción será una cuota correspondiente al ejercicio de promoción inmobiliaria, y durante los años de explotación será la correspondiente a esa actividad, por lo que ahora solo se analiza el IAE sobre la actividad de promoción.

-Cuota durante la promoción

Cuota 186,61 €

Coef. Ponderación 1,31

Recargo Provincial 29%

IAE	€ PARCIAL	AÑOS/PERÍODOS	€ TOTAL
IAE PROMOCIÓN	315,35 €	3	946,06 €

1.6. Gastos de Gestión

Los gastos de gestión equivalen a los costes de administración y los gerenciales. Estos gastos se calculan mediante porcentaje respecto a la inversión realizada por ello se distribuyen en el tiempo acorde con la inversión de cada momento.

GASTOS DE GESTIÓN	%	€
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	5%	1.884.027,37 €
GASTOS GERENCIALES	4%	1.507.221,90 €
IVA soportado		712.162,35 €
TOTAL		3.391.249,27 €

1.7. Gastos de Comercialización

Estos gastos están formados por los gastos publicitarios, es decir, la confección de folletos, creación de una página web, anuncios en revistas y páginas web,...

El coste de esta publicidad consta de un 2% de los ingresos anuales de la explotación del complejo, y se distribuye en el tiempo de la siguiente manera:

MES 9	MES 10-MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33
10%	2% Mensual	10%	10%	10%	20%

GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	% SOBRE INGRESOS	€
GASTOS PUBLICITARIOS	2%	71.579,20 €
IVA soportado		15.031,63 €
TOTAL		71.579,20 €

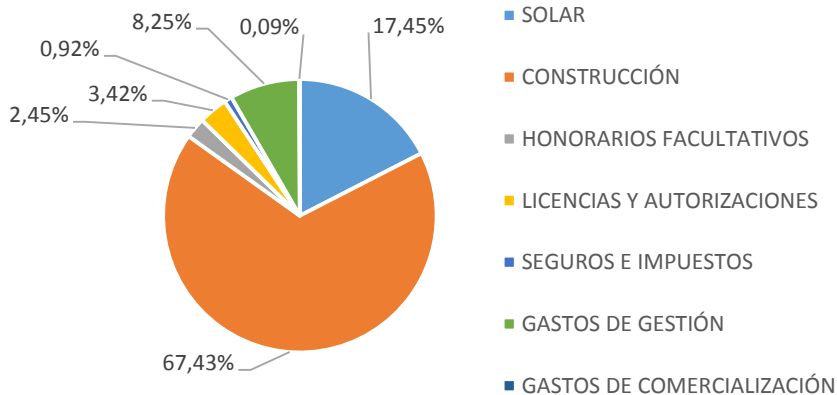


Gráfico 4. Costes de construcción. (2015).Elaboración propia.

2 ESTUDIO DE GASTOS DURANTE LA EXPLOTACIÓN

Para el ejercicio de explotación de la Residencia Universitaria, es necesario contar con diversos materiales o servicios que directa o indirectamente supongan un coste en dicho ejercicio económico.

2.1. Salarios del Personal

El coste relativo a los salarios del personal empleado se muestra en la tabla siguiente, así como el número de empleados de los diferentes puestos de trabajo.

Los salarios del personal se han establecido de acuerdo con el salario base marcado por el “Convenio Colectivo de Colegios Mayores Universitarios”.

CARGO	€ MENSUAL	Nº TRAB.	T. MENSUAL	T. ANUAL
Director	2.501,01	1	2.501,01	30.012,12
Subdirector	2.209,20	1	1.209,20	26.510,40
Jefe Administración	1.131,75	1	1.313,75	15.765,00
Administración	926,12	1	926,12	11.113,44
Recepción	926,12	3	2.778,36	33.340,32
Jefe Cocina	1.058,11	1	1.058,11	12.697,32
Cocinero	1.008,56	3	3.025,68	36.308,16
Serv. Cafetería	926,12	3	2.778,36	33.340,32
Mantenimiento	967,33	2	1.934,66	23.215,92
Serv. Limpieza	926,12	8	7.408,96	88.907,52
TOTAL		24	25.934,21 €	311.210,52 €

*Tabla 4. Salarios del personal Complejo Residencial. (2015).
Elaboración propia.*

2.2. Costes de Marketing de Explotación

Los costes de marketing se calculan a partir de los ingresos realizados, por esto existen tres costes diferentes uno del otro para cada supuesto (estándar, pesimista y optimista) los cuales se desarrollarán más adelante.

El coste de marketing es del 1% anual sobre los ingresos realizados por los arrendamientos de habitaciones.

COSTES DE MARKETING 1r AÑO EXPLOTACIÓN

SUPUESTO ESTANDAR	35.789,60 €
SUPUESTO PESIMISTA	25.564,00 €
SUPUESTO OPTIMISTA	51.128,00 €

2.3. Costes Amortización y Mantenimiento de Equipamiento

Para el mantenimiento así como la amortización del equipamiento de la Residencia Universitaria, se establece un coste de 5% anual del valor del equipamiento expuesto en el capítulo 5 del presupuesto que está desarrollado en el Anexo.

COSTES DE AMORTIZACIÓN Y MANTENIMIENTO

VALOR EQUIPAMIENTO	1.112.271,41 €
% ANUAL	5%
COSTE TOTAL ANUAL	55.613,57 €

2.4. Costes Comunitarios

En este apartado se incluyen los gastos relativos a costes comunitarios como el teléfono, agua y electricidad.

COSTES COMUNITARIOS	€ MENSUAL	€ ANUAL
TELÉFONO	800,00 €	9.600,00 €
AGUA	3.800,00 €	45.600,00 €
ELECTRICIDAD	7.500,00 €	90.000,00 €
TOTAL	12.100,00 €	145.200,00 €

2.5. Costes Básicos de Explotación

Estos costes son los necesarios para realizar una buena explotación del servicio, en ellos se incluyen los gastos de materia prima alimentaria, el coste del material de limpieza y el coste de material de oficina.

COSTES BÁSICOS EXPLOTACIÓN	€ MENSUAL	€ ANUAL
ALIMENTACIÓN	25.000,00 €	300.000,00 €
MAT. LIMPIEZA	1.000,00 €	12.000,00 €
MAT. OFICINA	200,00 €	2.400,00 €
TOTAL	26.200,00 €	314.400,00 €

2.6. Costes Jurídicos

Durante la explotación de la Residencia existen diversos impuestos que afectan al negocio, el IAE (Impuesto de Actividad Económica) y el IBI (Impuesto Bien Inmueble).

IBI

Se calcula por la posesión de suelo a fecha de 1 de Enero, por lo que se realizará el pago de este impuesto todos los años en Abril. No existe bonificación alguna ya que el período de construcción ha finalizado.

COSTES IBI

VALOR DEL SUELO	6.500.000,00 €
REDUCCIÓN VALOR CATASTRAL	50%
TIPO IMPOSITIVO	0,974%
TOTAL ANUAL	31.655,00 €

IAE

Impuesto sobre la realización de la explotación de la Residencia Universitaria que se realiza el pago en Octubre.

COSTES IAE

CUOTA	150.54 €
COEF. PONDERACIÓN	1,32
COEF. SITUACIÓN	2,03
RECARGO PROVINCIAL	29%
TOTAL ANUAL	659,71 €

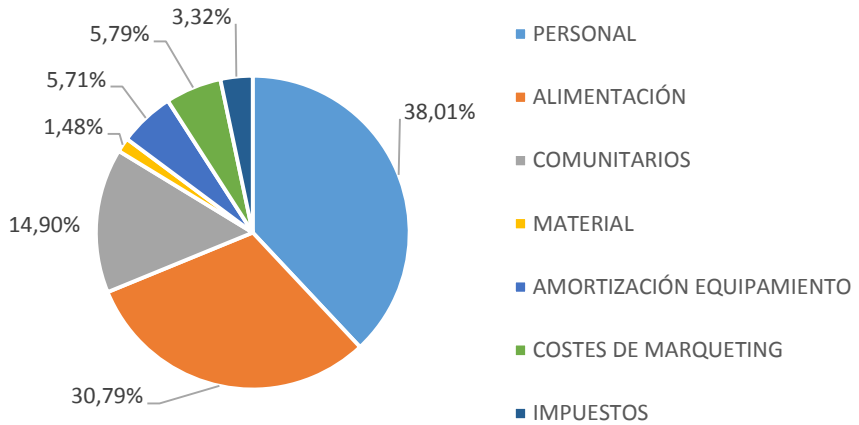


Gráfico 5. Costes de explotación. (2015). Elaboración propia.



3 ESTUDIO DE INGRESOS EXPLOTACIÓN

Los ingresos del ejercicio de negocio de la explotación de la Residencia Universitaria son los correspondientes al arrendamiento de las habitaciones.

Como se ha expuesto en el apartado 3 del capítulo 7, los precios van en relación al tipo de habitación así como del tiempo de estancia en la misma. Estos precios aumentarán un 2% anual en concordancia a un supuesto IPC.

A partir de estos precios se han establecido las proyecciones de ingresos para 20 años de explotación, analizando tres supuestos, el supuesto estándar, supuesto pesimista y supuesto optimista.

El supuesto estándar parte con una ocupación en el primer año del 73%, aumentando esta ocupación un 3% anual hasta llegar a un 100% de ocupación en el décimo año.

El supuesto pesimista parte con una ocupación del 52,5% el primer año con un aumento anual del 2,5% llegando a una ocupación total en el último año de explotación.

Finalmente, el supuesto optimista empieza el primer año de explotación ya con una ocupación total del complejo, siendo esta ocupación constante a lo largo del período de explotación.

Estos tres supuestos, estándar, pesimista y optimista, obtienen unos ingresos totales en los 20 años de explotación de 116.321.312,00€, 96.043.948,00€ y 123.729.760,00€ respectivamente.

Estos tres supuestos vienen desarrollados en profundidad en el Anexo.

4 ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO

En este apartado se realizará el análisis de la rentabilidad del proyecto sin financiación alguna, mediante la Cuenta de Resultados y el Cash-Flow. Para la primera forma de análisis se toman criterios estáticos y para la segunda criterios dinámicos para poder realizar así un análisis en profundidad de la promoción y explotación de la Residencia Universitaria.

4.1. Rentabilidad a partir de la cuenta de resultados. Criterios de rentabilidad estáticos

Después de analizar todos los ingresos y gastos de la promoción y explotación del complejo la cuenta de resultados queda de la manera siguiente para los diferentes supuestos estudiados:

SUPUESTO ESTANDAR	
	PROY. SIN FINANC.
TOTAL INGRESOS	116.321.312,80
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	57.610.693,52
GASTOS COMERCIALES	1.163.213,13
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	56.447.480,39
GASTOS FINANCIEROS	0,00
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	56.447.480,39
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	16.844.244,12
BENEFICIO NETO (BN)	39.528.236,27

Tabla 5. Cuenta de resultados supuesto estándar. (2015). Elaboración propia.

SUPUESTO PESIMISTA

	PROY. SIN FINANC.
TOTAL INGRESOS	96.043.948,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	37.333.328,72
GASTOS COMERCIALES	950.213,88
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	36.383.114,84
GASTOS FINANCIEROS	0,00
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	36.383.114,84
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	10.824.934,45
BENEFICIO NETO (BN)	25.483.180,38

Tabla 6. Cuenta de resultados supuesto pesimista. (2015). Elaboración propia.

SUPUESTO OPTIMISTA

	PROY. SIN FINANC.
TOTAL INGRESOS	123.729.760,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	65.019.140,72
GASTOS COMERCIALES	1.252.636,00
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	63.766.504,72
GASTOS FINANCIEROS	0,00
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	63.766.504,72
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	19.039.951,41
BENEFICIO NETO (BN)	44.651.553,30

Tabla 7. Cuenta de resultados supuesto optimista. (2015). Elaboración propia.



A partir de estos resultados se realiza el análisis mediante los índices de rentabilidad. Al tratarse de un análisis estático no tiene en cuenta los factores temporales que afectan a la rentabilidad.

-Rentabilidad estática de la inversión (BAII/G.ex+G.com): Es la rentabilidad de la inversión independientemente de la financiación, calculada mediante el cociente del BAII entre el coste total del proyecto. Se considera que es rentable si el índice supera el 20% de rentabilidad.

-Margen sobre ingresos (BAI/Ingresos): Indica el beneficio del negocio antes de impuestos y se calcula como cociente entre el BAI y el total de ingresos de la actividad económica. El margen de aceptación se sitúa en torno al 10 y 15 %.

-Rentabilidad de los recursos propios (BN/Recursos propios): Indica el beneficio de la empresa respecto a los recursos propios que la empresa debería de invertir para efectuar el proyecto sin financiación ninguna. Este índice se calcula con el coeficiente entre el beneficio neto y los recursos propios necesarios.

-Repercusión del suelo sobre ingresos (€ Suelo/Ingresos): Indica el porcentaje de dinero sobre los ingresos el cual se destina para el pago del solar. Se obtiene con el coeficiente entre el precio del solar y los ingresos totales.

SUPUESTO ESTANDAR

Rentabilidad Estática de la Inversión	94,28%
Margen Sobre Ingresos	48,53%
Rentabilidad de los Recursos Propios	95,72%
Repercusión de Suelo sobre Ingresos	5,59%

*Tabla 8. Índices de rentabilidad estática supuesto estándar. (2015).
Elaboración propia*

SUPUESTO OPTIMISTA

Rentabilidad Estática de la Inversión	60,98%
Margen Sobre Ingresos	37,88%
Rentabilidad de los Recursos Propios	61,71%
Repercusión de Suelo sobre Ingresos	6,77%

*Tabla 9. Índices de rentabilidad estática supuesto pesimista. (2015).
Elaboración propia*

SUPUESTO PESIMISTA

Rentabilidad Estática de la Inversión	106,34%
Margen Sobre Ingresos	51,54%
Rentabilidad de los Recursos Propios	108,12%
Repercusión de Suelo sobre Ingresos	5,25%

*Tabla 10. Índices de rentabilidad estática supuesto optimista. (2015).
Elaboración propia*

Con el análisis de estos índices se comprueba que la promoción y explotación de la Residencia Universitaria antes de la financiación, es rentable en los tres supuestos.



4.2. Rentabilidad a partir del Cash-Flow. Criterios de rentabilidad dinámicos

En este apartado se realiza en análisis de la rentabilidad de la promoción y explotación mediante el flujo neto de caja obtenido en el Cash-Flow. Este método incluye los factores temporales de cada cobro o pago viéndose reflejado cada alteración temporal, es decir, si la liquidación del IVA se cambia a trimestral, si se retrasa la obtención de la licencia,...

A continuación se describen los tres aspectos a tener en cuenta en el análisis temporal en lo que se refiere a rentabilidad económica.

-Payback: Es el plazo de recuperación, es decir, a partir del cual se empezará a recuperar la inversión. Este indicador se considera un criterio de liquidez más que de rentabilidad.

-Valor Actual Neto (VAN): Se trata de la suma de todos los flujos de caja neto actualizados al presente con una tasa de actualización (K).

-Tasa Interna de Rentabilidad (TIR): Se trata del índice de rentabilidad de la promoción sin tener en cuenta el tipo y coste de financiación. Se calcula con los flujos de caja netos de la actividad económica.

Se pasa a estudiar los criterios descritos en los tres supuestos descritos anteriormente.

SUPUESTO ESTANDAR

PAYBACK	13 AÑOS	
	K ANUAL	VAN
	0%	57.958.482 €
	2%	35.437.426 €
	4%	19.747.338 €
	6%	8.705.149 €
	8%	867.871 €
	10%	(4.731.084 €)
	12%	(8.747.655 €)
TIR ANUAL	8,27%	

Tabla 11. Índices de rentabilidad dinámica supuesto estándar. (2015).
Elaboración propia

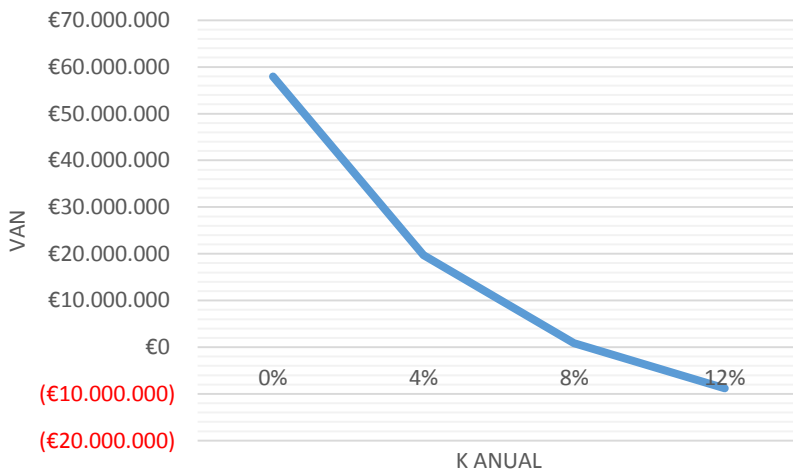


Gráfico 6. TIR-K supuesto estándar. Elaboración propia

SUPUESTO PESIMISTA

PAYBACK	16 AÑOS	
	K ANUAL	VAN
	0%	37.894.117 €
	2%	19.449.962 €
	4%	6.849.020 €
	6%	(1.822.602 €)
	8%	(7.818.619 €)
	10%	(11.970.905 €)
	12%	(14.838.375 €)
TIR ANUAL	5,51%	

Tabla 12. Índices de rentabilidad dinámica supuesto pesimista. (2015)
Elaboración propia

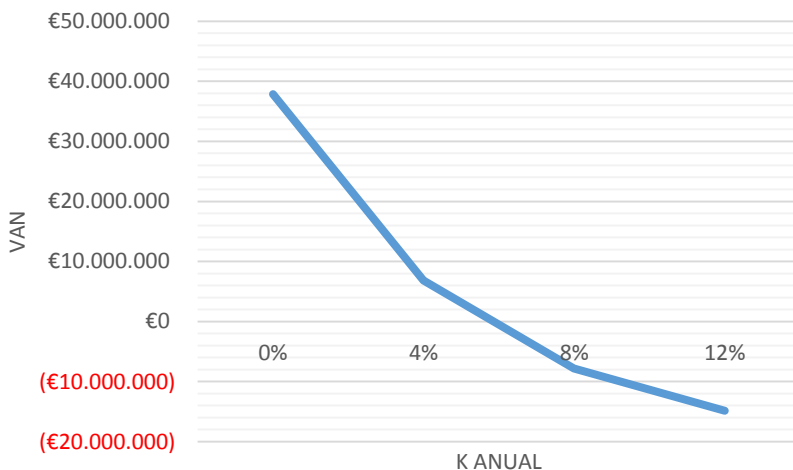


Gráfico 7. TIR-K supuesto pesimista. (2015). Elaboración propia

SUPUESTO ESTANDAR

PAYBACK	12 AÑOS	
	K ANUAL	VAN
	0%	65.227.507 €
	2%	41.846.472 €
	4%	25.384.458 €
	6%	13.684.089 €
	8%	5.282.879 €
	10%	(801.499 €)
	12%	(5.2637.761 €)
TIR ANUAL	9,70 %	

Tabla 13. Índices de rentabilidad dinámica supuesto optimista. (2015).
Elaboración propia

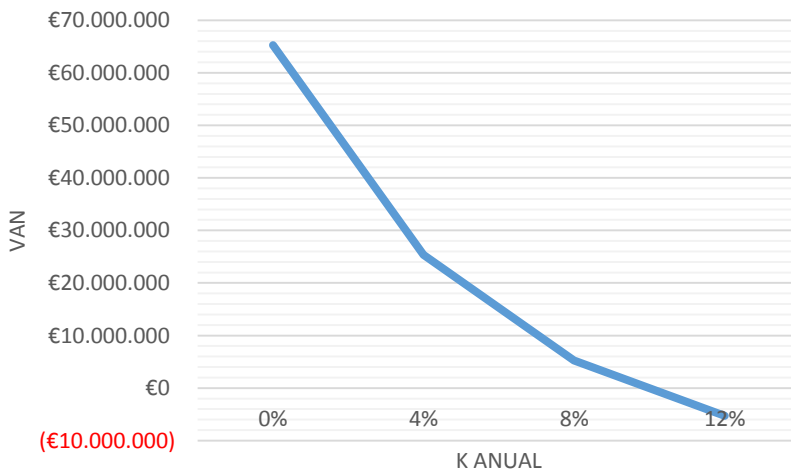


Gráfico 8. TIR-K supuesto optimista. (2015). Elaboración propia

CAPÍTULO 9. ESTUDIO FINANCIERO

Una vez realizado el estudio económico y analizada la rentabilidad inicial del producto, se realiza el estudio financiero, que trata de la elección de las fuentes de financiación que más se adecuen a esta promoción.

Primeramente se elegirá un tipo de financiación principal, y posterior a este se analizarán y compararan diversas acciones correctoras para elegir la más adecuada.

1 FINANCIACIÓN PRINCIPAL; PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Como financiación principal de la construcción, se elige un préstamo hipotecario, ya que es la forma más común para la financiación de este tipo de promociones.

Para la solicitud de dicho préstamo se ha consultado y comparado diversas entidades bancarias, y como resultado, se ha solicitado un préstamo hipotecario a “CAJAMAR” sobre un valor de 35.000.000,00 €, que es el valor del solar más el valor de construcción. La disposición se realizará un 10% en la entrada, un 70% acorde a las certificaciones de obra y un 20% al finalizar la obra.

El tipo de interés anual es del 5,0 % con 2 años de carencia, el abono de los intereses se realiza trimestralmente con un periodo de amortización de 20 años.

El resultante de la financiación es un coste k de 5,54 % anual en los tres supuestos y un flujo neto de caja para el supuesto estándar tal que así:

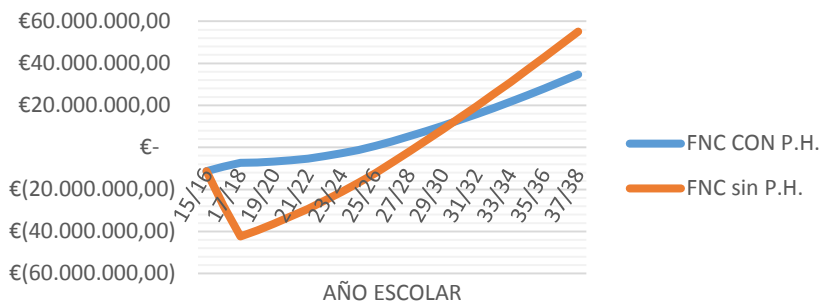


Gráfico 9. FNC financiación principal P.H. Supuesto estándar. (2015).
Elaboración propia

Como se puede observar después de la financiación principal con un préstamo hipotecario todavía existen períodos con necesidad de tesorería que se deben de cubrir, por ello se analizan tres acciones correctoras cada una de ellas con un tipo de financiación diferente para comparar y escoger la más adecuada.

-Acción correctora 1: Préstamo hipotecario junto con una ampliación del capital social por parte de los socios.

-Acción correctora 2: Préstamo hipotecario junto con un préstamo puente con modelo de cuota de amortización constante.

-Acción correctora 3: Préstamo hipotecario junto con una cuenta de crédito.

2 ACC. COR. 1: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CAPITAL SOCIAL

En esta acción correctora se elige una aportación de capital por parte de los socios, que aportan el capital necesario para cubrir los desfases de caja que existen después de la concesión de la hipoteca, además, se les solicita a los socios que aporten los gastos producidos por la operación (Notario, Registrador,...).

Esta aportación se realiza en el mes 1, y a cambio, los socios reciben el 25% de lo aportado que se le abonará junto a la devolución de lo aportado en el año de explotación posible, siendo este, diferente para los tres supuestos.

APORTACIÓN CAPITAL DE SOCIOS

AMPLIACIÓN CAPITAL	14.583.572,06 €
APORTACIÓN GASTOS AMPLIACIÓN CAPITAL	153.299,62 €
NOTARIO	(4.516,03 €)
REGISTRADOR	(2.947,87 €)
IMPUESTO OPERACIONES SOCIETARIAS	(145.835,72 €)
DEVOLUCIÓN APORTACIÓN	(14.583.572,06 €)
DIVIDENDOS APORTACIÓN (25%)	(3.645.893,01 €)

Tabla 14. Aportación capital de socios. (2015). Elaboración propia

SUPUESTO	BENEFICIO NETO	Año Devolución	TIR	K ANUAL	VAN
ESTANDAR	20.603.708,06	13	8,27%	4,47%	16.826.900,45€
PESIMISTA	6.558.652,18	20	5,51%	4,26%	5.524.725,71 €
OPTIMISTA	25.727.025,09	10	9,70%	4,65%	21.137.860,37€

Tabla 15. K, VAN y TIR resultante de ACC. COR. 1; 3 Supuestos. (2015).
Elaboración propia

3 ACC. COR. 2: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + PRÉSTAMO PUENTE CON MÉTODO DE AMORTIZACIÓN CONSTANTE

Esta segunda acción correctora se basa en la solicitud de un préstamo puente con modelo de amortización constante, en el que el tipo de interés anual es del 6% con pagadero mensual.

El capital vivo se dispone igual que en la acción anterior, es decir, el mes 1, con un período de vigencia de 249 meses, o lo que es lo mismo, el préstamo se terminaría en Agosto del 2036.

PRÉSTAMO PUENTE AMORTIZACIÓN CONSTANTE	
DISPOSICIÓN DE PRÉSTAMO PUENTE	19.571.153,70 €
COMISIÓN DE APERTURA	(195.711,54 €)
COMISIÓN DE ESTUDIO	(97.855,77 €)
INTERESES TOTALES	(12.231.971,06 €)
AMORTIZACIÓN MENSUAL	(78.599,01 €)

Tabla 16. Préstamo Puente Metodología Amortización Constante. (2015).
Elaboración propia

SUPUESTO	BENEFICIO NETO	TIR	K ANUAL	VAN
ESTANDAR	14.528.775,44 €	8,27%	5,95%	8.954.834,42 €
PESIMISTA	483.719,55 €	5,51%	5,95%	(1.629.008,35 €)
OPTIMISTA	19.652.092,47 €	9,70%	5,95%	13.950.157,05 €

Tabla 17. K, VAN y TIR resultante de ACC. COR. 2; 3 Supuestos. (2015).
Elaboración propia

4 ACC. COR. 3: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CUENTA DE CRÉDITO

Para esta última acción correctora, se escoge crear una cuenta de crédito para cubrir así en cada momento el capital necesario y pagando así intereses solo de lo prestado, no del total.

Esta cuenta de crédito tiene un interés anual del 7,5%, y es totalmente diferente en cada uno de los tres supuestos como se puede comprobar a continuación.

Cuenta de Crédito	ESTÁNDAR	PESIMISTA	OPTIMISTA
DISPOSICIÓN	12.196.778,13€	23.369.737,80€	11.281.396,93€
INTERESES	(8.205.024,15 €)	(27.444.135,51€)	(4.438.867,43 €)
AMORTIZACIÓN	(12.196.778,13€)	(23.369.737,80€)	(11.281.369,93€)

Tabla 18. Cuenta de Crédito; 3 Supuestos. (2015). Elaboración propia

SUPUESTO	BENEFICIO NETO	TIR	K ANUAL	VAN
ESTANDAR	17.541.845,70 €	8,27%	6,04%	8.500.694,62 €
PESIMISTA	(9.922.123,41 €)	5,51%	6,32%	(2.943.135,44 €)
OPTIMISTA	25.282.702,02 €	9,70%	6,02%	13.605.926,93 €

Tabla 19. K, VAN y TIR resultante de ACC. COR. 3; 3 Supuestos. (2015).
Elaboración propia

5 CAMBIO DE FINANCIACIÓN PRINCIPAL

En este punto de estudio, se analiza la posibilidad de acortar el préstamo principal de la promoción para pagar así menos intereses y ver si la rentabilidad de esta forma es mayor.

Comparamos así los dos préstamos, el inicial con amortización a 20 años y el actual con amortización a 10 años.

	PRÉSTAMO 20 Años	PRÉSTAMO 10 Años
PRÉSTAMO	3.500.000,00 €	3.500.000,00 €
INTERÉS ANUAL	5%	5%
PERÍODOS	240	120
INTERESES	23.256.684,86 €	12.367.919,16 €

*Tabla 20. Comparación préstamos principales. (2015).
Elaboración propia*

Vista la diferencia de intereses existente, nos disponemos a analizar este préstamo con las diferentes acciones correctoras, esta vez se hará con solo un supuesto, el estándar, para ver las posibles ventajas o desventajas del cambio de financiación.

SUPUESTO ESTÁNDAR	BENEFICIO NETO	K	VAN
ACC. CORR. 1			
Préstamo 20 Años	20.603.708,06 €	4,47%	16.826.900,45 €
Préstamo 10 Años	28.173.030,09 €	4,60%	15.983.146,98 €
ACC. CORR. 2			
Préstamo 20 Años	14.528.775,44 €	5,95%	8.954.834,42 €
Préstamo 10 Años	24.279.827,73 €	6,08%	8.324.411,68 €
ACC. CORR. 3			
Préstamo 20 Años	17.541.845,70 €	6,04%	8.500.694,62 €
Préstamo 10 Años	14.940.611,12 €	6,58%	6.118.815,40 €

Tabla 21. Comparación acciones correctoras para los dos préstamos principales en el supuesto estándar. (2015). Elaboración propia

Como se puede observar, el préstamo a 10 años presenta un mayor Beneficio Neto ya que como se ha mostrado antes conlleva un menor coste de intereses, aunque por el contrario, el coste financiero K i el valor actualizado neto VAN son menores, es decir, el coste de financiación es mayor, y los beneficios tardan más tiempo en producirse.

Por lo que se acaba de exponer, la financiación principal de la promoción resulta más rentable con el préstamo hipotecario con un período de amortización de 20 años.

CONCLUSIONES

Este estudio de viabilidad se realiza por la necesidad de adelantarse a los posibles problemas o necesidades en cuanto a aspectos de viabilidad económico-financiera que puedan surgir en una promoción. Analizando de antemano la rentabilidad de dicha promoción para priorizarla ante otras o desestimarla. Por ello, en el presente estudio, no solo se analiza la viabilidad económico-financiera, sino también la viabilidad urbanística y comercial entre otras, para poder dotar al estudio de la mayor semejanza a la realidad posible.

En cuanto a la viabilidad urbanística, como se ha expuesto en el capítulo 5 de este estudio, el complejo residencia es completamente viable ya que cumple con todos los parámetros de la normativa vigente explotando al máximo el aprovechamiento posible.

Siguiendo con la viabilidad comercial, la total ocupación de plazas en las residencias existentes y el continuo crecimiento de la comunidad estudiantil, proporciona alto grado de seguridad en que la ocupación y aceptación por parte del público va a ser favorable.

Analizando la viabilidad económica, se puede observar que la ejecución del complejo residencial universitario mixto junto con su posterior explotación, presentan un nivel de rentabilidad aceptable, ya que como se ha analizado en el capítulo 8 los índices estáticos así como los dinámicos proporcionan datos favorecedores.

Finalizando con la viabilidad financiera, esta es posible, si se escoge la opción acertada, que no es otra que la de financiar la promoción con el préstamo hipotecario con un plazo de amortización de 20 años junto con la acción correctora 1, es decir, la ampliación de capital por parte de los socios para cubrir los desfases de caja. Esta elección es la más conveniente ya que es la que mayor diferencia presenta entre el coste de financiación K y la Tasa de Rentabilidad Interna de la promoción, $4,46 < 8,27$ para el supuesto estándar, $4,26 < 5,51$ para el supuesto pesimista y $4,65 < 9,70$ para el supuesto optimista. Comentar también que es la que mayor Valor de Actualización Neto presenta en los tres supuestos, y que es la única acción correctora que presenta valores positivos para el posible, pero poco probable, supuesto pesimista, favoreciendo mucho este último aspecto a la elección de la financiación.

Para finalizar, exponer que dicha promoción puede llegar a resultar rentable para el promotor siempre y cuando se lleguen a conseguir las características expuestas durante todo el estudio, así como de la elección de una financiación que se asemeje lo más posible a la opción elegida como más rentable, viéndose menguada la rentabilidad en cuanto mayor sea la diferencia negativa a esta.



BIBLIOGRAFÍA

MANUALES

Delfín Fernández, M. (2007). *La Promoción Inmobiliaria: Aspectos Prácticos*. Madrid: CIE Dossat.

Montañana Aviñó, A. (2004). *Gestión Financiera del Proceso Constructivo*. Valencia: UPV.

Llinares Millan, M^ªC. (2004). *Viabilidad Económica de Promociones Inmobiliarias*. Valencia: UPV.

PÁGINAS WEB

Ministerio de Fomento, [www.fomento.gob.es],	[26-01-2015]
Instituto Nacional de Estadística, [www.ine.es],	[2-2-02015/13-02-2015]
Universidad Politécnica de Valencia, [www.upv.es],	[16-02-2015]
Universidad de Valencia, [www.uv.es],	[16-02-2015]
Ayuntamiento de Valencia, [www.valencia.es],	[17-02-2015/27-02-2015]
Sede Electrónica del Catastro [www.sedecatastro.gob.es],	[17-02-2015/27-02-2015]
Boletín Oficial del Estado, [www.boe.es],	[10-06-2015]

Páginas web Colegios Mayores y Residencias Universitarias

Colegio Mayor <i>Galileo Galilei</i> , [www.galileogalilei.com],	[2-03-2015]
Colegio Mayor <i>Ausias March</i> , [www.cm-ausiasmarch.com],	[4-03-2015]
Colegio Mayor <i>Albalat</i> , [www.colegiomayoralbalat.com],	[6-03-2015]
Colegio Mayor <i>La Asunción</i> , [www.cmlaasuncion.es],	[9-03-2015]
Colegio Mayor <i>La Concepción</i> , [www.resa.es/Residencias/Colegio-Mayor-La-Concepcion]	[11-03-2015]
Residencia Universitaria <i>Damià Bonet</i> , [www.resa.es/Residencias/Damia-Bonet]	[13-03-2015]
Residencia Universitaria <i>San Francisco Javier</i> , [www.residenciauniversitariasfj.es]	[16-03-2015]
Residencia Universitaria <i>Los Centelles</i> , [www.loscentelles.com]	[18-03-2015]

ÍNDICE DE FIGURAS

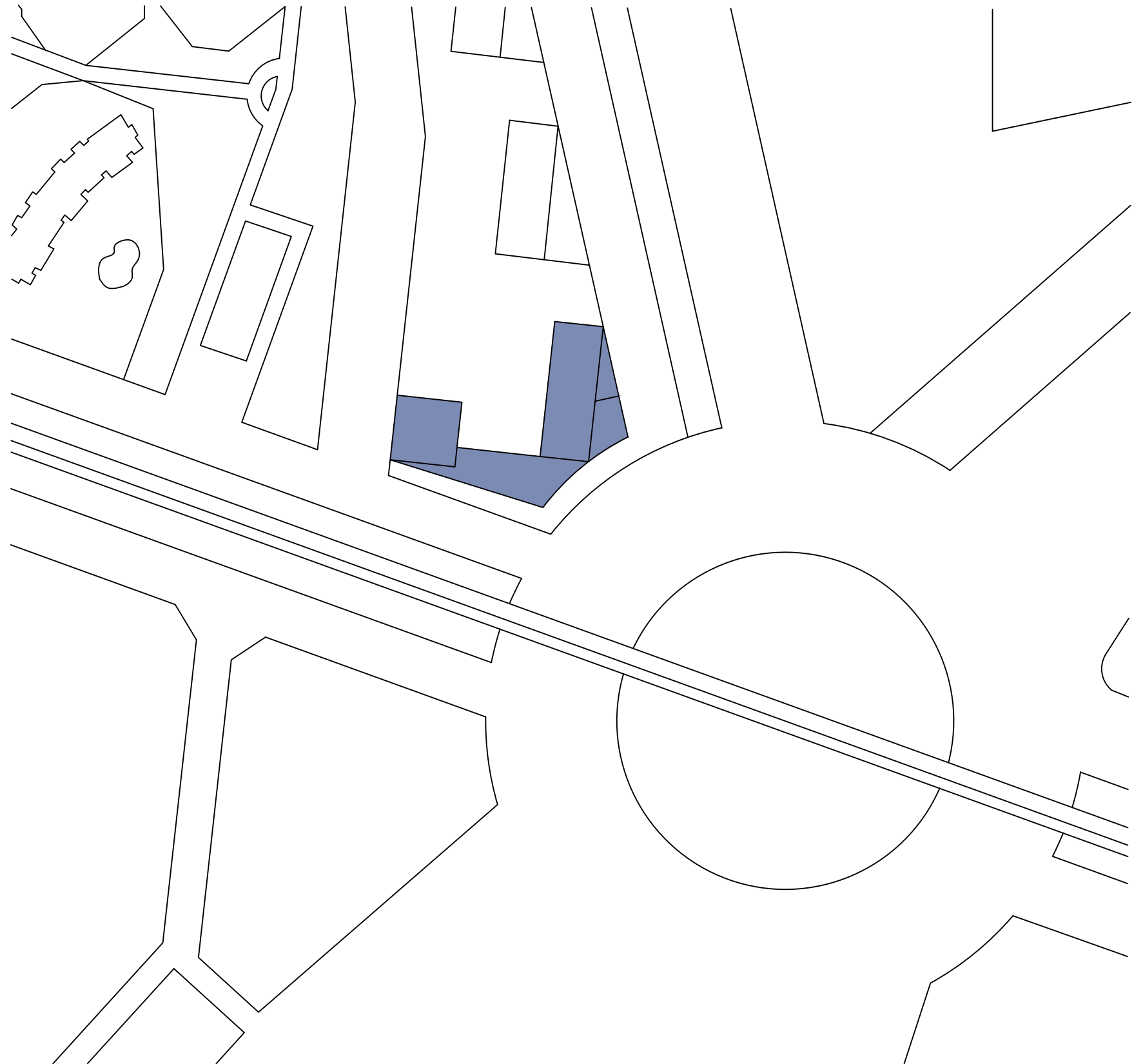
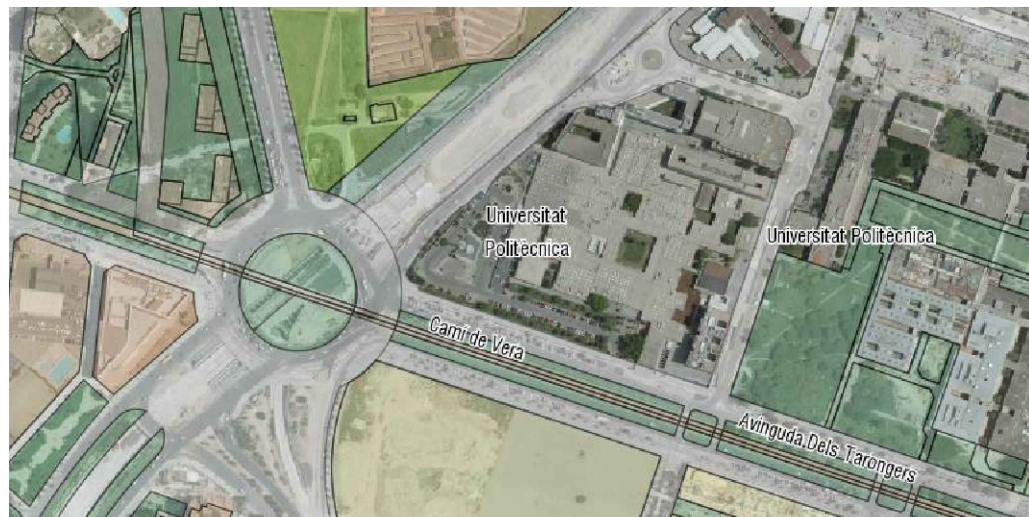
Tabla 1. Resumen de la competencia directa.....	42
Tabla 2. Matriz DAFO.....	51
Tabla 3. Matriz CAME	52
Tabla 4. Salarios del personal Complejo Residencial.....	73
Tabla 5. Cuenta de resultados supuesto estándar	79
Tabla 6. Cuenta de resultados supuesto pesimista	80
Tabla 7. Cuenta de resultados supuesto optimista	80
Tabla 8. Índices de rentabilidad estática supuesto estándar	82
Tabla 9. Índices de rentabilidad estática supuesto pesimista	82
Tabla 10. Índices de rentabilidad estática supuesto optimista.....	82
Tabla 11. Índices de rentabilidad dinámica supuesto estándar	84
Tabla 12. Índices de rentabilidad dinámica supuesto pesimista	85
Tabla 13. Índices de rentabilidad dinámica supuesto optimista	86
Tabla 14. Aportación capital de socios	89
Tabla 15. K, VAN y TIR resultante de ACC. COR. 1; 3 Supuestos	89
Tabla 16. Préstamo Puente Metodología Amortización Constante.	90
Tabla 17. K, VAN y TIR resultante de ACC. COR. 2; 3 Supuestos	90
Tabla 18. Cuenta de Crédito; 3 Supuestos.....	91
Tabla 19. K, VAN y TIR resultante de ACC. COR. 3; 3 Supuestos.	91
Tabla 20. Comparación préstamos principales	92
Tabla 21. Comparación Acc. Corr. dos P.H. en el Sup. estándar.	93

Ilustración 1. Plano situación Colegio Mayor Galileo Galilei	17
Ilustración 2. Habitación Colegio Mayor Galileo Galilei	20
Ilustración 3. Baño de habitación Colegio Mayor Galileo Galilei	20
Ilustración 4. Zona de ocio Colegio Mayor Galileo Galilei	20
Ilustración 5. Plano situación Colegio Mayor Ausias March.....	21
Ilustración 6. Habitación doble Colegio Mayor Ausias March.....	23
Ilustración 7. Salón de estudio Colegio Mayor Ausias March	23
Ilustración 8. Plano situación Colegio Mayor Albalat.....	24
Ilustración 9. Habitación individual Colegio Mayor Albalat	26
Ilustración 10. Capilla interior Colegio Mayor Albalat.....	26
Ilustración 11. Plano situación Colegio Mayor La Asunción	27
Ilustración 12. Habitación Individual Colegio Mayor La Asunción	29
Ilustración 13. Sala de estar Colegio Mayor La Asunción	29
Ilustración 14. Plano situación Residencia Universitaria Damià Bonet..	30
Ilustración 15. Planos habitaciones R.E. Damià Bonet	32
Ilustración 16. Habitación individual R.E. Damià Bonet	32
Ilustración 17. Plano situación R. Universitaria San Francisco Javier.....	33
Ilustración 18. Habitación doble R.E. San Francisco Javier.....	35
Ilustración 19. Biblioteca Residencia Universitaria San Francisco Javier	35
Ilustración 20. Plano situación R. Universitaria Los Centelles.....	36
Ilustración 21. Habitación Residencia Universitaria Los Centelles	38
Ilustración 22. Comedor Residencia Universitaria Los Centelles	38
Ilustración 23. Plano situación Colegio Mayor La Concepción	39
Ilustración 24. Habitación individual Colegio Mayor La Concepción	41
Ilustración 25. Terraza interior Colegio Mayor La Concepción	41
Ilustración 26. Plano situación del solar escogido.....	44
Ilustración 27. Solar elegido	45
Ilustración 28. Vista del mirador y UPV desde el solar.....	45
Ilustración 29. Parcela resultante después de la urbanización	46

Ilustración 30. Eje temporal construcción e inicio de explotación.
Elaboración propia.....61

Gráfico 1. Viviendas a construir (Visados de los Colegios de Aparejadores), INE a partir del MFOM	7
Gráfico 2. Proy. población entre 18-24 años a C.P. (2013-2023), INE.....	13
Gráfico 3. Matriculaciones de alumnos por curso académico.	14
Gráfico 4. Costes de construcción.	72
Gráfico 5. Costes de explotación.	77
Gráfico 6. TIR-K supuesto estándar.	84
Gráfico 7. TIR-K supuesto pesimista.	85
Gráfico 8. TIR-K supuesto optimista.	86
Gráfico 9. FNC financiación principal P.H. Supuesto estándar.	88

PLANOS



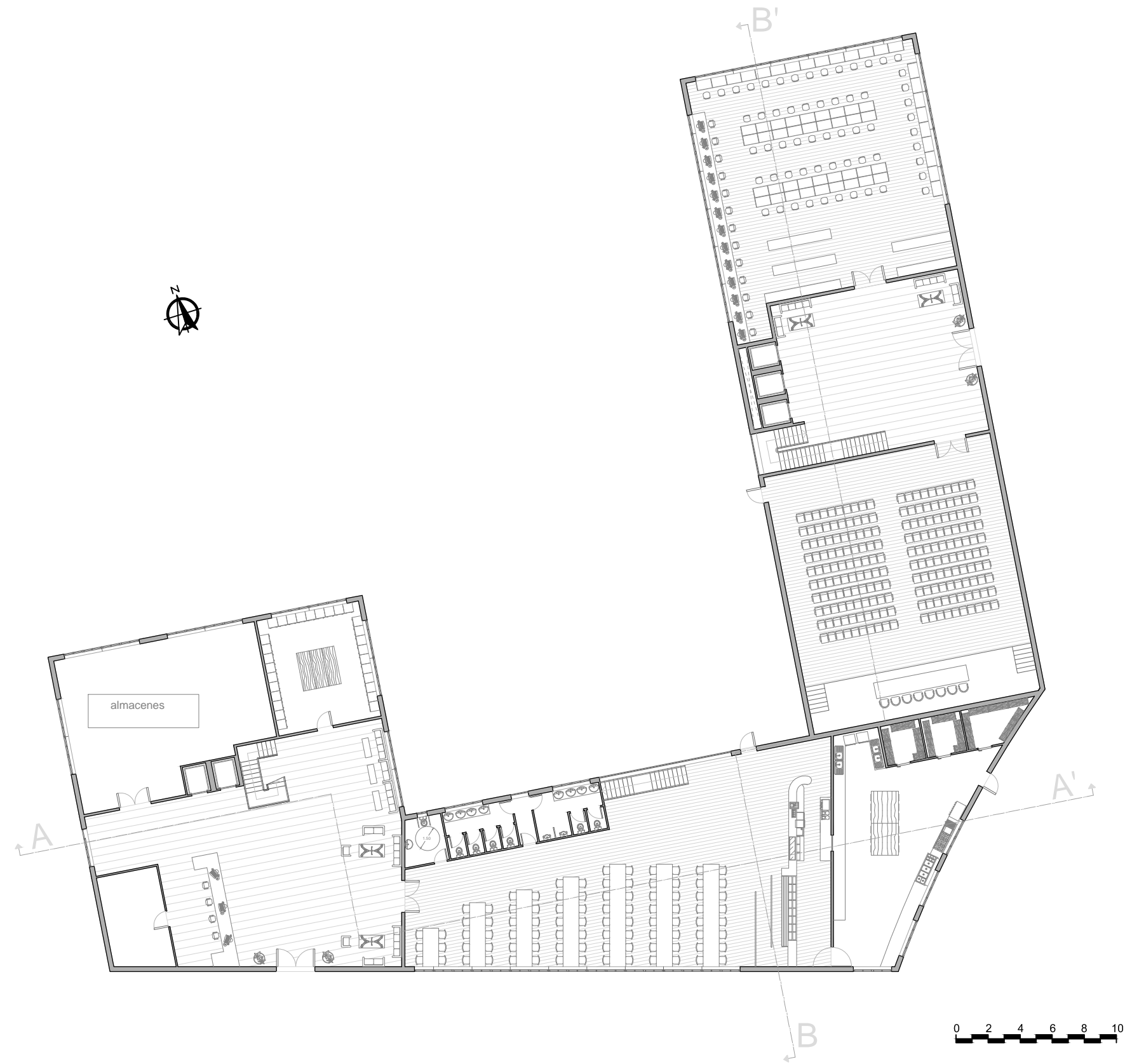
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

PLANO: EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1/1000



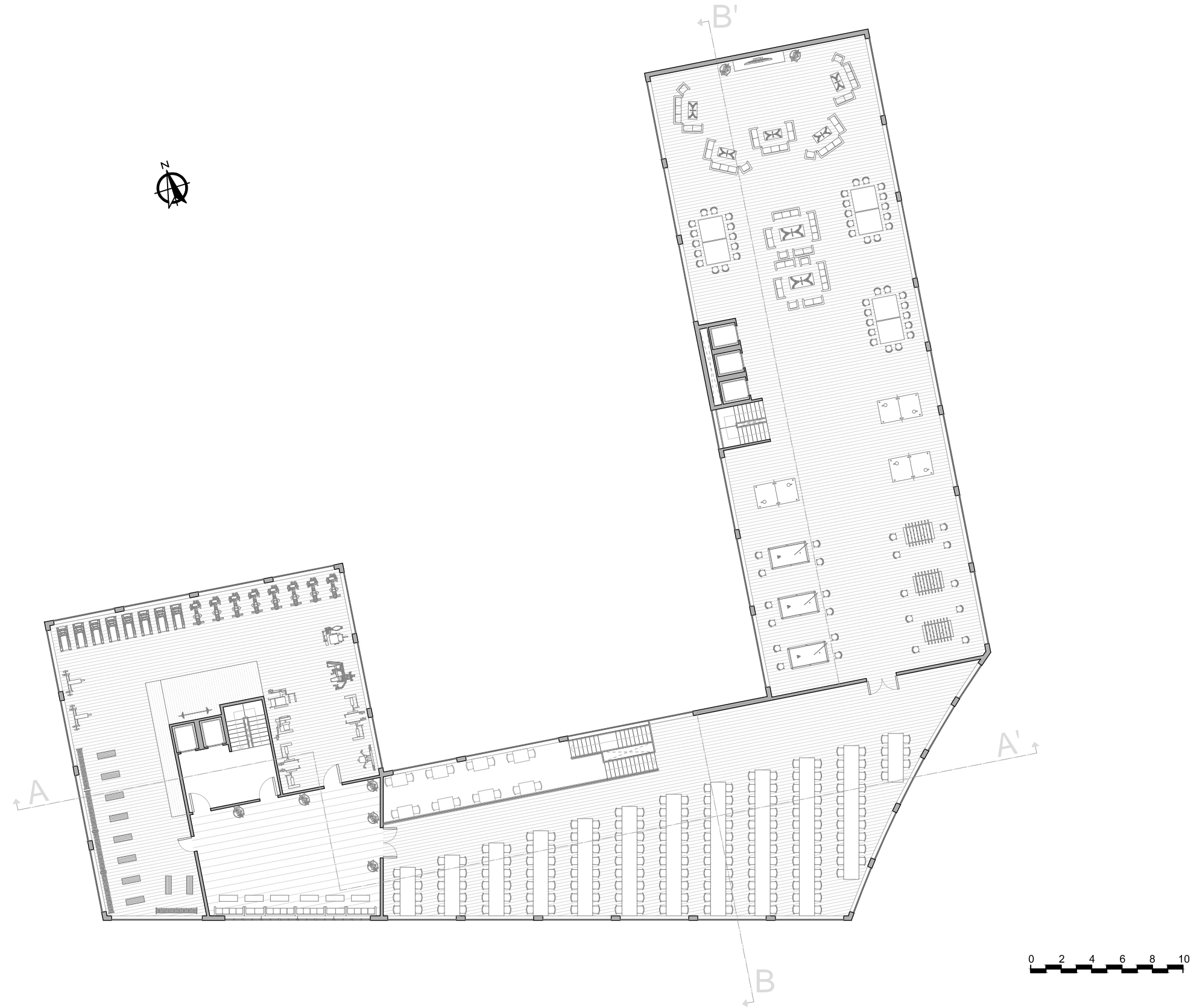
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

PLANO: PLANTA BAJA

ESCALA: 1/300



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

PLANO: PLANTA PRIMERA

ESCALA: 1/300



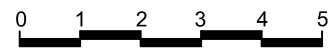
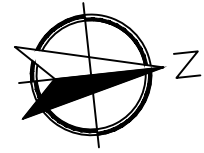
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

PLANO: PLANTA TIPO TORRE A

ESCALA: 1/125



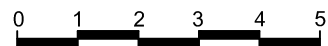
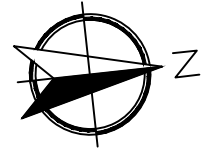
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

PLANO: PLANTA TIPO 1-TORRE B

ESCALA: 1/125



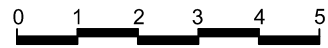
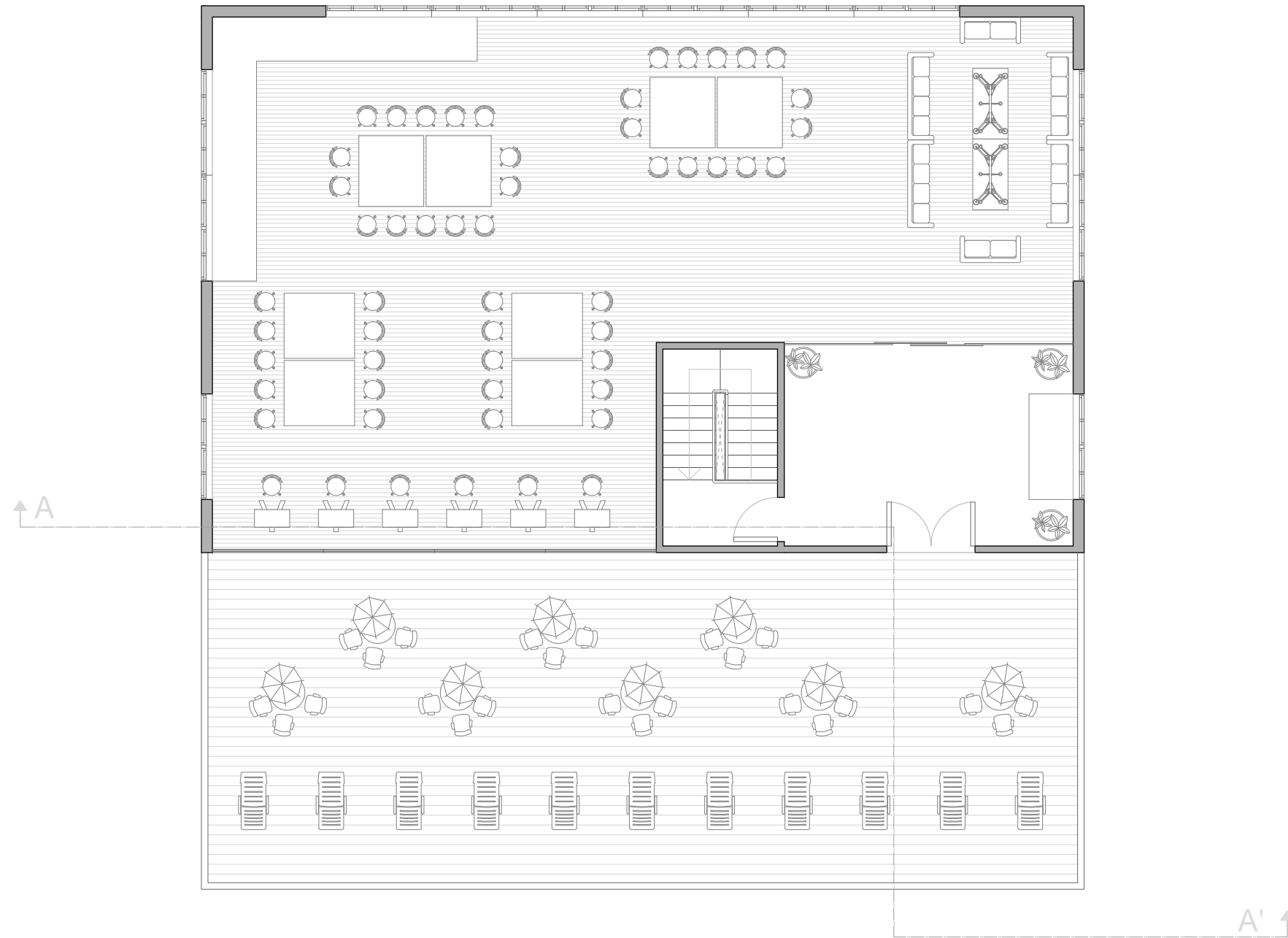
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

PLANO: PLANTA TIPO 2-TORRE B

ESCALA: 1/125



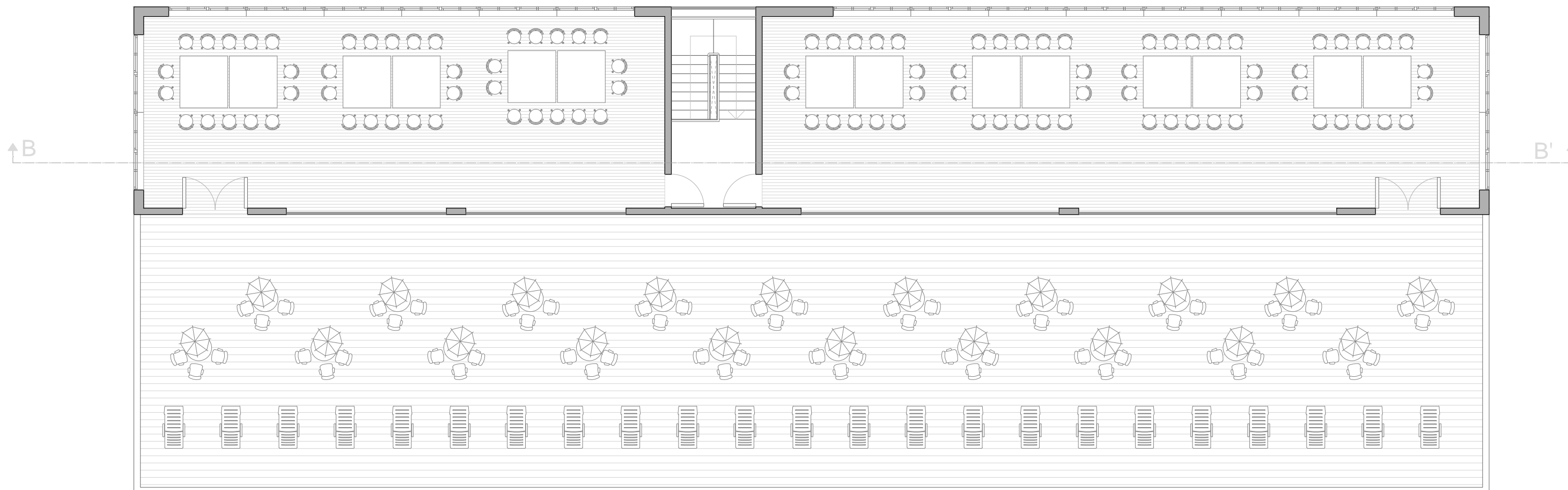
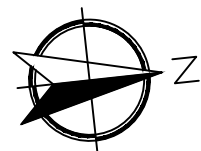
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

PLANO: PLANTA CUBIERTA TORRE A

ESCALA: 1/125



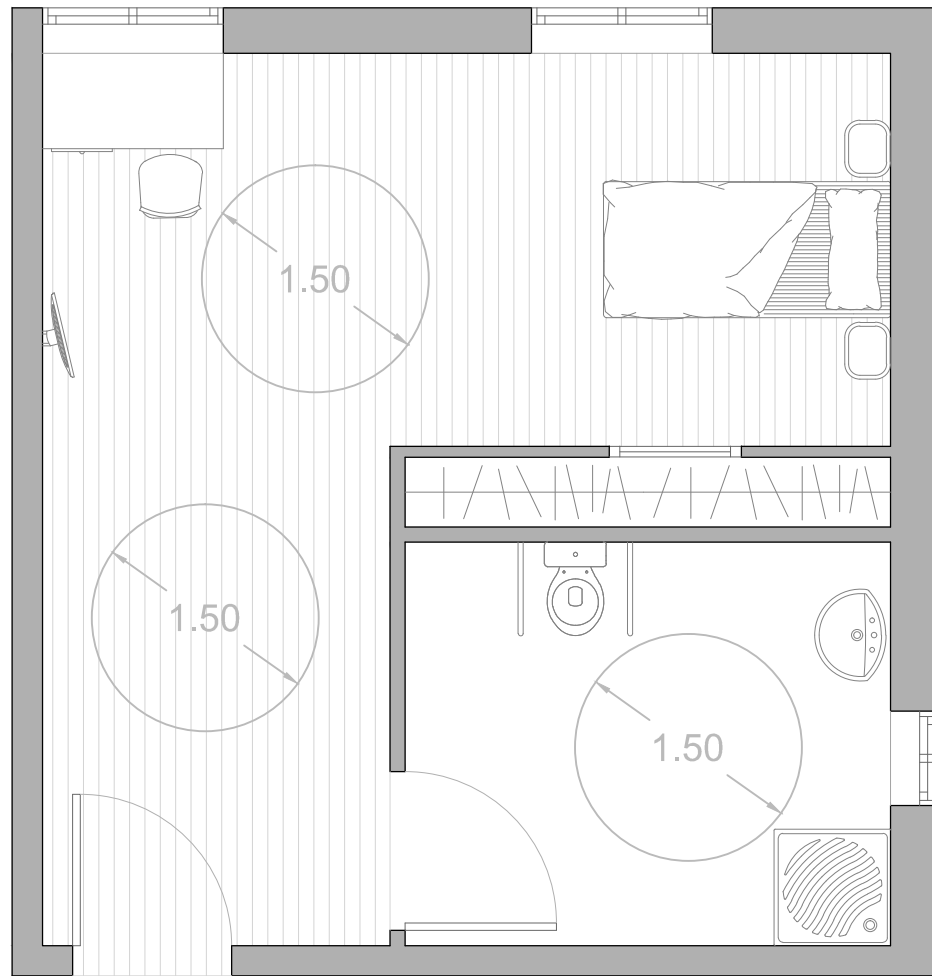
UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA



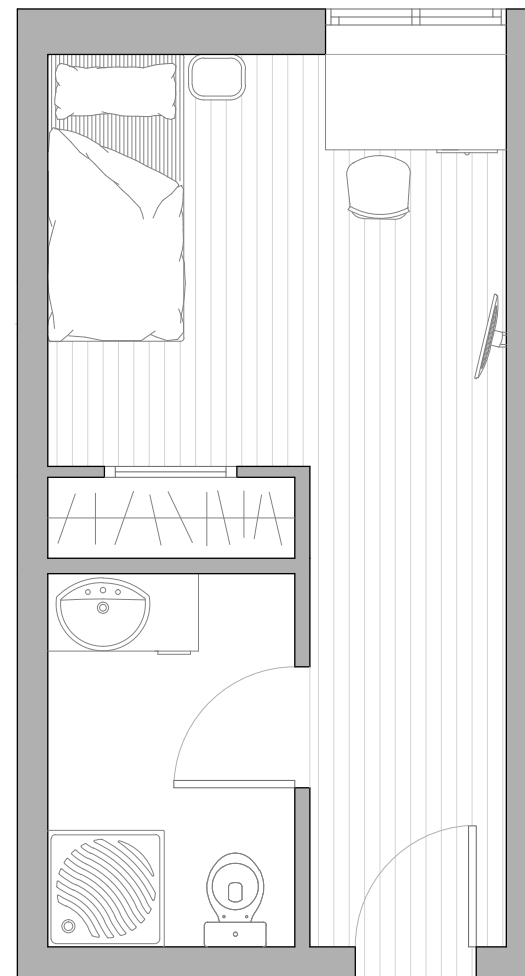
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

PLANO: PLANTA TIPO TORRE A

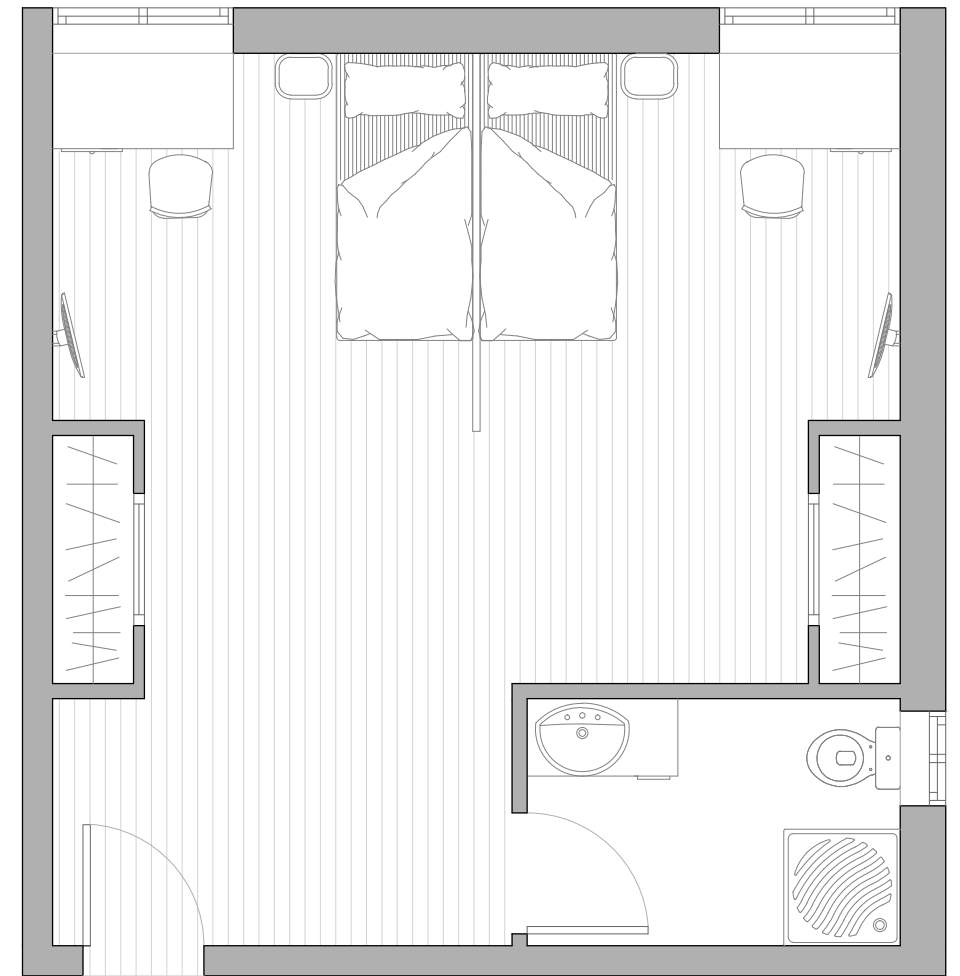
ESCALA: 1/100



HABITACIÓN ACCESIBLE



HABITACIÓN SIMPLE

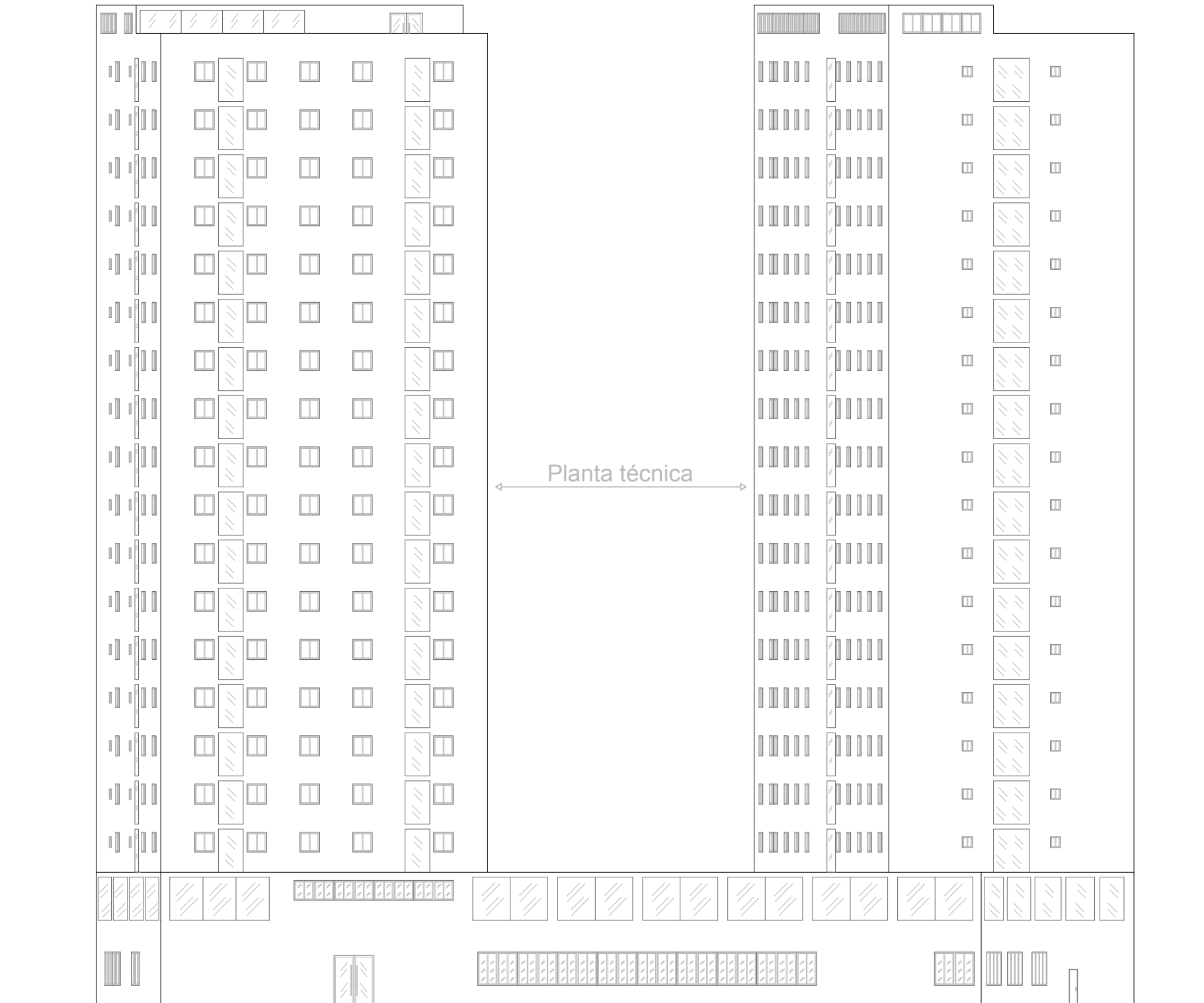


HABITACIÓN DOBLE



PLANO: HABITACIONES

ESCALA: 1/50



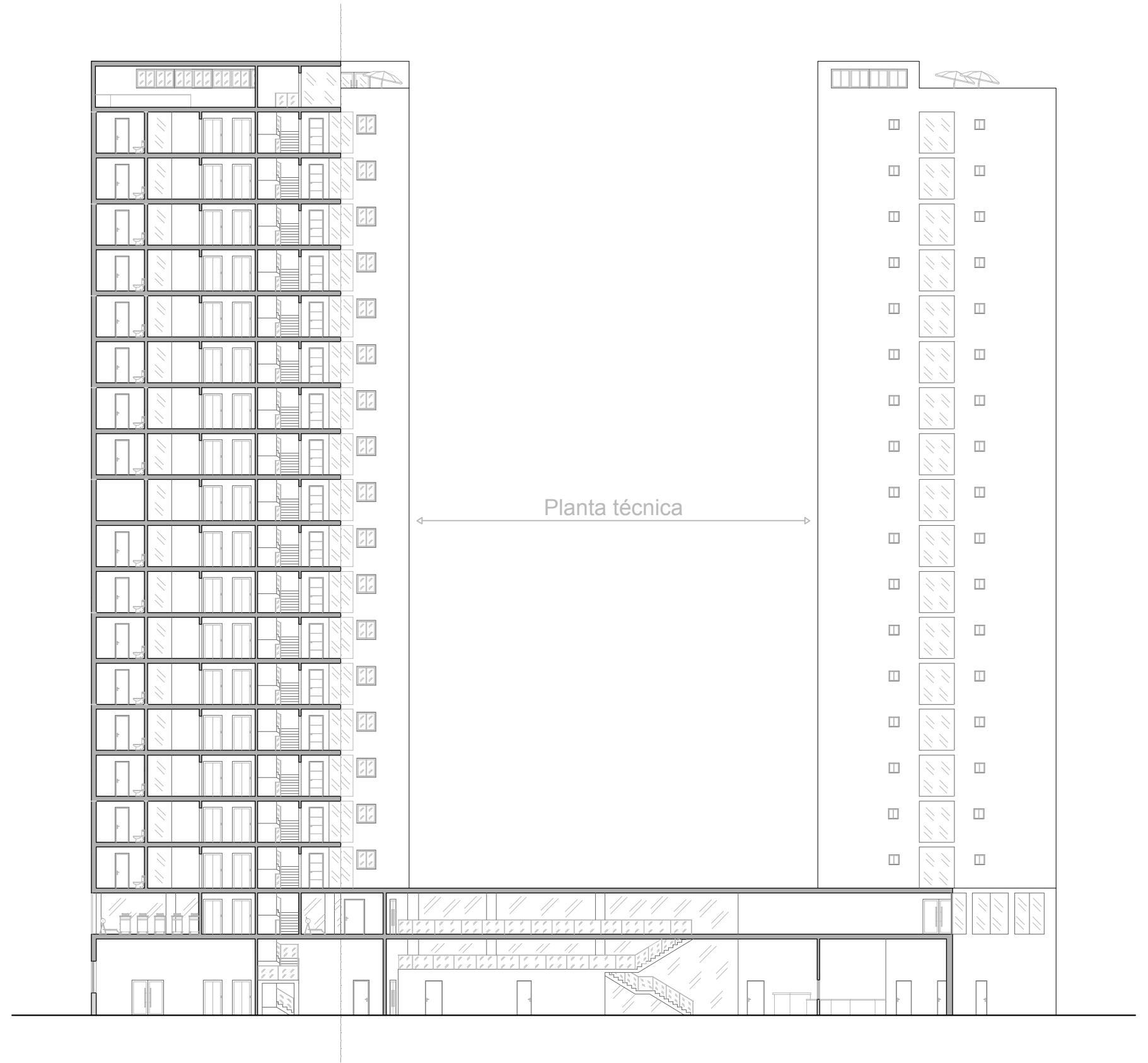
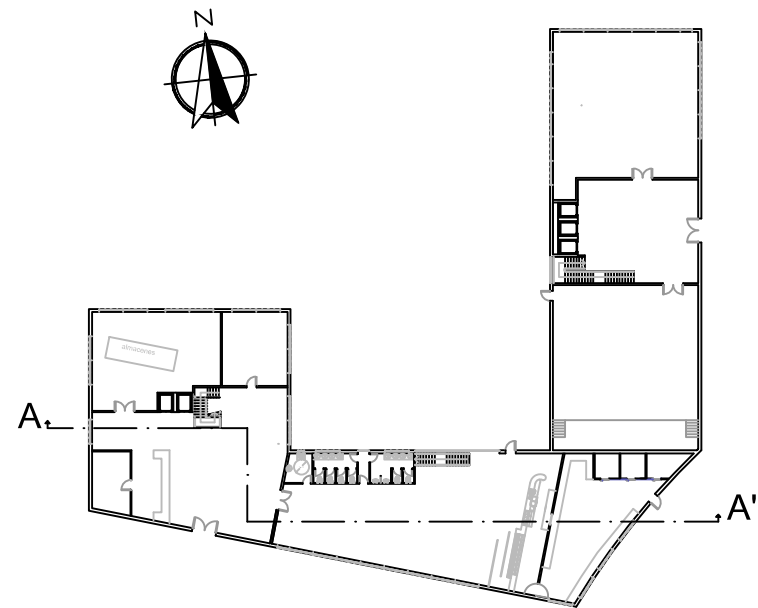
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

PLANO: ALZADO

ESCALA: 1/300



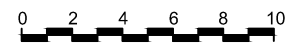
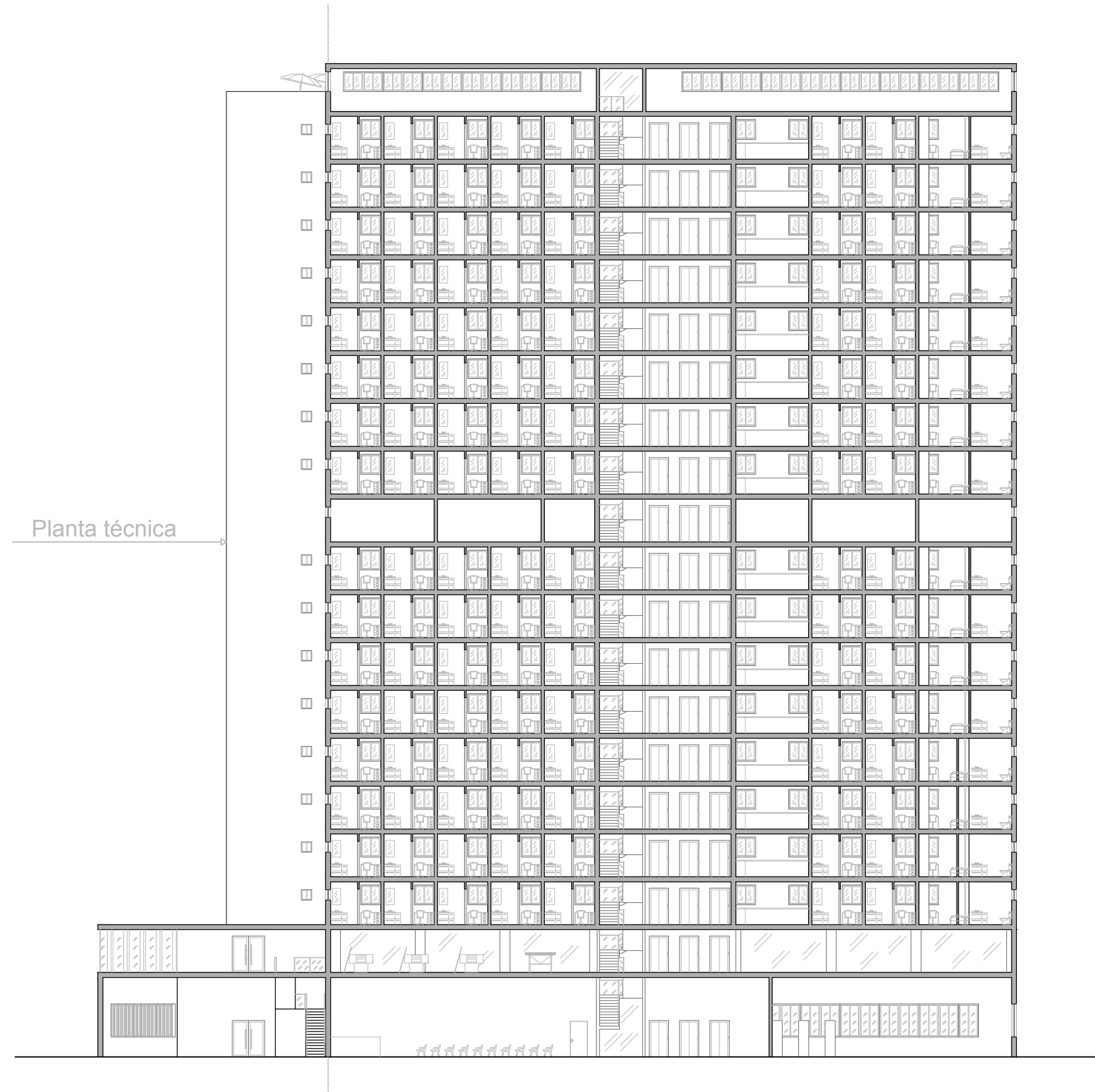
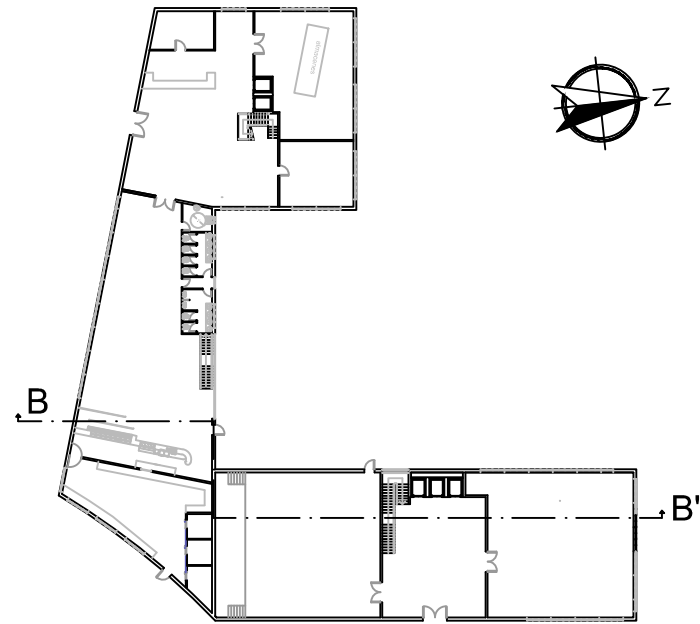
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

PLANO: SECCIÓN A-A'

ESCALA: 1/300



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

PLANO: SECCIÓN B-B'

ESCALA: 1/300

ANEXOS



ANEXO I

ANEXO I	2
1 ANÁLISIS ENCUESTA.....	3



1 ANÁLISIS ENCUESTA

Antes de la realización del diseño del complejo residencia se realiza una pequeña encuesta para servir de base para la elección de instalaciones y servicios, asegurándose así la fácil aceptación del producto por parte del público.

Para esta encuesta se han tomado un total de 100 muestras reunidas mediante encuestas a pie de calle y vía web, dividiéndose el 50% de las muestras en cada tipología.

Todas las muestras presentaban una serie de características necesarias para la cumplimentación de la encuesta, estas son:

- Que estén en su último curso de bachillerato y el curso siguiente vayan a realizar estudios universitarios en la zona de Valencia, o que estén matriculados en su primer año de universidad en la zona de Valencia.
- Que pertenezcan a pueblos o ciudades con una lejanía mayor a 60 km de la capital Levantina.

El primer 50% de las muestras se ha tomado a pie de calle en los alrededores de las universidades valencianas UPV y UV. Estas 50 muestras han sido a alumnos de primer curso universitarios que residen en otras residencias universitarias.



El otro 50% de las muestras se ha tomado con un medio informático, concretamente, con el creador y analizador de encuestas “SurveyMonkey” <https://es.surveymonkey.com/>. Mediante esta página web se han realizado las encuestas vía correo electrónico, así como por Facebook. Estas 50 muestras son alumnos de último año de instituto que tengan pensado realizar estudios universitarios en sus próximos años.

Analizando las preguntas de la encuesta, se pueden observar cosas como:

1.- En cuanto a libertad de horarios, ¿qué nivel te gustaría que tuviera la residencia? *Bajo, restricción con horarios de entrada/Alto, libertad de entrada y salida (portero 24h).*

En esta pregunta se observa que solo 10 muestras responden que quieren un nivel bajo. Estas 10 respuestas pertenecen a alumnos residentes de Colegios Mayores Católicos.

2.- En cuanto a comidas, a parte del servicio de comidas de la residencia ¿te gustaría que hubieran cocinas comunes? *Si/No/Indiferente.*

La elección del NO fue de un 27%, y estos aludían a la posibilidad de la existencia de malos olores en la planta, o la posibilidad de un coste extra por este servicio.



3.- En cuanto a lavandería, ¿te gustaría disponer de local de lavado y secado a parte del servicio prestado por la residencia? *Si/No/Indiferente.*

Esta cuestión tuvo una gran aceptación por parte de las muestras ya que algunos alegan que no les es de su agrado que algunas prendas como la ropa interior,... sean responsabilidad de otras personas.

4.- ¿Qué tanto estaría dispuesto a pagar de más por una mayor calidad en las habitaciones? *Mucho (lo que se pida)/Lo justo/Nada.*

Un 88% del total de las muestras escoge la opción “Lo justo”, ya que como algunos observaban, querían cierta calidad en sus habitaciones, pero no querían pagar más de lo necesario, ya que eran conscientes de la situación económica actual.

5.- En cuanto a habitaciones, ¿qué tipo de habitaciones prefiere? *Habitación simple, precio intermedio/Habitación Doble, precio inferior/Habitación Doble uso simple, precio superior.*

En esta cuestión, el 73% elector de la respuesta de “Habitación simple”, más que el precio, defendían la intimidad que te proporciona una habitación individual frente a las dobles.

6.- ¿Qué tanto estaría dispuesto a pagar de más por poseer baño propio en la habitación? *Nada, no quiero baño propio/Lo justo, me es indiferente/Lo necesario, quiero baño propio.*

En esta pregunta existe abstención en la respuesta más negativa, ya que como se ha observado antes, muchos de los encuestados defienden la idea de intimidad.



7.- Ordena según preferencia estos servicios y prestaciones gratuitas de tu residencia; *Gimnasio/Biblioteca/Aulas de estudio/Aulas de informática/Zona de ocio/Terraza de ocio/Transporte a RENFE.*

En esta pregunta surgen las siguientes puntuaciones sobre 6 para las diferentes respuestas:

Aulas de estudio 4,63 / Biblioteca 4,52 / Gimnasio 4,31 / Aulas de informática 4,08 / Zona de ocio 3,94 / Transporte a RENFE 3,54 / Terraza de ocio 3,98.

Las muestras priorizan los elementos y servicios que favorezcan su aprendizaje y estudio.

8.- Elige 5 de los siguientes servicios por los que estaría dispuesto a pagar un precio extra; *Trans. a Burjassot y CEU/Parking/Seguro médico/Televisión y nevera en hab./Clases y tutorías/Préstamo de material/Cursos complementarios.*

Los resultados quedaron con los porcentajes siguientes:

Televisión y nevera en la hab. 73% / Cursos complementarios 71% / Parking 57% / Trans. a Burjassot y CEU 53% / Préstamo de mat. 49% / Clases y tutorías 47% / Seguro médico privado 35%

Analizar estos resultados ha sido de gran ayuda para la creación de un complejo residencial mixto que cumpla con las necesidades y preferencias del público al que va dirigido, es decir, se ha intentado a la medida de lo posible crear una residencia que cubra las contestaciones mayoritarias de la encuesta.



Algunos ejemplos son como el servicio de portería 24h, la dotación de cocinas comunes en cada una de las plantas, la priorización de construcción de habitaciones simples frente a dobles, y la dotación de baño propio cada una de ellas, creación de zonas de estudio, aulas de informática y zonas de ocio,...



ANEXO II

ANEXO II	8
2 COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	9
3 CASH-FLOW COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	13

2 COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN

En este apartado se exponen los costes de los diferentes capítulos en los que se reparte la construcción. Estos capítulos son:

- Obra civil
- Instalaciones eléctricas
- Instalación fontanería y gas
- Cerrajería y carpintería
- Equipamiento
- Control de calidad
- Control de seguridad y salud

Los costes de estos siete capítulos se han tomado mediante los Módulos Básicos de Construcción publicados periódicamente por el Ministerio de Economía y Hacienda, siendo comparados con proyectos similares para comprobar los resultados.

Para ello se toman el módulo de la tabla siguiente.

MÓDULOS BÁSICOS DE CONSTRUCCIÓN (euros/m ²)						
MBC-1	MBC-2	MBC-3	MBC-4	MBC-5	MBC-6	MBC-7
761,04	706,68	652,32	597,96	543,60	489,24	434,88

Tabla 1. Presupuesto de costes en capítulos.

Al MBC-2 con valor de 706,68 aplicamos el coeficiente de categoría acorde a la construcción obteniendo los resultados siguientes.

	SUPERFICIE	M.B.C	CATEGORÍA	€
Residencia	20.463,05	706,68	1,9	27.475.573,53 €
Cubiertas	514,95	706,68	0,53	192.869,58 €
		TOTAL PEC		27.668.443,11 €

El capítulo 1, la obra civil, abarca tareas o partidas tales como:

- Acondicionamiento del terreno
- Cimentación
- Estructura
- Albañilería en la que se incluyen las particiones interiores, fachadas y cubiertas
- Revestimientos de fachadas, tabiquería interior, suelos y techos
- Acabados

El capítulo 2, instalaciones eléctricas, abarca las partidas de:

- Instalaciones de electricidad
- Instalaciones de telecomunicaciones
- Instalaciones contraincendios



El capítulo 3, instalaciones de fontanería y gas, que consta de trabajos de:

- Instalación de fontanería
- Instalación de agua caliente sanitaria
- Instalación de saneamiento
- Instalación de ventilación
- Instalación de climatización

El capítulo 4, cerrajería y carpintería, que cuenta con tareas como:

- Instalación de puertas
- Instalación de ventanas
- Instalación de barandillas

El capítulo 5, equipamiento, en el que viene presupuestado todo el equipamiento necesario para la promoción tales como:

- Sillas, mesas, camas,...
- Ordenadores, escritorios,...
- Lavadoras, secadoras, hornos, frigoríficos,...
- Cintas de correr, bicicletas estáticas,...
- El capítulo 6 y 7, control de calidad y de seguridad y salud, en el que viene especificado los costes de:
 - Control de calidad
 - Control de seguridad y salud

Se presenta ahora la tabla de presupuestos en relación a los capítulos que se acaban de describir.

CAPITULO	COSTE	%
1. OBRA CIVIL	16.324.381,37 €	59,00 %
2. INSTALACIONES ELECTRICAS	3.931.685,75 €	14,21 %
3. INSTALACIONES DE FONTANERÍA Y GAS	3.879.115,71 €	14,02 %
4. CERRAJERÍA Y CARPINTERÍA	2.052.998,47 €	7,42 %
5. EQUIPAMIENTO	1.112.271,41 €	4,02 %
6. CONTROL DE CALIDAD	116.207,46 €	0,42 %
7. SEGURIDAD Y SALUD	251.782,83 €	0,91 %
COSTE TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	27.668.443 €	100 %

Tabla 2. Presupuesto de costes en capítulos. (2015). Elaboración propia.

ANEXO III

ANEXO III	14
1 INGRESOS POR LA EXPLOTACIÓN.....	15
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN EN EL PRIMER AÑO DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO “ESTANDAR”	16
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN EN EL PRIMER AÑO DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO “PESIMISTA”	18
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN EN EL PRIMER AÑO DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO “OPTIIMISTA”	20
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN ANUAL DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO “ESTANDAR”	22
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN ANUAL DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO “PESIIMISTA”	23
INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN ANUAL DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO “OPTIMISTA”	24



1 INGRESOS POR LA EXPLOTACIÓN

Para el análisis de los ingresos por explotación del complejo residencial mixto se presuponen tres diferentes situaciones. Se estudian los ingresos en un escenario de ocupación estándar, en un escenario pesimista i en un último escenario de ocupación optimista.

En el supuesto estándar se predispone una ocupación en el momento inicial del 73%, aumentando dicha ocupación un 3% anual hasta llegar a la ocupación total en el décimo año, siendo esta constante.

El escenario pesimista parte con una ocupación del 52,5% el primer año, aumentando este porcentaje en menor medida que el estándar, siendo este del 2,5%. La ocupación del 100% se realiza en el último año de estudio (año 20).

Por último, el supuesto optimista empieza comienza y termina los 20 años de ocupación con una ocupación del 100%.

INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN EN EL PRIMER AÑO DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO “ESTANDAR”

Habitaciones	Septiembre 2018			Octubre 2018			Noviembre 2018		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%
Unidades	339	18	6	339	18	6	339	18	6
Precio €	850	700	850	850	700	850	850	700	850
Total	305.150,00 €			305.150,00 €			305.150,00 €		
Total Acumulado	305.150,00 €			610.300,00 €			915.450,00 €		

Habitaciones	Diciembre 2018			Enero 2019			Febrero 2019		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%
Unidades	339	18	6	339	18	6	339	18	6
Precio €	850	700	850	850	700	850	850	700	850
Total	305.150,00 €			305.150,00 €			305.150,00 €		
Total Acumulado	1.220.600,00 €			1.525.750,00 €			1.830.900,00 €		

Habitaciones	Marzo 2019			Abril 2019			Mayo 2019		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%
Unidades	339	18	6	339	18	6	339	18	6
Precio €	850	700	850	850	700	850	850	700	850
Total	305.150,00 €			305.150,00 €			305.150,00 €		
Total Acumulado	2.136.050,00 €			2.441.200,00 €			2.746.250,00 €		

Habitaciones	Junio 2019			Julio 2019			Agosto 2019		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%
Unidades	339	18	6	339	18	6	339	18	6
Precio €	850	700	850	950	750	950	950	750	950
Total	305.150,00 €			340.450,00 €			340.450,00 €		
Total Acumulado	3.051.400,00 €			3.391.950,00 €			3.732.400,00 €		

INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN EN EL PRIMER AÑO DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO "PESIMISTA"

Habitaciones	Septiembre 2018			Octubre 2018			Noviembre 2018		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%
Unidades	244	13	4	244	13	4	244	13	4
Precio €	850	700	850	850	700	850	850	700	850
Total	219.450,00 €			219.450,00 €			219.450,00 €		
Total Acumulado	219.450,00 €			438.900,00 €			658.350,00 €		

Habitaciones	Diciembre 2018			Enero 2019			Febrero 2019		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%
Unidades	244	13	4	244	13	4	244	13	4
Precio €	850	700	850	850	700	850	850	700	850
Total	219.450,00 €			219.450,00 €			219.450,00 €		
Total Acumulado	877.800,00 €			1.097.250,00 €			1.316.700,00 €		

Habitaciones	Marzo 2019			Abril 2019			Mayo 2019		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%
Unidades	244	13	4	244	13	4	244	13	4
Precio €	850	700	850	850	700	850	850	700	850
Total	219.450,00 €			219.450,00 €			219.450,00 €		
Total Acumulado	1.536.150,00 €			1.755.600,00 €			1.975.050,00 €		

Habitaciones	Junio 2019			Julio 2019			Agosto 2019		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%
Unidades	244	13	4	244	13	4	244	13	4
Precio €	850	700	850	950	750	950	950	750	950
Total	219.450,00 €			244.850,00 €			244.850,00 €		
Total Acumulado	2.194.500,00 €			2.439.350,00 €			2.684.200,00 €		

INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN EN EL PRIMER AÑO DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO "OPTIMISTA"

Habitaciones	Septiembre 2018			Octubre 2018			Noviembre 2018		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Unidades	464	24	8	464	24	8	464	24	8
Precio €	850	700	850	850	700	850	850	700	850
Total	418.000,00 €			418.000,00 €			418.000,00 €		
Total Acumulado	418.000,00 €			836.000,00 €			1.254.000,00 €		

Habitaciones	Diciembre 2018			Enero 2019			Febrero 2019		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Unidades	464	24	8	464	24	8	464	24	8
Precio €	850	700	850	850	700	850	850	700	850
Total	418.000,00 €			418.000,00 €			418.000,00 €		
Total Acumulado	1.672.000,00 €			2.090.000,00 €			2.508.000,00 €		

Habitaciones	Marzo 2019			Abril 2019			Mayo 2019		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Unidades	464	24	8	464	24	8	464	24	8
Precio €	850	700	850	850	700	850	850	700	850
Total	418.000,00 €			418.000,00 €			418.000,00 €		
Total Acumulado	2.926.000,00 €			3.344.000,00 €			3.762.000,00 €		

Habitaciones	Junio 2019			Julio 2019			Agosto 2019		
	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE	SIMPLE	DOBLE	ACCESIBLE
% de Ocupación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Unidades	464	24	8	464	24	8	464	24	8
Precio €	850	700	850	950	750	950	950	750	950
Total	418.000,00 €			466.400,00 €			466.400,00 €		
Total Acumulado	4.180.000,00 €			4.646.400,00 €			5.112.800,00 €		

INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN ANUAL DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO “ESTANDAR”

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Ingresos Anuales	3.732.400,00 €	4.115.748,00 €	4.281.458,72 €	4.527.895,68 €	4.780.468,00 €	5.039.175,68 €
I.Anuales Acumulados	3.732.400,00 €	7.848.148,00 €	12.129.606,72 €	16.657.502,40 €	21.437.970,40 €	26.477.146,08 €

Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13
5.304.018,72 €	5.574.997,12 €	5.852.110,88 €	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €
31.781.164,80 €	37.356.161,92 €	43.208.272,80 €	49.343.632,80 €	55.581.248,80 €	61.921.120,80 €	68.363.248,80 €

Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
6.544.384,00 €	6.646.640,00 €	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €
74.907.632,80 €	81.554.272,80 €	88.303.168,80 €	95.154.320,80 €	102.107.728,80 €	109.163.392,80 €	116.321.312,80 €

INGRESOS ANUALES CASO ESTANDAR

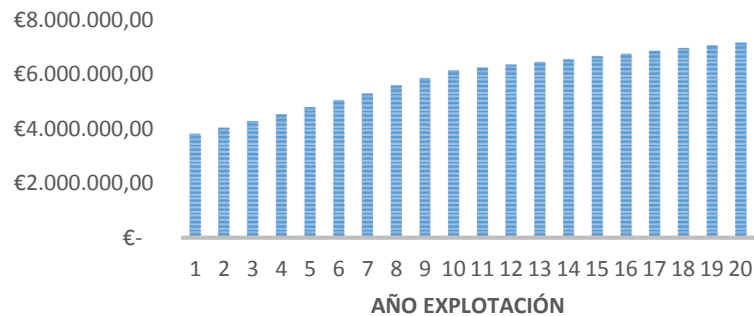


Gráfico 1. Ingresos anuales supuesto estándar. (2015).
Elaboración propia

INGRESOS ACUMULADOS CASO ESTANDAR

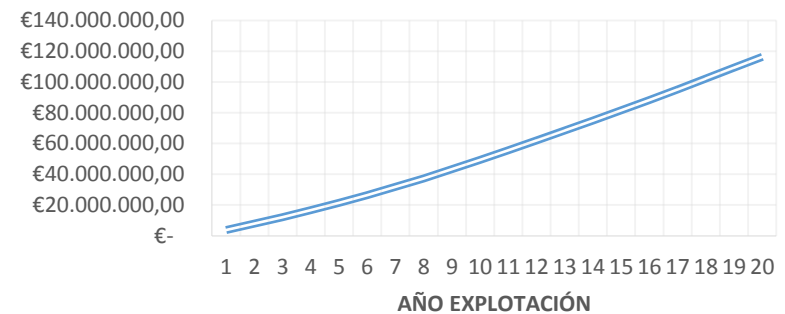


Gráfico 2. Ingresos acumulados supuesto estándar. (2015).
Elaboración propia

INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN ANUAL DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO “PESIMISTA”

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Ingresos Anuales	2.684.200,00 €	2.978.226,60 €	3.116.251,60 €	3.313.094,40 €	3.515.050,00 €	3.722.118,40 €
I.Anuales Acumulados	2.684.200,00 €	5.662.426,00 €	8.778.677,60 €	12.091.772,00 €	15.606.822,00 €	19.328.940,40 €

Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13
3.934.299,60 €	4.151.593,60 €	4.374.000,40 €	4.601.520,00 €	4.834.152,40 €	5.071.897,60 €	5.314.755,60 €
23.263.240,00 €	27.414.833,60 €	31.788.834,00 €	36.390.354,00 €	41.224.506,40 €	46.296.404,00 €	51.611.159,60 €

Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
5.562.726,40 €	5.815.810,00 €	6.074.006,40 €	6.337.315,60 €	6.605.737,60 €	6.879.272,40 €	7.157.920,00 €
57.173.886,00 €	62.989.696,00 €	69.063.702,40 €	75.401.018,00 €	82.006.755,60 €	88.886.028,00 €	96.043.948,00 €

INGRESOS ANUALES CASO PESIMISTA

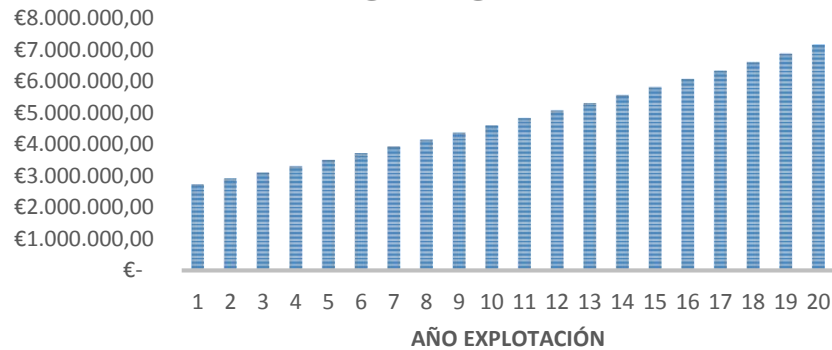


Gráfico 3. Ingresos anuales supuesto pesimista. (2015).
Elaboración propia

INGRESOS ACUMULADOS CASO PESIMISTA

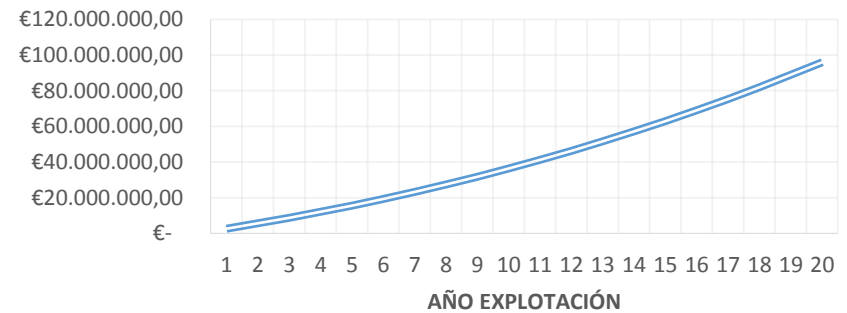


Gráfico 4. Ingresos acumulados supuesto pesimista. (2015).
Elaboración propia

INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN ANUAL DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SUPUESTO “OPTIMISTA”

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Ingresos Anuales	5.112.800,00 €	5.368.440,00 €	5.470.696,00 €	5.521.824,00 €	5.624.080,00 €	5.726.336,00 €
I.Anuales Acumulados	5.112.800,00 €	10.481.240,00 €	15.951.936,00 €	21.473.760,00 €	27.097.840,00 €	32.824.176,00 €

Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13
5.828.592,00 €	5.930.848,00 €	6.033.104,00 €	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €
38.652.768,00 €	44.583.616,00 €	50.616.720,00 €	56.752.080,00 €	62.989.696,00 €	69.329.568,00 €	75.771.696,00 €

Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
6.544.384,00 €	6.646.640,00 €	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €
82.316.080,00 €	88.962.720,00 €	95.711.616,00 €	102.562.768,00 €	109.516.176,00 €	116.571.840,00 €	123.729.760,00 €

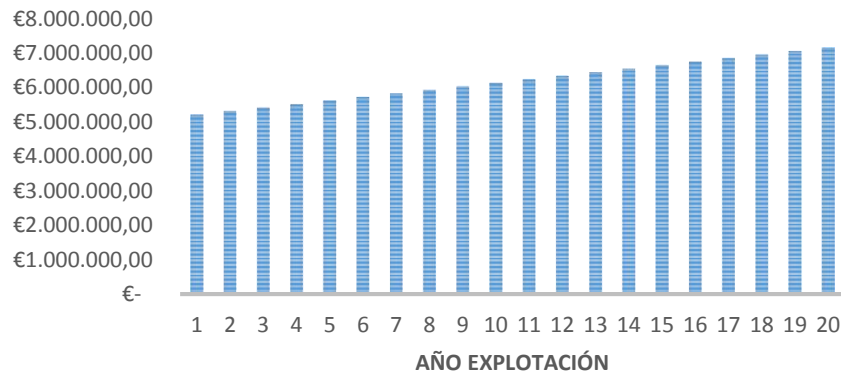


Gráfico 6. Ingresos anuales supuesto optimista. (2015).
Elaboración propia

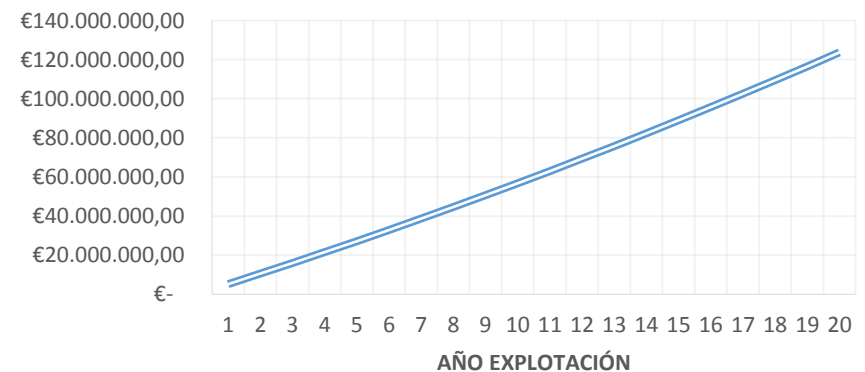


Gráfico 5. Ingresos acumulados supuesto optimista. (2015).
Elaboración propia



ANEXO IV

ANEXO IV	25
1 FINANCIACIÓN PRINCIPAL; PRÉSTAMO HIPOTECARIO	26
2 ACC. COR. 1: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CAPITAL SOCIAL	41
3 ACC. COR. 2: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + PRÉSTAMO PUENTE CON MÉTODO DE AMORTIZACIÓN CONSTANTE	57
4 ACC. COR. 3: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CUENTA DE CRÉDITO	74
5 CAMBIO DE FINANCIACIÓN PRINCIPAL	90



1 FINANCIACIÓN PRINCIPAL; PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Para la financiación principal de la promoción se elige un Préstamo Hipotecario ya que es la forma más común en este tipo de promociones.

Este Préstamo Hipotecario se solicita a la entidad bancaria “CAJAMAR” con un valor total de 35.000.000,00 € con un interés del 5,0% anual. El valor total del préstamo corresponde al valor de compra del solar más el coste de construcción. La disposición del préstamo se realizará de tres maneras, un 10% en la entrada, un 70% acorde a las certificaciones de obra y el 20% restante al finalizar la obra.

La primera disposición se realizara en el mes 10 (Agosto 2016) y será de un total de 3.500.000 €. La disposición del 70% que asciende a un total de 24.500.000,00 € se repartirá acorde al ritmo de obra entre los meses 10 y 33 (Agosto 2016 – Julio 2018). El último pago del 20% del total del préstamo, 7.000.000,00 €, se realizará en Agosto de 2018 (Mes 34).

El método de amortización del préstamo solicitado es el método de amortización francés, es decir, la mensualidad a pagar es siempre la misma, pagando los primeros años mayor porcentaje de interés que de amortización, invirtiéndose estos porcentajes a medida que pasen las mensualidades. Este método de amortización empieza a hacerse efectivo en el mes 34 (Agosto 2018) ya que se solicita previamente dos años de carencia para realizar la construcción sin tener que hacer frente a la amortización del préstamo, durante este período de construcción solo se deberán de abonar interés de lo dispuesto.



PRÉSTAMO HIPOTECARIO	
DISPOSICIÓN	3.500.000,00 €
FASE I: SOLICITUD Y TRAMITACIÓN	
TASACIÓN	(10.500,00 €)
GASTOS DE ESTUDIO	(52.500,00 €)
FASE II: APROBACIÓN Y CONSTITUCIÓN	
NOTARIO	(7.751,03 €)
REGISTRADOR	(4.864,23 €)
AJD	(525.000,00 €)
IVA Soportado	(2.649,21 €)
Retención IRPF	2.396,90 €
Liquidación IRPF	(2.396,90 €)
FASE III: DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO	
COMISIÓN DE APERTURA	(525.000,00 €)
SEGURO DE INCENDIOS	(17.500,00 €)
INTERESES	(22.113.569,59 €)
PAGO TRIMESTRAL	(692.953,53 €)

Tabla 3. Disposición y costes Préstamo Hipotecario. (2015). Elaboración propia

De los 22.113.569,59 € de intereses totales del Préstamo Hipotecario, 1.677.287,50 € se pagan durante el período de construcción, o lo que es lo mismo, el período de carencia, el resto se pagarán junto la amortización de dicho préstamo.

Al final de la explotación el coste de la financiación K del Préstamo Hipotecario es de 5,54% anual, debido a los intereses del período de carencia.

CASH-FLOW de la promoción-explotación con el Préstamo Hipotecario supuesto “ESTÁNDAR”

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	3.806.990,88 €	4.041.157,12 €	4.281.458,72 €
Habitaciones				3.806.990,88 €	4.041.157,12 €	4.281.458,72 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			
GASTOS	11.277.102,17 €	16.506.381,01 €	14.561.244,84 €	3.634.027,80 €	3.642.532,31 €	3.651.098,19 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				35.789,60 €	38.069,91 €	40.411,57 €
Préstamo Hipotecario	€1.143.115,26	€445.214,58	€1.232.072,92	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	€10.133.986,91	€16.061.166,43	€13.329.171,92			
(INGRESOS - GASTOS)	-11.277.102,17 €	2.183.618,99 €	1.748.755,16 €	172.963,08 €	398.624,81 €	630.360,53 €
(I - G) ACUMULADO	-11.277.102,17 €	-9.093.483,18 €	-7.344.728,02 €	-7.171.764,94 €	-6.773.140,13 €	-6.142.779,60 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	4.527.895,68 €	4.780.468,00 €	5.039.175,68 €	5.304.018,72 €	5.574.997,12 €	5.852.110,88 €
Habitaciones	4.527.895,68 €	4.780.468,00 €	5.039.175,68 €	5.304.018,72 €	5.574.997,12 €	5.852.110,88 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.659.725,41 €	3.668.413,99 €	3.677.163,93 €	3.685.975,21 €	3.694.847,86 €	3.703.781,85 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	42.814,59 €	45.278,96 €	47.804,68 €	50.391,76 €	53.040,19 €	55.749,97 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	868.170,27 €	1.112.054,01 €	1.362.011,75 €	1.618.043,51 €	1.880.149,26 €	2.148.329,03 €
(I - G) ACUMULADO	-5.274.609,33 €	-4.162.555,32 €	-2.800.543,57 €	-1.182.500,07 €	697.649,20 €	2.845.978,23 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Habitaciones	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.712.777,20 €	3.721.833,90 €	3.729.080,67 €	3.736.327,44 €	3.743.574,21 €	3.750.820,98 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	58.521,11 €	61.353,60 €	62.376,16 €	63.398,72 €	64.421,28 €	65.443,84 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	2.422.582,80 €	2.515.782,10 €	2.610.791,33 €	2.705.800,56 €	2.800.809,79 €	2.895.819,02 €
(I - G) ACUMULADO	5.268.561,03 €	7.784.343,13 €	10.395.134,46 €	13.100.935,02 €	15.901.744,81 €	18.797.563,83 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	151.321.312,80 €
Habitaciones	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	116.321.312,80 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €
GASTOS	3.758.067,75 €	3.765.314,52 €	3.772.561,29 €	3.779.808,06 €	3.787.054,83 €	116.619.515,43 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	66.466,40 €	67.488,96 €	68.511,52 €	69.534,08 €	70.556,64 €	1.127.423,53 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €
(INGRESOS - GASTOS)	2.990.828,25 €	3.085.837,48 €	3.180.846,71 €	3.275.855,94 €	3.370.865,17 €	34.701.797,37 €
(I - G) ACUMULADO	21.788.392,08 €	24.874.229,56 €	28.055.076,27 €	31.330.932,20 €	34.701.797,37 €	

CASH-FLOW de la promoción-explotación con el Préstamo Hipotecario supuesto "PESIMISTA"

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	2.737.904,40 €	2.924.521,60 €	3.116.251,60 €
Habitaciones				2.737.904,40 €	2.924.521,60 €	3.116.251,60 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			
GASTOS	11.277.102,17 €	16.506.381,01 €	14.561.244,84 €	3.623.802,20 €	3.631.841,45 €	3.639.931,83 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				25.564,00 €	27.379,04 €	29.245,22 €
Préstamo Hipotecario	€1.143.115,26	€445.214,58	€1.232.072,92	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	€10.133.986,91	€16.061.166,43	€13.329.171,92			
(INGRESOS - GASTOS)	-11.277.102,17 €	2.183.618,99 €	1.748.755,16 €	-885.897,80 €	-707.319,85 €	-523.680,23 €
(I - G) ACUMULADO	-11.277.102,17 €	-9.093.483,18 €	-7.344.728,02 €	-8.230.625,82 €	-8.937.945,67 €	-9.461.625,90 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	3.313.094,40 €	3.515.050,00 €	3.722.118,40 €	3.934.299,60 €	4.151.593,60 €	4.374.000,40 €
Habitaciones	3.313.094,40 €	3.515.050,00 €	3.722.118,40 €	3.934.299,60 €	4.151.593,60 €	4.374.000,40 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.648.073,34 €	3.656.265,98 €	3.664.509,75 €	3.672.804,64 €	3.681.150,66 €	3.689.547,81 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	31.162,52 €	33.130,94 €	35.150,50 €	37.221,18 €	39.343,00 €	41.515,94 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	-334.978,94 €	-141.215,98 €	57.608,65 €	261.494,96 €	470.442,94 €	684.452,59 €
(I - G) ACUMULADO	-9.796.604,84 €	-9.937.820,82 €	-9.880.212,17 €	-9.618.717,21 €	-9.148.274,27 €	-8.463.821,69 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	4.601.520,00 €	4.834.152,40 €	5.071.897,60 €	5.314.755,60 €	5.562.726,40 €	5.815.810,00 €
Habitaciones	4.601.520,00 €	4.834.152,40 €	5.071.897,60 €	5.314.755,60 €	5.562.726,40 €	5.815.810,00 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.697.996,09 €	3.706.495,50 €	3.715.046,03 €	3.723.647,70 €	3.732.300,49 €	3.741.004,40 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	43.740,00 €	46.015,20 €	48.341,52 €	50.718,98 €	53.147,56 €	55.627,26 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	903.523,91 €	1.127.656,90 €	1.356.851,57 €	1.591.107,90 €	1.830.425,91 €	2.074.805,60 €
(I - G) ACUMULADO	-7.560.297,78 €	-6.432.640,88 €	-5.075.789,31 €	-3.484.681,41 €	-1.654.255,50 €	420.550,10 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.074.006,40 €	6.337.315,60 €	6.605.737,60 €	6.879.272,40 €	7.157.920,00 €	131.043.948,00 €
Habitaciones	6.074.006,40 €	6.337.315,60 €	6.605.737,60 €	6.879.272,40 €	7.157.920,00 €	96.043.948,00 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €
GASTOS	3.749.759,45 €	3.758.565,63 €	3.767.422,93 €	3.776.331,36 €	3.785.290,92 €	116.406.516,18 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	58.158,10 €	60.740,06 €	63.373,16 €	66.057,38 €	68.792,72 €	914.424,28 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €
(INGRESOS - GASTOS)	2.324.246,95 €	2.578.749,97 €	2.838.314,67 €	3.102.941,04 €	3.372.629,08 €	14.637.431,82 €
(I - G) ACUMULADO	2.744.797,05 €	5.323.547,02 €	8.161.861,69 €	11.264.802,74 €	14.637.431,82 €	

CASH-FLOW de la promoción-explotación con el Préstamo Hipotecario supuesto "OPTIMISTA"

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	5.215.056,00 €	5.317.312,00 €	5.419.568,00 €
Habitaciones				5.215.056,00 €	5.317.312,00 €	5.419.568,00 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			
GASTOS	11.277.102,17 €	16.506.381,01 €	14.561.244,84 €	3.649.366,20 €	3.656.612,97 €	3.663.859,74 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				51.128,00 €	52.150,56 €	53.173,12 €
Préstamo Hipotecario	€1.143.115,26	€445.214,58	€1.232.072,92	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	€10.133.986,91	€16.061.166,43	€13.329.171,92			
(INGRESOS - GASTOS)	-11.277.102,17 €	2.183.618,99 €	1.748.755,16 €	1.565.689,80 €	1.660.699,03 €	1.755.708,26 €
(I - G) ACUMULADO	-11.277.102,17 €	-9.093.483,18 €	-7.344.728,02 €	-5.779.038,22 €	-4.118.339,18 €	-2.362.630,92 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	5.521.824,00 €	5.624.080,00 €	5.726.336,00 €	5.828.592,00 €	5.930.848,00 €	6.033.104,00 €
Habitaciones	5.521.824,00 €	5.624.080,00 €	5.726.336,00 €	5.828.592,00 €	5.930.848,00 €	6.033.104,00 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.671.106,51 €	3.678.353,28 €	3.685.600,05 €	3.692.846,82 €	3.700.093,59 €	3.707.340,36 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	54.195,68 €	55.218,24 €	56.240,80 €	57.263,36 €	58.285,92 €	59.308,48 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	1.850.717,49 €	1.945.726,72 €	2.040.735,95 €	2.135.745,18 €	2.230.754,41 €	2.325.763,64 €
(I - G) ACUMULADO	-511.913,42 €	1.433.813,30 €	3.474.549,25 €	5.610.294,43 €	7.841.048,85 €	10.166.812,49 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Habitaciones	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.714.587,13 €	3.721.833,90 €	3.729.080,67 €	3.736.327,44 €	3.743.574,21 €	3.750.820,98 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	60.331,04 €	61.353,60 €	62.376,16 €	63.398,72 €	64.421,28 €	65.443,84 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	2.420.772,87 €	2.515.782,10 €	2.610.791,33 €	2.705.800,56 €	2.800.809,79 €	2.895.819,02 €
(I - G) ACUMULADO	12.587.585,36 €	15.103.367,46 €	17.714.158,79 €	20.419.959,35 €	23.220.769,14 €	26.116.588,16 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	158.729.760,00 €
Habitaciones	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	123.729.760,00 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €

GASTOS	3.758.067,75 €	3.765.314,52 €	3.772.561,29 €	3.779.808,06 €	3.787.054,83 €	116.708.938,30 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	66.466,40 €	67.488,96 €	68.511,52 €	69.534,08 €	70.556,64 €	1.216.846,40 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €

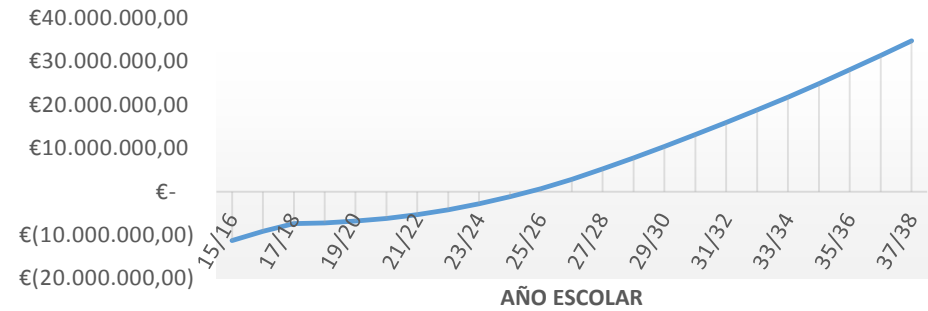
(INGRESOS - GASTOS)	2.990.828,25 €	3.085.837,48 €	3.180.846,71 €	3.275.855,94 €	3.370.865,17 €	42.020.821,70 €
(I - G) ACUMULADO	29.107.416,41 €	32.193.253,89 €	35.374.100,59 €	38.649.956,53 €	42.020.821,70 €	

COMPARACIÓN DE LOS TRES SUPUESTOS

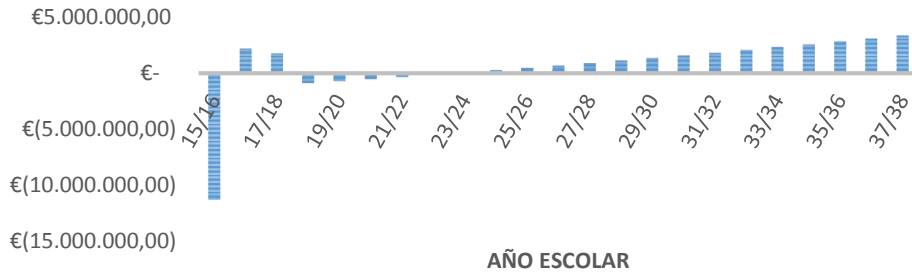
BN CASO ESTÁNDAR



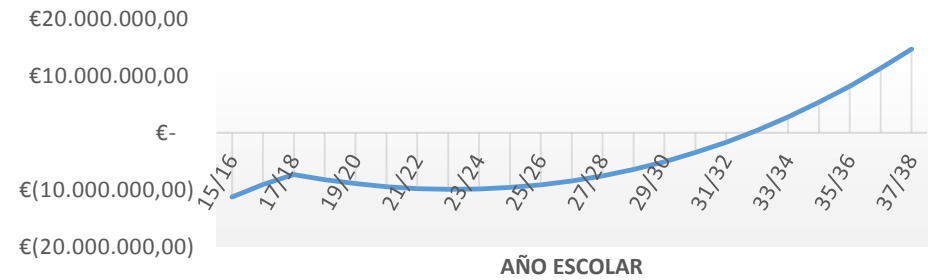
FNC CASO ESTÁNDAR



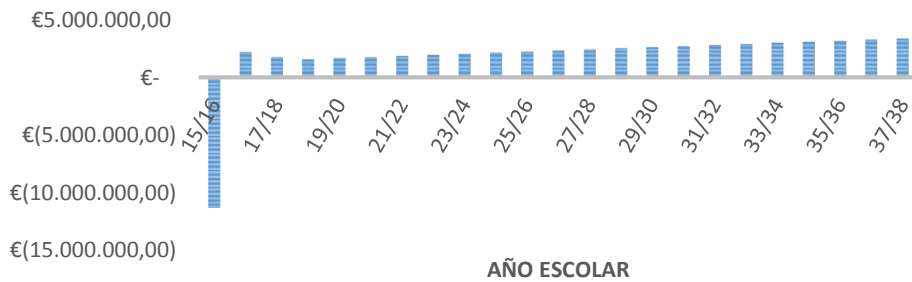
BN CASO PESIMISTA



FNC CASO PESIMISTA



BN CASO OPTIMISTA



FNC CASO OPTIMISTA

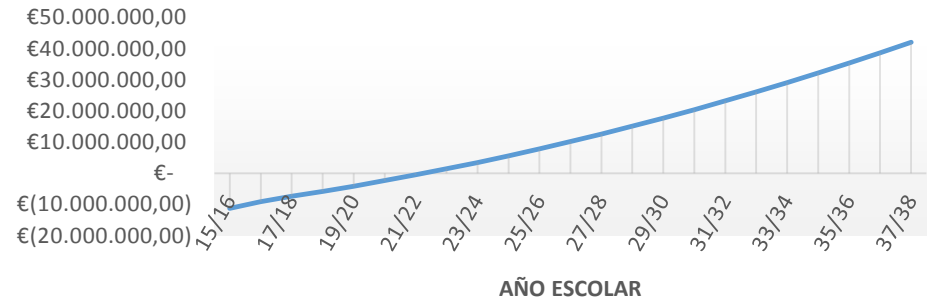


Gráfico 7. Comparaciones de ingresos de los tres supuestos. (2015).
Elaboración propia

2 ACC. COR. 1: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CAPITAL SOCIAL

En esta acción correctora se elige una aportación de capital por parte de los socios, que aportan el capital necesario para cubrir los desfases de caja que existen después de la concesión de la hipoteca, además, se les solicita a los socios que aporten los gastos producidos por la operación (Notario, Registrador,...).

Esta aportación se realiza en el mes 1, y a cambio, los socios reciben el 25% de lo aportado que se le abonará junto a la devolución de lo aportado en el año de explotación posible, siendo este, diferente para los tres supuestos.

Para el supuesto estándar se realizara la devolución en el año 13 (27/28), en el supuesto pesimista en el año 20(34/35) y en el supuesto optimista en el año 10 (24/25), obteniendo así un coste de financiación K diferente para cada uno de ellos.

AMPLIACIÓN DE CAPITAL	
AMPLIACIÓN DE CAPITAL	14.503.575,14 €
APORTACIÓN GASTOS AMPLIACIÓN CAPITAL	152.461,65 €
NOTARIO	(4.493,23 €)
REGISTRADOR	(2.932,67 €)
IMPUESTO OPERACIONES SOCIETARIAS	(145.035,75 €)
DEVOLUCIÓN APORTACIÓN	(14.503.575,14 €)
DIVIDENDOS APORTACIÓN (25%)	(3.625.893,79 €)

Tabla 4. Aportación capital de los socios. (2015). Elaboración propia

CASH-FLOW ACC. COR. 1: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CAPITAL SOCIAL SUPUESTO “ESTÁNDAR”

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS	14.656.036,79 €	18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	3.806.990,88 €	4.041.157,12 €	4.281.458,72 €
Habitaciones				3.806.990,88 €	4.041.157,12 €	4.281.458,72 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			
Ampliación Capital	14.656.036,79 €					
GASTOS	11.429.563,83 €	16.506.381,01 €	14.561.244,84 €	3.634.027,80 €	3.642.532,31 €	3.651.098,19 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				35.789,60 €	38.069,91 €	40.411,57 €
Préstamo Hipotecario	1.143.115,26 €	€445.214,58	€1.232.072,92	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	10.133.986,91 €	€16.061.166,43	€13.329.171,92			
Ampliación Capital	152.461,65 €					
(INGRESOS - GASTOS)	3.226.472,97 €	2.183.618,99 €	1.748.755,16 €	172.963,08 €	398.624,81 €	630.360,53 €
(I - G) ACUMULADO	3.226.472,97 €	5.410.091,96 €	7.158.847,12 €	7.331.810,21 €	7.730.435,01 €	8.360.795,54 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	4.527.895,68 €	4.780.468,00 €	5.039.175,68 €	5.304.018,72 €	5.574.997,12 €	5.852.110,88 €
Habitaciones	4.527.895,68 €	4.780.468,00 €	5.039.175,68 €	5.304.018,72 €	5.574.997,12 €	5.852.110,88 €
Préstamo Hipotecario						
Ampliación Capital						

GASTOS	3.659.725,41 €	3.668.413,99 €	3.677.163,93 €	3.685.975,21 €	3.694.847,86 €	3.703.781,85 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	42.814,59 €	45.278,96 €	47.804,68 €	50.391,76 €	53.040,19 €	55.749,97 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Ampliación Capital						

(INGRESOS - GASTOS)	868.170,27 €	1.112.054,01 €	1.362.011,75 €	1.618.043,51 €	1.880.149,26 €	2.148.329,03 €
(I - G) ACUMULADO	9.228.965,81 €	10.341.019,82 €	11.703.031,57 €	13.321.075,08 €	15.201.224,34 €	17.349.553,37 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Habitaciones	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Préstamo Hipotecario						
Ampliación Capital						

GASTOS	21.842.246,12 €	3.721.833,90 €	3.729.080,67 €	3.736.327,44 €	3.743.574,21 €	3.750.820,98 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	58.521,11 €	61.353,60 €	62.376,16 €	63.398,72 €	64.421,28 €	65.443,84 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Ampliación Capital	18.129.468,93 €					

(INGRESOS - GASTOS)	-15.706.886,12 €	2.515.782,10 €	2.610.791,33 €	2.705.800,56 €	2.800.809,79 €	2.895.819,02 €
(I - G) ACUMULADO	1.642.667,25 €	4.158.449,35 €	6.769.240,68 €	9.475.041,24 €	12.275.851,03 €	15.171.670,05 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	165.977.349,59 €
Habitaciones	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	116.321.312,80 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €
Ampliación Capital						14.656.036,79 €
GASTOS	3.758.067,75 €	3.765.314,52 €	3.772.561,29 €	3.779.808,06 €	3.787.054,83 €	134.901.446,01 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	66.466,40 €	67.488,96 €	68.511,52 €	69.534,08 €	70.556,64 €	1.127.423,53 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €
Ampliación Capital						18.281.930,58 €
(INGRESOS - GASTOS)	2.990.828,25 €	3.085.837,48 €	3.180.846,71 €	3.275.855,94 €	3.370.865,17 €	31.075.903,59 €
(I - G) ACUMULADO	18.162.498,29 €	21.248.335,77 €	24.429.182,48 €	27.705.038,42 €	31.075.903,59 €	

RESULTADOS ACC. CORR. 1 SUPUESTO "ESTANDAR"

SUPUESTO ESTANDAR	
	ACC. CORR. 1
TOTAL INGRESOS	116.321.312,80
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	57.610.693,52
GASTOS COMERCIALES	1.163.213,13
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	56.447.480,39
GASTOS FINANCIEROS	27.035.040,30
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	29.412.440,09
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	8.733.732,03
BENEFICIO NETO (BN)	20.603.708,06
	k 4,47%
	VAN €16.826.900,45
	TIR 8,27% > 4,47%

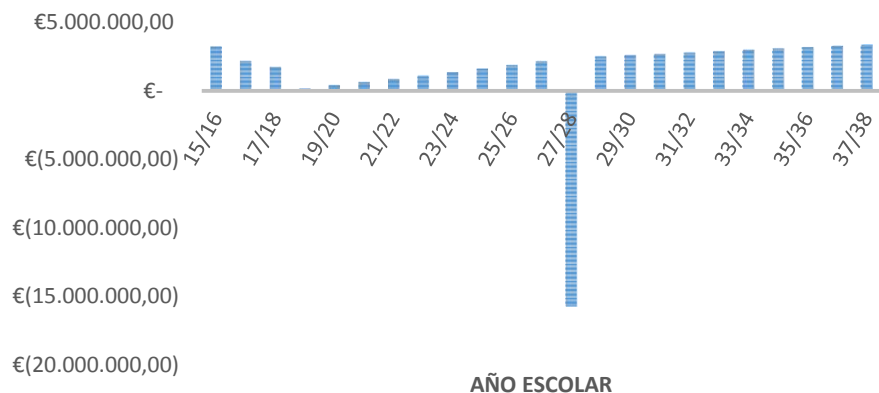


Gráfico 9. ACC. CORR. 1: BN supuesto estándar. (2015).
Elaboración propia



Gráfico 8. ACC. CORR. 1: FNC supuesto estándar. (2015).
Elaboración propia

CASH-FLOW ACC. COR. 1: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CAPITAL SOCIAL SUPUESTO “PESIMISTA”

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS	14.656.036,79 €	18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	2.737.904,40 €	2.924.521,60 €	3.116.251,60 €
Habitaciones				2.737.904,40 €	2.924.521,60 €	3.116.251,60 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			
Ampliación Capital	14.656.036,79 €					

GASTOS	11.429.563,83 €	16.506.381,01 €	14.561.244,84 €	3.623.802,20 €	3.631.841,45 €	3.639.931,83 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				25.564,00 €	27.379,04 €	29.245,22 €
Préstamo Hipotecario	1.143.115,26 €	€445.214,58	€1.232.072,92	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	10.133.986,91 €	€16.061.166,43	€13.329.171,92			
Ampliación Capital	152.461,65 €					

(INGRESOS - GASTOS)	3.226.472,97 €	2.183.618,99 €	1.748.755,16 €	-885.897,80 €	-707.319,85 €	-523.680,23 €
(I - G) ACUMULADO	3.226.472,97 €	5.410.091,96 €	7.158.847,12 €	6.272.949,33 €	5.565.629,48 €	5.041.949,24 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	3.313.094,40 €	3.515.050,00 €	3.722.118,40 €	3.934.299,60 €	4.151.593,60 €	4.374.000,40 €
Habitaciones	3.313.094,40 €	3.515.050,00 €	3.722.118,40 €	3.934.299,60 €	4.151.593,60 €	4.374.000,40 €
Préstamo Hipotecario						
Ampliación Capital						
GASTOS	3.648.073,34 €	3.656.265,98 €	3.664.509,75 €	3.672.804,64 €	3.681.150,66 €	3.689.547,81 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	31.162,52 €	33.130,94 €	35.150,50 €	37.221,18 €	39.343,00 €	41.515,94 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Ampliación Capital						
(INGRESOS - GASTOS)	-334.978,94 €	-141.215,98 €	57.608,65 €	261.494,96 €	470.442,94 €	684.452,59 €
(I - G) ACUMULADO	4.706.970,30 €	4.565.754,32 €	4.623.362,97 €	4.884.857,93 €	5.355.300,87 €	6.039.753,45 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	4.601.520,00 €	4.834.152,40 €	5.071.897,60 €	5.314.755,60 €	5.562.726,40 €	5.815.810,00 €
Habitaciones	4.601.520,00 €	4.834.152,40 €	5.071.897,60 €	5.314.755,60 €	5.562.726,40 €	5.815.810,00 €
Préstamo Hipotecario						
Ampliación Capital						
GASTOS	3.697.996,09 €	3.706.495,50 €	3.715.046,03 €	3.723.647,70 €	3.732.300,49 €	3.741.004,40 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	43.740,00 €	46.015,20 €	48.341,52 €	50.718,98 €	53.147,56 €	55.627,26 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Ampliación Capital						
(INGRESOS - GASTOS)	903.523,91 €	1.127.656,90 €	1.356.851,57 €	1.591.107,90 €	1.830.425,91 €	2.074.805,60 €
(I - G) ACUMULADO	6.943.277,36 €	8.070.934,26 €	9.427.785,83 €	11.018.893,73 €	12.849.319,65 €	14.924.125,24 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.074.006,40 €	6.337.315,60 €	6.605.737,60 €	6.879.272,40 €	7.157.920,00 €	145.699.984,79 €
Habitaciones	6.074.006,40 €	6.337.315,60 €	6.605.737,60 €	6.879.272,40 €	7.157.920,00 €	96.043.948,00 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €
Ampliación Capital						14.656.036,79 €
GASTOS	3.749.759,45 €	21.888.034,55 €	3.767.422,93 €	3.776.331,36 €	3.785.290,92 €	134.688.446,76 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	58.158,10 €	60.740,06 €	63.373,16 €	66.057,38 €	68.792,72 €	914.424,28 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €
Ampliación Capital		18.129.468,93 €				18.281.930,58 €
(INGRESOS - GASTOS)	2.324.246,95 €	-15.550.718,95 €	2.838.314,67 €	3.102.941,04 €	3.372.629,08 €	11.011.538,03 €
(I - G) ACUMULADO	17.248.372,19 €	1.697.653,24 €	4.535.967,91 €	7.638.908,95 €	11.011.538,03 €	

RESULTADOS ACC. CORR. 1 SUPUESTO "PESIMISTA"

SUPUESTO PESIMISTA	
	ACC. CORR. 1
TOTAL INGRESOS	96.043.948,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	37.333.328,72
GASTOS COMERCIALES	950.213,88
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	36.383.114,84
GASTOS FINANCIEROS	27.035.040,30
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	9.348.074,54
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	2.714.422,36
BENEFICIO NETO (BN)	6.558.652,18
k	4,26%
VAN	€5.524.725,71
TIR	5,51% > 4,26%

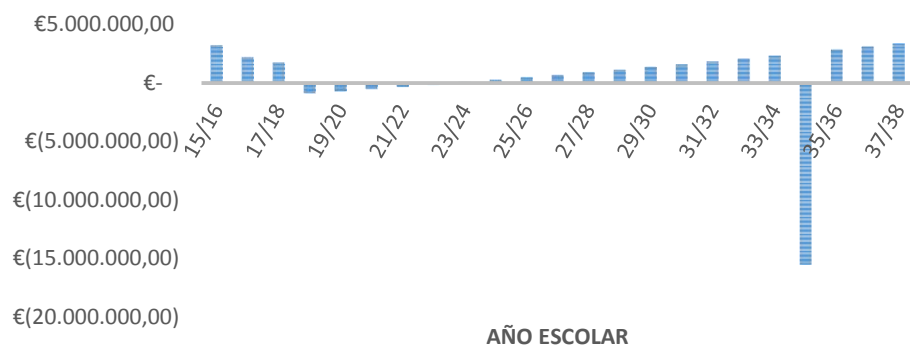


Gráfico 10. ACC. CORR. 1: BN supuesto pesimista. (2015).
Elaboración propia

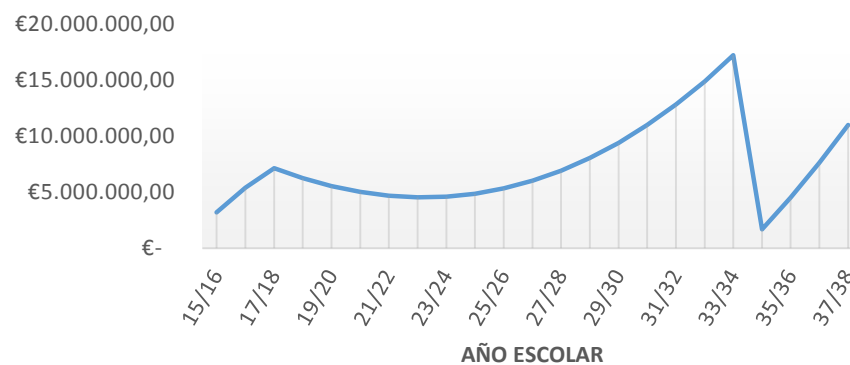


Gráfico 11. ACC. CORR. 1: FNC supuesto pesimista. (2015).
Elaboración propia

CASH-FLOW ACC. COR. 1: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CAPITAL SOCIAL SUPUESTO "OPTIMISTA"

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS	14.656.036,79 €	18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	5.215.056,00 €	5.317.312,00 €	5.419.568,00 €
Habitaciones				5.215.056,00 €	5.317.312,00 €	5.419.568,00 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			
Ampliación Capital	14.656.036,79 €					

GASTOS	11.429.563,83 €	16.506.381,01 €	14.561.244,84 €	3.649.366,20 €	3.656.612,97 €	3.663.859,74 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				51.128,00 €	52.150,56 €	53.173,12 €
Préstamo Hipotecario	1.143.115,26 €	445.214,58 €	1.232.072,92 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	10.133.986,91 €	16.061.166,43 €	13.329.171,92 €			
Ampliación Capital	152.461,65 €					

(INGRESOS - GASTOS)	3.226.472,97 €	2.183.618,99 €	1.748.755,16 €	1.565.689,80 €	1.660.699,03 €	1.755.708,26 €
(I - G) ACUMULADO	3.226.472,97 €	5.410.091,96 €	7.158.847,12 €	8.724.536,93 €	10.385.235,96 €	12.140.944,22 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	5.521.824,00 €	5.624.080,00 €	5.726.336,00 €	5.828.592,00 €	5.930.848,00 €	6.033.104,00 €
Habitaciones	5.521.824,00 €	5.624.080,00 €	5.726.336,00 €	5.828.592,00 €	5.930.848,00 €	6.033.104,00 €
Préstamo Hipotecario						
Ampliación Capital						

GASTOS	3.671.106,51 €	3.678.353,28 €	3.685.600,05 €	21.822.315,74 €	3.700.093,59 €	3.707.340,36 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	54.195,68 €	55.218,24 €	56.240,80 €	57.263,36 €	58.285,92 €	59.308,48 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Ampliación Capital				18.129.468,93 €		

(INGRESOS - GASTOS)	1.850.717,49 €	1.945.726,72 €	2.040.735,95 €	-15.993.723,74 €	2.230.754,41 €	2.325.763,64 €
(I - G) ACUMULADO	13.991.661,72 €	15.937.388,44 €	17.978.124,39 €	1.984.400,65 €	4.215.155,06 €	6.540.918,70 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Habitaciones	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Préstamo Hipotecario						
Ampliación Capital						
GASTOS	3.714.587,13 €	3.721.833,90 €	3.729.080,67 €	3.736.327,44 €	3.743.574,21 €	3.750.820,98 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	60.331,04 €	61.353,60 €	62.376,16 €	63.398,72 €	64.421,28 €	65.443,84 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Ampliación Capital						
(INGRESOS - GASTOS)	2.420.772,87 €	2.515.782,10 €	2.610.791,33 €	2.705.800,56 €	2.800.809,79 €	2.895.819,02 €
(I - G) ACUMULADO	8.961.691,57 €	11.477.473,67 €	14.088.265,01 €	16.794.065,57 €	19.594.875,35 €	22.490.694,37 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	173.385.796,79 €
Habitaciones	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	123.729.760,00 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €
Ampliación Capital						14.656.036,79 €
GASTOS	3.758.067,75 €	3.765.314,52 €	3.772.561,29 €	3.779.808,06 €	3.787.054,83 €	134.990.868,88 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	66.466,40 €	67.488,96 €	68.511,52 €	69.534,08 €	70.556,64 €	1.216.846,40 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €
Ampliación Capital						18.281.930,58 €
(INGRESOS - GASTOS)	2.990.828,25 €	3.085.837,48 €	3.180.846,71 €	3.275.855,94 €	3.370.865,17 €	38.394.927,91 €
(I - G) ACUMULADO	25.481.522,62 €	28.567.360,10 €	31.748.206,81 €	35.024.062,75 €	38.394.927,91 €	

RESULTADOS ACC. CORR. 1 SUPUESTO "OPTIMISTA"

SUPUESTO OPTIMISTA	
	ACC. CORR. 1
TOTAL INGRESOS	123.729.760,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	65.019.140,72
GASTOS COMERCIALES	1.252.636,00
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	63.766.504,72
GASTOS FINANCIEROS	27.035.040,30
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	36.731.464,42
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	10.929.439,33
BENEFICIO NETO (BN)	25.727.025,09
k	4,65%
VAN	€21.137.860,37
TIR	9,70% > 4,65%

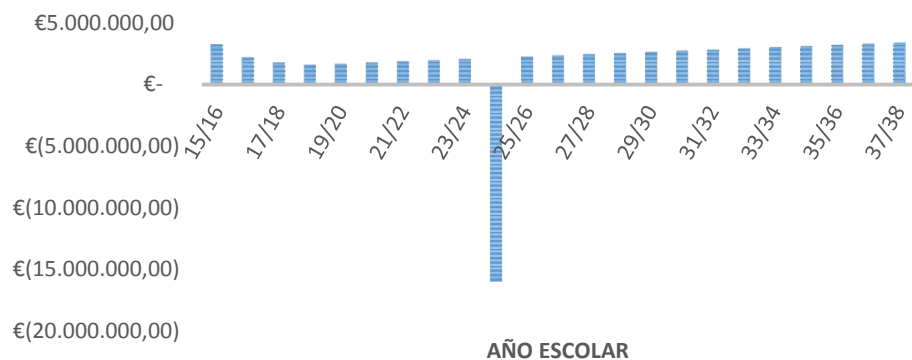


Gráfico 13. ACC. CORR. 1: BN supuesto optimista. (2015).
Elaboración propia



Gráfico 12. ACC. CORR. 1: FNC supuesto optimista. (2015).
Elaboración propia



3 ACC. COR. 2: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + PRÉSTAMO PUENTE CON MÉTODO DE AMORTIZACIÓN CONSTANTE

Esta segunda acción correctora se basa en la solicitud de un préstamo puente con modelo de amortización constante, en el que el tipo de interés anual es del 6% con pagadero mensual.

La idea base era la solicitud de un préstamo puente con valor al capital negativo de desfase que existe en la promoción después de la solicitud del Préstamo Hipotecario y con una devolución a corto plazo. Este último aspecto es imposible de cubrir ya que los ingresos en la promoción-explotación se retrasan hasta el 4 año, por ello, la necesidad de alargar el período de amortización de este Préstamo Puente y convertirlo en un préstamo a largo plazo, con una totalidad de mensualidades de 249, es decir, la disposición se realiza en el mes 1 (Noviembre 2015) y el pago de la última mensualidad se realizaría el mes 250 (Agosto 2036).

Este aumento necesario en los períodos de devolución incrementa notablemente el coste de intereses, aspecto negativo que devalúa considerablemente la elección de esta opción correctora.

La mecánica de este método escogido para la amortización del préstamo puente no es más que en todas las mensualidades se amortiza la misma cantidad de capital vivo, viéndose este reducido con en cantidad fija. El pago de intereses se verá cada período reducido ya que los intereses de cada mensualidad se calculan sobre el capital vivo del préstamo puente que quede por amortizar en el período anterior. Esto conlleva que la cantidad total de la mensualidad sea cada período inferior a la del período anterior, pagando así, cada vez menos.

PRÉSTAMO PUENTE CON AMORTIZACIÓN CONSTANTE	
DISPOSICIÓN	19.463.797,84 €
COMISIÓN DE APERTURA	(194.637,98 €)
COMISIÓN DE ESTUDIO	(97.318,99 €)
INTERESES	(12.164.873,65 €)
AMORTIZACIÓN MENSUAL	(78.167,86 €)

Tabla 5. Disposición de Préstamo Puente.(2015). Elaboración propia

Al final de la explotación el coste de la financiación K del Préstamo Puente con método de Amortización Constante resulta de un 6,68% anual que junto al coste K del Préstamo Hipotecario de 5,54% anual, resulta un coste de financiación K anual de 5,95%, siendo este el mismo para los tres supuestos estudiados, ya que no existe ninguna diferencia en el préstamo entre los tres casos.

CASH-FLOW ACC. COR. 2: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + PRÉSTAMO PUENTE AMORTIZACIÓN CONSTANTE CASO “ESTANDAR”

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS	19.463.797,84 €	18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	3.806.990,88 €	4.041.157,12 €	4.281.458,72 €
Habitaciones				3.806.990,88 €	4.041.157,12 €	4.281.458,72 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			
Préstamo Puente	19.463.797,84 €					

GASTOS	13.134.370,60 €	18.544.217,19 €	16.542.800,16 €	5.559.302,26 €	5.511.525,91 €	5.463.810,93 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				35.789,60 €	38.069,91 €	40.411,57 €
Préstamo Hipotecario	1.143.115,26 €	445.214,58 €	1.232.072,92 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	10.133.986,91 €	16.061.166,43 €	13.329.171,92 €			
Préstamo Puente	1.857.268,42 €	2.037.836,18 €	1.981.555,32 €	1.925.274,46 €	1.868.993,60 €	1.812.712,74 €

(INGRESOS - GASTOS)	6.329.427,25 €	145.782,81 €	-232.800,16 €	-1.752.311,38 €	-1.470.368,79 €	-1.182.352,21 €
(I - G) ACUMULADO	6.329.427,25 €	6.475.210,05 €	6.242.409,89 €	4.490.098,52 €	3.019.729,72 €	1.837.377,52 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	4.527.895,68 €	4.780.468,00 €	5.039.175,68 €	5.304.018,72 €	5.574.997,12 €	5.852.110,88 €
Habitaciones	4.527.895,68 €	4.780.468,00 €	5.039.175,68 €	5.304.018,72 €	5.574.997,12 €	5.852.110,88 €
Préstamo Hipotecario						
Préstamo Puente						
GASTOS	5.416.157,29 €	5.368.565,01 €	5.321.034,08 €	5.273.564,51 €	5.226.156,29 €	5.178.809,42 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	42.814,59 €	45.278,96 €	47.804,68 €	50.391,76 €	53.040,19 €	55.749,97 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Préstamo Puente	1.756.431,88 €	1.700.151,02 €	1.643.870,15 €	1.587.589,29 €	1.531.308,43 €	1.475.027,57 €
(INGRESOS - GASTOS)	-888.261,61 €	-588.097,01 €	-281.858,40 €	30.454,21 €	348.840,83 €	673.301,46 €
(I - G) ACUMULADO	949.115,91 €	361.018,90 €	79.160,49 €	109.614,71 €	458.455,54 €	1.131.757,00 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Habitaciones	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Préstamo Hipotecario						
Préstamo Puente						
GASTOS	5.131.523,91 €	5.084.299,75 €	5.035.265,66 €	4.986.231,57 €	4.937.197,48 €	4.888.163,38 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	58.521,11 €	61.353,60 €	62.376,16 €	63.398,72 €	64.421,28 €	65.443,84 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Préstamo Puente	1.418.746,71 €	1.362.465,85 €	1.306.184,99 €	1.249.904,13 €	1.193.623,27 €	1.137.342,40 €
(INGRESOS - GASTOS)	1.003.836,09 €	1.153.316,25 €	1.304.606,34 €	1.455.896,43 €	1.607.186,52 €	1.758.476,62 €
(I - G) ACUMULADO	2.135.593,09 €	3.288.909,34 €	4.593.515,68 €	6.049.412,12 €	7.656.598,64 €	9.415.075,26 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	170.785.110,64 €
Habitaciones	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	116.321.312,80 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €
Préstamo Puente						19.463.797,84 €
GASTOS	4.839.129,29 €	4.790.095,20 €	4.741.061,11 €	3.779.808,06 €	3.787.054,83 €	148.540.143,89 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	66.466,40 €	67.488,96 €	68.511,52 €	69.534,08 €	70.556,64 €	1.127.423,53 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €
Préstamo Puente	1.081.061,54 €	1.024.780,68 €	968.499,82 €			31.920.628,46 €
(INGRESOS - GASTOS)	1.909.766,71 €	2.061.056,80 €	2.212.346,89 €	3.275.855,94 €	3.370.865,17 €	22.244.966,75 €
(I - G) ACUMULADO	11.324.841,96 €	13.385.898,76 €	15.598.245,65 €	18.874.101,59 €	22.244.966,75 €	

RESULTADOS ACC. CORR. 2 SUPUESTO "ESTANDAR"

SUPUESTO ESTANDAR	
	ACC. CORR. C.2
TOTAL INGRESOS	116.321.312,80
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	57.610.693,52
GASTOS COMERCIALES	1.163.213,13
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	56.447.480,39
GASTOS FINANCIEROS	35.713.515,48
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	20.733.964,91
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	6.130.189,47
BENEFICIO NETO (BN)	14.528.775,44
	k 5,95%
	VAN €8.954.834,42
	TIR 8,27% > 5,95%

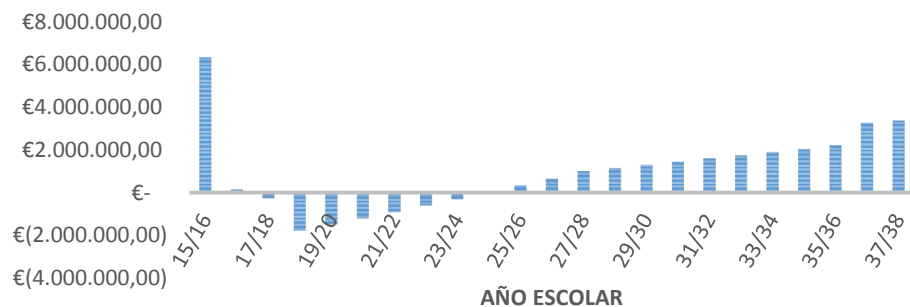


Gráfico 14. ACC. COR. 2: BN supuesto estándar. (2015).
Elaboración propia

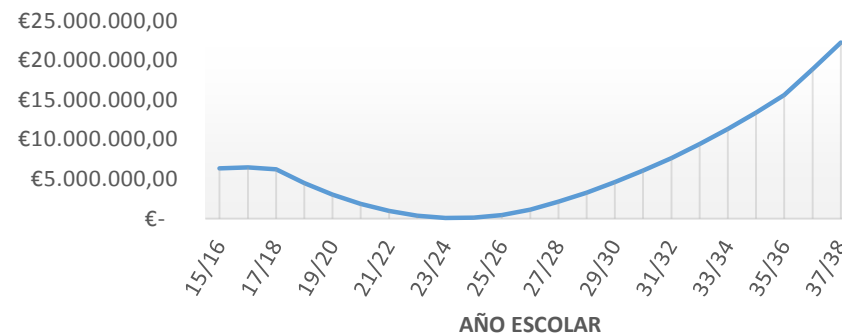


Gráfico 15. ACC. COR. 2: FNC supuesto estándar. (2015).
Elaboración propia

CASH-FLOW ACC. COR. 2: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + PRÉSTAMO PUENTE AMORTIZACIÓN CONSTANTE CASO "PESIMISTA"

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS	19.463.797,84 €	18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	2.737.904,40 €	2.924.521,60 €	3.116.251,60 €
Habitaciones				2.737.904,40 €	2.924.521,60 €	3.116.251,60 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			
Préstamo Puente	19.463.797,84 €					

GASTOS	13.134.370,60 €	18.544.217,19 €	16.542.800,16 €	5.549.076,66 €	5.500.835,05 €	5.452.644,57 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				25.564,00 €	27.379,04 €	29.245,22 €
Préstamo Hipotecario	1.143.115,26 €	445.214,58 €	1.232.072,92 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	10.133.986,91 €	16.061.166,43 €	13.329.171,92 €			
Préstamo Puente	1.857.268,42 €	2.037.836,18 €	1.981.555,32 €	1.925.274,46 €	1.868.993,60 €	1.812.712,74 €

(INGRESOS - GASTOS)	6.329.427,25 €	145.782,81 €	-232.800,16 €	-2.811.172,26 €	-2.576.313,45 €	-2.336.392,97 €
(I - G) ACUMULADO	6.329.427,25 €	6.475.210,05 €	6.242.409,89 €	3.431.237,64 €	854.924,19 €	-1.481.468,78 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	3.313.094,40 €	3.515.050,00 €	3.722.118,40 €	3.934.299,60 €	4.151.593,60 €	4.374.000,40 €
Habitaciones	3.313.094,40 €	3.515.050,00 €	3.722.118,40 €	3.934.299,60 €	4.151.593,60 €	4.374.000,40 €
Préstamo Hipotecario						
Préstamo Puente						
GASTOS	5.404.505,22 €	5.356.417,00 €	5.308.379,90 €	5.260.393,94 €	5.212.459,10 €	5.164.575,39 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	31.162,52 €	33.130,94 €	35.150,50 €	37.221,18 €	39.343,00 €	41.515,94 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Préstamo Puente	1.756.431,88 €	1.700.151,02 €	1.643.870,15 €	1.587.589,29 €	1.531.308,43 €	1.475.027,57 €
(INGRESOS - GASTOS)	-2.091.410,82 €	-1.841.367,00 €	-1.586.261,50 €	-1.326.094,34 €	-1.060.865,50 €	-790.574,99 €
(I - G) ACUMULADO	-3.572.879,60 €	-5.414.246,60 €	-7.000.508,10 €	-8.326.602,44 €	-9.387.467,93 €	-10.178.042,92 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	4.601.520,00 €	4.834.152,40 €	5.071.897,60 €	5.314.755,60 €	5.562.726,40 €	5.815.810,00 €
Habitaciones	4.601.520,00 €	4.834.152,40 €	5.071.897,60 €	5.314.755,60 €	5.562.726,40 €	5.815.810,00 €
Préstamo Hipotecario						
Préstamo Puente						
GASTOS	5.116.742,80 €	5.068.961,35 €	5.021.231,02 €	4.973.551,82 €	4.925.923,75 €	4.878.346,81 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	43.740,00 €	46.015,20 €	48.341,52 €	50.718,98 €	53.147,56 €	55.627,26 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Préstamo Puente	1.418.746,71 €	1.362.465,85 €	1.306.184,99 €	1.249.904,13 €	1.193.623,27 €	1.137.342,40 €
(INGRESOS - GASTOS)	-515.222,80 €	-234.808,95 €	50.666,58 €	341.203,78 €	636.802,65 €	937.463,19 €
(I - G) ACUMULADO	-10.693.265,72 €	-10.928.074,67 €	-10.877.408,09 €	-10.536.204,31 €	-9.899.401,67 €	-8.961.938,47 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.074.006,40 €	6.337.315,60 €	6.605.737,60 €	6.879.272,40 €	7.157.920,00 €	150.507.745,84 €
Habitaciones	6.074.006,40 €	6.337.315,60 €	6.605.737,60 €	6.879.272,40 €	7.157.920,00 €	96.043.948,00 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €
Préstamo Puente						19.463.797,84 €
GASTOS	4.830.820,99 €	4.783.346,31 €	4.735.922,75 €	3.776.331,36 €	3.785.290,92 €	148.327.144,64 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	58.158,10 €	60.740,06 €	63.373,16 €	66.057,38 €	68.792,72 €	914.424,28 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €
Préstamo Puente	1.081.061,54 €	1.024.780,68 €	968.499,82 €			31.920.628,46 €
(INGRESOS - GASTOS)	1.243.185,41 €	1.553.969,29 €	1.869.814,85 €	3.102.941,04 €	3.372.629,08 €	2.180.601,20 €
(I - G) ACUMULADO	-7.718.753,07 €	-6.164.783,77 €	-4.294.968,92 €	-1.192.027,88 €	2.180.601,20 €	

RESULTADOS ACC. CORR. 2 SUPUESTO "PESIMISTA"

SUPUESTO PESIMISTA	
	ACC. CORR. C.2
TOTAL INGRESOS	96.043.948,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	37.333.328,72
GASTOS COMERCIALES	950.213,88
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	36.383.114,84
GASTOS FINANCIEROS	35.713.515,48
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	669.599,36
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	110.879,81
BENEFICIO NETO (BN)	483.719,55
	<i>k</i> 5,95%
	VAN (€1.629.008,35)
	TIR 5,51% < 5,95%

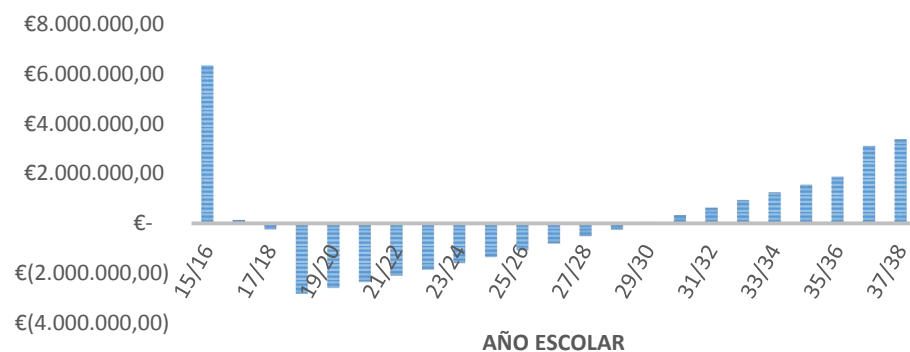


Gráfico 16. ACC. CORR. 2: BN supuesto pesimista. (2015).
Elaboración propia

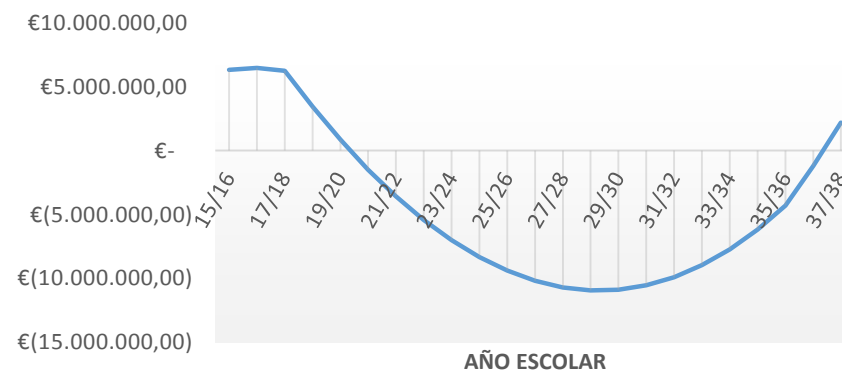


Gráfico 17. ACC. CORR. 2: FNC supuesto pesimista. (2015).
Elaboración propia

CASH-FLOW ACC. COR. 2: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + PRÉSTAMO PUENTE AMORTIZACIÓN CONSTANTE CASO “OPTIMISTA”

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS	19.463.797,84 €	18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	5.215.056,00 €	5.317.312,00 €	5.419.568,00 €
Habitaciones				5.215.056,00 €	5.317.312,00 €	5.419.568,00 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			
Préstamo Puente	19.463.797,84 €					

GASTOS	13.134.370,60 €	18.544.217,19 €	16.542.800,16 €	5.574.640,66 €	5.525.606,57 €	5.476.572,47 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				51.128,00 €	52.150,56 €	53.173,12 €
Préstamo Hipotecario	1.143.115,26 €	445.214,58 €	1.232.072,92 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	10.133.986,91 €	16.061.166,43 €	13.329.171,92 €			
Préstamo Puente	1.857.268,42 €	2.037.836,18 €	1.981.555,32 €	1.925.274,46 €	1.868.993,60 €	1.812.712,74 €

(INGRESOS - GASTOS)	6.329.427,25 €	145.782,81 €	-232.800,16 €	-359.584,66 €	-208.294,57 €	-57.004,47 €
(I - G) ACUMULADO	6.329.427,25 €	6.475.210,05 €	6.242.409,89 €	5.882.825,24 €	5.674.530,67 €	5.617.526,20 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	5.521.824,00 €	5.624.080,00 €	5.726.336,00 €	5.828.592,00 €	5.930.848,00 €	6.033.104,00 €
Habitaciones	5.521.824,00 €	5.624.080,00 €	5.726.336,00 €	5.828.592,00 €	5.930.848,00 €	6.033.104,00 €
Préstamo Hipotecario						
Préstamo Puente						
GASTOS	5.427.538,38 €	5.378.504,29 €	5.329.470,20 €	5.280.436,11 €	5.231.402,02 €	5.182.367,93 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	54.195,68 €	55.218,24 €	56.240,80 €	57.263,36 €	58.285,92 €	59.308,48 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Préstamo Puente	1.756.431,88 €	1.700.151,02 €	1.643.870,15 €	1.587.589,29 €	1.531.308,43 €	1.475.027,57 €
(INGRESOS - GASTOS)	94.285,62 €	245.575,71 €	396.865,80 €	548.155,89 €	699.445,98 €	850.736,07 €
(I - G) ACUMULADO	5.711.811,81 €	5.957.387,52 €	6.354.253,32 €	6.902.409,21 €	7.601.855,19 €	8.452.591,26 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Habitaciones	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Préstamo Hipotecario						
Préstamo Puente						

GASTOS	5.133.333,84 €	5.084.299,75 €	5.035.265,66 €	4.986.231,57 €	4.937.197,48 €	4.888.163,38 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	60.331,04 €	61.353,60 €	62.376,16 €	63.398,72 €	64.421,28 €	65.443,84 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						
Préstamo Puente	1.418.746,71 €	1.362.465,85 €	1.306.184,99 €	1.249.904,13 €	1.193.623,27 €	1.137.342,40 €

(INGRESOS - GASTOS)	1.002.026,16 €	1.153.316,25 €	1.304.606,34 €	1.455.896,43 €	1.607.186,52 €	1.758.476,62 €
(I - G) ACUMULADO	9.454.617,42 €	10.607.933,67 €	11.912.540,01 €	13.368.436,45 €	14.975.622,97 €	16.734.099,59 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	178.193.557,84 €
Habitaciones	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	123.729.760,00 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €
Préstamo Puente						19.463.797,84 €
GASTOS	4.839.129,29 €	4.790.095,20 €	4.741.061,11 €	3.779.808,06 €	3.787.054,83 €	148.629.566,76 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	66.466,40 €	67.488,96 €	68.511,52 €	69.534,08 €	70.556,64 €	1.216.846,40 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €
Préstamo Puente	1.081.061,54 €	1.024.780,68 €	968.499,82 €			31.920.628,46 €
(INGRESOS - GASTOS)	1.909.766,71 €	2.061.056,80 €	2.212.346,89 €	3.275.855,94 €	3.370.865,17 €	29.563.991,08 €
(I - G) ACUMULADO	18.643.866,29 €	20.704.923,09 €	22.917.269,98 €	26.193.125,91 €	29.563.991,08 €	

RESULTADOS ACC. CORR. 2 SUPUESTO "OPTIMISTA"

SUPUESTO OPTIMISTA	
	ACC. CORR. C.2
TOTAL INGRESOS	123.729.760,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	65.019.140,72
GASTOS COMERCIALES	1.252.636,00
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	63.766.504,72
GASTOS FINANCIEROS	35.713.515,48
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	28.052.989,24
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	8.325.896,77
BENEFICIO NETO (BN)	19.652.092,47
k	5,95%
VAN	€13.950.157,05
TIR	9,70% > 5,95%

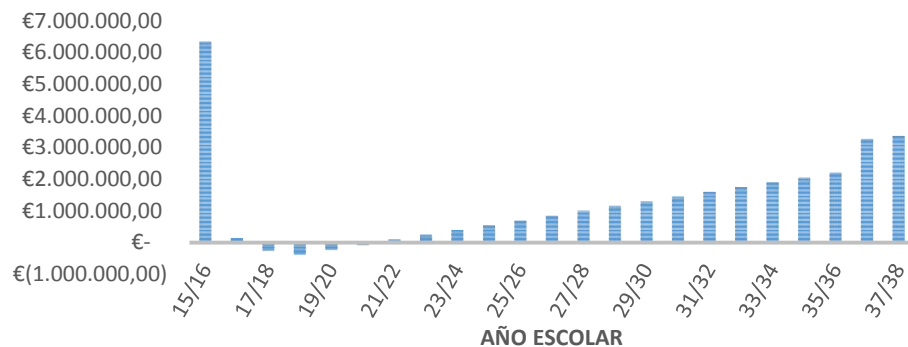


Gráfico 18. ACC. CORR. 2: BN supuesto optimista. (2015).
Elaboración propia



Gráfico 19. ACC. CORR. 2: FNC supuesto optimista. (2015).
Elaboración propia



4 ACC. COR. 3: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CUENTA DE CRÉDITO

Esta fuente de financiación es a priori muy eficiente ya que la entidad financiera dispone de un fondo con una cantidad prefijada, de la cual la empresa puede disponer la cantidad que desee y devolverla cuando desee, disponiendo así de lo mínimo necesario en cada momento. Esta forma de financiación es ventajosa ya que los intereses se abonan en relación al capital dispuesto en cada momento y no del total como pasa en el caso del préstamo anteriormente analizado.

Por el contrario, con esta financiación se asumen ciertos riesgos ya que durante el período de prestación no se dispone de capital para un posible imprevisto o una posible necesidad.

Para complementar el Préstamo Hipotecario se solicita una Cuenta de Crédito con un 7,5% de interés anual.

Los resultados de esta acción correctora son muy diversos de un supuesto a otro ya que debido a los distintos ingresos que se consiguen cada caso, la necesidad de capital es muy diferente. Esto conlleva a que por ejemplo en el caso pesimista, debido a la gran cantidad que se necesita y al largo tiempo de recuperación que necesita para cubrir lo prestado, sea imposible este tipo de financiación, ya que se obtiene un Beneficio Neto y un VAN negativos como se puede comprobar a continuación.

Al final de la explotación el coste de la financiación K de la Cuenta de Crédito resulta de un 7,50% anual para los tres casos, aunque junto al coste K del Préstamo Hipotecario de 5,54% anual, esta tercera acción correctora conlleva un coste de financiación K anual de 6,04%, 6,32% y 6,02% para los supuestos estándar, pesimista y optimista respectivamente.

CASH-FLOW ACC. COR. 3: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CUENTA DE CRÉDITO SUPUESTO "ESTANDAR"

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	3.806.990,88 €	4.041.157,12 €	4.281.458,72 €
Habitaciones				3.806.990,88 €	4.041.157,12 €	4.281.458,72 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			

GASTOS	11.277.102,17 €	16.506.381,01 €	14.561.244,84 €	3.634.027,80 €	3.642.532,31 €	3.651.098,19 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				35.789,60 €	38.069,91 €	40.411,57 €
Préstamo Hipotecario	1.143.115,26 €	445.214,58 €	1.232.072,92 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	10.133.986,91 €	16.061.166,43 €	13.329.171,92 €			

(INGRESOS - GASTOS)	-11.277.102,17 €	2.183.618,99 €	1.748.755,16 €	172.963,08 €	398.624,81 €	630.360,53 €
(I - G) ACUMULADO	-11.277.102,17 €	-9.093.483,18 €	-7.344.728,02 €	-7.171.764,94 €	-6.773.140,13 €	-6.142.779,60 €

DISPOSICIÓN	11.277.102,17 €			497.233,59 €	308.864,39 €	100.293,49 €
CAPITAL VIVO	11.277.102,17 €	9.939.265,85 €	8.935.955,62 €	9.433.189,21 €	9.742.053,59 €	9.842.347,08 €
INTERESES		845.782,66 €	745.444,94 €	670.196,67 €	707.489,19 €	730.654,02 €
AMORTIZACIÓN		1.337.836,33 €	1.003.310,22 €			
FNC P.H. + CRÉDITO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €
FNC ACUMULADO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	4.527.895,68 €	4.780.468,00 €	5.039.175,68 €	5.304.018,72 €	5.574.997,12 €	5.852.110,88 €
Habitaciones	4.527.895,68 €	4.780.468,00 €	5.039.175,68 €	5.304.018,72 €	5.574.997,12 €	5.852.110,88 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.659.725,41 €	3.668.413,99 €	3.677.163,93 €	3.685.975,21 €	3.694.847,86 €	3.703.781,85 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	42.814,59 €	45.278,96 €	47.804,68 €	50.391,76 €	53.040,19 €	55.749,97 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	868.170,27 €	1.112.054,01 €	1.362.011,75 €	1.618.043,51 €	1.880.149,26 €	2.148.329,03 €
(I - G) ACUMULADO	-5.274.609,33 €	-4.162.555,32 €	-2.800.543,57 €	-1.182.500,07 €	697.649,20 €	2.845.978,23 €

DISPOSICIÓN						
CAPITAL VIVO	9.712.352,85 €	9.328.725,30 €	8.666.367,95 €	7.698.302,04 €	6.395.525,43 €	4.726.860,80 €
INTERESES	738.176,03 €	728.426,46 €	699.654,40 €	649.977,60 €	577.372,65 €	479.664,41 €
AMORTIZACIÓN	129.994,24 €	383.627,54 €	662.357,36 €	968.065,91 €	1.302.776,61 €	1.668.664,62 €
FNC P.H. + CRÉDITO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €
FNC ACUMULADO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Habitaciones	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.712.777,20 €	3.721.833,90 €	3.729.080,67 €	3.736.327,44 €	3.743.574,21 €	3.750.820,98 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	58.521,11 €	61.353,60 €	62.376,16 €	63.398,72 €	64.421,28 €	65.443,84 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	2.422.582,80 €	2.515.782,10 €	2.610.791,33 €	2.705.800,56 €	2.800.809,79 €	2.895.819,02 €
(I - G) ACUMULADO	5.268.561,03 €	7.784.343,13 €	10.395.134,46 €	13.100.935,02 €	15.901.744,81 €	18.797.563,83 €

DISPOSICIÓN						
CAPITAL VIVO	2.658.792,56 €	342.419,90 €	0,00 €			
INTERESES	354.514,56 €	199.409,44 €	25.681,49 €			
AMORTIZACIÓN	2.068.068,24 €	2.316.372,66 €	342.419,90 €			
FNC P.H. + CRÉDITO	-0,00 €	-0,00 €	2.242.689,94 €	2.705.800,56 €	2.800.809,79 €	2.895.819,02 €
FNC ACUMULADO	-0,00 €	-0,00 €	2.242.689,94 €	4.948.490,50 €	7.749.300,29 €	10.645.119,31 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	151.321.312,80 €
Habitaciones	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	116.321.312,80 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €

GASTOS	3.758.067,75 €	3.765.314,52 €	3.772.561,29 €	3.779.808,06 €	3.787.054,83 €	116.619.515,43 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	66.466,40 €	67.488,96 €	68.511,52 €	69.534,08 €	70.556,64 €	1.127.423,53 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €

(INGRESOS - GASTOS)	2.990.828,25 €	3.085.837,48 €	3.180.846,71 €	3.275.855,94 €	3.370.865,17 €
(I - G) ACUMULADO	21.788.392,08 €	24.874.229,56 €	28.055.076,27 €	31.330.932,20 €	34.701.797,37 €

DISPOSICIÓN						12.183.493,63 €
CAPITAL VIVO						
INTERESES						8.152.444,53 €
AMORTIZACIÓN						12.183.493,63 €
FNC P.H. + CRÉDITO	2.990.828,25 €	3.085.837,48 €	3.180.846,71 €	3.275.855,94 €	3.370.865,17 €	26.549.352,85 €
FNC ACUMULADO	13.635.947,55 €	16.721.785,03 €	19.902.631,74 €	23.178.487,68 €	26.549.352,85 €	

RESULTADOS ACC. CORR. 2 SUPUESTO "ESTANDAR"

SUPUESTO ESTANDAR	
	ACC. CORR. C.3
TOTAL INGRESOS	116.321.312,80
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	57.610.693,52
GASTOS COMERCIALES	1.163.213,13
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	56.447.480,39
GASTOS FINANCIEROS	31.409.129,38
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	25.038.351,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	7.421.505,30
BENEFICIO NETO (BN)	17.541.845,70
	k 6,04%
	VAN €8.500.694,62
	TIR 8,27% > 6,04%

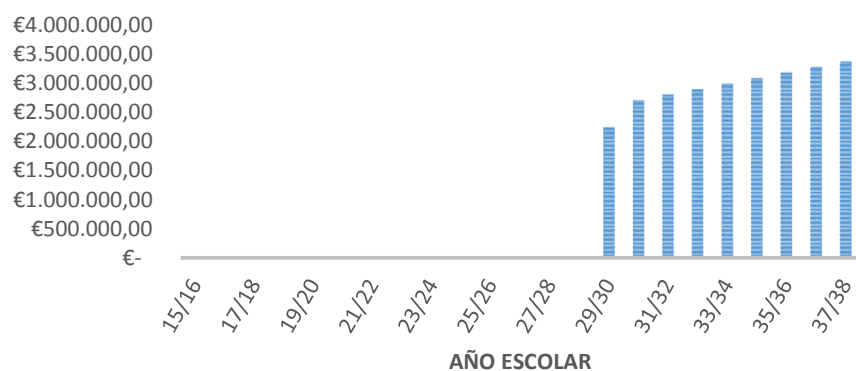


Gráfico 20. ACC. COR. 3: BN supuesto estándar. (2015).
Elaboración propia

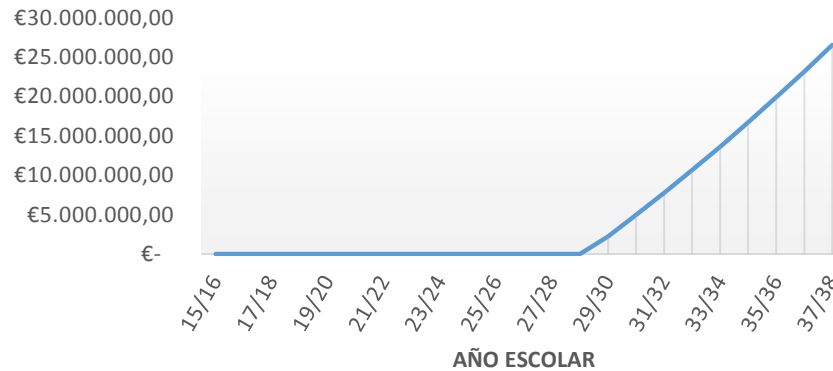


Gráfico 21. ACC. COR. 3: FNC supuesto estándar. (2015).
Elaboración propia

CASH-FLOW ACC. COR. 3: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CUENTA DE CRÉDITO SUPUESTO "PESIMISTA"

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS	- €	18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	2.737.904,40 €	2.924.521,60 €	3.116.251,60 €
Habitaciones				2.737.904,40 €	2.924.521,60 €	3.116.251,60 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			

GASTOS	11.277.102,17 €	16.506.381,01 €	14.561.244,84 €	3.623.802,20 €	3.631.841,45 €	3.639.931,83 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				25.564,00 €	27.379,04 €	29.245,22 €
Préstamo Hipotecario	1.143.115,26 €	445.214,58 €	1.232.072,92 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	10.133.986,91 €	16.061.166,43 €	13.329.171,92 €			

(INGRESOS - GASTOS)	-11.277.102,17 €	2.183.618,99 €	1.748.755,16 €	-885.897,80 €	-707.319,85 €	-523.680,23 €
(I - G) ACUMULADO	-11.277.102,17 €	-9.093.483,18 €	-7.344.728,02 €	-8.230.625,82 €	-8.937.945,67 €	-9.461.625,90 €

DISPOSICIÓN	11.277.102,17 €			1.556.094,47 €	1.494.223,61 €	1.422.650,76 €
CAPITAL VIVO	11.277.102,17 €	9.939.265,85 €	8.935.955,62 €	10.492.050,09 €	11.986.273,70 €	13.408.924,45 €
INTERESES		845.782,66 €	745.444,94 €	670.196,67 €	786.903,76 €	898.970,53 €
AMORTIZACIÓN		1.337.836,33 €	1.003.310,22 €			
FNC P.H. + CRÉDITO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €
FNC ACUMULADO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	3.313.094,40 €	3.515.050,00 €	3.722.118,40 €	3.934.299,60 €	4.151.593,60 €	4.374.000,40 €
Habitaciones	3.313.094,40 €	3.515.050,00 €	3.722.118,40 €	3.934.299,60 €	4.151.593,60 €	4.374.000,40 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.648.073,34 €	3.656.265,98 €	3.664.509,75 €	3.672.804,64 €	3.681.150,66 €	3.689.547,81 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	31.162,52 €	33.130,94 €	35.150,50 €	37.221,18 €	39.343,00 €	41.515,94 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	-334.978,94 €	-141.215,98 €	57.608,65 €	261.494,96 €	470.442,94 €	684.452,59 €
(I - G) ACUMULADO	-9.796.604,84 €	-9.937.820,82 €	-9.880.212,17 €	-9.618.717,21 €	-9.148.274,27 €	-8.463.821,69 €

DISPOSICIÓN	1.340.648,28 €	1.247.433,94 €	1.142.166,85 €	1.023.943,06 €	891.790,81 €	744.665,47 €
CAPITAL VIVO	14.749.572,73 €	15.997.006,67 €	17.139.173,51 €	18.163.116,57 €	19.054.907,38 €	19.799.572,84 €
INTERESES	1.005.669,33 €	1.106.217,95 €	1.199.775,50 €	1.285.438,01 €	1.362.233,74 €	1.429.118,05 €
AMORTIZACIÓN						
FNC P.H. + CRÉDITO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €
FNC ACUMULADO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	4.601.520,00 €	4.834.152,40 €	5.071.897,60 €	5.314.755,60 €	5.562.726,40 €	5.815.810,00 €
Habitaciones	4.601.520,00 €	4.834.152,40 €	5.071.897,60 €	5.314.755,60 €	5.562.726,40 €	5.815.810,00 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.697.996,09 €	3.706.495,50 €	3.715.046,03 €	3.723.647,70 €	3.732.300,49 €	3.741.004,40 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	43.740,00 €	46.015,20 €	48.341,52 €	50.718,98 €	53.147,56 €	55.627,26 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	903.523,91 €	1.127.656,90 €	1.356.851,57 €	1.591.107,90 €	1.830.425,91 €	2.074.805,60 €
(I - G) ACUMULADO	-7.560.297,78 €	-6.432.640,88 €	-5.075.789,31 €	-3.484.681,41 €	-1.654.255,50 €	420.550,10 €

DISPOSICIÓN	581.444,06 €	400.919,37 €	201.793,65 €	-17.328,16 €		
CAPITAL VIVO	20.381.016,90 €	20.781.936,27 €	20.983.729,92 €	20.966.401,76 €	20.708.455,98 €	20.186.784,58 €
INTERESES	1.484.967,96 €	1.528.576,27 €	1.558.645,22 €	1.573.779,74 €	1.572.480,13 €	1.553.134,20 €
AMORTIZACIÓN					257.945,78 €	521.671,40 €
FNC P.H. + CRÉDITO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €
FNC ACUMULADO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.074.006,40 €	6.337.315,60 €	6.605.737,60 €	6.879.272,40 €	7.157.920,00 €	131.043.948,00 €
Habitaciones	6.074.006,40 €	6.337.315,60 €	6.605.737,60 €	6.879.272,40 €	7.157.920,00 €	96.043.948,00 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €

GASTOS	3.749.759,45 €	3.758.565,63 €	3.767.422,93 €	3.776.331,36 €	3.785.290,92 €	116.406.516,18 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	58.158,10 €	60.740,06 €	63.373,16 €	66.057,38 €	68.792,72 €	914.424,28 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €

(INGRESOS - GASTOS)	2.324.246,95 €	2.578.749,97 €	2.838.314,67 €	3.102.941,04 €	3.372.629,08 €
(I - G) ACUMULADO	2.744.797,05 €	5.323.547,02 €	8.161.861,69 €	11.264.802,74 €	14.637.431,82 €

DISPOSICIÓN						23.307.548,31 €
CAPITAL VIVO	19.376.546,48 €	18.251.037,49 €	16.781.550,63 €	14.937.225,88 €	0,00 €	
INTERESES	1.514.008,84 €	1.453.240,99 €	1.368.827,81 €	1.258.616,30 €	1.120.291,94 €	27.322.320,56 €
AMORTIZACIÓN	810.238,11 €	1.125.508,99 €	1.469.486,86 €	1.844.324,74 €	14.937.225,88 €	23.307.548,31 €
FNC P.H. + CRÉDITO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-12.684.888,74 €	-12.684.888,74 €
FNC ACUMULADO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-12.684.888,74 €	

RESULTADOS ACC. CORR. 2 SUPUESTO "PESIMISTA"

SUPUESTO PESIMISTA	
	ACC. CORR. C.3
TOTAL INGRESOS	96.043.948,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	37.333.328,72
GASTOS COMERCIALES	950.213,88
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	36.383.114,84
GASTOS FINANCIEROS	50.579.005,42
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	-14.195.890,58
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	-4.348.767,17
BENEFICIO NETO (BN)	-9.922.123,41
	k 6,32%
	VAN (€2.943.135,44)
	TIR 5,51% < 6,32%

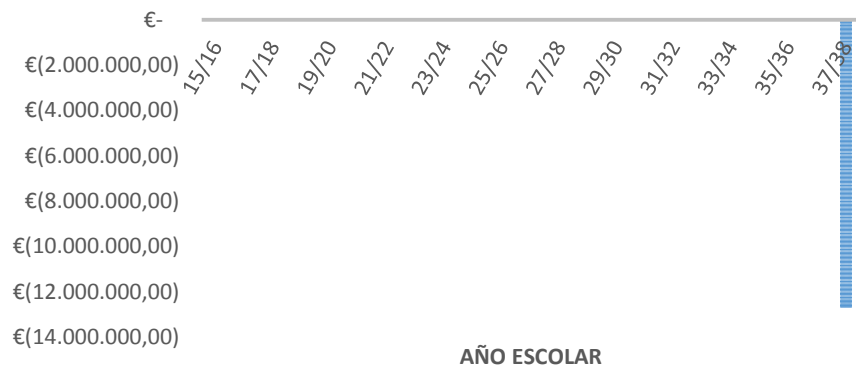


Gráfico 22. ACC. COR. 3: BN supuesto pesimista. (2015).
Elaboración propia

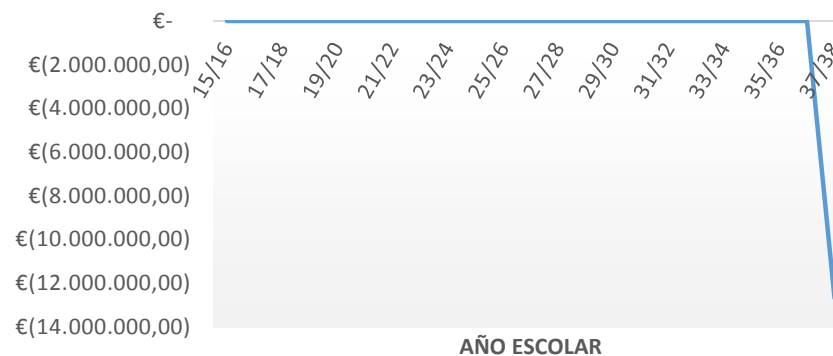


Gráfico 23. ACC. COR. 3: FNC supuesto pesimista. (2015).
Elaboración propia

CASH-FLOW ACC. COR. 3: PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CUENTA DE CRÉDITO SUPUESTO "OPTIMISTA"

	CONSTRUCCIÓN			EXPLOTACIÓN		
	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €	5.215.056,00 €	5.317.312,00 €	5.419.568,00 €
Habitaciones				5.215.056,00 €	5.317.312,00 €	5.419.568,00 €
Préstamo Hipotecario		18.690.000,00 €	16.310.000,00 €			

GASTOS	11.277.102,17 €	16.506.381,01 €	14.561.244,84 €	3.649.366,20 €	3.656.612,97 €	3.663.859,74 €
Personal				311.210,52 €	317.434,73 €	323.658,94 €
Alimentación				300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios				145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material				14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento				55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing				51.128,00 €	52.150,56 €	53.173,12 €
Préstamo Hipotecario	1.143.115,26 €	445.214,58 €	1.232.072,92 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción	10.133.986,91 €	16.061.166,43 €	13.329.171,92 €			

(INGRESOS - GASTOS)	-11.277.102,17 €	2.183.618,99 €	1.748.755,16 €	1.565.689,80 €	1.660.699,03 €	1.755.708,26 €
(I - G) ACUMULADO	-11.277.102,17 €	-9.093.483,18 €	-7.344.728,02 €	-5.779.038,22 €	-4.118.339,18 €	-2.362.630,92 €

DISPOSICIÓN	11.277.102,17 €					
CAPITAL VIVO	11.277.102,17 €	9.939.265,85 €	8.935.955,62 €	8.040.462,49 €	6.982.798,14 €	5.750.799,74 €
INTERESES		845.782,66 €	745.444,94 €	670.196,67 €	603.034,69 €	523.709,86 €
AMORTIZACIÓN		1.337.836,33 €	1.003.310,22 €	895.493,13 €	1.057.664,35 €	1.231.998,40 €
FNC P.H. + CRÉDITO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €
FNC ACUMULADO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €

	EXPLOTACIÓN					
	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
INGRESOS	5.521.824,00 €	5.624.080,00 €	5.726.336,00 €	5.828.592,00 €	5.930.848,00 €	6.033.104,00 €
Habitaciones	5.521.824,00 €	5.624.080,00 €	5.726.336,00 €	5.828.592,00 €	5.930.848,00 €	6.033.104,00 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.671.106,51 €	3.678.353,28 €	3.685.600,05 €	3.692.846,82 €	3.700.093,59 €	3.707.340,36 €
Personal	329.883,15 €	336.107,36 €	342.331,57 €	348.555,78 €	354.779,99 €	361.004,20 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	54.195,68 €	55.218,24 €	56.240,80 €	57.263,36 €	58.285,92 €	59.308,48 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	1.850.717,49 €	1.945.726,72 €	2.040.735,95 €	2.135.745,18 €	2.230.754,41 €	2.325.763,64 €
(I - G) ACUMULADO	-511.913,42 €	1.433.813,30 €	3.474.549,25 €	5.610.294,43 €	7.841.048,85 €	10.166.812,49 €

DISPOSICIÓN						
CAPITAL VIVO	4.331.392,22 €	2.710.519,92 €	873.072,96 €	- €		
INTERESES	431.309,98 €	324.854,42 €	203.288,99 €	65.480,47 €		
AMORTIZACIÓN	1.419.407,51 €	1.620.872,31 €	1.837.446,96 €	873.072,96 €		
FNC P.H. + CRÉDITO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	1.197.191,75 €	2.230.754,41 €	2.325.763,64 €
FNC ACUMULADO	-0,00 €	-0,00 €	-0,00 €	1.197.191,75 €	3.427.946,16 €	5.753.709,80 €

	EXPLOTACIÓN					
	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33
	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Habitaciones	6.135.360,00 €	6.237.616,00 €	6.339.872,00 €	6.442.128,00 €	6.544.384,00 €	6.646.640,00 €
Préstamo Hipotecario						

GASTOS	3.714.587,13 €	3.721.833,90 €	3.729.080,67 €	3.736.327,44 €	3.743.574,21 €	3.750.820,98 €
Personal	367.228,41 €	373.452,62 €	379.676,83 €	385.901,04 €	392.125,26 €	398.349,47 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €
Costes Marketing	60.331,04 €	61.353,60 €	62.376,16 €	63.398,72 €	64.421,28 €	65.443,84 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €
Construcción						

(INGRESOS - GASTOS)	2.420.772,87 €	2.515.782,10 €	2.610.791,33 €	2.705.800,56 €	2.800.809,79 €	2.895.819,02 €
(I - G) ACUMULADO	12.587.585,36 €	15.103.367,46 €	17.714.158,79 €	20.419.959,35 €	23.220.769,14 €	26.116.588,16 €

DISPOSICIÓN						
CAPITAL VIVO						
INTERESES						
AMORTIZACIÓN						
FNC P.H. + CRÉDITO	2.420.772,87 €	2.515.782,10 €	2.610.791,33 €	2.705.800,56 €	2.800.809,79 €	2.895.819,02 €
FNC ACUMULADO	8.174.482,68 €	10.690.264,78 €	13.301.056,11 €	16.006.856,67 €	18.807.666,46 €	21.703.485,48 €

	EXPLOTACIÓN					TOTAL
	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	
	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	
INGRESOS	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	158.729.760,00 €
Habitaciones	6.748.896,00 €	6.851.152,00 €	6.953.408,00 €	7.055.664,00 €	7.157.920,00 €	123.729.760,00 €
Préstamo Hipotecario						35.000.000,00 €

GASTOS	3.758.067,75 €	3.765.314,52 €	3.772.561,29 €	3.779.808,06 €	3.787.054,83 €	116.708.938,30 €
Personal	404.573,68 €	410.797,89 €	417.022,10 €	423.246,31 €	429.470,52 €	7.406.810,38 €
Alimentación	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	6.000.000,00 €
Comunitarios	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	145.200,00 €	2.904.000,00 €
Material	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	288.000,00 €
A. Equipamiento	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	55.613,57 €	1.112.271,41 €
Costes Marketing	66.466,40 €	67.488,96 €	68.511,52 €	69.534,08 €	70.556,64 €	1.216.846,40 €
Préstamo Hipotecario	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	2.771.814,10 €	58.256.684,86 €
Construcción						39.524.325,26 €

(INGRESOS - GASTOS)	2.990.828,25 €	3.085.837,48 €	3.180.846,71 €	3.275.855,94 €	3.370.865,17 €
(I - G) ACUMULADO	29.107.416,41 €	32.193.253,89 €	35.374.100,59 €	38.649.956,53 €	42.020.821,70 €

DISPOSICIÓN						11.277.102,17 €
CAPITAL VIVO						
INTERESES						4.413.102,68 €
AMORTIZACIÓN						11.277.102,17 €
FNC P.H. + CRÉDITO	2.990.828,25 €	3.085.837,48 €	3.180.846,71 €	3.275.855,94 €	3.370.865,17 €	37.607.719,02 €
FNC ACUMULADO	24.694.313,72 €	27.780.151,20 €	30.960.997,91 €	34.236.853,85 €	37.607.719,02 €	

RESULTADOS ACC. CORR. 2 SUPUESTO "OPTIMISTA"

SUPUESTO OPTIMISTA	
	ACC. CORR. C.3
TOTAL INGRESOS	123.729.760,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	65.019.140,72
GASTOS COMERCIALES	1.252.636,00
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	63.766.504,72
GASTOS FINANCIEROS	27.669.787,54
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	36.096.717,17
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	10.739.015,15
BENEFICIO NETO (BN)	25.282.702,02
	k 6,02%
	VAN €13.605.926,93
	TIR 9,70% > 6,02%

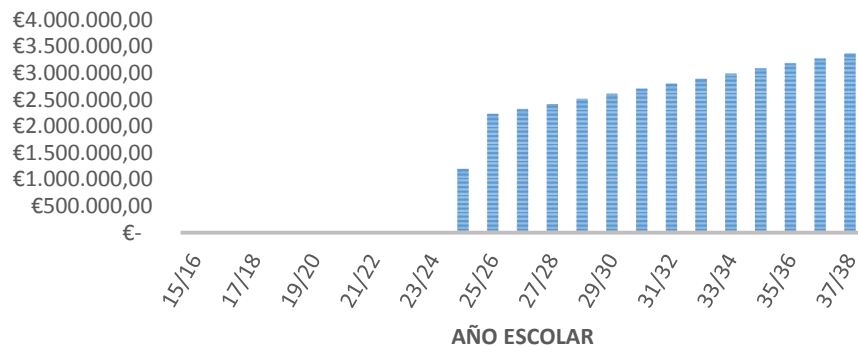


Gráfico 24. ACC. COR. 3: BN supuesto optimista. (2015).
Elaboración propia

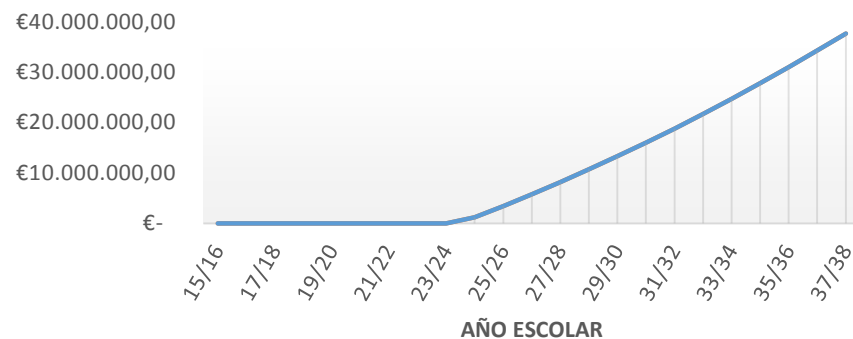


Gráfico 25. ACC. COR. 3: FNC supuesto optimista. (2015).
Elaboración propia



5 CAMBIO DE FINANCIACIÓN PRINCIPAL

Se estudia la posibilidad de realizar la promoción con un Préstamo Hipotecario con las mismas condiciones que el anteriormente expuesto, aunque esta vez con una prolongación en el tiempo de devolución de 10 años, o lo que es lo mismo, 120 meses.

Esta situación se estudia ya que al existir 120 períodos menos, el total de los intereses se ve reducido a la mitad, aumentando así el beneficio neto en los índices de rentabilidad estáticos, aunque penaliza la promoción, ya que obliga a realiza una financiación complementaria mayor aumentando así el coste de financiación K y disminuyendo el VAN.

A continuación se muestra la comparación entre los resultados obtenidos con la financiación inicial de 20 años y con el préstamo que se analiza ahora de 10 años. Estas comparaciones se realizan en los tres supuestos y con las tres acciones correctoras.

Como se comprueba a continuación, el coste de financiación K resultante es demasiado elevado, conduciendo así a la promoción a niveles de rentabilidad poco aceptables y obligando así, a la desestimación de esta variación del Préstamo Hipotecario.

COMPARACIÓN RESULTADOS PARA CAMBIO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUPUESTO "ESTÁNDAR"
PRÉSTAMO HIPOTECARIO A 20 AÑOS

	PROY. SIN FINANC.	ACC. CORR. C.1	ACC. CORR. C.2	ACC. CORR. C.3
TOTAL INGRESOS	116.321.312,80	116.321.312,80	116.321.312,80	116.321.312,80
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	57.610.693,52	57.610.693,52	57.610.693,52	57.610.693,52
GASTOS COMERCIALES	1.163.213,13	1.163.213,13	1.163.213,13	1.163.213,13
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	56.447.480,39	56.447.480,39	56.447.480,39	56.447.480,39
GASTOS FINANCIEROS	0,00	27.035.040,30	35.713.515,48	31.409.129,38
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	56.447.480,39	29.412.440,09	20.733.964,91	25.038.351,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	16.844.244,12	8.733.732,03	6.130.189,47	7.421.505,30
BENEFICIO NETO (BN)	39.528.236,27	20.603.708,06	14.528.775,44	17.541.845,70
	<i>k</i>	4,47%	5,95%	6,04%
	<i>VAN</i>	€16.826.900,45	€8.954.834,42	€8.500.694,62
	<i>TIR</i>	8,27% > 4,47%	8,27% > 5,95%	8,27% > 6,04%

PRÉSTAMO HIPOTECARIO A 10 AÑOS

	PROY. SIN FINANC.	ACC. CORR. C.1	ACC. CORR. C.2	ACC. CORR. C.3
TOTAL INGRESOS	116.321.312,80	116.321.312,80	116.321.312,80	116.321.312,80
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	57.610.693,52	57.610.693,52	57.610.693,52	57.610.693,52
GASTOS COMERCIALES	1.163.213,13	1.199.002,73	1.199.002,73	1.199.002,73
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	56.447.480,39	56.411.690,79	56.411.690,79	56.411.690,79
GASTOS FINANCIEROS	0,00	16.185.933,52	21.747.651,17	35.089.389,19
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	56.447.480,39	40.225.757,27	34.664.039,61	21.322.301,60
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	16.844.244,12	11.977.727,18	10.309.211,88	6.306.690,48
BENEFICIO NETO (BN)	39.528.236,27	28.173.030,09	24.279.827,73	14.940.611,12
	<i>k</i>	4,60%	6,08%	6,58%
	<i>VAN</i>	€15.983.146,98	€8.324.411,68	€6.118.815,40
	<i>TIR</i>	8,27% > 4,60%	8,27% > 6,08%	8,27% > 6,58%

COMPARACIÓN RESULTADOS PARA CAMBIO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUPUESTO "PESIMISTA"

PRÉSTAMO HIPOTECARIO A 20 AÑOS				
	PROY. SIN FINANC.	ACC. CORR. C.1	ACC. CORR. C.2	ACC. CORR. C.3
TOTAL INGRESOS	96.043.948,00	96.043.948,00	96.043.948,00	96.043.948,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	37.333.328,72	37.333.328,72	37.333.328,72	37.333.328,72
GASTOS COMERCIALES	950.213,88	950.213,88	950.213,88	950.213,88
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	36.383.114,84	36.383.114,84	36.383.114,84	36.383.114,84
GASTOS FINANCIEROS	0,00	27.035.040,30	35.713.515,48	50.579.005,42
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	36.383.114,84	9.348.074,54	669.599,36	-14.195.890,58
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	10.824.934,45	2.714.422,36	110.879,81	-4.348.767,17
BENEFICIO NETO (BN)	25.483.180,38	6.558.652,18	483.719,55	-9.922.123,41
	<i>k</i>	4,26%	5,95%	6,32%
	VAN	€5.524.725,71	(€1.629.008,35)	(€2.943.135,44)
	TIR	5,51% > 4,26%	5,51% < 5,95%	5,51% < 6,32%

PRÉSTAMO HIPOTECARIO A 10 AÑOS				
	PROY. SIN FINANC.	ACC. CORR. C.1	ACC. CORR. C.2	ACC. CORR. C.3
TOTAL INGRESOS	96.043.948,00	96.043.948,00	96.043.948,00	96.043.948,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	37.333.328,72	37.333.328,72	37.333.328,72	37.333.328,72
GASTOS COMERCIALES	950.213,88	986.003,48	986.003,48	986.003,48
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	36.383.114,84	36.347.325,24	36.347.325,24	36.347.325,24
GASTOS FINANCIEROS	0,00	21.173.622,84	21.747.651,17	60.558.132,82
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	36.383.114,84	15.173.702,39	14.599.674,06	-24.210.807,59
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	10.824.934,45	4.462.110,72	4.289.902,22	-7.353.242,28
BENEFICIO NETO (BN)	25.483.180,38	10.636.591,67	10.234.771,84	-16.932.565,31
	<i>k</i>	4,68%	6,08%	6,78%
	VAN	€3.497.361,38	(€2.124.510,98)	(€4.457.794,01)
	TIR	5,51% > 4,68%	5,51% < 6,08%	5,51% < 6,78%

COMPARACIÓN RESULTADOS PARA CAMBIO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUPUESTO "OPTIMISTA"

PRÉSTAMO HIPOTECARIO A 20 AÑOS				
	PROY. SIN FINANC.	ACC. CORR. C.1	ACC. CORR. C.2	ACC. CORR. C.3
TOTAL INGRESOS	123.729.760,00	123.729.760,00	123.729.760,00	123.729.760,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	65.019.140,72	65.019.140,72	65.019.140,72	65.019.140,72
GASTOS COMERCIALES	1.252.636,00	1.252.636,00	1.252.636,00	1.252.636,00
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	63.766.504,72	63.766.504,72	63.766.504,72	63.766.504,72
GASTOS FINANCIEROS	0,00	27.035.040,30	35.713.515,48	27.669.787,54
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	63.766.504,72	36.731.464,42	28.052.989,24	36.096.717,17
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	19.039.951,41	10.929.439,33	8.325.896,77	10.739.015,15
BENEFICIO NETO (BN)	44.651.553,30	25.727.025,09	19.652.092,47	25.282.702,02
	<i>k</i>	4,65%	5,95%	6,02%
	<i>VAN</i>	€21.137.860,37	€13.950.157,05	€13.605.926,93
	<i>TIR</i>	9,70% > 4,65%	9,70% > 5,95%	9,70% > 6,02%

PRÉSTAMO HIPOTECARIO A 10 AÑOS				
	PROY. SIN FINANC.	ACC. CORR. C.1	ACC. CORR. C.2	ACC. CORR. C.3
TOTAL INGRESOS	123.729.760,00	123.729.760,00	123.729.760,00	123.729.760,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	65.019.140,72	65.019.140,72	65.019.140,72	65.019.140,72
GASTOS COMERCIALES	1.252.636,00	1.288.425,60	1.288.425,60	1.288.425,60
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	63.766.504,72	63.730.715,12	63.730.715,12	63.730.715,12
GASTOS FINANCIEROS	0,00	21.173.622,84	21.747.651,17	25.457.812,36
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	63.766.504,72	42.557.092,27	41.983.063,94	38.272.902,75
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	19.039.951,41	12.677.127,68	12.504.919,18	11.391.870,83
BENEFICIO NETO (BN)	44.651.553,30	29.804.964,59	29.403.144,76	26.806.031,93
	<i>k</i>	4,71%	6,08%	6,38%
	<i>VAN</i>	€20.720.634,09	€13.280.257,37	€11.858.588,21
	<i>TIR</i>	9,70% > 4,71%	9,70% > 6,08%	9,70% > 6,38%