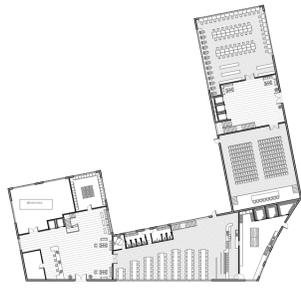


ESTUDIO DE VIABILIDAD RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN VALENCIA

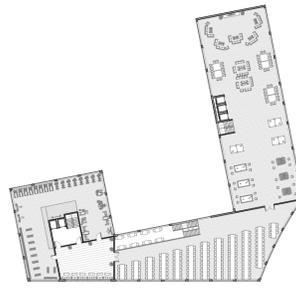
En el siguiente estudio se analiza la viabilidad económica-financiera de la promoción y posterior explotación durante 20 años de una residencia de estudiantes mixta en la zona universitaria de Valencia. Este estudio presenta el análisis del sector en el que se va a ubicar la residencia, realizando así 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.



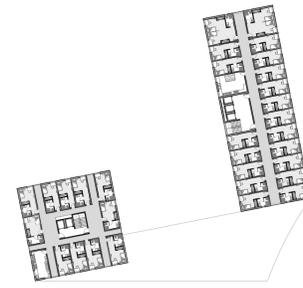
La parcela se sitúa dentro del distrito de Benimaclet, en el barrio Camino de Vera, con la dirección Camino de Vera 12. Con una superficie de parcela de 1.745,63 m².



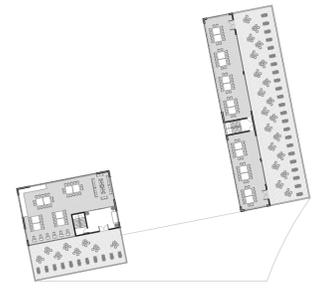
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA TIPO



PLANTA CUBIERTA



ALZADO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN DE LA RESIDENCIA

La Residencia Universitaria Mixta 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 y cuenta con las instalaciones siguientes:

- Cuarto de lavandería
- Biblioteca
- Gimnasio
- Sala multifusos
- Terraza solárium
- 24 Habitaciones dobles
- Cafetería/Comedor para 305 comensales
- Sala de conferencias y proyecciones
- Salón de ocio
- Cocina común por planta de habitacione
- 464 Habitaciones simples
- 8 Habitaciones Accesibles

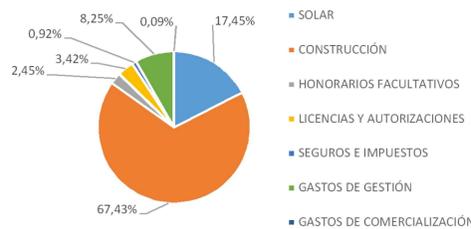
DESCRIPCIÓN DE LOS PRECIOS

CURSO COMPLETO 9 MESES		ESTANCIA CORTA	
Habitación Individual	850 €/mes	Habitación Individual	950 €/mes
Habitación Doble	700 €/mes	Habitación Doble	750 €/mes
Habitación Especial	850 €/mes	Habitación Especial	950 €/mes
ESTANCIA DIARIA			
Habitación Individual	40 €/día		

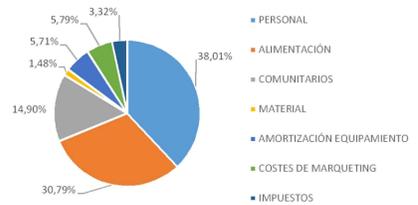
CUENTA DE RESULTADOS

PROYECTO SIN FINANCIACIÓN	ESTANDAR	PESEMISTA	OPTIMISTA
TOTAL INGRESOS	116.321.312,80	96.043.948,00	123.729.760,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58.710.619,28	58.710.619,28	58.710.619,28
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	57.610.693,52	37.333.328,72	65.019.140,72
GASTOS COMERCIALES	1.163.213,13	950.213,88	1.252.636,00
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	56.447.480,39	36.383.114,84	63.766.504,72
GASTOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	56.447.480,39	36.383.114,84	63.766.504,72
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25% 300.000€)	75.000,00	75.000,00	75.000,00
IMPUESTO DE SOCIEDADES (30% RESTO)	16.844.244,12	10.824.934,45	19.039.951,41
BENEFICIO NETO (BN)	39.528.236,27	25.483.180,38	44.651.553,30

COSTES DE CONSTRUCCIÓN



COSTES DE EXPLOTACIÓN



ACCIONES CORRECTORAS DE FINANCIACIÓN

PROYECTO SIN FINANCIACION



PRESTAMO HIPOTECADIO + CAPITAL SOCIAL



PRESTAMO HIPOTECADIO + PRESTAMO PUENTE



PRESTAMO HIPOTECADIO + CUENTA DE CREDITO



FNC CASO ESTANDAR



FNC CASO ESTANDAR



FNC CASO ESTANDAR



FNC CASO ESTANDAR



FNC CASO PESIMISTA



FNC CASO PESIMISTA



FNC CASO PESIMISTA



FNC CASO PESIMISTA



FNC CASO OPTIMISTA



FNC CASO OPTIMISTA



FNC CASO OPTIMISTA



FNC CASO OPTIMISTA

