

Estudio de viabilidad económica de una promoción de naves industriales en el municipio de Beneixida.

PROYECTO FINAL DE GRADO
2015/2016

AUTOR:

ALBA CHORDÁ PENALBA

TUTORES ACADÉMICOS:

-María Pons Morera

-Antoni Montañana i Aviñó

Departamento de organización de empresas



UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

ETS d'Enginyeria d'Edificació
Universitat Politècnica de València

Resumen

Dada la situación económica del país y, sobre todo, la situación del sector de la construcción, se considera completamente necesario el análisis de las posibles oportunidades de negocio desde el punto de vista técnico y económico con el fin de conocer la rentabilidad de las mismas.

Es por ello, que en este Trabajo Final de Grado se realizan dos estudios de viabilidad económica financiera de una posible construcción de una promoción de 8 naves industriales en el municipio de Beneixida, cuyo objetivo sea disponerlos a la venta o alquilarlos.

Con el fin de alcanzar este objetivo, en primer lugar, se hace un estudio del solar y un estudio de mercado de la situación actual española donde se analizan factores tanto demográficos como económicos.

En segundo lugar, se procede a realizar los estudios de viabilidad, analizando los costes y los ingresos que lleva implícitos la promoción, las fuentes de financiación y las acciones correctoras más adecuadas para cada estudio.

Por último, los resultados muestran la rentabilidad y viabilidad técnico económica de cada uno de ellos y su comparativa por si en un futuro se quisieran ejecutar.

Viabilidad económica – Rentabilidad – Promoción – Financiación - Naves Industriales

Abstract

Given the economic situation of the country and especially, the situation of the building sector, an analysis of the potential business opportunities from an economic and technical point of view is considered strictly necessary in order to discover the profitability of those business opportunities.

Accordingly, the purpose of this final project is to carry out two economic feasibility studies of a possible construction and development of 8 industrial warehouses in Beneixida, whose main aim is to offer them for sale or rent.

In order to attain this goal, firstly, a study of the site as well as a market research of the current Spanish situation are conducted, where demographic and economic factors are analysed.

Secondly, feasibility studies are carried out, analysing the costs and benefits of the development of the warehouses, funding sources, and the most adequate corrective actions for each study.

Finally, the results show the technical and economic profitability and feasibility of each study as well as its comparative in case in the future these studies are executed.

Profitability - Economic feasibility – Development – Funding - Industrial warehouses

Agradecimientos

Quiero dedicar este Trabajo Fin de Grado a mis padres por haberme dado la posibilidad de realizar esta carrera, por darme ánimos siempre y por su paciencia y gran apoyo todo este tiempo.

Gracias.

Acrónimos

AJD	Actos Jurídicos Documentados
DIRCE	Directorio Central de Empresas
FNC	Flujo Neto de Caja
IAE	Impuesto de Actividades Económicas
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
ICE	Índice de Confianza Empresarial
ICIO	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
ICN	Índice de Cifras de Negocios de la Industria
INE	Instituto Nacional de Estadística
IPC	Índice de Precios de Consumo
IPI	Índice de Producción Industrial
IRPF	Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas
ITP	Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos
IVA	Impuesto Valor Añadido
MV	Margen de Ventas
PEC	Presupuesto de Ejecución por Contrata
PEM	Presupuesto de Ejecución Material
PIB	Producto Interior Bruto
REI	Rentabilidad Estática de la Inversión
RRP	Rentabilidad de los Recursos Propios
TIR	Tasa Interna Rentabilidad
VAN	Valor Actual Neto

Índice

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN	7
Capítulo 2. OBJETIVOS	9
Capítulo 3. METODOLOGÍA Y ETAPAS	11
Capítulo 4. RESULTADOS	15
1. ESTUDIO DEL SOLAR	15
2. EL MACROENTORNO	19
2.1. Factores demográficos	19
2.2. Factores económicos	25
3. MICROENTORNO	36
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA INMOBILIARIA	43
3.2. DECISIONES SOBRE LA PROMOCIÓN DE NAVES INDUSTRIALES.....	62
3.3. DECISIONES SOBRE EL PRECIO	64
4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	64
A. PRIMERA PARTE. ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LAS NAVES INDUSTRIALES DESTINADAS A LA VENTA	65
4.1. GASTOS	65
4.1.1. COMPRA DEL SOLAR	65
4.1.2. CONSTRUCCIÓN	69
4.1.3. HONORARIOS FACULTATIVOS	72

4.1.4.	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	80
4.1.5.	SEGUROS E IMPUESTOS.....	85
4.1.6.	GASTOS DE GESTIÓN	87
4.1.7.	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	88
4.1.8.	GASTOS FINANCIEROS	89
4.2.	INGRESOS.....	99
4.2.1.	LIQUIDACIÓN DEL IVA.....	100
4.3.	RENTABILIDAD DEL PROYECTO. CUENTA DE RESULTADOS. 102	
4.4.	ACCIONES CORRECTORAS.....	108
B. SEGUNDA PARTE. ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LAS NAVES INDUSTRIALES DESTINADAS AL ALQUILER.		
		113
4.5.	GASTOS	113
4.6.	INGRESOS.....	115
4.6.1.	LIQUIDACIÓN DEL IVA.....	115
4.7.	RENTABILIDAD DEL PROYECTO.....	116
Capítulo 5. CONCLUSIONES		118
Capítulo 6. BIBLIOGRAFÍA.....		121
Capítulo 7. ANEXOS		125

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

En estos últimos tiempos, la atención en España se centra en cuáles serán las medidas para salir de la crisis económica y social que surgió tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y financiera.

La economía española tiende a generar menos empleos que otras economías europeas con una tasa de crecimiento de empleo tres veces por debajo de Alemania, Austria o Francia. De hecho, en el momento de mayor crecimiento, la tasa de paro se situó alrededor del 8%, cifra que se consideraría un problema grave. Además, los puestos de trabajo han sido cada vez menos seguros.

Durante las últimas tres décadas, la economía española se ha especializado en actividades que no permiten el pleno aprovechamiento del talento disponible.

La industria se ha ido insertando, a veces con gran éxito, en la economía mundial. Pero en algunos casos el peso de la subcontratación limita los beneficios de la globalización.

La construcción se ha beneficiado de años de intenso crecimiento sin que mejorara de forma equivalente la calidad del producto.

Y, salvo excepciones de empresas que se han convertido en punteras a nivel mundial, la crisis no permite realizar un cambio significativo que empuje a las empresas a ser más competitivas.

El porcentaje de las empresas de 50 a 300 trabajadores es el más bajo de la Unión Europea, después de Portugal. Fomentar el crecimiento de las pequeñas empresas para que dejen de serlo facilitaría la creación de empleo.

Viendo la situación tan arriesgada en la que se encuentra el país, es evidente la importancia de realizar estudios de viabilidad económico-financieros, para que los promotores puedan analizar más estrictamente todos los detalles que presenta la ejecución de una promoción inmobiliaria y saber si resultará rentable o no.

Además, unas de las razones más relevantes por la que se ha realizado este proyecto es para ofrecer nuevas oportunidades de empleo a empresas nuevas o existentes poniendo a su disposición naves industriales en venta o alquiler, así como también, la creación de oportunidades de negocio en el sector industrial para las empresas de construcción.

Capítulo 2. OBJETIVOS

Este trabajo, tiene como objetivo general desarrollar un estudio de viabilidad económico-financiera para analizar la rentabilidad de una promoción de ocho naves industriales tanto en su venta como en su alquiler.

Dicho estudio de viabilidad también permite conocer los problemas que pueden suceder durante la realización de la promoción ya que tiene la capacidad de evaluar todas las posibilidades existentes.

A continuación, se desarrollan los objetivos más específicos con los que poder alcanzar el objetivo general:

-Realizar un documento que sirva de modelo para poder realizar estudios de viabilidad económico-financieros.

-Estudiar el solar elegido, ya que es necesario conocer sus condiciones urbanísticas, el precio, etc.

-Analizar el macroentorno. Desarrollando el factor demográfico y el factor económico para conocer la situación económica y social en España.

-Elaborar un estudio del microentorno. A parte de los factores anteriores, analizar la zona concreta donde se va a ejecutar la promoción, el municipio de Beneixida, (Valencia). Además, describir y detallar las características de las naves más adecuadas en función de lo estudiado.

-Finalmente, realizar el estudio económico-financiero de la promoción de las ocho naves industriales. Identificar la rentabilidad que ofrece la promoción, tanto en la venta de las naves como en el alquiler de las mismas. Además, analizar una serie de fuentes de financiación para poder realizar la más adecuada y que sea posible ejecutar la promoción.

Es importante saber, que para poder realizar y cumplir los objetivos expuestos en este trabajo, es necesario obtener una serie de datos que serán utilizados en un futuro de la promoción. Por ello, se hace una estimación lo más precisa posible de datos y precios para así poder elaborar este trabajo y obtener los resultados deseados.

Capítulo 3. METODOLOGÍA Y ETAPAS

En el siguiente apartado se desarrollan las fases de las que consta el trabajo y la metodología seguida.

La metodología llevada a cabo en este trabajo ha sido plantear una serie de fases para así alcanzar los objetivos por los cuales se ha realizado este estudio de viabilidad.

A continuación se muestra un esquema con cada una de las fases que ha sido necesario llevar a cabo:



Figura 01: Esquema fases del estudio

Fuente: Elaboración propia

FASE I BÚSQUEDA DEL SOLAR

El primer paso es buscar un solar adecuado para hacer el estudio de la promoción.

FASE II DESCRIPCIÓN DEL SOLAR

Una vez encontrado el solar adecuado, es necesario hacer un pequeño análisis de la zona en estudio, así como también analizar sus características tal como la ubicación, sus dimensiones, sus conexiones, etc. Toda esta información se puede encontrar en la página web del catastro (www.catastro.es), en la página web de Google Maps (www.google.es/maps) y en la página web del Ayuntamiento de Beneixida. (www.Beneixida.es).

Además, se pueden extraer las Normas Subsidiarias donde se muestra en detalle el planeamiento vigente que le afecta.

FASE III ESTUDIO DE MERCADO

En esta segunda fase del estudio, se analizan una serie de factores tanto demográficos como económicos de una forma generalizada (macroentorno), centrándose en España y la Comunidad Valenciana y otra más concreta (microentorno), de la propia zona del municipio de Beneixida.

En cuanto al estudio del macroentorno, se analizan aspectos más genéricos que afectan a la población y economía española. Esta información se encuentra casi en su totalidad en la página web del

Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es) y también es de ayuda la página web de SEOPAN (www.sepe.es).

En el caso del microentorno, se estudian aspectos concretos del municipio de Beneixida donde se va a realizar la promoción de naves industriales. Para ello, se puede conseguir información en las páginas de internet, así como también se debe visitar la zona y comprobar todas las características de esta.

Al ser un municipio muy pequeño, es difícil encontrar mucha información actualizada en cuanto a aspectos demográficos y económicos. Por ello, hay algún apartado con información registrada de hace unos años.

Una vez realizados los estudios pertinentes, se procede a la toma de decisiones de qué tipo de naves industriales se deben ejecutar, superficies, características, calidades, etc.

FASE IV ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Una vez aclarado el tipo de promoción a ejecutar, se procede a realizar el estudio de costes e ingresos que lleva implícitos la promoción.

Para ello, se desarrolla una hoja de cálculo de Excel donde se muestra la diferencia entre pagos y cobros durante la construcción de las naves y la posterior venta o alquiler de estas.

A continuación, se analiza si la promoción es rentable o no a través de la cuenta de resultados, el VAN y el TIR.

Según resulte, existen diferentes tipos de financiación así como medidas correctoras que se pueden aplicar para rentabilizar el proyecto.

FASE V CONCLUSIONES GENERALES

Para finalizar, se procede a la recopilación y valoración de todos los resultados obtenidos durante todo el estudio anterior, para así crear unas bases finales que puedan cumplir con los objetivos deseados de esta promoción de naves industriales.

Capítulo 4. RESULTADOS

En el capítulo cuatro, se exponen y se estudian los resultados que se obtienen de una promoción de ocho naves industriales en el municipio de Beneixida.

En este capítulo se presenta en primer lugar el estudio del solar donde se va a ejecutar la promoción de las naves industriales. A continuación se analiza el macroentorno y el microentorno donde se describen los aspectos demográficos y económicos tanto de España y la Comunidad Valenciana, como del municipio de Beneixida, los cuales pueden influir en la promoción. Para acabar, se toman las decisiones convenientes en cuanto al precio de la promoción.

1. ESTUDIO DEL SOLAR

Para realizar la descripción del solar donde se va a ejecutar la promoción de naves industriales, hay que analizar tres aspectos fundamentales:

- La ubicación.
- El Estudio Urbanístico.
- El precio.

Ubicación de solar

Para el presente estudio se ha escogido un solar de una manzana sin edificar comprendida entre la Calle del Sabater y la Calle del Fuster ubicada en el Polígono Industrial “La Muntanya” al norte del municipio

de Beneixida (Valencia) donde existen más edificaciones similares a las del proyecto.



Figura 02: "Plano de emplazamiento de la manzana a estudiar del Polígono Industrial de Beneixida"
Fuente: Google Maps (2015)



Figura 03: “Plano de emplazamiento de la manzana a estudiar del Polígono Industrial de Beneixida”

Fuente: Google Maps (2015)

Estudio urbanístico

El solar se encuentra en zona de suelo urbanizable industrial y tiene una superficie de 4.800m^2 . El mínimo de parcela y de frente son 600m^2 y 15m respectivamente. La distancia mínima que debe tener al linde

frontal son 10m. Se puede ejecutar una altura máxima de 12m (pudiendo excederse según el art. 26 de la normativa). A parte del uso dominante industrial, también tiene un uso compatible terciario.

El solar linda al Norte con la calle Fuster y con otra manzana con 1 naves edificadas, al Este con la Autovía A-7, que conecta el polígono industrial con dirección Valencia al noreste y dirección Alicante al sureste. Al Sur linda con la calle Sabater y toda la zona residencial del municipio de Beneixida. Por último, al Oeste linda con la calle B y otra manzana con 5 naves edificadas.

La cercanía del solar con la Autovía A-7 permite un acceso rápido y cómodo hasta las naves.

El precio

Tras consultar con el Ayuntamiento de Beneixida y con los propietarios de las diversas empresas situadas alrededor del solar elegido, no se ha podido localizar al dueño de éste. Por ello, se ha consultado y se ha conseguido información sobre los precios actuales que se están usando para la venta del suelo industrial. Los precios que se han recogido rondan entre los 70 y los 80€/m². Así pues, el precio del solar son **379.200,00€**.

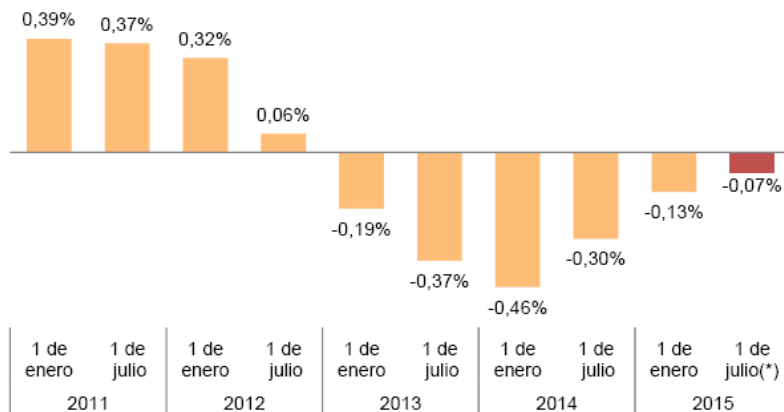
2. EL MACROENTORNO

El siguiente apartado presenta el estudio del Macroentorno, dónde se describen los factores que pueden afectar al estudio de la promoción de naves industriales. Estos factores los vamos agrupar en factores demográficos y factores económicos.

2.1. Factores demográficos

En primer lugar, se estudia la evolución demográfica española a 1 de julio de 2015 (último dato publicado), dónde la población residente en España se sitúa en 46.423.064 habitantes. Esto es debido a un descenso de 26.501 personas desde principios de año, al igual que lleva haciéndolo desde el año 2012.

Cabe destacar, que con respecto al 1 de junio de 2014, el descenso de población se ha moderado.



(*) Datos provisionales

Figura 04: Evolución del crecimiento de la población de España (2011-2015)

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

A continuación, si analizamos la población por edad, se observa un mayor descenso de la población en los grupos de edades entre 20 y 39 años, 440.957 personas menos. Manteniéndose más constante la franja de 40 a 49 años, edades también propicias para emprender un negocio.

Grupos de edad	Población a 1 de enero		Crecimiento anual(*)	
	2015(*)	2014	Absoluto	Relativo (%)
TOTAL	46.439.864	46.512.199	-72.335	-0,16
0 a 4 años	2.256.137	2.320.612	-64.474	-2,78
5 a 9 años	2.484.228	2.478.498	5.730	0,23
10 a 14 años	2.307.748	2.267.843	39.905	1,76
15 a 19 años	2.152.888	2.140.570	12.317	0,58
20 a 24 años	2.318.277	2.374.617	-56.339	-2,37
25 a 29 años	2.637.741	2.749.308	-111.566	-4,06
30 a 34 años	3.267.325	3.456.208	-188.883	-5,47
35 a 39 años	3.948.602	4.032.770	-84.168	-2,09
40 a 44 años	3.888.532	3.858.819	29.713	0,77
45 a 49 años	3.690.385	3.689.866	520	0,01
50 a 54 años	3.409.097	3.333.372	75.725	2,27
55 a 59 años	2.978.760	2.877.803	100.958	3,51
60 a 64 años	2.508.107	2.491.892	16.215	0,65
65 a 69 años	2.357.956	2.327.434	30.522	1,31
70 a 74 años	1.949.490	1.809.958	139.531	7,71
75 a 79 años	1.553.295	1.652.238	-98.944	-5,99
80 a 84 años	1.425.513	1.403.260	22.253	1,59
85 a 89 años	854.988	825.182	29.807	3,61
90 a 94 años	356.755	333.079	23.676	7,11
95 y más años	94.038	88.871	5.166	5,81

(*) Datos provisionales

Figura 05: Crecimiento poblacional por grupos de edad

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

Respecto a la Comunidad Valenciana, en el segundo semestre del año 2015, la población sufre un descenso de 0,09% respecto al primer semestre del mismo año, tal y como se observa en la *Figura 06*.

	Población residente		Crecimiento absoluto en el semestre	Crecimiento relativo (%)
	a 1 de enero 2015	a 1 de julio 2015 ^(*)		
TOTAL	46.449.585	46.423.064	-26.501	-0,06
Andalucía	8.399.818	8.398.984	-634	-0,01
Aragón	1.326.403	1.322.519	-3.884	-0,29
Asturias, Principado de	1.049.875	1.044.481	-5.394	-0,51
Baleares, Illes	1.124.972	1.129.217	4.244	0,38
Canarias	2.128.144	2.128.462	318	0,01
Cantabria	585.359	583.852	-1.506	-0,26
Castilla y León	2.478.079	2.465.901	-12.178	-0,49
Castilla - La Mancha	2.062.767	2.054.903	-7.864	-0,38
Cataluña	7.398.991	7.398.523	1.532	0,02
Comunitat Valenciana	4.939.874	4.935.462	-4.212	-0,09
Extremadura	1.091.823	1.088.078	-3.548	-0,32
Galicia	2.734.858	2.728.291	-6.365	-0,31
Madrid, Comunidad de	6.385.298	6.400.850	15.552	0,24
Murcia, Región de	1.463.773	1.465.103	1.330	0,09
Navarra, Comunidad Foral de	838.402	838.142	-260	-0,04
País Vasco	2.165.100	2.164.325	-775	-0,04
Rioja, La	313.569	312.824	-945	-0,30
Ceuta	84.892	84.498	-194	-0,23
Melilla	84.570	84.851	281	0,33

(*) Datos provisionales

*Figura 06: Crecimiento poblacional por comunidades autónomas
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)*

En cuanto a las migraciones, en el año 2014 se registró un saldo migratorio negativo menor que el del año anterior, situándose en 102.309 personas.

Esto fue debido a que se experimentó un aumento de la inmigración del 9,4%, frente a un descenso de la emigración del 23,1%.

Según los últimos datos publicados, en el primer semestre del 2015 se registró un saldo migratorio negativo de 7.385 personas, un 78,1% menor del segundo semestre del año 2014.

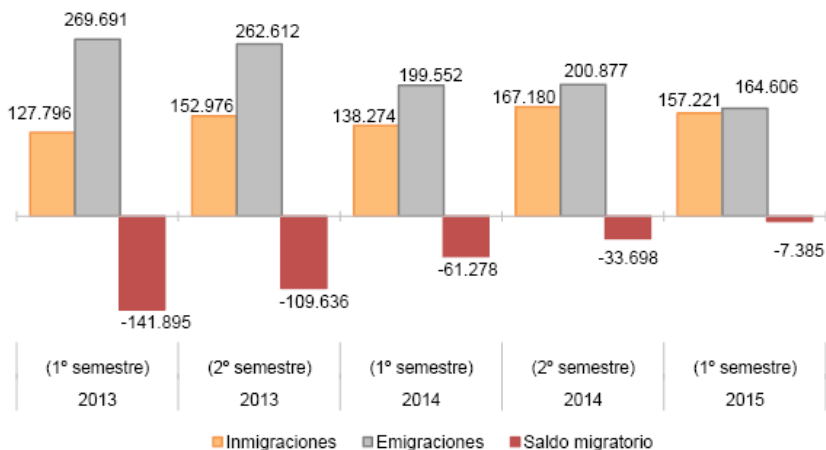


Figura 07: Evolución de la migración exterior de España 2013-2015

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

Según la nota de prensa de la Proyección de la Población de España 2014-2064 del INE, “Si se mantuvieran las tendencias demográficas, España perdería 1 millón de habitantes en los próximos 15 años y 5,6 millones de habitantes en los próximos 50 años”.

La siguiente *Figura 08*, muestra entre el año 2009 y 2014 un punto crítico en el que la población empieza a descender notablemente. Según la proyección anual de la población 2014-2064 del Instituto Nacional de Estadística, la tendencia de población negativa se mantiene durante todos los siguientes años provocando una pérdida notable de millones de personas.

Esto se debe a un saldo vegetativo negativo, es decir, un aumento progresivo de las defunciones y un descenso de los nacimientos.

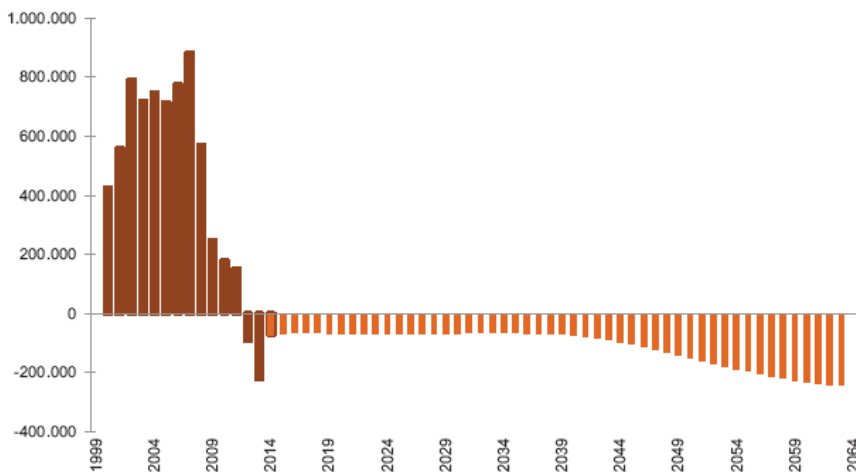


Figura 08: Crecimiento anual de la población de España 2000-2013 y según proyección 2014-2064

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

En cuanto a las predicciones de población por comunidades autónomas, se observa una reducción de la población en la mayoría de estas.

Centrándose en el caso de la Comunidad Valenciana, se predice el mayor descenso de la población respecto a las demás comunidades autónomas. Su población pasaría de 770.740 habitantes en 2014, a -239.830 en 2029. Un descenso, en términos relativos, de -4,8%.

	Población residente a 1 de enero			Absoluto		Relativo (%)	
	2002	2014	2029	2002-2014	2015-2029	2002-2014	2015-2029
Total nacional	41.035.271	46.507.760	45.484.908	5.472.489	-1.022.852	13,3	-2,2
Andalucía	7.391.401	8.390.723	8.390.998	999.322	274	13,5	0,0
Aragón	1.209.917	1.331.943	1.274.803	122.026	-57.140	10,1	-4,3
Asturias, Principado de	1.062.796	1.058.976	971.009	-3.820	-87.968	-0,4	-8,3
Baleares, Illes	845.130	1.115.374	1.169.361	270.244	53.987	32,0	4,8
Canarias	1.703.846	2.114.989	2.175.795	411.143	60.807	24,1	2,9
Cantabria	536.289	587.686	563.487	51.397	-24.199	9,6	-4,1
Castilla y León	2.454.840	2.495.765	2.271.767	40.925	-223.998	1,7	-9,0
Castilla - La Mancha	1.763.493	2.076.833	2.046.895	313.340	-29.937	17,8	-1,4
Cataluña	6.380.503	7.411.869	7.189.552	1.031.366	-222.317	16,2	-3,0
Comunitat Valenciana	4.192.287	4.963.027	4.723.196	770.740	-239.830	18,4	-4,8
Extremadura	1.057.795	1.096.951	1.052.313	39.156	-44.638	3,7	-4,1
Galicia	2.696.818	2.747.207	2.539.735	50.389	-207.472	1,9	-7,6
Madrid, Comunidad de	5.478.405	6.368.706	6.476.551	890.301	107.844	16,3	1,7
Murcia, Región de	1.206.619	1.461.876	1.462.769	255.258	893	21,2	0,1
Navarra, Comunidad Foral de	557.454	636.629	635.636	79.175	-993	14,2	-0,2
País Vasco	2.082.911	2.166.184	2.056.975	83.273	-109.209	4,0	-5,0
Rioja, La	277.993	314.829	297.967	36.836	-16.862	13,3	-5,4
Ceuta	70.874	84.524	91.656	13.650	7.133	19,3	8,4
Melilla	65.901	83.669	94.442	17.768	10.773	27,0	12,9

Figura 09: Crecimiento poblacional proyectado por comunidades autónomas
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

2.2. Factores económicos

En esta parte se analiza la situación económica en España. Desde el año 1985 aproximadamente, el sector de la construcción experimentó un notable crecimiento el cuál fue nombrado como “burbuja inmobiliaria”. Este fenómeno se caracterizó por la expansión de viviendas construidas, aumento de la deuda hipotecaria, gran importancia del sector construcción en el PIB, crecimiento del empleo en la construcción, así como un incremento de precio por encima del IPC en la venta de viviendas. A partir del año 2007 comenzaron a ser notables los síntomas de una posible crisis. Durante 2009, se siguen agravando los desplomes del mercado inmobiliario, lo que se conoce ya como notable ajuste en el sector de la construcción.

En primer lugar, se analiza el Producto Interior Bruto (PIB), que es aquel que mide el valor monetario de la producción de bienes y servicios finales asociados a un país a lo largo de un periodo de tiempo determinado. Generalmente se emplea para valorar la riqueza de un país.

En la siguiente *Figura 10*, se observa que en el año 2008 hay una bajada muy importante del PIB, tanto en España como en la Unión Europea y la Eurozona, el cuál toca fondo en el año 2009.

A partir de este año, muestra un intento de recuperación hasta 2010 con un crecimiento del 0,3% en España. Sin embargo, de 2010 a 2013 se vuelve a observar un descenso del -1,0%. Por último, desde 2013 hasta 2015 se registra un crecimiento del 0,8% en el cuarto trimestre.

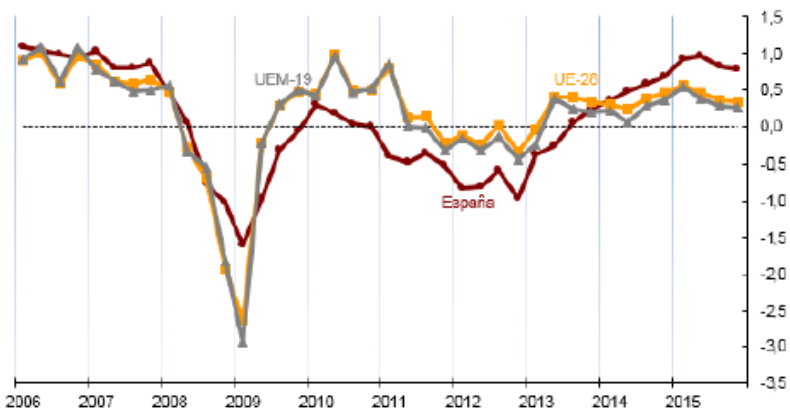


Figura 10: Producto Interior Bruto. (Tasas de variación intertrimestrales).

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

Actualmente, en el primer trimestre del año 2016, el PIB registra una variación trimestral del 0,8%, respecto del último trimestre de 2015 según la estimación avance del PIB trimestral.

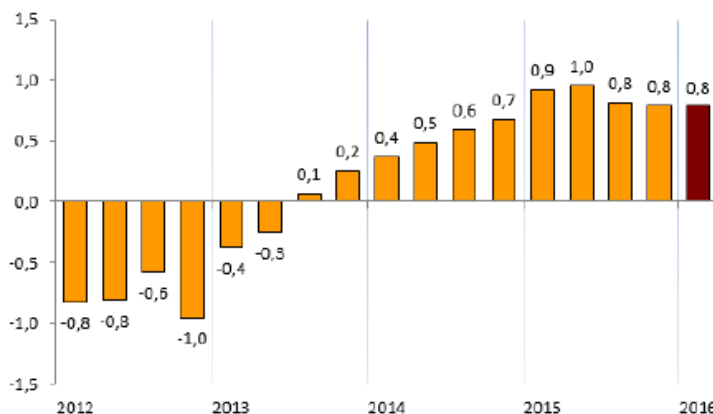


Figura 11: Producto Interior Bruto. Estimación avance del PIB primer trimestre de 2016. Tasas trimestrales.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

Respecto a la contribución de la demanda, tanto nacional como exterior, en el crecimiento del PIB en el cuarto trimestre de 2015, se muestra en la siguiente *Figura 12* una contribución similar positiva de 4,1 puntos de la demanda nacional frente a una contribución menos negativa de -0,6 puntos de la demanda exterior frente a los -0,7 del trimestre anterior.

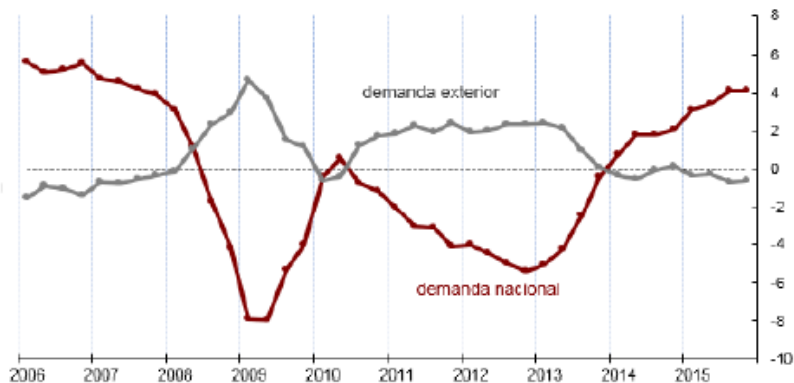
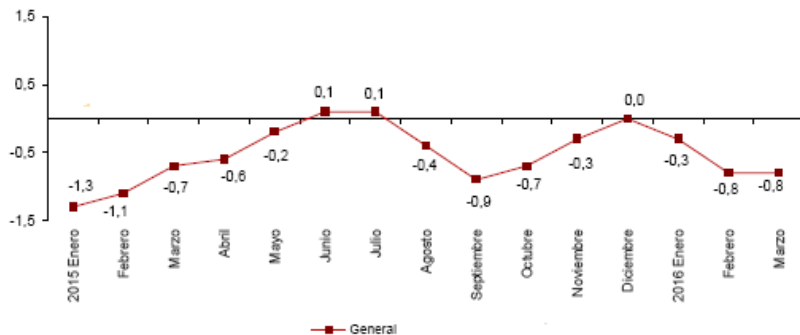


Figura 12: Demanda nacional y exterior. (Aportaciones al crecimiento del PIB).

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

En segundo lugar, se analiza la evolución del Índice de Precios de Consumo (IPC) que es una estimación estadística que mide la evolución del conjunto de precios de los bienes y servicios que consume la población en un país. Permite conocer cuánto se ha encarecido o abaratado el precio del conjunto de artículos que constituyen el consumo familiar.

La tasa anual del IPC general en el mes de marzo de 2016 es de -0,8%, la misma registrada en el mes anterior y -0,5% más que en el mes de enero de 2016.



*Figura 13: Evolución anual del IPC. Índice general.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)*

Generalmente, la tasa anual del IPC se mantiene en valores negativos en todas las comunidades autónomas.

En cuanto a la Comunidad Valenciana, que se sitúa en -1,1% en el mes de marzo, se mantiene con el mismo valor que el mes anterior.

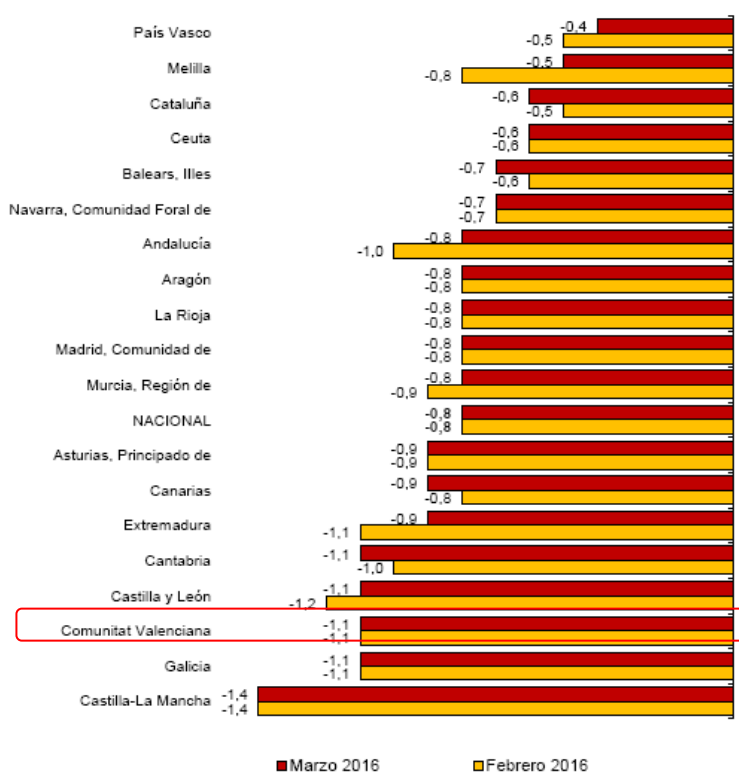


Figura 14: Tasas anuales del IPC. Comunidades autónomas.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

Por otro lado, es interesante analizar el paro registrado. En la *Figura 15* se puede observar que el número de personas paradas se está reduciendo con respecto periodos anteriores.

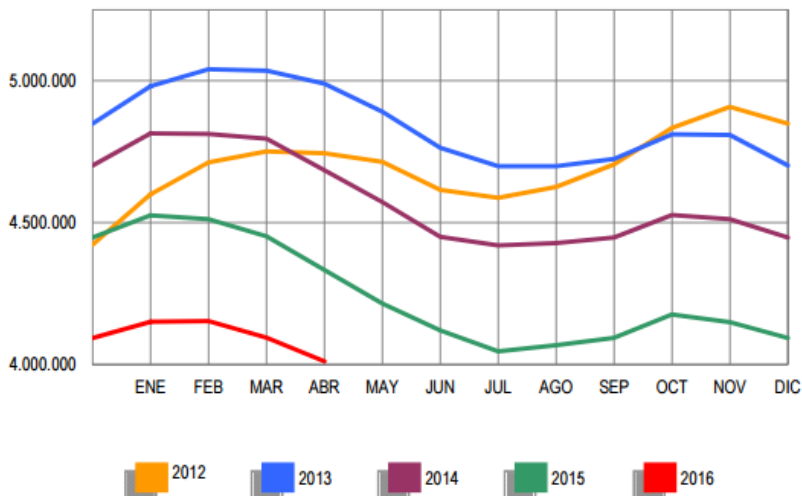


Figura 15: Evolución del paro registrado (2012-2016)

Fuente: www.sepe.es (2016)

Después de 6 años seguidos en que el número de empresas activas se ha ido reduciendo, se observa como durante el año 2014 ha ido aumentando hasta un 2,2% situándose en 3.186.878 empresas, según el Directorio Central de Empresas (DIRCE) a 1 de enero de 2015.

En la siguiente *Figura 16*, se observa la evolución del número de empresas desde el año 2006, antes de la “burbuja inmobiliaria” hasta la actualidad.

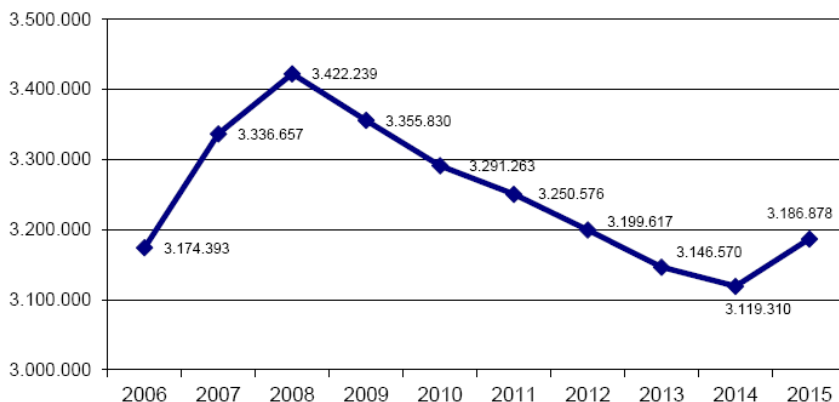


Figura 16: Evolución de la población de empresas (2006-2015)

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

Según la evolución del año 2014, 399.358 empresas empezaron el ejercicio de actividades económicas mientras que 329.304 empresas cesaron todas sus actividades.

A continuación, en la *Figura 17*, se observa que el Índice de Confianza Empresarial sube un 0,6% en el segundo trimestre de 2016 respecto al primero

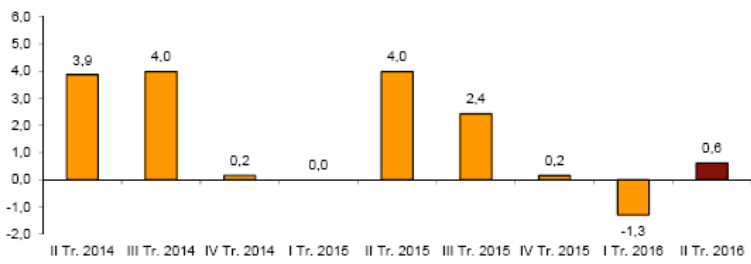


Figura 17: Índice de confianza empresarial.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

Además, el 20,1% de los gestores de establecimientos empresariales considera que el negocio será favorable en el segundo trimestre de 2016, frente al 18,2% que opina que será desfavorable.

La diferencia, denominada Balance de Expectativas, se sitúa en 1,9 puntos, frente a los -6,5 del trimestre anterior.

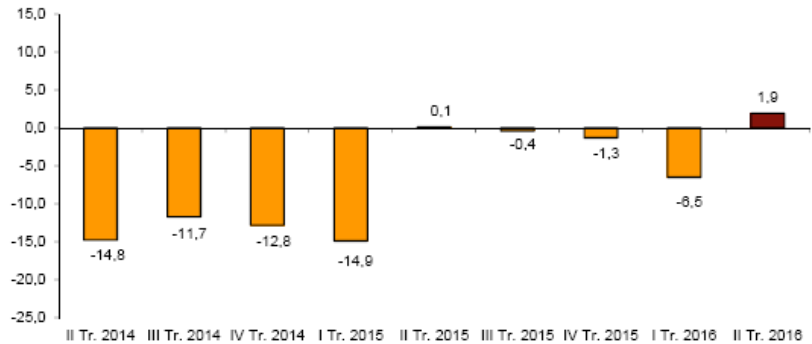


Figura 18: Evolución saldo de Expectativas.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

En cuanto a la variación mensual del Índice General de Cifra de Negocios de la Industria entre los meses de febrero y enero es del -0,4% como se observa en la *Figura 19*.

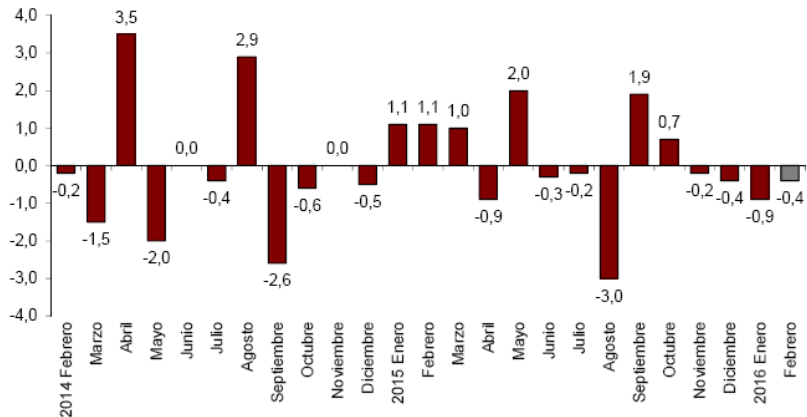
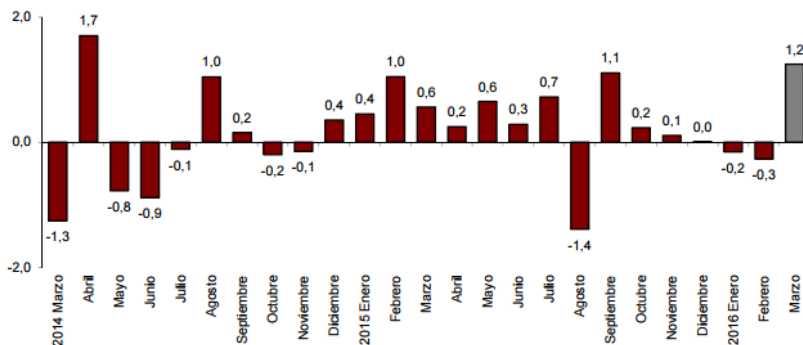


Figura 19: Índice general de cifra de negocios de la industria
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)

Por último, en la *Figura 20*, se analiza la variación mensual del Índice de Producción Industrial (IPI) entre los meses de marzo y febrero que es del 1,2%.



*Figura 20: Índice general de producción industrial
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2016)*

3. MICROENTORNO

Después de realizar el estudio del macroentorno se pasa a realizar el análisis de la zona dónde se va a realizar el proyecto.

Para el estudio del Microentorno, hay que tener en cuenta tres grandes bloques que son:

- Características de la zona.**
- Oferta inmobiliaria de la zona.**
- Demanda de la zona.**

Características de la zona

Beneixida es el municipio dónde se va a centrar el estudio del microentorno. Esta población está situada al sector sur de la comarca La Ribera Alta y tiene 690 habitantes. Está situado al sur de la provincia de Valencia, a 46 Km de la capital. Delimita con los municipios de Gavarda al norte, Játiva (La Costera) al sur, Alcántara del Xúquer al noroeste y Castello de la Ribera al noreste.

La superficie municipal tiene una extensión de 3,20 Km² y esta comunicada por carretera con Játiva y Valencia. Desde Valencia se accede a esta localidad a través de la A-7 al igual que desde Játiva.

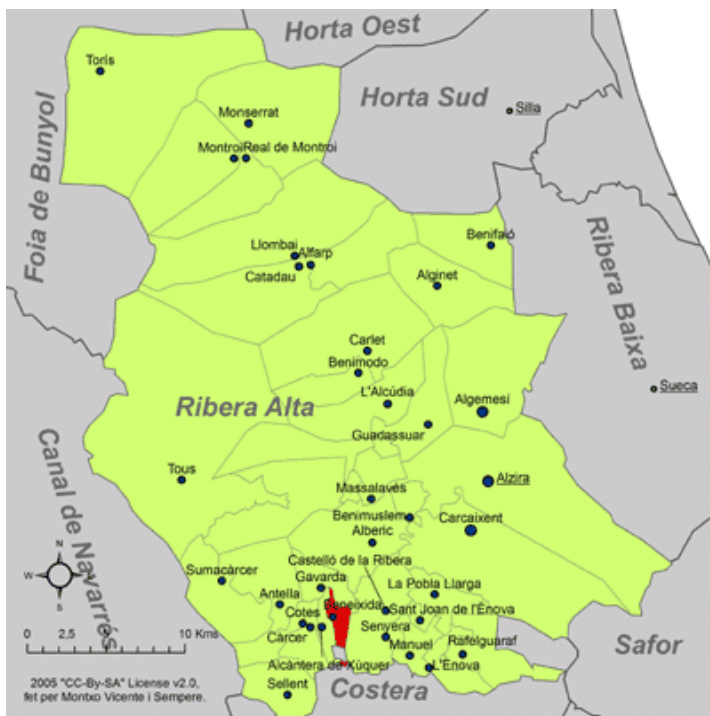


Figura 21: Comarca Ribera Alta
Fuente: Google Maps (2016)

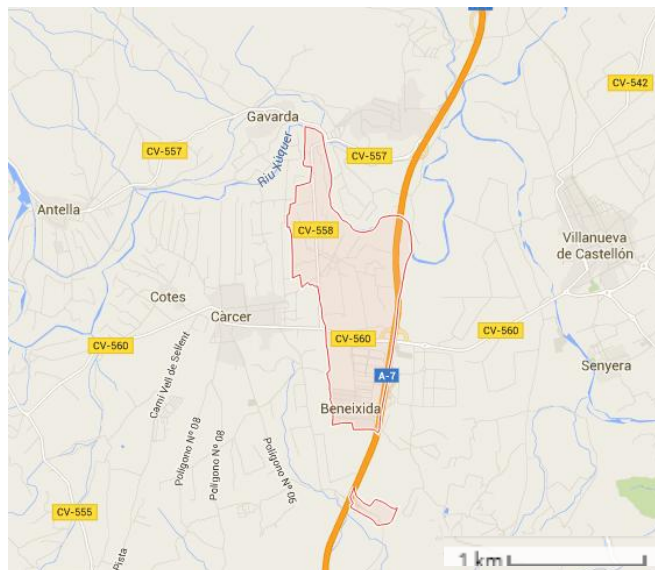


Figura 22: Municipio de Beneixida

Fuente: Google Maps (2016)

En cuanto a la evolución de la población del municipio de Beneixida, según los últimos datos del INE, se observa en la siguiente *Figura 23* que en el año 2010 se llegó a 726 habitantes y desde ese año el municipio fue decreciendo hasta llegar a 683 habitantes en 2013. A partir de este año hasta el 2015 se muestra un crecimiento continuo de la población de Beneixida.

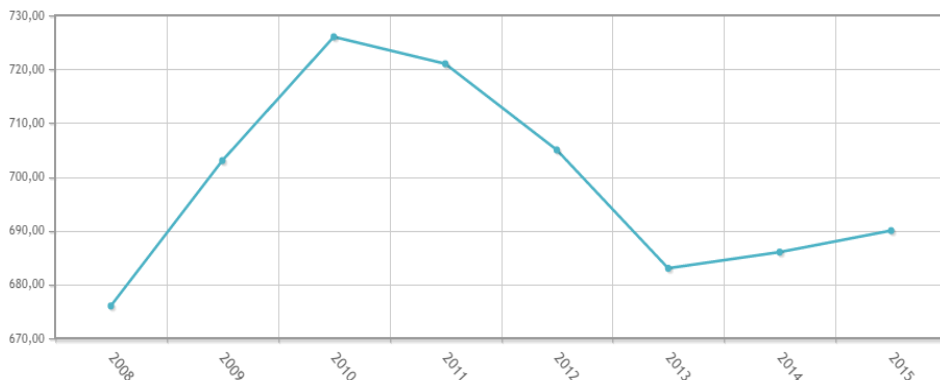


Figura 23: Padrón Municipal de Beneixida.
 Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2015)

Por otra parte, según el último informe de datos económicos y sociales de Caja España-Duero del año 2012 del municipio de Beneixida, se puede observar en la siguiente *Figura 24* respecto al movimiento migracional interior, un saldo positivo continuo entre 13 y 22 hasta el año 2010, en el cuál sufre una bajada importante hasta -26.

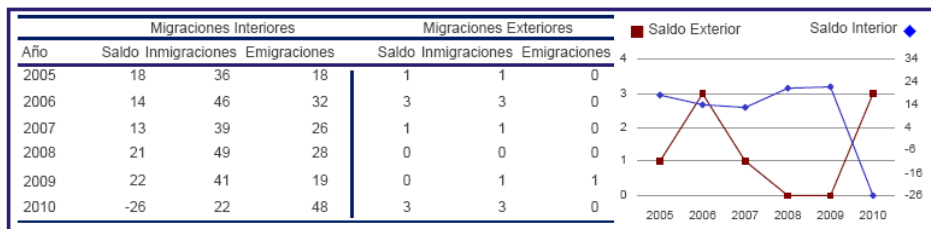


Figura 24: Variaciones Residenciales de Beneixida.
 Fuente: Informe de datos económicos y sociales de unidades territoriales de España de Caja España-Duero 2012. (2015)

Respecto a la edificación existente en el municipio de Beneixida, cabe decir que toda la población está concentrada en un único núcleo y no hay viviendas permanentes dispersas. Se pueden distinguir dos usos globales, el residencial y el industrial.

La estructura urbana está compuesta por viviendas de planta baja y primera, una red de calles de trazado regular, del mismo ancho y con una continuidad clara.

Por otro lado, el uso industrial se encuentra prácticamente concentrado en la zona del polígono industrial La Muntanya, situado al norte del municipio y con muy buena conexión de entrada y salida de transporte a la autovía A-7.

Las edificaciones para uso industrial en el polígono del municipio, tienen una tipología específica. Suelen ser naves con cubierta a dos aguas y el interior exento.

Las naves suelen tener cerramientos de fábrica de bloque de hormigón y estructura metálica en las cerchas y en los pilares que soportan a estas.

A continuación, para seguir con el estudio del microentorno de Beneixida, es conveniente analizar la estructura económica del municipio.

Se divide la estructura económica en tres grandes sectores económicos:

- Sector Primario** (agricultura y ganadería)
- Sector Secundario** (industrial y construcción)
- Sector Terciario** (comercio y servicios)

SECTOR PRIMARIO (AGRICULTURA Y GANADERÍA)

El sector agrícola ha ido perdiendo su tradicional importancia, debido a la importancia que se le ha ido dando al sector servicios de Beneixida.

En cuanto a la ganadería, no tiene gran significado en la económica de Beneixida.

SECTOR SECUNDARIO (INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN).

Como ya se ha dicho anteriormente, el polígono de Beneixida ha ido creciendo con el paso de los años en cuanto a número de empresas en actividad. En este momento, se pueden contabilizar 23 naves construidas con sólo 4 de ellas sin uso.

La superficie del polígono Industrial “La Muntanya” es de 171.925m² y tiene un aprovechamiento tipo del 0,55 m^{2t}/m^{2s}

Las empresas en actividad del polígono de Beneixida son bastante diversas, se pueden encontrar empresas de congelados, empresas agrícolas, talleres, relacionadas con la madera y la más grande que hay que es la empresa de mensajería y transporte Seur.

SECTOR TERCIARIO (COMERCIO Y SERVICIOS).

Aquí se adjuntan los establecimientos comerciales existentes en el municipio a parte de los Servicios Administrativos (Ayuntamiento, Correos, etc.):

Comercios productos alimenticios y bebidas en general	3
Bares	3
Restaurante/ Hostal	1
Carnicería	1
Farmacia	1
Gasolinera	1

Tabla 01: Comercios y Servicios en Beneixida.

Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, en cuanto a la evolución del paro registrado, se observa en la siguiente *Figura 25* que las tasas de paro empiezan a crecer a partir del año 2009, lo cual coincide con la crisis en España. El mayor porcentaje de tasa de paro llega en el año 2012. En el año 2016, ha aumentado el número de parados en 41 respecto de los 39 del año anterior, manteniéndose el mismo número de habitantes.






Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población
Marzo 2016	12,92% 	41	690
2015	12,20% 	39	690
2014	9,90% 	31	686
2013	13,21% 	41	683
2012	24,20% 	76	705
2011	16,03% 	52	721
2010	16,04% 	53	726
2009	13,76% 	44	703
2008	9,14% 	28	676
2007	6,53% 	20	670
2006	6,72% 	20	656
2005	7,37% 	21	636

Figura 25: Evolución del paro en Beneixida.

Fuente: datosmacro.com (2016).

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA INMOBILIARIA

En el polígono industrial de Beneixida, se pueden encontrar solares disponibles para la realización de promociones de naves industriales. No obstante, no hay ninguna promoción de naves en marcha.

Tras la búsqueda de naves en venta para la oferta inmobiliaria únicamente se han encontrado 2 naves en dicho polígono con lo que parece que la demanda en este tipo de promociones es elevada.

Evidentemente, se ha ampliado el radio de búsqueda de naves que se oferta en el municipio al de la comarca de la Ribera Alta, para así poder hacer un mejor estudio del tipo de promociones ofertadas en la zona.

Seguidamente se adjuntan unas fichas con las características de las ofertas inmobiliarias respecto a la venta de naves que se han encontrado en la comarca de La Ribera Alta. Dado que la normativa de valoración de Bienes Inmuebles (orden ECO/805/2003) dice que el método de Homogeneización debe aplicarse como mínimo a 6 testigos, se presentan 6 fichas.

TESTIGO 1		
		
LOCALIZACIÓN	Polígono industrial de Alginet	
PRECIO	total	490.000
	unitario	432€/m2
SUPERFICIE	construida	1133m2
	útil	
ANTIGÜEDAD	7 años	
ACCESIBILIDAD	buena	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	estructura	metálica
	cerramiento	hormigón
	cubierta	sándwich
INSTALACIONES	Baños	2
	Oficina	si
	Aparcamiento	no
	Acera	si
	Puente Grúa	no
	Muelle de carga	no
INSTALACIONES	Agua	si
	Luz	si
	Saneamiento	si
	Sistema de Climatización	no
	Alumbrado público	si

Fuente: www.idealista.com (2015)

TESTIGO 2		
		
LOCALIZACIÓN	Calle Pla, 1 Algemés	
PRECIO	total	120.000
	unitario	800€/m2
SUPERFICIE	construida	150m2
	útil	148m2
ANTIGÜEDAD	4 años	
ACCESIBILIDAD	buena	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	estructura	metálica
	cerramiento	placas alveolares
	cubierta	sándwich
INSTALACIONES	Baños	si
	Oficina	no
	Aparcamiento	si
	Acera	si
	Puente Grúa	no
	Muelle de carga	no
INSTALACIONES	Agua	si
	Luz	si
	Saneamiento	si
	Sistema de Climatización	no
	Alumbrado público	si

Fuente: www.idealista.com (2015)

TESTIGO 3		
		
LOCALIZACIÓN	Calle Benifaió, 32 Guadasuar	
PRECIO	total	260.000
	unitario	245€/m2
SUPERFICIE	construida	1061m2
	útil	846m2
ANTIGÜEDAD	8 años	
ACCESIBILIDAD	buena	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	estructura	metálica
	cerramiento	placas alveolares
	cubierta	sándwich
INSTALACIONES	Baños	si
	Oficina	si
	Aparcamiento	si
	Acera	si
	Puente Grúa	no
	Muelle de carga	no
INSTALACIONES	Agua	si
	Luz	si
	Saneamiento	si
	Sistema de Climatización	no
	Alumbrado público	no

Fuente: www.idealista.com (2015)

TESTIGO 4		
		
LOCALIZACIÓN	Calle benifayo, 25 Guadasuar	
PRECIO	total	310.000
	unitario	388€/m2
SUPERFICIE	construida	800m2
	útil	
ANTIGÜEDAD	9 años	
ACCESIBILIDAD	buena	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	estructura	metálica
	cerramiento	placas alveolares
	cubierta	sándwich
INSTALACIONES	Baños	si
	Oficina	si
	Aparcamiento	si
	Acera	si
	Puente Grúa	no
	Muelle de carga	no
INSTALACIONES	Agua	si
	Luz	si
	Saneamiento	si
	Sistema de Climatización	si
	Alumbrado público	si

Fuente: www.idealista.com (2015)

TESTIGO 5		
		
LOCALIZACIÓN	Polígono industrial de Beneixida	
PRECIO	total	295.000
	unitario	390€/m ²
SUPERFICIE	construida	757m ²
	útil	
ANTIGÜEDAD	7 años	
ACCESIBILIDAD	muy buena	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	estructura	metálica
	cerramiento	placas alveolares
	cubierta	sándwich
INSTALACIONES	Baños	si
	Oficina	no
	Aparcamiento	si
	Acera	si
	Puente Grúa	no
	Muelle de carga	no
INSTALACIONES	Agua	si
	Luz	si
	Saneamiento	si
	Sistema de Climatización	no
	Alumbrado público	si

Fuente: www.milanuncios.com (2015)

TESTIGO 6		
		
LOCALIZACIÓN	Polígono industrial de Beneixida	
PRECIO	total	302.000
	unitario	589€/m2
SUPERFICIE	construida	513m2
	útil	
ANTIGÜEDAD	6 años	
ACCESIBILIDAD	muy buena	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	estructura	metálica
	cerramiento	placas alveolares
	cubierta	sándwich
INSTALACIONES	Baños	si
	Oficina	si
	Aparcamiento	si
	Acera	si
	Puente Grúa	no
	Muelle de carga	no
INSTALACIONES	Agua	si
	Luz	si
	Saneamiento	si
	Sistema de Climatización	no
	Alumbrado público	si

Fuente: www.milanuncios.com (2015)

Una vez descritas las características de las seis ofertas inmobiliarias elegidas, se realiza una tabla de homogeneización para determinar el valor del precio medio de venta de la oferta.

En primer lugar, para la elaboración de la tabla de homogeneización se tienen en cuenta varias características como por ejemplo:

- Superficie
- Antigüedad
- Ubicación
- Calidad
- Instalaciones

A continuación, se tienen que concretar los coeficientes de homogeneización que se van a aplicar a cada característica, en función de la relación entre la nave a construir y la nave comparable que se va a homogeneizar.

El objetivo de los coeficientes dichos anteriormente es apreciar o depreciar el comparable en relación a la nave a construir.

A continuación se ha hecho una tabla para adjudicar un coeficiente a cada una de las características dichas anteriormente:

CARACTERÍSTICAS	MUY BUENO MB	BUENO B	IGUAL I	MALO M	MUY MALO MM
COEFICIENTES	-0,1	-0,05	0	0,05	0,1

Tabla 02: Coeficientes homogeneización.

Fuente: Elaboración propia

CARACTERÍSTICAS							
TESTIGOS	ANTIGÜEDAD	UBICACIÓN	CALIDAD	INST.	SUPERFICIE	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO
1	7 años	Buena	Baja	8	1133m ²	490.000 €	432€/m ²
2	4 años	Muy buena	Media	7	150m ²	120.000 €	800€/m ²
3	8 años	Buena	Media	8	1061m ²	260.000 €	245€/m ²
4	9 años	Buena	Baja	10	800m ²	310.000 €	388€/m ²
5	7 años	Muy buena	Media	7	757m ²	295.000 €	390€/m ²
6	6 años	Muy buena	Media	8	513m ²	302.000 €	589€/m ²
NAVE	0 años	Muy buena	Media	8	600m ²		

Tabla 03: Método de comparación

Fuente: Elaboración propia

CARACTERÍSTICAS												
	T1		T2		T3		T4		T5		T6	
ANTIGÜEDAD	M	0,0 5	I	0,0 0	M	0,0 5	M	0,1 0	M	0,0 5	M	0,0 5
UBICACIÓN	M	0,0 5	I	0,0 0	M	0,0 5	M	0,0 5	I	0,0 0	I	0,0 0
CALIDAD	M	0,0 5	I	0,0 0	I	0,0 0	M	0,0 5	I	0,0 0	I	0,0 0
INSTALACIONES	I	0,0 0	M	0,0 5	I	0,0 0	MB	- 0,1 0	M	0,0 5	I	0,0 0
SUPERFICIE	B	- 0,0 5	M	0,1 0	B	- 0,0 5	I	0,0 0	I	0,0 0	I	0,0 0
COEFICIENTE TOTAL	0,10		0,15		0,05		0,10		0,10		0,05	
APRECIACIÓN/DEPRECIACIÓN VALOR UNITARIO	43,2		120		12,25		38,8		39		29,45	
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO €/m2t	475,2		920		257,25		426,8		429		618,45	
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO MEDIO €/m2t	521,12		10%		-10%							
			573,23		469,01							
DESVIACIÓN DEL VALOR MEDIO	45,92		398,88		263,87		94,32		92,12		97,33	

Tabla 04: Método de comparación

Fuente: Elaboración propia

De los 6 testigos analizados, quedan fuera del intervalo [573,23 – 469,01] todos los testigos menos el T1. Por ello, se eliminan los dos testigos con las mayores desviaciones a la media que se producen en el testigo T2 (181,56) y T3 (136,32) y se vuelve a calcular el valor unitario homogeneizado con 4 muestras.

		T1	T4	T5	T6
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO €/m2t		475,2	426,8	429	618,5
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO MEDIO €/m2t	487,36	10%	-10%		
	536,10	438,63			
DESVIACIÓN DEL VALOR MEDIO		12,16	60,56	58,36	131,09

*Tabla 05: Método de comparación
Fuente: Elaboración propia*

Se procederá a ponderar el peso de representación de cada valor unitario respecto del valor final.

	T1	T4	T5	T6
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO €/m2t	475,20	426,80	429,00	618,45
DESVIACIÓN AL VALOR MEDIO 363,5867	12,16	60,56	58,36	131,09
DESVIACIÓN DEL VALOR MEDEIO EN %	2,50	12,43	11,98	26,90
PESO DE REPRESENTACIÓN QUE TOMAN LOS VALORES QUE PASAN DEL 10€		20%	20%	20%
PESO DE REPRESENTACIÓN QUE TOMAN EL RESTO: 100-20-20-20=40%	40%			
VALOR DE REPRESENTACIÓN DE CADA TESTIGO	190,08	85,36	85,80	123,7
SUMA VALOR DE REPRESENTACIÓN DE CADA TESTIGO	484,93			
VALOR UNITARIO NAVE €/m2	484,93			

Tabla 06: Método de comparación

Fuente: Elaboración propia

Por tanto, el precio medio de venta de naves industriales estudiado en la zona de la comarca La Ribera Alta, está en **484,93€/m²**.

Seguidamente, se adjuntan las fichas con las características de las ofertas inmobiliarias encontradas respecto al alquiler de naves en el polígono de Beneixida.

TESTIGO 1		
		
LOCALIZACIÓN	Polígono Industrial La Muntanya, Beneixida	
PRECIO	total	600,00 €
	unitario	1,00€/m2
SUPERFICIE	construida	600m2
	útil	
ANTIGÜEDAD	5 años	
ACCESIBILIDAD	Muy buena	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	estructura	metálica
	cerramiento	placas alveolares
	cubierta	sándwich
INSTALACIONES	Baños	si
	Acera	si
	Luz	si
	Saneamiento	si
	Alumbrado público	si

Fuente: www.yaencontre.com (2015)

TESTIGO 2		
		
LOCALIZACIÓN	Polígono Industrial La Muntanya, Beneixida	
PRECIO	total	450,00 €
	unitario	0,75€/m2
SUPERFICIE	construida	600m2
	útil	
ANTIGÜEDAD	2 años	
ACCESIBILIDAD	Muy buena	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	estructura	metálica
	cerramiento	placas alveolares
	cubierta	sándwich
INSTALACIONES	Baños	si
	Acera	si
	Agua	si
	Luz	si
	Saneamiento	si
	Alumbrado público	si

Fuente: www.pisocasas.com (2015)

TESTIGO 3		
		
LOCALIZACIÓN	Polígono Industrial La Muntanya, Beneixida	
PRECIO	total	1.000,00 €
	unitario	1,00€/m2
SUPERFICIE	construida	1000m2
	útil	
ANTIGÜEDAD	4 años	
ACCESIBILIDAD	Muy buena	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	estructura	metálica
	cerramiento	placas alveolares
	cubierta	sándwich
INSTALACIONES	Baños	si
	Aparcamiento	si
	Acera	si
	Luz	si
	Saneamiento	si
	Alumbrado público	si

Fuente: www.mitula.com (2015)

TESTIGO 4		
sin foto		
LOCALIZACIÓN	Polígono Industrial La Muntanya, Beneixida	
PRECIO	total	500,00 €
	unitario	1,11€/m ²
SUPERFICIE	construida	450m ²
	útil	
ANTIGÜEDAD	3 años	
ACCESIBILIDAD	Muy buena	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	estructura	metálica
	cerramiento	-
	cubierta	sándwich
INSTALACIONES	Baños	si
	Acera	si
	Luz	si
	Saneamiento	si
	Alumbrado público	si

Fuente: www.mitula.com (2015)

Una vez descritas las características de las cuatro ofertas inmobiliarias encontradas, se realiza una tabla de homogeneización para determinar el valor del precio medio de alquiler de la oferta.

Se adjudican los mismos coeficientes de la Tabla 02 para la determinación del precio de alquiler.

TESTIGOS	CARACTERÍSTICAS						
	ANT.	UBICACIÓN	CALIDAD	INST.	SUP.	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO
1	5	Buena	Baja	5	600	600 €	1,00€/m2
2	2	Buena	Baja	6	600	540 €	0,90€/m2
3	4	Buena	Media	6	1000	1.500 €	1,50€/m2
4	3	Buena	Baja	5	450	495 €	1,10€/m2
NAVE A CONSTR.	0 años	Muy buena	Media	8	600m2		

Tabla 07: Método de comparación

Fuente: Elaboración propia

		TESTIGOS								
CARACTERÍSTICAS			T1		T2		T3		T4	
ANTIGÜEDAD			M M	0,1 0	M M	0,0 5	M M	0,1 0	M M	0,0 5
UBICACIÓN			M	0,0 5	M	0,0 5	M	0,0 5	M	0,0 5
CALIDAD			M	0,0 5	I	0,0 0	M	0,0 5	M	0,0 5
INSTALACIONES			M M	0,1 0	M	0,0 5	M	0,0 5	M M	0,1 0
SUPERFICIE			I	0,0 0	I	0,0 0	MB	- 0,1 0	M	0,0 5
COEFICIENTE TOTAL			0,30		0,15		0,15		0,30	
APRECIACIÓN/DEPRECIACIÓN VALOR UNITARIO			0,3		0,135		0,24		0,33	
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO €/m2t			1,3		1,035		1,84		1,43	
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO MEDIO €/m2t	1,40	10 %	-10%							
		1,54	1,26							
DESVIACIÓN DEL VALOR MEDIO			-0,10		0,37		-0,44		0,03	

Tabla 08: Método de comparación

Fuente: Elaboración propia

		TESTIGOS				
		T1	T2	T3	T4	
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO €/m ² t		1,30	1,04	1,84	1,43	
DESVIACIÓN AL VALOR MEDIO 363,5867		-0,10	0,37	-0,44	0,03	
DESVIACIÓN DEL VALOR MEDEIO EN %		-7,23	26,14	-31,31	2,05	
PESO DE REPRESENTACIÓN QUE TOMAN LOS VALORES QUE PASAN DEL 10€			10%		10%	
PESO DE REPRESENTACIÓN QUE TOMAN EL RESTO:		40%		40%		
VALOR DE REPRESENTACIÓN DE CADA TESTIGO		0,52	0,104	0,736	0,143	
SUMA DE VALOR DE REPRESENTACIÓN DE CADA TESTIGO	1,50					
VALOR UNITARIO NAVE €/m ²	1,50					

Tabla 09: Método de comparación

Fuente: Elaboración propia

Así pues, el precio medio de alquiler de naves industriales está en **1,50€/m²**.

3.2. DECISIONES SOBRE LA PROMOCIÓN DE NAVES INDUSTRIALES

En esta parte se va a identificar cual va ser el producto más adecuado en función de lo que se ha estudiado. Hay que decidir las naves industriales que se van a construir, atendiendo a toda la información recogida en todos los puntos anteriores.

Las naves proyectadas tienen una geometría rectangular cuyas dimensiones serán de 15,00m por 30,00m. más 10,00m de distancia a linde frontal y dispondrá de las siguientes características:

Tipología Edificatoria: Naves industriales adosadas.

Superficie Construida: 8 naves industriales en el solar estudiado, con una superficie construida de 600,00 m² cada una.

Características físicas:

- Ignifugación estructura metálica
- Baños.
- Sistema de climatización.
- Salida de humos

Materiales para su construcción:

- Cimentación: Hormigón Armado.
- Estructura: De acero.
- Cerramientos: Placas alveolares
- Cubierta: Panel Sándwich.

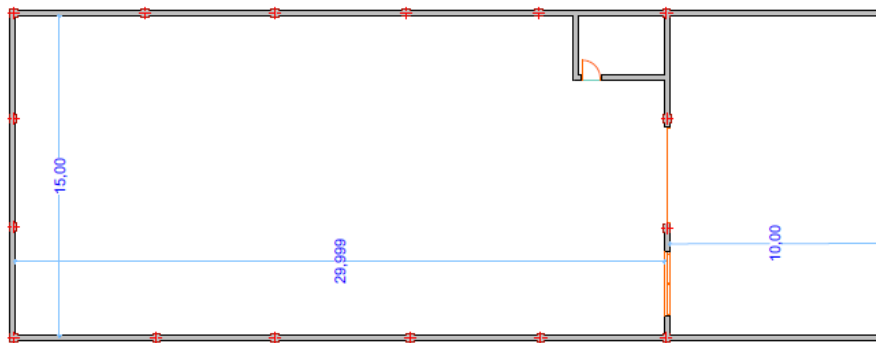


Figura 26: Planta nave industrial
Fuente: Elaboración propia ArchiCad

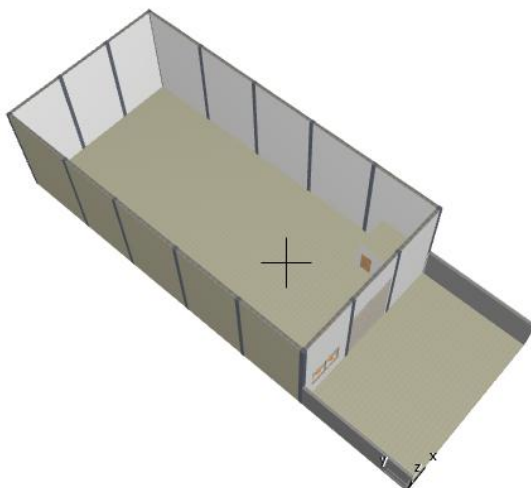


Figura 27: Volumen nave industrial
Fuente: Elaboración propia ArchiCad

3.3. DECISIONES SOBRE EL PRECIO

Respecto al precio de la nave industrial, como se ha visto en el apartado de la oferta inmobiliaria, es de 484,93 €/m² que es el precio unitario medio de una nave industrial en la zona de la comarca de La Ribera Alta.

La superficie construida de una nave es de 600,00m², por ello, el precio de venta final de una nave industrial es de **290.958€**.

4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El objetivo del estudio económico-financiero es analizar la viabilidad económica y la rentabilidad que presenta una promoción de naves industriales.

Se estima un plazo de ejecución de la obra de **15 meses** como plazo más desfavorable, con un ritmo de ejecución en base a los siguientes porcentajes:

mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
%	0,8	2,0	3,7	6,0	8,0	9,5	10	11	11	11	9,8	7,2	5,0	3,0	1,5

Tabla 10: Porcentajes certificaciones mensuales

Fuente: Elaboración propia

Se va a certificar mensualmente, por ello, los porcentajes anteriores se tomarán como referencia para los pagos de dichas certificaciones.

RESULTADOS

En la primera parte del estudio económico-financiero se analiza la promoción de naves industriales destinadas a la venta y en la segunda parte, se estudia la promoción destinada al alquiler.

A. PRIMERA PARTE. ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LAS NAVES INDUSTRIALES DESTINADAS A LA VENTA

Primero, se analizan los gastos e ingresos que va a tener el promotor desde la compra del solar.

4.1. GASTOS

Primeramente se van a analizar los gastos de la compra del solar, así como también los gastos derivados del acto de compra, que son, gastos documentales, impuestos, y otros gastos que repercuten al solar como, el levantamiento topográfico, estudio geotécnico, la cédula de calificación urbanística.

4.1.1. COMPRA DEL SOLAR

PRECIO DEL SOLAR

El precio de compra del solar es **379.200€**

La compra del solar se realiza en dos pagos. El primer pago es del 20% en el Mes 1 y el segundo pago es del 80% en el Mes 4, coincidiendo en la Escritura Pública.

GASTOS DOCUMENTALES

Los gastos documentales son gastos derivados de documentar la adquisición de solar en Escritura Pública para posteriormente inscribirla en el Registro de la Propiedad. Este acto se realiza ante notario.

Notario y Registrador.

Los gastos de notario y registrador se calculan con la *Figura 28 “Fórmulas aplicables para el cálculo de aranceles de notario y registrador”* y sobre el precio del solar. Están sujetos al impuesto de valor añadido (IVA), por lo tanto, se aplica el 21 % de IVA.

VALORES DE C (euros)	FORMULAS APLICABLES	
	NOTARIO	REGISTRADOR
<= 6.010,12	90,15	24,04
>6.010,12	$63,11+0,0045 * C$	$13,22+0,00175 * C$
>30.050,61	$153,26+0,0015 * C$	$28,55+0,00125 * C$
>60.101,21	$183,31+0,0010 * C$	$58,60+0,00075 * C$
>150.253,02	$258,44+0,0005 * C$	$126,21+0,00030 * C$
>601.012,10	$378,64+0,0003 * C$	$186,31+0,00020 * C$
>6.010.121,04	Libre Pacto	

Figura 28: Fórmulas aplicables para el cálculo de aranceles de notario y registrador

Fuente: Apuntes Área de intensificación: Gestión económica y financiera de edificación. (2013-2014)

Además, se aplica una retención del 21% en concepto de IRPF.

El total de gastos documentales son **653,61€** y se pagan en el Mes 4.

IMPUESTOS

La compraventa del solar tiene una repercusión fiscal.

Al ser realizada por una persona física, pagamos ITP (Impuesto de Transmisión de Patrimonio) del 10%. Queda exento entonces de IVA, ya que el ITP y el IVA gravan lo mismo, son incompatibles.

El total de Impuestos son **37.920,00€** y se pagan en el Mes 4.

PLUSVALÍA

Este impuesto grava el valor que experimentan los terrenos urbanos a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos.

Este impuesto no lo tenemos en cuenta ya que lo paga el vendedor del solar.

OTROS GASTOS

Otros gastos de menor cuantía asociados a la compra del solar son los siguientes:

Levantamiento topográfico.

Estudio geotécnico.

Cédula de calificación urbanística.

El levantamiento topográfico así como el estudio geotécnico están sujetos al impuesto de valor añadido (IVA), por lo tanto, se aplica el 21 % de IVA.

El total de Gastos asociados a la compra del solar son **2.140,90€** y se pagan en el Mes 1.

Total Gastos COMPRA DEL SOLAR: 419.914,51€

EUROS	
1. COMPRA DEL SOLAR	
1. PRECIO SOLAR	379.200,00
2. GASTOS DOCUMENTALES	653,61
NOTARIO	425,64
Iva soportado	89,38
RETENCION IRPF	-89,38
Liquidacion retencion IRPF	89,38
REGISTRADOR	227,97
Iva soportado	47,87
RETENCION IRPF	-47,87
Liquidacion retencion IRPF	47,87
3. IMPUESTOS	37.920,00
Iva soportado	
ITP	37.920,00
4. PLUSVALIA	
5. OTROS GASTOS	2.140,90
Levantamiento topografico	500,00
Estudio geotecnico	1.500,00
Iva soportado	420,00
Celula de calificacion URBANISTICA	140,90
TOTAL COMPRA SOLAR	419.914,51
TOTAL IVA SOPORTADO	557,26

Tabla 11: Compra del solar. Cash Flow

Fuente: Elaboración propia

4.1.2. CONSTRUCCIÓN

En cuanto a los costes de la construcción de las naves industriales, se ha recurrido a los estudios de mercado que el Ministerio de Economía y Hacienda realiza periódicamente.

Los “Módulos Básicos de Construcción” (MBC), son valores que recogen los costes de ejecución de una tipología considerada tipo (viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada de categoría 4).

Periódicamente se van publicando actualizaciones de los valores de estos precios, así pues, se ha consultado la última actualización publicada en el 2012 en la que aparece un nuevo valor de actualización que es **1,0872**.

Módulos Básicos de Construcción (€/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

Figura 29: Módulos Básicos de Construcción. Circular de la dirección general del catastro actualizada 2012.

Fuente: Apuntes Área de intensificación: Gestión económica y financiera de edificación. (2013-14)

Según la página Web del catastro <https://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ponencia.aspx?del=46&mun=053> en el municipio de Beneixida, se aplica el módulo de construcción MBC-3, por esa razón, el MBC es **652,32 €/m²**.

Así pues, como el valor sacado anteriormente indica el coste de construcción para la tipología de vivienda unifamiliar en

manzana cerrada de categoría 4, se le tiene que aplicar un coeficiente corrector para sacar el valor correspondiente a la promoción de naves industriales. Este coeficiente corrector aparece en el Cuadro de Coeficientes de Valor de las Construcciones de la Norma Técnica de Valoración Catastral. http://www.catastro.meh.es/ponencias/41/007/41007_PT_DO_C1_2012.pdf

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA									
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55	
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20	
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35	
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
			2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO		0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20		
2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05	
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	

Figura 30: Tipologías Constructivas
Fuente: www.catastro.meh.es (2015)

El coeficiente corrector correspondiente al uso de la promoción en la categoría 6 es **0,45**.

Por tanto el MBC es $652,32 \times 0,45 = 293,54\text{€/m}^2$

Además, se le aplica una baja del 5% por la competitividad en estos tiempos, por lo que queda un MBC de **278,87€/m²**.

Una vez calculado el coste unitario, a continuación se calcula el presupuesto de ejecución por contrata (PEC) de la obra, así como también el presupuesto de ejecución material (PEM).

PEC = Superficie Total (m²) x MBC (€/m²)

PEM = PEC/1,20 (el PEC suele ser un 20% mayor que el PEM aproximadamente)

El pago de los gastos de construcción se realizan según los porcentajes correspondientes a las certificaciones mensuales.

De cada certificación se retiene el 5% considerando esto una garantía de obra correctamente ejecutada. Si no se produce ningún problema ni desperfecto en la obra durante el tiempo que esté en garantía, esta retención se devolverá 12 meses después de acabar la obra.

El total de Gastos de construcción son **1.338.576,00€** y se paga mediante mensualmente según los porcentajes del ritmo de obra.

Total Gastos CONSTRUCCIÓN: 1.338.576,00€

EUROS	
2. CONSTRUCCIÓN	
1. OBRA	1.338.576,00
Naves Industriales	1.338.576,00
Retención obra	-66.928,80
Iva soportado	
Devolución Retención	66.928,80
Iva soportado	
TOTAL CONSTRUCCIÓN	1.338.576,00
TOTAL IVA SOPORTADO	

Tabla 12: Construcción. Cash Flor

Fuente: Elaboración propia

4.1.3. HONORARIOS FACULTATIVOS

El arquitecto y el arquitecto técnico que van a trabajar en la promoción de naves, suponen unos costes que resultan tras aplicar unos baremos orientativos de los colegios profesionales correspondientes, aunque estos estén obsoletos tras la Ley 7/1997, de 14 de abril.

Arquitecto

Recibe un pago por la redacta el proyecto y dirige la obra. Se calculan a través de la siguiente fórmula:

$$H = S \times M \times (F_1 \times F_2 \times F_3 \times \dots \times F_i)$$

S = Superficie (m²).

M = Valor honorarios base.

F = Coeficientes correctores.

El valor M y los coeficientes reductores F se conocen a partir de las siguientes Tablas:

M:

NAVES INDUSTRIALES

ENTORNO EN M ²	0-200	200-500	500-1.500	1.500-3.000	≥ 3.000
CASOS LÍMITE	≤ 212	213-525	526-1.570	1.571-3.059	≥ 3.060
EUROS / M ²	13,00	13,00	11,7	11,7	11,7

Figura 31: Valores de los Honorarios Base M

Fuente: Archivo COACV (2015)

F:**A.- FORMALES****1.- FACHADAS**

FF1	-	1 Frente de Fachada	1
FF2	-	2 Frentes de Fachada	1,05
FF3	-	3 Frentes de Fachada	1,10
FF4	-	4 Frentes de Fachada	1,15

2.- TOPOGRAFÍA

FT1	-	Llano	1
FT2	-	Accidentado	1,05
FT3	-	Muy accidentado	1,10

3.- REPETICIÓN

FR1	-	Reducción del 2'5 % por planta repetida (máxima 25 %)	0,75
FR2	-	Reducción por número de edificios repetidos	
		FR2 - $1 - 0.0035xN$	0,65

B.- TECNOLÓGICOS**1.- TIPO CIMENTACIÓN**

TC1	-	Superficial	1
TC2	-	Pilotaje / Losa / Muro pantalla	1,05

		2.- TIPO ESTRUCTURA	
TE1	-	Unidireccional	1
TE2	-	Mixta	1.05
TE3	-	Reticular	1.10
TE4	-	Espacial	1.15
		3.- TIPO FACHADA	
TF1	-	Convencional	1
TF2	-	Muro cortina y/o Prefabricado	1.10
		4.- INSTALACIONES ESPECIALES	
TI	-	Climatización, suelo radiante	1.05
T2	-	Placas Solares	1.10
C.- DE CALIDAD		- NIVEL DE CALIDAD	
C1	-	Básico	1
C2	-	Medio	1.05
C3	-	Medio-Alto	1.15
C4	-	Alto	1.25
D.- DOCUMENTAL		- POR TIPO DE PROYECTO	
D1	-	Viviendas P. O.	1.10
D2	-	Proyectos para la Administración	1.20
E.- GEOMÉTRICO		- POR CONDICIONES DEL SOLAR	
E1	-	Por geometría de solar entre medianeras manifiestamente irregular	1.05

Figura 32: Coeficientes correctores F

Fuente: Archivo COACV (2015)

	M	FF ₄	FT ₁	FR ₂
NAVES	11,7	1,15	1	1-0,0035x8=0,978

Tabla 13: Honorarios arquitecto

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los coeficientes correctores, se han valorado algunos de ellos más básicos. Los demás se consideraran como valor 1.

También se le aplica un descuento del 30% por la situación de crisis actual.

Una vez elegidos todos los valores necesarios para el cálculo de los honorarios del arquitecto, se procede a ello y se distribuye de la siguiente manera:

Proyecto Básico, 45% y se paga el Mes 5, en la solicitud de la licencia de obras.

Proyecto Ejecución, 25% y se paga el Mes 7, en la obtención de la Licencia de obra.

Dirección Obra, 25% y se paga según el ritmo de la obra.

Liquidación y recepción obra, 5% y se paga en el Mes 24 al finalizar la obra.

Los honorarios del arquitecto están sujetos al impuesto de valor añadido (IVA), por lo tanto, se aplica el 21 % de IVA.

Además, se aplica una retención del 21% en concepto de IRPF, y se paga de forma trimestral.

El total de Honorarios del Arquitecto son **43.942,95€**

Arquitecto Técnico

El arquitecto técnico se encarga de la dirección de la ejecución de la obra, de la seguridad y salud y del control de calidad.

Por todo ello recibe unas cantidades que se calculan como explica a continuación.

Dirección de ejecución de obra

Respecto a la dirección de la ejecución de la obra, el arquitecto técnico cobra aproximadamente un 30% de los honorarios del arquitecto.

El 95% se paga según el ritmo de la obra y el resto, 5%, se paga el Mes 24, una vez finalizada la obra.

Seguridad y salud

En cuanto a los honorarios por encargarse de la seguridad y salud de la obra, se aplica la siguiente fórmula orientativa que establece el Colegio de Arquitectos Técnicos de Valencia.

$$H = S \times M \times P \times CA \geq 415 \times CA$$

S = Superficie total (m²).

M = Valor honorarios base.

P = Coeficientes de ponderación.

CA = 1,06 (Coeficiente de actualización en función del IPC).

MODULO M	
Superficie Total Construida (en m²)	Dirección de obra
Hasta 200	9,50
Entre 200 y 238	1.900/Superficie Total
De 238 a 400	8,00
Entre 400 y 413	3.200/Superficie Total
De 413 a 600	7,75
Entre 600 y 705	4.650/ Superficie Total
De 705 a 1.000	6,60
Entre 1.000 y 1.148	6.600/Superficie Total
De 1.148 a 2.000	5,75
Entre 2.000 y 2.347	11.500/Superficie Total
De 2.347 a 3.000	4,90
Entre 3.000 y 4.083	14.700/Superficie Total
De 4.083 a 5.000	3,60
Entre 5.000 y 6.207	18.000/Superficie Total
Más de 6.207	2,90
Coefficiente de ponderación P (grado de profesionalización del Constructor)	
Responsable de Seguridad a pie de obra:	1,00
Encargado a pie de obra:	1,10
Sin encargado a pie de obra:	1,25

Figura 33: Modulo M

Fuente: Apuntes Área de intensificación (2013-14)

	S	M	P	CA
NAVES	2400	4,90	1	1,06

Tabla 14: Modulo M. Coeficiente de Ponderación P.

Fuente: Apuntes Área de intensificación (2013-14)

También se le aplica un descuento del 30% por la situación de crisis actual.

Una vez elegidos todos los valores necesarios para el cálculo de los honorarios en cuanto a seguridad y salud, se procede a ello y se distribuye de la siguiente manera:

Estudio Seguridad y Salud, 30% y se paga el Mes 5, en la solicitud de la Licencia de obra.

Aprobación Plan Seguridad y Salud, 21% y se paga el Mes 8, antes del inicio de la obra.

Coordinador Seguridad y Salud, 49% y se paga según ritmo de obra.

Programa de control de calidad

Finalmente, los honorarios que cobra el arquitecto técnico por redactar el programa de control de calidad resultan del 20% de los honorarios que recibe éste por la dirección de la ejecución de la obra.

Estos gastos se pagan en el Mes 8, una vez obtenida la Licencia de obra.

Los honorarios del arquitecto técnico están sujetos al impuesto de valor añadido (IVA), por lo tanto, se aplica el 21 % de IVA.

Además, se aplica una retención del 21% en concepto de IRPF, y se paga de forma trimestral.

El total de Honorarios del Arquitecto Técnico son **27.971,78€**

Total Gastos HONORARIOS FACULTATIVOS: 71.914,74€

EUROS	
3. HONORARIOS FACULTATIVOS	
1. ARQUITECTO	43.942,95
PROYECTO BASICO	19.774,33
PROYECTO DE EJECUCION	10.985,74
DIRECCION DE OBRA	10.985,74
LIQUIDACION DE OBRA	2.197,15
Iva soportado	9.228,02
Retencion	-9.228,02
Liquidacion retencion	9.228,02
2. ARQUITECTO TECNICO	27.971,78
DIRECTOR EJECUCION DE OBRA	9.228,02
DIRECCION	8.766,62
LIQUIDACIÓN	461,40
SEGURIDAD Y SALUD	17.451,84
Estudio de Seguridad y Salud	5.235,55
Aprobación Plan Seguridad y Salud	3.664,89
Coordinador Seguridad y Salud	8.551,40
PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD	1.291,92
Iva soportado	12.309,07
Retencion	-12.309,07
Liquidación retención	12.309,07
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	71.914,74
TOTAL IVA SOPORTADO (HF)	21.537,09

*Tabla 15: Honorarios facultativos. Cash Flor
Fuente: Elaboración propia*

4.1.4. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Las licencias y autorizaciones son gastos jurídicos y fiscales que se conllevan a raíz de la realización de trámites hechos ante la Administración Pública.

LICENCIAS

La **licencia de obras** es el documento que determina la adquisición del derecho a edificar. Su obtención conlleva el pago de los siguientes cargos:

1. Tasa: cargo que se debe pagar por la prestación de los servicios técnicos y administrativos de competencia municipal. En el Ayuntamiento del municipio de Beneixida se establece un 1% de tasa.

El pago se realiza en el mes 5, que coincide con la solicitud de la licencia.

2. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) impuesto que se debe pagar por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para que se le exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística. El Ayuntamiento de Valencia tiene establecido un tipo impositivo del 3% a aplicar sobre el coste de ejecución material. Además, fija un plazo máximo de 1 mes desde que se concede la licencia.

El pago se realiza en el mes 7, el mes que se obtiene la

licencia y antes del de la construcción.

El total de gastos de Licencia de obras son **44.619,20€**.

La licencia de primera ocupación es el documento que autoriza la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad al proyecto, y que cumplen con la legislación urbanística. También están sujetas a licencia de primera ocupación la apertura de establecimientos industriales.

En cuanto al coste de esta licencia, según el Ayuntamiento de Beneixida se establece un importe del 10% del coste de la Tasa.

El total de gastos de Licencia de primera ocupación son **1.115,48€** y el pago se realiza en el mes 23, una vez finalizada la obra.

CÉDULA DE HABITABILIDAD

Dicho documento no procede porque en la Comunidad Valenciana queda absorbida por la licencia de primera ocupación.

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL

La declaración de obra nueva. Después de haber obtenido la licencia de obras, se hace constar en un documento, como la Escritura Pública, que se ha efectuado o se va a efectuar la obra nueva. Este acto se realiza ante notario y además debe inscribirse ante el registrador en el Registro de la Propiedad.

Estos datos se calculan a través de la *Figura 28* “Fórmulas

aplicables para el cálculo de aranceles de notario y registrador”, vista anteriormente en el apartado 4.1.1. *Compra del solar. Datos documentales.*

Notario y Registrador

Se aplica sobre el PEC.

Según el Real Decreto Ley 8/2010 de 20 de mayo, se le aplica una reducción del 5% como medida de reducción del déficit público.

Los gastos de notario y registrador están sujetos al impuesto de valor añadido (IVA), por lo tanto, se aplica el 21 % de IVA. Además, se aplica una retención del 21% en concepto de IRPF, y se paga de forma trimestral.

AJD

Es importante saber que se debe presentar autoliquidación, devengándose el 1,5% del PEC. (*Decreto Ley 4/2013, De 2 De Agosto, Del Consell, por el que se establecen las medidas urgentes para la reducción del déficit público.*)

http://www.hisenda.gva.es/documents/90598172/91214187/Nota_Informativa_DL_4_2013_c.pdf/1477b0d1-f861-42f4-b4b1-e8d020b84e74

El total de gastos de Declaración de obra nueva son **21.251,17€** y el pago se realiza en el Mes 7, una vez obtenida la licencia de obras.

La declaración de división horizontal. Declaración que se hace para constatar en un documento, como la Escritura Pública, que

la obra nueva declarada se divide en varias fincas independientes. Este documento es necesario para pedir el préstamo hipotecario.

Notario y Registrador

Se aplican sobre el PEC más El valor del suelo (precio del solar).

Según el Real Decreto Ley 8/2010 de 20 de mayo, se le aplica una reducción del 5% como medida de reducción del déficit público.

Los gastos de notario y registrador están sujetos al impuesto de valor añadido (IVA), por lo tanto, se aplica el 21 % de IVA. Además, se aplica una retención del 21% en concepto de IRPF, y se paga de forma trimestral.

AJD

Es importante saber que se debe presentar autoliquidación, devengándose el 1,5% del PEC. *(Decreto Ley 4/2013, De 2 De Agosto, Del Consell, por el que se establecen las medidas urgentes para la reducción del déficit público.)*

http://www.hisenda.gva.es/documents/90598172/91214187/Nota_Informativa_DL_4_2013_c.pdf/1477b0d1-f861-42f4-b4b1-e8d020b84e74

El total de gastos de Declaración de división horizontal son **27.339,96€** y el pago se realiza en el Mes 7, una vez obtenida la licencia de obras.

Total gastos LICENCIAS Y AUTORIZACIONES: 94.325,81€

EUROS	
4. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	
1. LICENCIAS	45.734,68
LICENCIA DE OBRAS	44.619,20
TASA	11.154,80
ICIO	33.464,40
LICENCIA PRIMERA OCUPACION	1.115,48
2. CEDULA DE HABITABILIDAD	
3. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA	21.251,17
NOTARIO	741,20
AJD	20.078,64
REGISTRADOR	431,32
Iva soportado	246,23
RETENCIÓN	-246,23
LIQUIDACIÓN RETENCIÓN	246,23
4. DECLARACIÓN DE DIVISIÓN HORIZONTAL	27.339,96
NOTARIO	849,27
AJD	25.766,64
REGISTRADOR	724,05
Iva soportado	330,40
RETENCIÓN	-330,40
LIQUIDACIÓN RETENCIÓN	330,40
TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	94.325,81
TOTAL IVA SOPORTADO	576,63

Tabla 16: Licencias y autorizaciones. Cash Flor

Fuente: Elaboración propia

4.1.5. SEGUROS E IMPUESTOS

Seguro de responsabilidad decenal

Este seguro lo contrata el promotor para tener cubiertos los daños materiales que puedan surgir en el edificio. Su coste viene dado por:

El contrato del **Organismo de Control Técnico (OCT)**

El 0,5% del PEM, y se paga en el Mes 8, antes del comienzo de la obra.

Está sujeto al impuesto de valor añadido (IVA), por lo tanto, se aplica el 21% de IVA.

La **Póliza** de seguro.

El 0,7% del PEM y se paga en el Mes 8 antes del comienzo de la obra un 30%, y el resto al finalizar la obra, Mes 23.

El total de gastos del Seguro de responsabilidad decenal son **13.385,76€**.

IAE (Impuesto de Actividades Económicas)

Se trata de un impuesto independiente a los beneficios que obtenga la empresa. La cuota de este impuesto está formada por una cuota de superficie que dependerá de la superficie de los locales en los que se va a realizar la actividad (no se va a tener en cuenta por no estar relacionada con una promoción concreta) y una cuota de actividad, la cual dependerá de la actividad que se va a llevar a cabo.

Cuota de actividad

Se paga una **cuota fija** de 186,61€ por un coeficiente de ponderación y con un recargo provincial, que en el caso de la Comunidad Valencia es del 29%.

El pago se efectúa el mes de Octubre de cada año. En este caso es el Mes 8 y el Mes 20.

Y una **cuota variable** de 0,81€ por cada m² vendido en poblaciones con menos de 100.000 habitantes por un coeficiente de ponderación y un recargo provincial que en el caso de la Comunidad Valenciana es del 29%.

Este impuesto se paga el Mes 23 que es el primer mes de Enero después de producirse los alquileres/ventas.

El total de gastos del Impuesto de Actividades Económicas son **7.201,04€**.

IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles)

Impuesto que paga el promotor por la tenencia de un bien inmueble en un determinado término municipal.

Está formado por una base imponible, Valor Catastral del solar con un porcentaje aplicado de 0,5% de su valor real como máximo, y un tipo impositivo correspondiente al municipio de Beneixida.

Además, existe una bonificación para empresas en su primer año de actividad del 10%.

Este impuesto se paga entre el mes de Abril de cada año y lo paga el propietario que sea titular del solar a 1 de enero del año correspondiente. Por ello, este impuesto se paga el Mes 14 y el Mes 26.

El total de gastos del Impuesto de Bienes Inmuebles son **369,34€**.

Total gastos SEGUROS E IMPUESTOS: 20.956,14€

EUROS	
5. SEGUROS E IMPUESTOS	
1. SEGURO DE RESPONSABILIDAD DECENAL	13.385,76
Control tecnico	5.577,40
Iva soportado	1.171,25
Poliza de seguro	7.808,36
2. IAE	7.201,04
Cuota fija	630,70
Cuota variable	6.570,33
3. IBI	369,34
TOTAL SEGUROS E IMPUESTOS	20.956,14
TOTAL IVA SOPORTADO	1.171,25

Tabla 17: Seguros e Impuestos. Cash Flor

Fuente: Elaboración propia

4.1.6. GASTOS DE GESTIÓN

Los gastos de gestión se pagan por las gestiones llevadas a cabo durante la promoción. Los costes de administración son el resultado del producto entre un porcentaje del 0,5% y la suma de todos los gastos de la inversión hasta el momento.

Igualmente se carga un 0,5% de la inversión en concepto de costes de dirección y gerencia.

Este coste está sujeto al impuesto de valor añadido (IVA), por lo tanto, se aplica el 21% de IVA.

El total de Gastos de gestión son **19.456.87€**

Total GASTOS DE GESTIÓN: 19.456,87€

	EUROS
6. GASTOS DE GESTION	
1. GASTOS DE ADMINISTRACION	9.728,44
2. GASTOS GERENCIALES	9.728,44
Iva soportado	8.798,20
TOTAL GASTOS DE GESTION	19.456,87
TOTAL IVA SOPORTADO	8.798,20

*Tabla 18: Gastos de Gestión. Cash Flor
Fuente: Elaboración propia*

4.1.7. GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN

Los gastos de comercialización se adquieren también de forma porcentual y divididos en dos partes.

Gastos de Ventas: 0,5% sobre el total de los ingresos que hacen referencia a las ventas.

Gastos de Publicidad: 0,5% sobre el total de los ingresos que hacen referencia a las ventas.

Estos gastos se irán abonando según el ritmo de ventas establecido.

Además, este coste está sujeto al impuesto de valor añadido (IVA), por lo tanto, se aplica el 21% de IVA.

El total de Gastos de comercialización son **23.276,64€**.

Total GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN: 23.276,64€

	EUROS
7. GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	
1. GASTOS DE VENTAS	11.638,32
2. GASTOS DE PUBLICIDAD	11.638,32
IVA soportado	4.888,09
TOTAL GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	23.276,64
TOTAL IVA SOPORTADO	4.888,09

Tabla 19: Gastos de comercialización. Cash Flor

Fuente: Elaboración propia

4.1.8. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros provienen de la contratación de un préstamo hipotecario subrogable a una entidad bancaria para poder financiar los costes generados por la ejecución material de la obra.

Se han negociado las condiciones para la solicitud del prestamos hipotecario con la entidad bancaria Cajamar, *Figura 34*.



Oficina: ALCANTERA DE XUQUER-JAUME ROIG
 Dirección: CL DE JAUME ROIG 00019
 Localidad: ALCANTERA DE XUQUER
 Teléfono: 962580251
 Persona de Contacto: Gabriel Pla Grau

Resumen de condiciones de productos y servicios para: EMPRESA A

FINANCIACIÓN INVERSIÓN

INVERSIÓN HIPOTECARIA PARA EMPRESAS (PH850)

Financiación para adquisición nuevos activos o modernizar los existentes.

Plazo: **15 años**

Comisión Apertura: **1,00%**

Comisión Cancelación Parcial: **1,00%**

Comisión Cancelación total: **1,00%**

TIPO INTERÉS NOMINAL FIJO (3 primeros años): **3,75%** ⁽¹⁾⁽²⁾

TIPO INTERÉS VARIABLE (resto de años): **Euribor anual + 3,70%** ⁽¹⁾⁽²⁾

(1) Siempre que la parte acreditada socia de la Entidad, al menos con 1 aportación al capital social suscrita, cumpla con el compromiso de suscripción y/o mantenimiento de aportaciones al capital social de la Entidad, de un mínimo del 2,00% del importe de la financiación, y en función de las vinculaciones (contratación de determinados productos y servicios por parte del cliente). De no cumplir dichas vinculaciones y si el compromiso de suscripción y mantenimiento de capital social mínimo, el tipo de interés puede incrementarse en un máximo de 1,00 p.p.. Ver respecto de parámetros de vinculación pie de página.

(2) En caso de incumplimiento del compromiso de suscripción y/o mantenimiento de aportaciones al capital social de la Entidad el tipo de interés aplicable durante los tres primeros años o el diferencial de aplicación al tipo de referencia en los restantes años, se incrementará en 1,50 p.p. sin que sea aplicable bonificación alguna por cumplimiento de parámetros de vinculación. Las revisiones de cumplimiento de compromisos y vinculaciones serán de carácter anual.

Figura 34: Condiciones y datos para préstamo hipotecario subrogable

Fuente: "Cajamar. Caja rural" (2016)

A continuación se describen las condiciones y los datos necesarios para cálculo del préstamo solicitado.

Importes Financiados: El importe solicitado es el 70% del precio de venta en metros cuadrados de las naves industriales. En este caso, el valor del préstamo hipotecario es de **1.629.364,80€**.

Plazos de Amortización: 15 años de vigencia para devolver el préstamo.

Tipo de Interés: Consta de un tipo de interés fijo durante los 3 primeros años del 3,75% y un tipo de interés variable resultante de la suma del Euribor anual más el 3,70%. Para este estudio se ha utilizado un interés del 3,75%.

Concesión del Préstamo: El préstamo se recibe en dos partes, la primera parte, formada por el 80% de la cantidad solicitada, en disposiciones proporcionales a las certificaciones y la segunda parte, formada por la cantidad restante 20%, al finalizar la obra.

Garantía: La hipoteca realizada garantiza:

- El principal del préstamo de cada nave.
- Plazo de garantía de 3 años por nave.
- El 15 % del principal del préstamo por nave en concepto de costas y gastos judiciales.

Comisión de Apertura: 1,00% sobre el principal del préstamo.

Gastos de estudio: 0,15% sobre el principal del préstamo.

Gastos de Tasación: 1.500,00€.

Una vez descritos los datos y condiciones expuestas por la entidad bancaria elegida, se procede al cálculo de los costes que supone la solicitud y concesión del préstamo.

Los gastos financieros constan de:

-COSTES DERIVADOS DE LA GESTIÓN PARA LA CONCESIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

-INTERESES DEL PRÉSTAMO

-AVAL DE ENTREGAS A CUENTA

4.1.8.1. COSTES DERIVADOS DE LA GESTIÓN PARA LA CONCESIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

La concesión de este préstamo hipotecario conlleva la realización de tres fases con unas características y unos costes determinados.

Fase I: Solicitud y tramitación ante la entidad bancaria.

Fase II: Aprobación y constitución

Fase III: Disposición del préstamo.

Fase I: Solicitud y Tramitación del Préstamo ante la entidad bancaria.

En esta fase se incluyen los siguientes gastos:

-Los **gastos de tasación**, producidos por la realización de los servicios utilizados para valorar la promoción, que tienen un valor de 1.500€.

-Los **gastos de estudio**, para garantizar la viabilidad del proyecto, que consta de un 15% del principal del préstamo.

El coste total de la solicitud y tramitación del préstamo ante la entidad bancaria es **3.944,05€** y se paga en el Mes 7, en la obtención de la licencia de obras.

Fase II: Aprobación y Constitución.

Seguidamente, se tienen en cuenta los gastos procedentes de la conformación del préstamo hipotecario ante notario y los gastos por su inscripción en el Registro de la Propiedad. Todos estos costes toman como base imponible el capital garantizado de cada una de las naves, el cual se obtiene de la suma de estos 3 apartados:

- Principal del préstamo de cada nave.
- Intereses a 3 años por cada nave. (3,75%)
- Costas y Gastos judiciales. (15% del principal del préstamo).

Los gastos notariales y los honorarios del registrador de la propiedad se obtienen a través de la tabla 00 “Fórmulas aplicables para el cálculo de aranceles de notario y registrador”, vista anteriormente en el apartado 4.1.1. *Compra del solar. Datos documentales.*

-Notario

Se aplica sobre el Capital garantizado de cada nave.

Según el Real Decreto Ley 8/2010 de 20 de mayo, se le aplica una reducción del 5% como medida de reducción

del déficit público. Además de otro 25% de reducción más como medida extraordinaria.

El total de los gastos notariales es **2.597,95€**, y se paga en el Mes 8, antes de empezar la obra.

-Registrador

Se aplica sobre el Capital garantizado de cada nave.

Según el Real Decreto Ley 8/2010 de 20 de mayo, se le aplica una reducción del 5% (dos veces) como medida de reducción del déficit público. Además de otro 25% de reducción más como medida extraordinaria.

El total de los gastos del registrador es **1.287,34€**, y se paga en el Mes 8, antes de empezar la obra.

Los gastos de notario y registrador están sujetos al impuesto de valor añadido (IVA), por lo tanto, se aplica el 21 % de IVA. Además, se aplica una retención del 21% en concepto de IRPF, y se paga de forma trimestral.

Además de los gastos proporcionados por el notario y el registrador, también hay que tener en cuenta los **gastos por impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)**.

-AJD

Es importante saber que se debe presentar autoliquidación, devengándose el 1,5% sobre el capital garantizado de cada nave en 30 días hábiles a partir de la formulación del documento público.

(Decreto Ley 4/2013, De 2 De Agosto, Del Consell, por el que se establecen las medidas urgentes para la reducción del déficit público.)

http://www.hisenda.gva.es/documents/90598172/91214187/Nota_Informativa_DL_4_2013_c.pdf/1477b0d1-f861-42f4-b4b1-e8d020b84e74

El total de los gastos del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados es **30.856,10€**, y se paga en el Mes 8, antes del comienzo de la obra.

El coste total de la aprobación y constitución del préstamo hipotecario es **34.741,39€**

Fase III: Disposición del Préstamo.

En esta última fase, se tienen en cuenta los siguientes gastos:

-Una póliza de **seguro de incendios** para asegurar la obra que se está ejecutando que consiste en un valor del **0,05%** del principal del préstamo.

-Una **comisión de apertura**, que consta del **1,00%** del principal del préstamo.

El coste total de la disposición del préstamo hipotecario es **17.108,33€** y se paga el Mes 9, en el comienzo de la obra.

El total del gasto derivado de la realización de las tres fases para la gestión de la concesión del préstamo hipotecario es: **55.793,77€**

4.1.8.2. LOS INTERESES DEL PRÉSTAMO

Por otro lado, se deben contemplar los gastos en concepto de intereses del préstamo. Estos gastos son los originados durante el período de ejecución de la obra por el préstamo hipotecario subrogable.

Durante la obra, el promotor paga los intereses mensuales generados por el capital principal del préstamo.

El coste total de los intereses del préstamo es: **34.635,64€** y se paga mensualmente según el ritmo de la obra.

4.1.8.3. AVAL DE ENTREGAS A CUENTA

Por último, se tienen en cuenta los costes del aval de entregas a cuenta. Estos costes surgen por las entregas a cuenta que proporcionan los clientes durante la promoción y garantizan la devolución de estas en el caso de no realizarse las entregas de las naves correspondientes. A esta devolución se le añade un interés anual del 3,75%, así como el 1% anual de la cantidad avalada la cual es abonada trimestralmente.

El coste total del aval de entregas a cuenta es: **2.456,55€** y se paga trimestralmente según el ritmo de venta de las naves.

Total GASTOS FINANCIEROS: 92.885,96€

EUROS	
8. GASTOS FINANCIEROS	
1. GASTOS LEGALES PRESTAMO HIPOTECARIO	55.793,77
FASE I: SOLICITUD Y TRAMITE	3.944,05
GASTOS DE TASACIÓN	1.500,00
GASTOS ESTUDIO	2.444,05
FASE II: APROBACIÓN Y CONSTITUCIÓN	34.741,39
NOTARIO	2.597,95
AJD	30.856,10
REGISTRADOR	1.287,34
Iva soportado	815,91
Retención	-815,91
Liquidación Retención	815,91
FASE III: DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO	17.108,33
SEGURO DE INCENDIOS	814,68
COMISIÓN DE APERTURA	16.293,65
2. INTERESES	34.635,64
NAVES	34.635,64
3. AVAL ENTREGAS A CUENTA	2.456,55
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	92.885,96
TOTAL IVA SOPORTADO	815,91

Tabla 20: Gastos de financiación. Cash Flor

Fuente: Elaboración propia

Finalmente, el TOTAL DE GASTOS de esta promoción de naves industriales destinadas a la venta es de **2.081.306,66€** distribuidos de la siguiente manera:

RESUMEN DE GASTOS	€	%
COMPRA DEL SOLAR	419.914,51	20,18
CONSTRUCCIÓN	1.338.576,00	64,31
HONORARIOS FACULTATIVOS	71.914,74	3,46
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	94.325,81	4,53
SEGUROS E IMPUESTOS	20.956,14	1,01
GASTOS DE GESTIÓN	19.456,87	0,93
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	23.276,64	1,12
GASTOS FINANCIEROS	92.885,96	4,46
TOTAL PAGOS	2.081.306,67	100

Tabla 21: Resumen de Gastos

Fuente: Elaboración propia

- COMPRA DEL SOLAR
- CONSTRUCCIÓN
- HONORARIOS FACULTATIVOS
- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES
- SEGUROS E IMPUESTOS
- GASTOS DE GESTIÓN
- GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN
- GASTOS FINANCIEROS

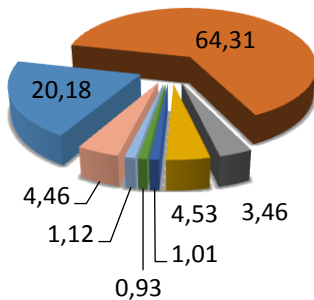


Figura 35: Resumen de Gastos

Fuente: Elaboración propia

4.2. INGRESOS

En este apartado se analizan los ingresos que se obtienen a partir de las ventas de las naves industriales.

Estos ingresos se reciben según el ritmo de ventas previsto, el cual, empieza en el mes 20 y acaba en el mes 23, y se distribuye según muestra la Tabla 00

MES 20	MES 21	MES 22	MES 23
2	1	3	2

Tabla 22: Ritmo de ventas

Fuente: Elaboración propia

Los pagos se reciben de la siguiente forma:

- *Entrada*. El cliente paga un 10% del precio de la nave industrial como señal de la compra.
- *Aplazado*. El cliente paga un 20% en cuotas mensuales hasta la entrega de llaves.
- *Hipoteca*. Se paga el 70% del precio total de la nave en la entrega de llaves, momento en el cual se destina a la subrogación de la hipoteca con la entidad financiera.

FORMA DE COBRO	NAVES
ENTRADA	10%
APLAZADO	20%
HIPOTECA	70%

Tabla 23: Forma de cobro

Fuente: Elaboración propia

En cuanto al préstamo hipotecario que se recibe, consta del 70% del precio de tasación de las naves. El 80% de esta cantidad se distribuye mediante las certificaciones durante la ejecución de la obra y el resto, el 20%, en la entrega de llaves.

El total de ingresos o cobros obtenidos por la promoción de naves industriales es de **2.327.664,00€** y se distribuye de la manera siguiente:

INGRESOS/COBROS	
1. NAVES	2.327.664,00
ENTREGAS+APLAZADO	698.299,20
HIPOTECA	1.629.364,80
Iva repercutido	232.766,40
TOTAL INGRESOS	2.327.664,00
TOTAL IVA REPERCUTIDO	232.766,40

Tabla 23: Total de Ingresos

Fuente: Elaboración propia

4.2.1. LIQUIDACIÓN DEL IVA

El Impuesto de Valor Añadido, IVA es un impuesto que grava las transacciones económicas, y su destino es ser soportado por los consumidores finales. Así pues, las personas físicas o jurídicas que realizan las actividades económicas son meros intermediarios del IVA, ya que además de pagar el IVA cuando compran algo, también lo cobran cuando vendan algo.

Se puede realizar tanto trimestralmente como también mensualmente y se compensa en la entrega de llaves.

Por consiguiente la liquidación supone que al finalizar el trimestre o el mes, se calcula la diferencia entre los cobros y los pagos de IVA que se han ido realizando a lo largo del período.

Si la diferencia entre los dos resulta positiva se debe ingresar a Hacienda pública dicha cantidad, mientras que si resulta negativa, hacienda nos debe pagar dicha cantidad.

En el caso de este estudio para naves industriales, tanto el IVA repercutido como el soportado es del 21%.

Se realiza la liquidación de las dos formas posibles, mensual y trimestral. En la liquidación mensual hay dos pagos a la Hacienda Pública, en el mes 24 y en el mes 25.

En la liquidación trimestral hay un único pago a Hacienda en el mes 26.

EUROS	
LIQUIDACIÓN DE IVA (TRIMESTRAL)	
TOTAL IVA REPERCUTIDO (pago)	488.809,44
TOAL IVA SOPORTADO	171.640,43
DIFERENCIA REPERCUTIDO- SOPORTADO	317.169,01
LIQUIDACIÓN TRIMESTRAL	
ACUMULADOS	
PAGAMOS HP	-409.665,04
HP NOS PAGA	92.496,03
SALDO IVA TRIMESTRAL	
LIQUIDACIÓN DE IVA (MENSUAL)	
TOTAL IVA REPERCUTIDO	488.809,44
TOAL IVA SOPORTADO	171.640,43
DIFERENCIA REPERCUTIDO- SOPORTADO	317.169,01
LIQUIDACIÓN MENSUAL	
DEVOLUCION/COMPENSAR	
PAGAMOS HP	-409.665,04
HP NOS PAGA	92.496,03
SALDO IVA MENSUAL	
0,00	

Tabla 24: Liquidación del IVA (Trimestral y Mensual)

Fuente: Elaboración propia

4.3. RENTABILIDAD DEL PROYECTO. CUENTA DE RESULTADOS.

En la cuenta de resultados, se muestra el resultado de la inversión. Se calcula la diferencia entre los ingresos y los gastos generados por la promoción y muestra el beneficio o las pérdidas que se obtienen.

La cuenta de resultados de esta promoción está compuesta por los siguientes conceptos:

-Total de Ingresos. Es el resultado del total de las ventas de las naves sin IVA.

-Gastos de Explotación. Es el sumatorio de los gastos de la compra del solar, los gastos de construcción, los honorarios facultativos, los gastos de licencias y autorizaciones, los costes de seguros e impuestos y los gastos de gestión.

-Margen Bruto de Explotación. Es la resta del total de ingresos menos los gastos de explotación.

-Gastos de Comercialización. Son los costes formados por los gastos de venta y publicidad de la promoción.

-Beneficio Antes de Intereses e Impuestos BAI. Es la resta entre el margen bruto de explotación y los gastos de comercialización.

-Gastos Financieros. Son el sumatorio de los costes procedentes de la gestión del préstamo hipotecario, los intereses que genera y el aval de entregas a cuenta.

-Beneficio Antes de Impuestos BAI. Es la diferencia entre el beneficio antes de intereses e impuestos y los gastos financieros.

-Impuesto de Sociedades. Es un impuesto que las grandes empresas tributan al tipo general del 30%, y las empresas menores, con un importe neto de la cifra de negocios del año anterior < 10.000.000€, tributan al 25% por la base entre 0 y 300.000€ y al 30% por la restante. En este caso se supone que es una empresa con los ingresos del año anterior obtenidos menores a 10.000.000€ y un beneficio antes de impuestos menor de 300.000€, por ello se calcula como el 25% del beneficio antes de impuestos.

-Beneficio neto. Es la diferencia entre beneficio antes de impuestos y el impuesto de sociedades. Este beneficio es las ganancias obtenidas por el promotor.

TOTAL VENTAS	2.327.664,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN (S+C+HF+L+Seg+G)	1.965.144,06
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	362.519,94
GASTOS COMERCIALES	23.276,64
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	339.243,30
GASTOS FINANCIEROS	2.456,55
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	336.786,75
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25%)	84.196,69
BENEFICIO NETO (BN)	252.590,06

Tabla 25: Cuenta de resultados de proyecto

Fuente: Elaboración propia

4.3.1. CRITERIOS DE RENTABILIDAD ESTÁTICOS. RATIOS.

Los ratios son cifras informativas que se utilizan para poder comparar con diferentes proyectos y se calculan a partir de la cuenta de resultados.

-Rentabilidad Estática de la Inversión REI. Proporciona la rentabilidad de la promoción con independencia de cómo se financie esta.

$$REI = \frac{BAI}{\text{Gastos Explotación} + \text{Gastos Comercialización}} \times 100$$

El total del REI es **17,06%**. Para que sea rentable, debe aproximarse lo máximo posible al 15%, por ello, en este caso la promoción se considera que sí puede ser **RENTABLE**.

-Margen sobre ventas. Marca el porcentaje de los ingresos por ventas que se obtienen de los beneficios antes de los impuestos.

$$MV = \frac{BAI}{\text{Total Ventas}} \times 100$$

El total del Margen de Ventas es **14,47%**. Para que sea rentable, debe superar el 10%, por ello, en este caso la promoción se considera que sí puede ser **RENTABLE**.

-Rentabilidad de los Recursos Propios RRP. Indica el porcentaje de beneficio que se obtiene de la inversión de recursos propios hechos para esta promoción.

$$RRP = \frac{BN}{- \text{Capital Negativo}} \times 100$$

El total de la Rentabilidad de los Recursos Propios es **14,75%**. Para que sea rentable, debe superar el 10%, por ello, en este caso la promoción se considera que sí puede ser **RENTABLE**.

-Repercusión del Solar sobre Ventas. Indica que de cada 100 unidades que se ingresan, **16,29** se destinan a pagar el solar.

$$RSV = \frac{\text{Precio del Solar}}{\text{Total de Ventas}} \times 100$$

El total de la Repercusión del Solar sobre Ventas es **16,29%**. Para que sea rentable, debe ser inferior al 40%, por ello, en este caso la promoción se considera que sí puede ser **RENTABLE**.

-Repercusión del Suelo. Muestra el precio del suelo por cada m² que se edifica.

$$RSSR = \frac{\text{Precio del Solar}}{\text{Superficie total}}$$

El total de la Repercusión del Suelo es **79,00**. Esto indica que el precio del m² de suelo edificado sobre rasante tiene un valor de **79,00€**.

Tras el análisis y estudio de los resultados obtenidos de los principales índices de rentabilidad, se llega a la conclusión de que la promoción de naves industriales puede ser **RENTABLE**.

RE(RENABILIDAD DE LA INVERSIÓN) (BAI/Gexp+Gcom)	17,06%
MARGEN SOBRE VENTAS (BAI/VENTAS) > (10-15%)	14,47%
RRP=RF (BN/ RECURSOS PROPIOS)	14,75%
REPERCUSIÓN SUELO S/ VENTAS (Pº SUELO/VENTAS)	16,29%
REPERCUSIÓN SUELO S/SUP S/RASANTE (PºS/SUP sobre rasante)	79,00

Tabla 26: Cuenta de resultados de proyecto

Fuente: Elaboración propia

4.3.2. CRITERIOS DE RENTABILIDAD DINÁMICOS. PAY-BACK, VAN y TIR.

A partir del Cash-flow, se realiza un análisis de los criterios de rentabilidad dinámicos, el Pay-Back, el VAN y la TIR. En este análisis se considera que el cobro de la hipoteca se produce al final de la obra, en la entrega de llaves. Además, la financiación de la operación no se tiene en cuenta.

PAY BACK	23 MESES	
K	VAN	
0%	336.786,75	
1%	99.449,96	
2%	-74.632,67	
3%	-200.624,11	
4%	-290.136,10	
5%	-352.057,96	
6%	-393.191,84	
7%	-418.739,47	
	MENSUAL	ANUAL
TIR	1,53%	20,02%

Tabla 27: Pay-Back, VAN y TIR

Fuente: Elaboración propia

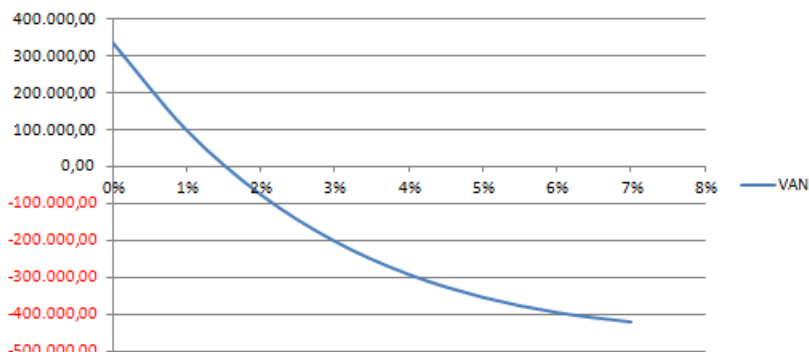


Tabla 28: Pay-Back, VAN y TIR

Fuente: Elaboración propia

La *Tabla 27* muestra un **Pay-Back** de 23 meses, que es el tiempo que se tarda en recuperar la inversión hecha para la promoción.

El Valor Actual Neto **VAN**, indica el beneficio de la promoción en el momento actual. Como muestra la *Tabla 27*, el VAN coincide con el beneficio final de **336.786,75€** cuando no tiene ningún coste (K). A medida que va aumentando el valor de los costes de la financiación, el VAN va disminuyendo.

La Tasa Interna de Rentabilidad **TIR** anual es de **20,02%**. Esta tasa tiene que ser mayor que el coste (K) que conlleva la financiación. De no ser así, el proyecto deja de ser rentable.

Para empresas promotoras, se suele considerar rentable una promoción cuando su valor de la TIR es >15%. Así pues, se justifica que la promoción sí parece **RENTABLE**.

4.4. ACCIONES CORRECTORAS

En el apartado anterior, se ha comprobado que la promoción es rentable. El problema es que no es viable porque hasta el mes 23, cuando finaliza la obra, hay un flujo de caja negativo.

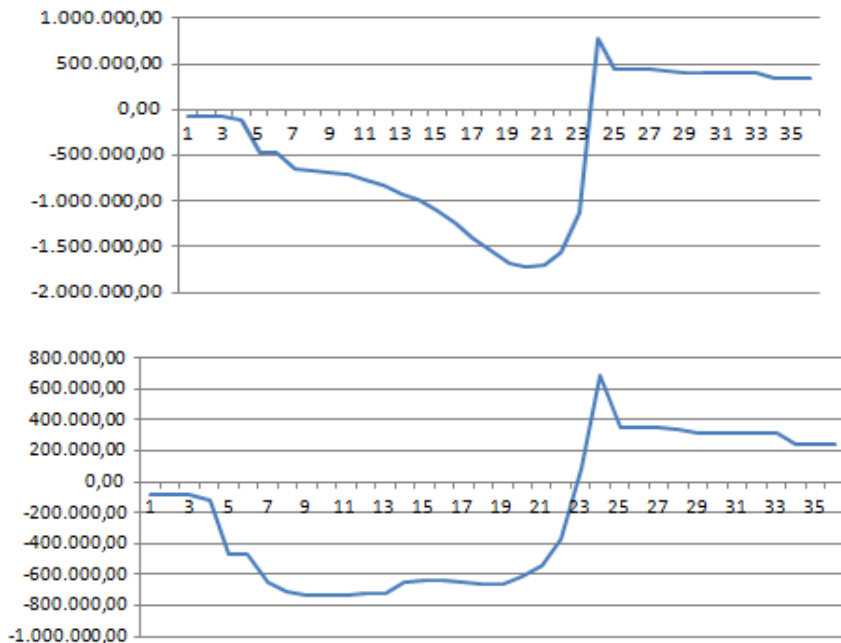


Tabla 29: Flujo de caja inicial sin P.H. - Flujo de caja inicial con P.H.
Fuente: Elaboración propia

El préstamo hipotecario que se solicita, no es suficiente para solucionar el problema con el déficit en caja. Es por ello, que a continuación se proceden a analizar tres métodos de financiación para poder cubrir el saldo negativo en caja y hacer que esta promoción sea viable.

Las acciones correctoras estudiadas son:

4.4.1. ACCIÓN CORRECTORA 1. 100% CAPITAL SOCIAL.

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

Al final de la promoción se devolverá la aportación y unos dividendos del 15% de lo aportado

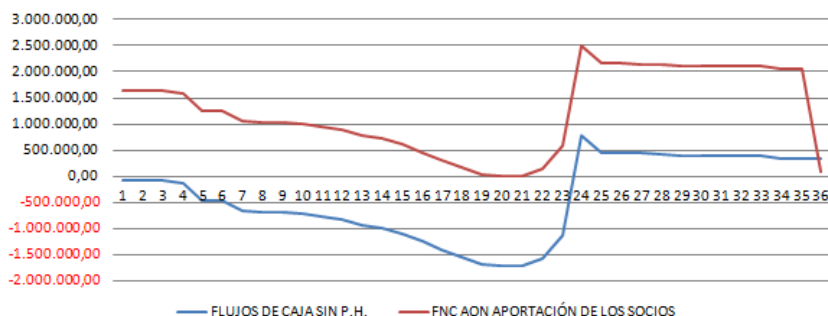


Tabla 30: 100% Capital de los Socios

Fuente: Elaboración propia

COSTE DEL CAPITAL MEDIO PONDERADO		
TOTAL APORTACIÓN CAPITAL SOCIAL	1.712.585,02	100%
Total financiación	1.712.585,02	100%
(K) COSTE CAPITAL MEDIO PONDERADO ANUAL	4,91%	
(K) COSTE CAPITAL MEDIO PONDERADO MENSUAL	0,40%	

Tabla 31: Coste de la financiación Acción correctora 1

Fuente: Elaboración propia

4.4.2. ACCIÓN CORRECTORA 2. PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CAPITAL SOCIAL (RESTO).

Se concede el préstamo hipotecario con las condiciones descritas en el apartado de gastos financieros y los socios aportan el capital social mínimo para cubrir los desfases de caja que se produzcan después de la concesión de la hipoteca. Además, se les solicita a los socios que aporten los gastos producidos por la operación.

Dividendos de la operación para los socios: 15% de lo aportado en la ampliación.

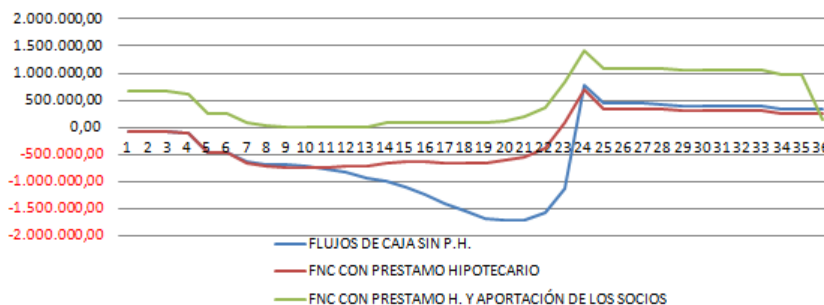


Tabla 32: Préstamo hipotecario + capital social (resto)
Fuente: Elaboración propia

COSTE DEL CAPITAL MEDIO PONDERADO		
TOTAL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	1.629.364,80	69%
TOTAL APORTACIÓN CAPITAL SOCIAL	735.797,27	31%
Total financiación	2.365.162,07	100%
(K) COSTE CAPITAL MEDIO PONDERADO ANUAL	10,02%	
(K) COSTE CAPITAL MEDIO PONDERADO MENSUAL	0,80%	

Tabla 33: Coste de financiación Acción correctora 2
Fuente: Elaboración propia

4.4.3. ACCIÓN CORRECTORA 3. PRÉSTAMO HIPOTECARIO + 50% CAPITAL SOCIAL + PRÉSTAMO PUENTE (FRANCÉS)

Se concede el préstamo hipotecario. Posteriormente, los socios aportan como capital social el 50% de la cantidad necesaria para cubrir los desfases de caja que se produzcan después de la concesión de la hipoteca, teniendo en cuenta que deben aportar los gastos producidos por la operación y recibirán como dividendos el 25% de la ampliación. Por último, se solicita un préstamo puente sobre la totalidad de la financiación restante teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Tipo de interés fijo anual del 10% pagadero mensualmente siguiendo el modelo de amortización francés.
- Comisión de apertura del 0,5% y comisión de estudio 0.3% del principal del préstamo.
- El préstamo ha de estar amortizado totalmente a la entrega de llaves.

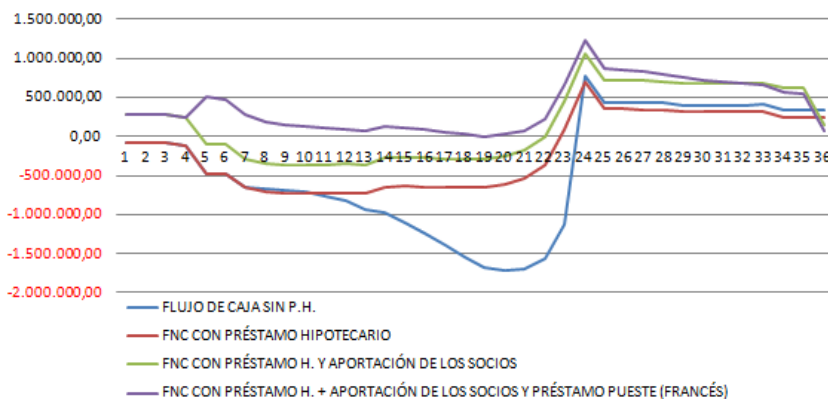


Tabla 34: Préstamo H.+50% capital social + Préstamo puente (francés).

Fuente: Elaboración propia

COSTE DEL CAPITAL MEDIO PONDERADO		
TOTAL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	1.629.364,80	62%
TOTAL APORTACIÓN CAPITAL SOCIAL	367.898,64	14%
TOTAL PRÉSTAMO FRANCÉS	611.291,56	23%
Total financiación	2.608.555,00	100%
(K) COSTE CAPITAL MEDIO PONDERADO ANUAL	11,44%	
(K) COSTE CAPITAL MEDIO PONDERADO MENSUAL	0,91%	

Tabla 35: Coste de financiación Acción correctora 2

Fuente: Elaboración propia

A continuación, la *Tabla 36* muestra la cuenta de resultados final de las 3 acciones correctoras con el coste (criterio dinámico) y el beneficio neto (criterio estático) del promotor.

	ACCIÓN CORRECTORA 1 (C1)	ACCIÓN CORRECTORA (C2)	ACCIÓN CORRECTORA (C3)
TOTAL VENTAS	2.327.664,00	2.327.664,00	2.327.664,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN (S+C+HF+L+Seg+G)	1.965.144,06	1.965.144,06	1.965.144,06
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	362.519,94	362.519,94	362.519,94
GASTOS COMERCIALES	23.276,64	23.276,64	23.276,64
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	339.243,30	339.243,30	339.243,30
GASTOS FINANCIEROS	259.344,30	203.255,55	274.634,75
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	79.898,99	135.987,75	64.608,54
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25%)	19.974,75	33.996,94	16.152,14
BENEFICIO NETO (BN)	59.924,25	101.990,81	48.456,41
<i>k</i>	0,40%	0,80%	0,91%
VAN	233.084,26 €	142.306,62 €	118.766,98 €
TIR	1,50%>0,40%	1,50%>0,80%	1,50%>0,91%

Tabla 36: Cuentas de resultados de las 3 Acciones correctoras

Fuente: Elaboración propia

B. SEGUNDA PARTE. ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LAS NAVES INDUSTRIALES DESTINADAS AL ALQUILER.

En esta segunda parte, se analiza el estudio de viabilidad de las naves destinadas al alquiler.

4.5. GASTOS

El primer punto a desarrollar son los Gastos que genera la promoción, los cuales son los mismos que los analizados en la primera parte (A). Solamente se tiene que modificar la parte de los Gastos Financieros porque para este escenario se pide un préstamo hipotecario del 60% del precio de venta en vez del 70% como se ha hecho en la primera parte. Además, tendrá menos costes en cuanto a intereses y el Aval se elimina, ya que no hay entregas a cuenta por clientes.

Finalmente, el **TOTAL DE GASTOS** de esta promoción de naves industriales destinadas al alquiler es de **2.066.594,92€** distribuidos de la siguiente manera:

RESUMEN DE GASTOS	€	%
COMPRA DEL SOLAR	419.914,51	20,30
CONSTRUCCIÓN	1.338.576,00	64,80
HONORARIOS FACULTATIVOS	71.914,74	3,50
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	94.325,81	4,60
SEGUROS E IMPUESTOS	20.956,14	1,00
GASTOS DE GESTIÓN	19.456,87	0,90
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	23.276,64	1,10
GASTOS FINANCIEROS	78.174,21	3,80
TOTAL PAGOS	2.066.594,92	100

Tabla 37: Resumen de Gastos
Fuente: Elaboración propia

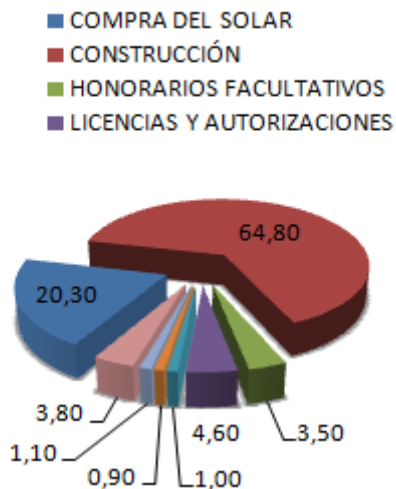


Figura 36: Resumen de Gastos
Fuente: Elaboración propia

4.6. INGRESOS

En este apartado se analizan los ingresos que se obtienen a partir de las disposiciones del préstamo hipotecario solicitado a la entidad bancaria. Este préstamo consta del 60% del precio de tasación de las naves. Además, en el primer mes para la compra del solar, los socios realizan una aportación de capital de **800.000€**.

El total de ingresos o cobros obtenidos por la promoción de naves industriales es de **1.396.598,40€** y se distribuye de la manera siguiente:

0. APORTACIÓN SOCIOS	800.000,00
APORTACIÓN SOCIOS	800.000,00
1. INGRESOS HIPOTECA	
1. NAVES	1.396.598,40
ENTREGAS+APLAZADO	
HIPOTECA	1.396.598,40
Iva repercutido	
TOTAL INGRESOS	1.396.598,40
TOTAL IVA REPERCUTIDO	

Tabla 38: Ingresos
Fuente: Elaboración propia

4.6.1. LIQUIDACIÓN DEL IVA

Se realiza la liquidación de las dos formas posibles, mensual y trimestral. En la liquidación mensual hay dos pagos a la Hacienda Pública, en el mes 24 y en el mes 25.

En la liquidación trimestral hay un único pago a Hacienda en el mes 26.

LIQUIDACIÓN DE IVA (TRIMESTRAL)	
TOTAL IVA REPERCUTIDO (pago)	
TOAL IVA SOPORTADO	171.640,43
DIFERENCIA REPERCUTIDO- SOPORTADO	-171.640,43
LIQUIDACIÓN TRIMESTRAL	
ACUMULADOS	
PAGAMOS HP	20.079,93
HP NOS PAGA	151.560,51
SALDO IVA TRIMESTRAL	
LIQUIDACIÓN DE IVA (MENSUAL)	
TOTAL IVA REPERCUTIDO	
TOAL IVA SOPORTADO	171.640,43
DIFERENCIA REPERCUTIDO- SOPORTADO	-171.640,43
LIQUIDACIÓN MENSUAL	
DEVOLUCION/COMPENSAR	
PAGAMOS HP	20.079,93
HP NOS PAGA	151.560,51
SALDO IVA MENSUAL	

Tabla 39: Liquidación del IVA

Fuente: Elaboración propia

4.7. RENTABILIDAD DEL PROYECTO.

En el estudio de la rentabilidad de la promoción de naves destinadas al alquiler, se ha propuesto una devolución a 30 años del préstamo hipotecario solicitado con un interés del 3,75% anual.

Al ser naves que se quieren alquilar, los ingresos que se van a recibir van a ser las mensualidades obtenidas por los arrendatarios.

Según el estudio de mercado de la zona de Beneixida donde se va a ejecutar la promoción, realizado anteriormente en el apartado 3.1. *Descripción de la oferta inmobiliaria*, se ha propuesto un valor de

alquiler de 1,50€/m² (900€ mensuales por nave). Además, cada año el alquiler va a ir aumentando un 2%.

Con todo lo descrito, a continuación se muestra el gráfico de la *Tabla 40* que muestra el flujo de caja de la promoción una vez contabilizados los pagos y los ingresos generados.

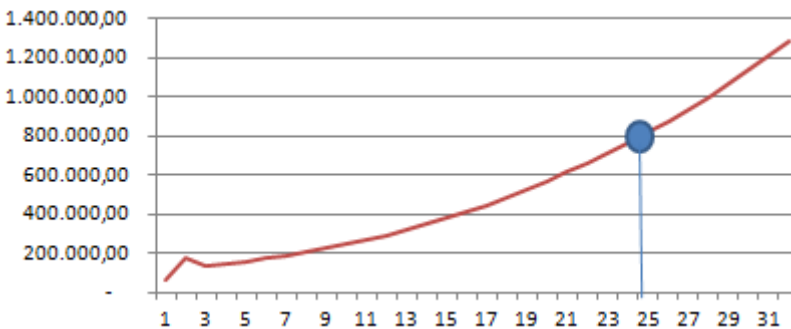


Tabla 40: Flujo Neto de Caja (en años)

Fuente: Elaboración propia

Se puede observar que las cifras son positivas y que a medida que pasa el tiempo van en aumento. El problema es que a parte de necesitar 30 años para devolver el préstamo hipotecario, también hay que devolver el aumento de capital de los socios del que se dispuso en el Mes 1. Este capital, va a estar devuelto a partir del año 24 y es ahí donde se va a disponer de dinero en caja.

Capítulo 5. CONCLUSIONES

En este último apartado, se van a exponer las conclusiones a las que se ha llegado una vez estudiados y analizados los resultados de los objetivos propuestos.

En primer lugar, se ha comprobado que la promoción de naves industriales destinadas a la venta parece rentable. Según los criterios tanto dinámicos como estáticos analizados, se han obtenido resultados muy por encima de los valores mínimos.

Para que la promoción sea rentable, necesita de un escenario de financiación. Es por ello que se han propuesto 3 posibles acciones correctoras que ayudan a rentabilizar la promoción.

La acción correctora 1: 100% capital social, donde los socios aportan el 100% del capital social mínimo para cubrir los desfases de caja, es la que menor coste (K) tiene, pero con poca probabilidad de ser llevada a cabo.

La acción correctora 2: Préstamo hipotecario + Capital Social (resto), tiene un coste (K) bajo y una probabilidad mayor de ser planteado a que los socios paguen el 100% del capital social.

La acción correctora 3: *Préstamo hipotecario + 50% Capital Social + Préstamo Puente (Francés)*, es el que tiene el coste más elevado de los 3 escenarios pero aún así sigue siendo rentable y con posibilidad de ser propuesta.

Con lo anteriormente expuesto, cabe decir que ejecutar la promoción de las naves industriales dirigidas a la venta es una forma de inversión viable para el promotor.

En segundo lugar, se ha constatado que la promoción de naves industriales destinadas al alquiler parece que no es una opción rentable.

Se necesita de 30 años para devolver el préstamo hipotecario solicitado disponiendo de una cantidad moderada de saldo en caja la cual es generada mensualmente por los ingresos de los arrendatarios.

Además, en el Mes 1 se realiza una aportación de capital de 800.000€ que se tiene que devolver.

Esta aportación de capital, se tarda 24 años en devolverse, es decir, que hasta el año 25 el promotor no empieza a tener ganancias y hasta el año 30 no queda libre de pagos.

Todo esto, en datos actuales, los cuales en plazos tan largos de tiempo pueden mejorar o empeorar.

Para reducir el tiempo de devolución del capital aportado, es necesario aumentar el precio de alquiler, que ya es elevado y no es posible, o bajar los costes de construcción, que tampoco es posible para la zona estudiada.

Así pues, hay que decir que la opción de la promoción de las naves destinadas al alquiler no es una inversión viable para el promotor.

Por último, se puede analizar una tercera opción que puede ser interesante.

Como las naves para alquiler no son viables, existe la posibilidad de que el promotor empiece alquilando las naves y en un futuro próximo proponga la venta de la nave y así disponer de suficiente dinero para pagar todos los gastos.

Para acabar con las conclusiones de este proyecto, cabe decir que es muy interesante realizar este tipo de estudios y así conocer las posibilidades que tiene realizar una promoción y comparar resultados para poder elegir la opción más correcta, rentable y que más interese al promotor.

Capítulo 6. BIBLIOGRAFÍA

-Buscador Google Maps (2015) (2016)

<https://www.google.es/maps?hl=es&tab=wI>

-Economía (2016)

<http://www.datosmacro.com/paro/espana/municipios/valencia/valencia/beneixida>

- Evolución del paro en Beneixida.

-El País (2016)

<http://www.elpais.com>

-Idealista (2015)

<http://www.idealista.com>

- INE (2016)

- Nota de prensa Cifras de población a 1 de Julio de 2015.
<http://www.ine.es/prensa/np948.pdf>
 - Evolución del crecimiento interanual de la población de España por semestres (2011-2015).
 - Crecimiento poblacional por comunidades autónomas.
 - Evolución de la migración exterior de España 2013-2015.
- Nota de prensa Proyección de la población de España 2014-2064.
<http://www.ine.es/prensa/np870.pdf>

- Crecimiento anual de la población de España 2000-2013 y según proyección 2014-2064.
- Crecimiento poblacional proyectado por comunidades autónomas.
- Nota de prensa Contabilidad Nacional Trimestral de España <http://www.ine.es/prensa/cntr0415.pdf>
 - Producto Interior Bruto. (Tasas de variación intertrimestrales).
 - Demanda nacional y exterior. (Aportaciones al crecimiento del PIB).

- Nota de prensa Contabilidad Nacional Trimestral de España <http://www.ine.es/prensa/cntr0116a.pdf>
 - Estimación avance del PIB primer trimestre de 2016. Tasas trimestrales.

- Nota de prensa Índice de Precios de Consumo (IPC). <http://www.ine.es/daco/daco42/daco421/ipc0316.pdf>
 - Evolución anual del IPC. Índice general.
 - Tasas anuales del IPC. Comunidades autónomas.

- Nota de prensa Estructura y dinamismo del tejido empresarial en España. Directorio Central de Empresas (DIRCE) a 1 de enero de 2015. <http://www.ine.es/prensa/np924.pdf>
 - Evolución de la población de empresas (2006-2015).

- Nota de prensa Indicadores de Confianza Empresarial (ICE). <http://www.ine.es/daco/daco42/ice/ice0216.pdf>
 - Índice de confianza empresarial.

- Evolución saldo de Expectativas.

- Nota de prensa Índices de Cifras de Negocios en la Industria (ICN).
<http://www.ine.es/daco/daco42/icn/icn0216.pdf>
 - Índice general de cifra de negocios de la industria.

- Nota de prensa Índices de Producción Industrial (IPI).
<http://www.ine.es/daco/daco42/daco422/ipi0316.pdf>
 - Índice general de producción industrial.

- Nota de prensa Cifras de población a 1 de Julio de 2015.
http://www.ine.es/inebmenu/mnu_padron.htm
 - Padrón Municipal de Beneixida.

-Informe de datos económicos y sociales de unidades territoriales de España de Caja España-Duero 2012.

<http://www.cajaespana-duero.es/obrasocial/asistencia-social-y-sanitaria/estudios-sociales/index.aspx>

- Variaciones Residenciales de Beneixida.

-Milanuncios (2015)

<http://www.milanuncios.com>

- Normas subsidiarias de Beneixida (2015)

Disponible en el Ayuntamiento de Beneixida.

<http://www.beneixida.es>

-Portal de la Dirección General del Catastro (2015)

<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

- SEOPAN (2016)

Datos de los registros del servicio público de empleo estatal.

Demandantes de empleo, paro, contratos y prestaciones por desempleo.

https://www.sepe.es/contenidos/que_es_el_sepe/estadisticas/datos_avance/datos/datos_2016/AV_SISPE_1604.pdf

- Evolución del paro registrado 2012-2016.
- Paro registrado por sectores. Comparación con el mes anterior.

- Salinas, P. (2013) Apuntes asignatura de Tasaciones (curso 2012/2013). Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación de Valencia.

-Llinares, M^a C. (2013) Apuntes asignatura Área de intensificación, Gestión económica y financiera de edificación. (2013/2014) Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación de Valencia.

Capítulo 7. ANEXOS

- I. DATOS ESTUDIO DE VIABILIDAD VENTA NAVES INDUSTRIALES.
- II. CASH FLOW CON P.H.VENTA DE NAVES INDUSTRIALES.
- III. PRÉSTAMO HIPOTECARIO.
- IV. VENTA NAVES.
- V. CASH FLOW SIN P.H.VENTA DE NAVES INDUSTRIALES.
- VI. ESTUDIO ECONÓMICO.
- VII. ACCIONES CORRECTORAS
- VIII. DATOS ESTUDIO DE VIABILIDAD ALQUILER NAVES INDUSTRIALES.
- IX. CASH FLOW ALQUILER DE NAVES INDUSTRIALES.
- X. PRÉSTAMO HIPOTECARIO.
- XI. ALQUILER (30 AÑOS).

ANEXO I.

TIPOS IMPUESTOS DE IVA	
IVA GENERAL	21%
IVA REDUCIDO	10%
IVA SUPERREDUCIDO	4%

RETENCIÓN IPR	
IPR	21%

IPR Y AID	
IPR	10%
AID	2%

DATOS DEL SOLAR			
PRECIO SOLAR	379.200,00	(IVA(4))	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	500	MES 1	
ESTUDIO GEOTECNICO	1.500	MES 1	379.200,00
CEDULA DE CALIFICACION URBANISTICA	1.463,9	MES 1	
MES ESCRITURA SOLAR	MES 4		
DESCUENTO NOTARIAL Y REGISTRACIONES	5%		

PAGO DEL SOLAR	
	20%

DATOS OBRA	
SUPERFICIE (m ²)	4.800,00
COSTE (€/m ²)	276,67
USURAS	6
PRECIO VENTA UNITARIO	290.958,00
PRECIO VENTA (€)	1.396.581,60
RETENCION OBRA	5%
DEVOLUCION	MES 34
RELACION PFC/PIA	1,2
PIA	1.338.576,00
PIA+IPR	1.335.480,00
ENTREGA DE LLAVES	MES 23

RITMO PAGO CERTIFICACIONES																																			
MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	MES 34	MES 35	MES 36

GASTOS DOCUMENTALES	
VALORES DE C (euros)	FORMULAS APLICABLES
4.000,00	MES 1
14.000,00	6,11+0,00417%
140.000,00	15,24+0,00171%
140.000,00	18,11+0,00171%
1.100.000,00	25,44+0,00037%
14.000,00	37,64+0,00037%
14.000,00	38,31+0,00037%

6. DATOS HONORARIOS FACULTATIVOS				
Modulo bases indicativas	15,7	Proyecto básico	45%	MES 5
Coefficientes reductores	1,15	Proyecto de ejecución	25%	MES 7
	0,87	Dirección de obra	25%	CERTIFICACIONES
	30%	Liquidación obra	5%	MES 24
Honorarios	43.940,95			

ARQUITECTO TECNICO		
DIRECCION EJECUCION DE OBRA	5.228,00	
Honorarios	5.228,00	
dirección ejecución de obra	8.704,62	95% Ritmo de obra
liquidación	451,40	5% MES 24
dir.	30%	

SEGURIDAD Y SALUD		
30%	MES 5	Estudio Iy6
25%	MES 8	Aprobación Plan Iy6
45%	RITMO LO OBRA	Coordinador Iy6

MSE + ME + P + CA		
M	4,0	17.451,84
P	1	
CA	1,04	
dir.	30%	
PROGRAMA CONTROL CALIDAD	2%	1.291,82
dir.	30%	

4. DATOS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES			
LENCIAS	TAGA 1%	11.354,80	MES 5
	KCO 3%	31.664,40	MES 7
	10%	3.166,40	MES 23
LENCIA PRIMERA OCUPACION (SIN TASA)			
DECLARACION OBRA NUEVA	NOTARIO	3%	741,30
	AID	1,50%	20.078,64
	REGISTRADOR	1%	431,32

DECLARACION DE DIVISION HORIZONTAL			
PIE + VALOR DEL SUELO	NOTARIO	3%	849,27
	AID	1,50%	25.766,64
	REGISTRADOR	1%	24
	Participación	80%	724,05
	IMPUESTO	4	

5. SEGUROS E IMPUESTOS				
SEGURO DE RESPONSABILIDAD DECENTAL	CONTROL TECNICO 0,50%	x PFM-	5.137,40	MES 8
	POLIZA DE SEGURO 0,70%	x PFM-	7.808,36	30% MES 8
				70% MES 23

ME					
CUOTA FIA	x COEFICIENTE PONDERACION	x BECARGO PROVINCIAL	x BONIFICACIONES	MES 8	MES 20
38,63	1,33	1,29	0	TOTAL CUOTA	35,35
CUOTA VARIANTE	x COEFICIENTE PONDERACION	x BECARGO PROVINCIAL	x BONIFICACIONES	MES 11	
0,81	1,33	1,29	0	TOTAL CUOTA	0,870,81

III			
VALOR CATASTRAL	379.200,00	TOTAL III	184,62
IVA	0,15%	MES 14	MES 25
TIPO IMPUESTO	0,15%		
BONIFICACION	0,13		

8. GASTOS DE GESTION	
1. GASTOS DE COMERCIALIZACION	0,1%
2. GASTOS BURECRATICOS	5,1%

7. DATOS GASTOS DE COMERCIALIZACION		
1. GASTOS DE VENTAS	0,1%	11.838,27
2. GASTOS PUBLICIDAD	0,1%	11.838,27

PREVISION RITMO DE VENTAS																																				
NAVES	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	MES 34	MES 35	MES 36

RITMO DE REPARTO DE PUBLICIDAD																																			
MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	MES 34	MES 35	MES 36

8. GASTOS FINANCIEROS			
PRESTAMO HIPOTECARIO NOMINAL	70%		
PRECIO VENTA DE LA NAVIE (KCHZ)	484,93	PRESTAMO POR CERTIFICACION	1.308.495,84
PRINCIPAL DEL PRESTAMO	1.629.364,80	PRINCIPAL DEL PRESTAMO MENOS EL 20% FIN OBRA	1.252.472,64
PRINCIPAL DEL PRESTAMO POR NAVIE	203.870,60	CAPITAL GARANTIZADO DE CADA FINCA INDEPENDIENTE	227.134,13
PLAZO DE GARANTIA EN AÑOS	3		
INTERES ANUAL	3,7%	INTERES MENSUAL	0,33%
PORCENTAJE DE COSTAS Y GASTOS JUDICIALES	15%	COSTE AVAL	0,0300%
MENORES A 3 AÑOS	22.802,98		
COSTAS Y GASTOS SOCIALES	30.050,59		

FASE 1: SOLICITUD Y TRAMITACION		
GASTO DE TRAMITACION	1.590,00	MES 7
GASTOS DE ESTUDIO	0,15%	MES 7

FASE 2: APROBACION Y CONSTITUCION		
NOTARIO	2.597,95	
Descuento por la cédula	5%	MES 8
Descuento expedite	20%	

AID		
	30.856,10	MES 8
	1,50%	

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD		
DESCUENTOS	5%	MES 8
	5%	
	25%	

FASE 3: SUSPENSIÓN DEL PRESTAMO		
SEGURO DE INCENDIOS	0,05%	MES 9
COMISION DE APERTURA	1,00%	MES 9

COBRAS	
IVA REFERENCIO	21%

JORNAL DE COBRAS	
ENTRADA	10%
APARADO	20%
HIPOTECA	70%
MES FIN DE OBRA	23

LIQUIDACION IVA	
MENSUAL	0
TRIMESTRAL	

ANEXO II.

EUROS	COMIENZO OBRA												FIN OBRA												TOTALES												
	MES 1 MARZO	MES 2 ABRIL	MES 3 MAYO	ESCRITURA PUBLICA MES 4 JUNIO	SOLICITUD LICENCIA MES 5 JULIO	OBTENCIÓN LICENCIA MES 6 AGOSTO	MES 7 SEPTIEMBRE	MES 8 OCTUBRE	MES 9 NOVIEMBRE	MES 10 DICIEMBRE	MES 11 ENERO	MES 12 FEBRERO	MES 13 MARZO	MES 14 ABRIL	MES 15 MAYO	MES 16 JUNIO	MES 17 JULIO	MES 18 AGOSTO	MES 19 SEPTIEMBRE	MES 20 OCTUBRE	MES 21 NOVIEMBRE	MES 22 DICIEMBRE	MES 23 ENERO	MES 24 FEBRERO		MES 25 MARZO	MES 26 ABRIL	MES 27 MAYO	MES 28 JUNIO	MES 29 JULIO	MES 30 AGOSTO	MES 31 SEPTIEMBRE	MES 32 OCTUBRE	MES 33 NOVIEMBRE	MES 34 DICIEMBRE	MES 35 ENERO	MES 36 FEBRERO
1. COMPRA DEL SOLAR																																					
1. PRECIO SOLAR	379.200,00	75.840,00			303.360,00																																379.200,00
2. GASTOS DOCUMENTALES	653,63			516,35																																653,63	
3. IMPUESTOS	37.920,00			37.920,00																																37.920,00	
4. PLUSVALIA																																					
5. OTROS GASTOS	2.140,90	2.140,90																																		2.140,90	
TOTAL COMPRA SOLAR	419.914,51	77.980,90		38.436,35	303.497,26																															419.914,51	
TOTAL IVA SOPORTADO	557,26	420,00		137,26																																557,26	
2. CONSTRUCCIÓN																																					
1. OBRA	1.338.576,00																																			1.338.576,00	
Naves Industriales	1.338.576,00																																			1.338.576,00	
Retención obra	-66.928,80																																		-66.928,80		
Iva soportado																																					
Devolución Retención																																				66.928,80	
Iva soportado																																					
TOTAL CONSTRUCCIÓN	1.338.576,00																																			1.338.576,00	
TOTAL IVA SOPORTADO																																					
3. HONORARIOS FACULTATIVOS																																					
1. ARQUITECTO	63.942,95			15.621,72		8.678,73	6.459,61	69,43	173,57	385,71	520,72	694,30	1.232,82	911,27	954,66	1.669,83	954,66	850,52	1.358,50	433,94	260,36	480,85	1.735,75													43.942,95	
2. ARQUITECTO TÉCNICO	27.971,99																																			27.971,99	
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	71.914,74			20.857,27		7.482,85	11.925,14	137,91	344,78	1.634,82	1.034,35	1.379,14	3.596,15	1.810,12	1.896,31	5.326,33	1.896,31	1.084,44	4.799,75	861,96	517,18	1.940,40	1.820,61												71.914,74		
TOTAL IVA SOPORTADO (HF)	21.537,09			4.152,61		4.794,81	687,17	88,52	221,29	409,39	663,87	885,17	1.051,13	1.161,78	1.217,10	1.217,10	1.217,10	1.217,10	1.084,33	796,65	553,23	331,94	165,97												21.537,09		
4. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES																																					
1. LICENCIA	85.734,68			11.154,80		33.464,40																														45.734,68	
2. CEDULA DE HABIBILIDAD																																					
3. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA	21.251,17																																			21.251,17	
4. DECLARACIÓN DE DIVISIÓN HORIZONTAL	27.339,96																																			27.339,96	
TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	94.325,81			11.154,80		33.464,40																														94.325,81	
TOTAL IVA SOPORTADO	576,63					576,63																														576,63	
5. SEGUROS E IMPUESTOS																																					
1. SEGURO DE RESPONSABILIDAD DECENAL	13.385,76					7.919,91																														13.385,76	
2. IAE	7.201,04					315,35																														7.201,04	
3. IBI	369,34																																			369,34	
TOTAL SEGUROS E IMPUESTOS	20.956,14					8.235,21																														20.956,14	
TOTAL IVA SOPORTADO	1.171,25					1.171,25																														1.171,25	
6. GASTOS DE GESTION																																					
1. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	9.728,44	389,90		192,18	1.677,55	444,81	103,69	51,56	128,89	243,43	386,67	515,55	622,94	676,67	708,89	726,04	708,89	631,55	483,17	322,22	193,33	170,83	9,10												9.728,44		
2. GASTOS GERENCIALES	9.728,44	389,90		192,18	1.677,55	444,81	103,69	51,56	128,89	243,43	386,67	515,55	622,94	676,67	708,89	726,04	708,89	631,55	483,17	322,22	193,33	170,83	9,10												9.728,44		
Iva soportado		8.798,20					3.658,95																													8.798,20	
TOTAL GASTOS DE GESTION	19.456,87	779,81		384,36	3.355,09	889,62	2.077,57	103,11	257,78	486,86	773,33	1.031,11	1.245,87	1.353,33	1.417,78	1.452,08	1.417,78	1.263,11	966,34	644,44	386,67	241,67	18,21												19.456,87		
TOTAL IVA SOPORTADO	8.798,20						3.658,95																													8.798,20	
7. GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN																																					
1. GASTOS DE VENTAS	11.638,32																																			11.638,32	
2. GASTOS DE PUBLICIDAD	11.638,32																																			11.638,32	
Iva soportado		4.888,09																																		4.888,09	
TOTAL GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	23.276,64																																			23.276,64	
TOTAL IVA SOPORTADO	4.888,09																																			4.888,09	
8. GASTOS FINANCIEROS																																					
1. GASTOS LEGALES PRESTAMO HIPOTECARIO	55.793,77					3.944,05	33.925,48	17.108,33		815,91																										55.793,77	
FASE I: SOLICITUD Y TRAMITE	3.944,05					3.944,05																														3.944,05	
GASTOS DE TASACIÓN	1.500,00					1.500,00																														1.500,00	
GASTOS ESTUDIO	2.444,05					2.444,05																														2.444,05	
FASE II: APROBACIÓN Y CONSTITUCIÓN	34.741,39					33.925,48				815,91																										34.741,39	
NOTARIO	2.597,95					2.597,95																														2.597,95	
AJD	30.856,10					30.856,10																															

ANEXO III.

PRINCIPAL DEL PRESTAMO	1.629.364,80	POR CERTIFICACIONES 80% FINAL DE LA OBRA 20%	1.303.491,84
INTERES ANUAL	3,75%		325.872,96
INTERES MENSUAL	0,313%		

	COMIENZO OBRA																FIN OBRA		TOTALES
	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24			
	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO			
CERTIFICACIONES	0,008	0,02	0,037	0,06	0,08	0,095	0,105	0,11	0,11	0,11	0,098	0,072	0,05	0,03	0,015				
DISPOSICIONES	10.427,93	26.069,84	48.229,20	78.209,51	104.279,35	123.831,72	136.866,64	143.384,10	143.384,10	143.384,10	127.742,20	93.851,41	65.174,59	39.104,76	19.552,38	325.872,96		1.629.364,80	
INTERES DISPOSICION 9	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59	32,59		
INTERES DISPOSICION 10		318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27		
INTERES DISPOSICION 11			150,72	150,72	150,72	150,72	150,72	150,72	150,72	150,72	150,72	150,72	150,72	150,72	150,72	150,72	150,72		
INTERES DISPOSICION 12				244,40	244,40	244,40	244,40	244,40	244,40	244,40	244,40	244,40	244,40	244,40	244,40	244,40	244,40		
INTERES DISPOSICION 13					325,87	325,87	325,87	325,87	325,87	325,87	325,87	325,87	325,87	325,87	325,87	325,87	325,87		
INTERES DISPOSICION 14						386,97	386,97	386,97	386,97	386,97	386,97	386,97	386,97	386,97	386,97	386,97	386,97		
INTERES DISPOSICION 15							427,71	427,71	427,71	427,71	427,71	427,71	427,71	427,71	427,71	427,71	427,71		
INTERES DISPOSICION 16								448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08		
INTERES DISPOSICION 17									448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08		
INTERES DISPOSICION 18										448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08	448,08		
INTERES DISPOSICION 19											399,19	399,19	399,19	399,19	399,19	399,19	399,19		
INTERES DISPOSICION 20												293,29	293,29	293,29	293,29	293,29	293,29		
INTERES DISPOSICION 21													203,67	203,67	203,67	203,67	203,67		
INTERES DISPOSICION 22														122,20	122,20	122,20	122,20		
INTERES DISPOSICION 23																61,10	61,10		
INTERES DISPOSICION 24																			
INTERES DISPOSICION 25																			
TOTALES	32,59	350,85	501,57	745,97	1071,85	1458,82	1886,53	2334,61	2782,68	3230,76	3629,95	3923,24	4126,91	4249,11	4310,21	0,00			
FORMA DE PAGO																			
MENSUAL	32,59	350,85	501,57	745,97	1.071,85	1.458,82	1.886,53	2.334,61	2.782,68	3.230,76	3.629,95	3.923,24	4.126,91	4.249,11	4.310,21	-		34.635,64	
TRIMESTRAL			885,01			3.276,64			7.003,82			10.783,94			12.686,23			34.635,64	

ANEXO IV.

ANEXO V.

	EUROS	FIN OBRA																															TOTALES						
		MES 1 MARZO	MES 2 ABRIL	MES 3 MAYO	ESCRITURA PUBLICA MES 4 JUNIO	SOLICITUD LICENCIA MES 5 JULIO	OBTENCION LICENCIA MES 6 AGOSTO	COMIENZO OBRA MES 7 SEPTIEMBRE	MES 8 OCTUBRE	MES 9 NOVIEMBRE	MES 10 DICIEMBRE	MES 11 ENERO	MES 12 FEBRERO	MES 13 MARZO	MES 14 ABRIL	MES 15 MAYO	MES 16 JUNIO	MES 17 JULIO	MES 18 AGOSTO	MES 19 SEPTIEMBRE	MES 20 OCTUBRE	MES 21 NOVIEMBRE	MES 22 DICIEMBRE	MES 23 ENERO	MES 24 FEBRERO	MES 25 MARZO	MES 26 ABRIL	MES 27 MAYO	MES 28 JUNIO	MES 29 JULIO	MES 30 AGOSTO	MES 31 SEPTIEMBRE		MES 32 OCTUBRE	MES 33 NOVIEMBRE	MES 34 DICIEMBRE	MES 35 ENERO	MES 36 FEBRERO	
1. COMPRA DEL SOLAR																																							
1.1 PRECIO SOLAR	979.200,00	75.840,00	0,00	0,00	0,00	303.360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. GASTOS DOCUMENTALES	88.653,63				516,35																																		
3. IMPUESTOS	37.920,00	0,00			37.920,00																																		
4. PLUSVALIA																																							
4.1 FONDO FONDIOS	7.140,90	2.140,90																																					
TOTAL COMPRA SOLAR	419.914,51	78.981,90	0,00	0,00	38.436,35	303.360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL IVA SOPORTADO	557,26	420,00	0,00	0,00	137,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. CONSTRUCCION																																							
2.1 OBRA	1.338.576,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.173,18	25.432,94	47.050,95	76.298,83	101.731,78	120.806,48	133.522,96	139.881,19	139.881,19	139.881,19	124.621,43	91.558,60	63.582,36	38.149,42	19.074,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.928,80	0,00	0,00	
Naves Industriales	1.338.576,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.173,18	25.432,94	47.050,95	76.298,83	101.731,78	120.806,48	133.522,96	139.881,19	139.881,19	139.881,19	124.621,43	91.558,60	63.582,36	38.149,42	19.074,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.928,80	0,00	0,00		
Retención obra	-66.928,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-535,43	-1.338,58	-2.476,37	-4.015,73	-5.354,30	-6.358,24	-7.027,52	-7.362,17	-7.362,17	-7.362,17	-6.539,02	-4.818,87	-3.346,44	-2.007,85	-1.003,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Iva soportado	66.928,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Devolución Retención	-66.928,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Iva soportado	66.928,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL CONSTRUCCION	1.338.576,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.173,18	25.432,94	47.050,95	76.298,83	101.731,78	120.806,48	133.522,96	139.881,19	139.881,19	139.881,19	124.621,43	91.558,60	63.582,36	38.149,42	19.074,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.928,80	0,00	0,00		
TOTAL IVA SOPORTADO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3. HONORARIOS FACULTATIVOS																																							
3.1 ARQUITECTO	43.942,95	0,00	0,00	0,00	0,00	15.621,72	0,00	8.678,73	6.459,61	69,43	173,57	385,71	520,72	694,30	1.232,82	911,27	954,66	1.669,83	954,66	850,52	1.358,50	433,94	260,36	480,85	1.735,75	0,00	496,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3.2 PERITOS (EVALUACION)	27.971,78	0,00	0,00	0,00	0,00	20.827,22	0,00	7.482,85	11.925,14	137,91	348,28	1.634,83	1.036,95	1.379,14	3.596,15	1.810,12	1.898,31	5.826,32	1.898,31	1.689,84	4.758,75	861,96	517,18	1.940,40	1.820,61	0,00	1.803,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	71.914,73	0,00	0,00	0,00	0,00	20.827,22	0,00	7.482,85	11.925,14	137,91	348,28	1.634,83	1.036,95	1.379,14	3.596,15	1.810,12	1.898,31	5.826,32	1.898,31	1.689,84	4.758,75	861,96	517,18	1.940,40	1.820,61	0,00	1.803,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL IVA SOPORTADO (HF)	21.537,09	0,00	0,00	0,00	0,00	4.152,61	0,00	4.794,81	687,17	88,52	221,29	409,39	663,87	885,17	1.051,13	1.161,78	1.217,10	1.217,10	1.217,10	1.084,33	796,65	553,23	331,94	165,97	837,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES																																							
4.1 LICENCIAS	45.734,68	0,00	0,00	0,00	0,00	11.154,80	0,00	33.464,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4.2 CEDIJA DE HABITABILIDAD	21.251,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.004,94	246,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4.3 DECLARACION DE OBRA NUEVA	27.339,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.009,57	330,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4.4 DECLARACION DE DIVISION HORIZONTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	94.325,81	0,00	0,00	0,00	0,00	11.154,80	0,00	81.478,90	576,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL IVA SOPORTADO	576,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	576,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. SEGUROS E IMPUESTOS																																							
5.1 SEGURO DE RESPONSABILIDAD DECENAL	13.385,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.919,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5.2 IAE	7.201,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5.3 IBI	369,34	0,00	0,00	0,00																																			

ANEXO VI.

CUENTA DE RESULTADOS DE PROYECTO

	PROY. SIN FINANCIACION	ACCIÓN CORRECTORA 1 (C1)	ACCIÓN CORRECTORA (C2)	ACCIÓN CORRECTORA (C3)
TOTAL VENTAS	2.327.664,00	2.327.664,00	2.327.664,00	2.327.664,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN (S+C+HF+L+Seg+G)	1.965.144,06	1.965.144,06	1.965.144,06	1.965.144,06
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	362.519,94	362.519,94	362.519,94	362.519,94
GASTOS COMERCIALES	23.276,64	23.276,64	23.276,64	23.276,64
BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)	339.243,30	339.243,30	339.243,30	339.243,30
GASTOS FINANCIEROS	2.456,55	259.344,30	203.255,55	274.634,75
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	336.786,75	79.898,99	135.987,75	64.608,54
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25%)	84.196,69	19.974,75	33.996,94	16.152,14
BENEFICIO NETO (BN)	252.590,06	59.924,25	101.990,81	48.456,41
	k	0,40%	0,80%	0,91%
	VAN	233.084,26 €	142.306,62 €	118.766,98 €
	TIR	1,50%>0,40%	1,50%>0,80%	1,50%>0,91%

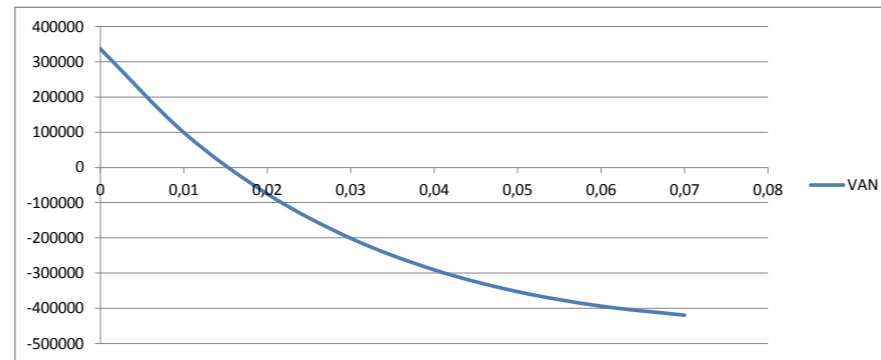
RENTABILIDAD A PARTIR DE RESULTADOS (ESTÁTICA)

RE(RENABILIDAD DE LA INVERSIÓN) (BAI/ Gexp+Gcom)	17,06%
MARGEN SOBRE VENTAS (BAI/VENTAS) > (10-15%)	14,47%
RRP=RF (BN/ RECURSOS PROPIOS)	14,75%
REPERCUSIÓN SUELO S/ VENTAS (Pº SUELO/VENTAS)	16,29%
REPERCUSIÓN SUELO S/SUP S/RASANTE (PºS/SUP sobre rasante)	79,00

RENTABILIDAD A PARTIR DEL CASH-FLOW (DINAMICO)

PAY BACK 23 MESES

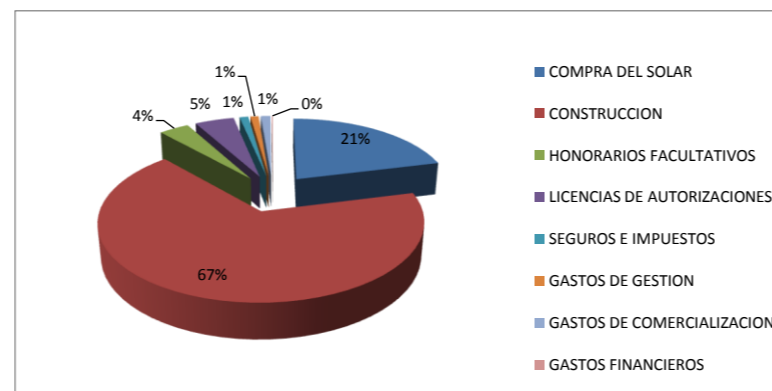
K	VAN
0%	336.786,75
1%	99.449,96
2%	-74.632,67
3%	-200.624,11
4%	-290.136,10
5%	-352.057,96
6%	-393.191,84
7%	-418.739,47



TIR MENSUAL 1,53% ANUAL 20,02%

ESTRUCTURA DE GASTOS

COMPRA DEL SOLAR	419.914,51
CONSTRUCCION	1.338.576,00
HONORARIOS FACULTATIVOS	71.914,74
LICENCIAS DE AUTORIZACIONES	94.325,81
SEGUROS E IMPUESTOS	20.956,14
GASTOS DE GESTION	19.456,87
GASTOS DE COMERCIALIZACION	23.276,64
GASTOS FINANCIEROS	2.456,55
	1.990.877,25



MARGENES ECONOMICOS UNITARIOS MEDIOS

	UD.	M2 CONST.	P.VENTA	COSTE	MARGEN	% SOBRE EL COSTE
NAVES	8	38.400,00	290.958,00	248552,588	42405,41204	17,06%

ANEXO VII.

C1) Los socios aportan el 100% del capital social mínimo para cubrir los desfases de caja. Además, se les solicita a los socios que aporten los gastos producidos por la operación. Al final de la promoción se devolverá la aportación y unos dividendos del 15% de lo aportado.

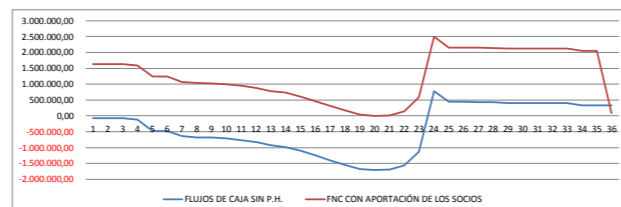
EUROS	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	MES 34	MES 35	MES 36	
FLUJOS DE CAJA SIN P.H. + IVA	336.786,75	-80.040,52	0,00	0,00	-39.205,08	-353.374,32	0,00	-172.219,89	-31.171,66	-10.517,31	-26.293,28	-50.207,50	-64.369,95	-105.173,13	-46.445,29	-126.532,67	-144.509,94	-150.568,73	-143.193,82	-128.063,75	-40.698,18	14.157,32	128.605,90	446.228,52	1.906.324,67	-342.481,83	-641,81	-2.916,40	-10.993,88	-22.017,10	0,00	0,00	0,00	704,45	-68.267,38	0,00	669,29
ACUMULADO		-80.040,52	-80.040,52	-80.040,52	-119.245,60	-472.619,91	-472.619,91	-644.839,80	-676.011,46	-686.528,77	-712.822,05	-763.029,55	-827.399,51	-932.572,64	-979.017,93	-1.105.550,59	-1.250.060,54	-1.400.629,27	-1.543.823,09	-1.671.886,84	-1.712.585,02	-1.698.427,70	-1.569.821,80	-1.123.593,27	782.731,39	440.249,56	439.607,76	436.691,36	425.697,48	403.680,38	403.680,38	403.680,38	404.384,84	336.117,46	336.117,46	336.786,75	
AMPLIACIÓN CAPITAL (100%)	1.712.585,02	1.712.585,02																																			
APORTACIÓN GASTOS AMPLIACIÓN CAPITAL	18.476,03	18.476,03																																			
NOTARIO	847,79	847,79																																			
REGISTRADOR	502,39	502,39																																			
IMPUESTO OPERACIONES SOCIETARIAS	17.125,85	17.125,85																																			
DEVOLUCIÓN APORTACIÓN	1.712.585,02																																				
DIVIDENDOS APORTACIÓN (15%)	256.887,75																																				
FNC CON APORTACIÓN SOCIOS	79.898,99	1.632.544,50	0,00	0,00	-39.205,08	-353.374,32	0,00	-172.219,89	-31.171,66	-10.517,31	-26.293,28	-50.207,50	-64.369,95	-105.173,13	-46.445,29	-126.532,67	-144.509,94	-150.568,73	-143.193,82	-128.063,75	-40.698,18	14.157,32	128.605,90	446.228,52	1.906.324,67	-342.481,83	-641,81	-2.916,40	-10.993,88	-22.017,10	0,00	0,00	0,00	704,45	-68.267,38	0,00	-1.968.803,48
FNC ACUMULADO		1.632.544,50	1.632.544,50	1.632.544,50	1.593.339,42	1.239.965,11	1.239.965,11	1.067.745,22	1.036.573,56	1.026.056,25	999.762,97	949.555,47	885.185,51	780.012,38	733.567,09	607.034,42	462.524,48	311.955,75	168.761,93	40.698,18	0,00	14.157,32	142.763,22	588.991,75	2.495.316,41	2.152.834,58	2.152.192,77	2.149.276,38	2.138.282,50	2.116.265,40	2.116.265,40	2.116.265,40	2.116.265,40	2.116.969,85	2.048.702,48	2.048.702,48	79.898,99

CÁLCULO COSTE AMPLIACIÓN CAPITAL

	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	MES 34	MES 35	MES 36
AMPLIACIÓN CAPITAL (100%)	1.712.585,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
APORTACIÓN GASTOS AMPLIACIÓN CAPITAL	18.476,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NOTARIO	847,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REGISTRADOR	502,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMPUESTO OPERACIONES SOCIETARIAS	17.125,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEVOLUCIÓN APORTACIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS APORTACIÓN (15%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FNC APORTACIÓN CAPITAL SOCIAL	1.712.585,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	MENSUAL	ANUAL
K	0,40%	4,91%

COSTE DEL CAPITAL MEDIO PONDERADO		
TOTAL APORTACIÓN CAPITAL SOCIAL	1.712.585,02	100%
Total financiación	1.712.585,02	100%
(K) COSTE CAPITAL MEDIO PONDERADO ANUAL	4,91%	
(K) COSTE CAPITAL MEDIO PONDERADO MENSUAL	0,40%	



C3) Se concede el préstamo hipotecario del enunciado del trabajo. Posteriormente, los socios aportan como capital social el 50% de la cantidad necesaria para cubrir los desfases de caja que se produzcan después de la concesión de la hipoteca, teniendo en cuenta que deben aportar los gastos producidos por la operación y recibirán como dividendos el 25% de la ampliación. Por último, se solicita un préstamo puente sobre la totalidad de la financiación restante teniendo en cuenta las siguientes condiciones:
 - Tipo de interés fijo anual del 10% pagadero mensualmente siguiendo el modelo de amortización francés.
 - Comisión de apertura del 0,5% y comisión de estudio 0,3% del principal del préstamo.
 - El préstamo ha de estar amortizado totalmente a la entrega de llaves.

	EUROS	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	MES 34	MES 35	MES 36			
FLUJOS DE CAJA SIN P.H. + IVA	336.786,75	-80.040,52	-80.040,52	-80.040,52	-39.205,08	-353.374,32	-172.219,89	-31.171,66	-10.517,31	-26.293,28	-50.207,50	-64.369,95	-105.173,13	-46.445,29	-126.532,67	-144.509,94	-150.568,73	-143.193,82	-128.063,75	-40.698,18	14.157,32	128.605,90	446.228,52	1.906.324,67	-342.481,83	-641,81	-2.916,40	-10.993,88	-22.017,10	403.680,38	403.680,38	403.680,38	404.384,84	336.117,46	336.786,75	669,29				
DISPOSICIÓN PRÉSTAMO HIPOTECARIO	1.629.364,80	-80.040,52	-80.040,52	-80.040,52	-119.245,60	-472.619,91	-472.619,91																																	
GASTOS LEGALES PRÉSTAMO HIP.	55.793,77							3.944,05	33.925,48	17.108,33	10.427,93	26.069,84	48.229,20	78.209,51	104.279,35	123.831,72	136.866,64	143.384,10	143.384,10	143.384,10	127.742,20	93.851,41	65.174,59	39.104,76	19.552,38	325.872,96														
IVA SOPORTADO	815,91								815,91																															
DEVOLUCIÓN IVA	815,91																																							
INTERESES	34.635,64																																							
AMORTIZACIÓN	1.629.364,80																																							
FNC CON HIPOTECA	246.357,34	-80.040,52	-80.040,52	-80.040,52	-39.205,08	-353.374,32	-176.163,93	-65.913,05	-17.230,30	-574,30	-3.295,78	13.093,58	-1.965,63	76.743,52	8.447,45	-3.460,45	-9.967,31	-3.040,47	-3.951,50	49.230,00	75.205,01	163.461,54	461.470,69	602.832,83	-342.481,83	-641,81	-2.916,40	-10.993,88	-22.017,10	403.680,38	403.680,38	403.680,38	404.384,84	336.117,46	336.786,75	669,29				
FNC ACUMULADO		-80.040,52	-80.040,52	-80.040,52	-119.245,60	-472.619,91	-472.619,91	-648.783,85	-714.696,89	-731.927,19	-732.501,49	-735.797,27	-722.703,69	-724.669,32	-647.925,80	-639.478,35	-642.938,80	-652.906,11	-655.946,58	-659.898,09	-610.668,09	-535.463,08	-372.001,53	89.469,16	692.301,99	349.820,15	349.178,35	346.261,95	335.268,07	313.250,97	313.250,97	313.250,97	313.250,97	313.250,97	313.250,97	313.250,97	313.250,97	313.250,97	313.250,97	
AMPLIACIÓN CAPITAL	367.898,64	367.898,64																																						
APORTACIÓN GASTOS AMPLIACIÓN CAPITAL	4.390,44	4.390,44																																						
NOTARIO	464,56	464,56																																						
REGISTRADOR	246,90	246,90																																						
IMPUESTO OPERACIONES SOCIARIAS	3.678,99	3.678,99																																						
DEVOLUCIÓN APORTACIÓN	367.898,64																																							
DIVIDENDOS APORTACIÓN (25%)	91.974,66																																							
FNC CON HIPOTECA Y APORTACIÓN SOCIOS	154.382,68	287.858,12	287.858,12	287.858,12	248.653,04	501.679,95	479.222,68	280.601,48	192.231,16	152.543,60	129.512,03	103.758,97	94.395,29	69.972,39	124.258,64	110.248,81	84.331,10	51.906,52	26.408,77	0,00	26.772,73	79.520,47	220.524,74	659.538,16	1.239.913,72	874.974,62	851.875,54	826.501,88	793.050,73	748.576,36	726.119,09	703.661,82	681.204,55	659.451,73	568.727,09	546.269,82	64.608,54			
FNC ACUMULADO		287.858,12	287.858,12	287.858,12	248.653,04	501.679,95	479.222,68	280.601,48	192.231,16	152.543,60	129.512,03	103.758,97	94.395,29	69.972,39	124.258,64	110.248,81	84.331,10	51.906,52	26.408,77	0,00	26.772,73	79.520,47	220.524,74	659.538,16	1.239.913,72	874.974,62	851.875,54	826.501,88	793.050,73	748.576,36	726.119,09	703.661,82	681.204,55	659.451,73	568.727,09	546.269,82	64.608,54			
DISPOSICIÓN	611.291,56																																							
COMISIÓN APERTURA	3.056,46																																							
COMISIÓN ESTUDIO	1.833,87																																							
INTERESES	84.883,81	5.094,10	4.949,40	4.803,50	4.656,39	4.508,05	4.358,47	4.207,65	4.055,57	3.902,22	3.747,60	3.591,68	3.434,47	3.275,95	3.116,10	2.954,92	2.792,40	2.628,53	2.463,29	2.296,68	2.128,67	1.959,27	1.788,45	1.616,21	1.442,53	1.267,41	1.090,83	912,77	733,24	552,20	369,66	185,60								
AMORTIZACIÓN	611.291,56																																							
FNC CON HIPOTECA+APORTACIÓN SOCIOS+PRÉSTAMO	64.608,54	287.858,12	287.858,12	287.858,12	248.653,04	501.679,95	479.222,68	280.601,48	192.231,16	152.543,60	129.512,03	103.758,97	94.395,29	69.972,39	124.258,64	110.248,81	84.331,10	51.906,52	26.408,77	0,00	26.772,73	79.520,47	220.524,74	659.538,16	1.239.913,72	874.974,62	851.875,54	826.501,88	793.050,73	748.576,36	726.119,09	703.661,82	681.204,55	659.451,73	568.727,09	546.269,82	64.608,54			
FNC acumulado		287.858,12	287.858,12	287.858,12	248.653,04	501.679,95	479.222,68	280.601,48	192.231,16	152.543,60	129.512,03	103.758,97	94.395,29	69.972,39	124.258,64	110.248,81	84.331,10	51.906,52	26.408,77	0,00	26.772,73	79.520,47	220.524,74	659.538,16	1.239.913,72	874.974,62	851.875,54	826.501,88	793.050,73	748.576,36	726.119,09	703.661,82	681.204,55	659.451,73	568.727,09	546.269,82	64.608,54			

PRÉSTAMO	611.291,56
INTERÉS ANUAL	0,10
INTERÉS MENSUAL	0,0083
PERÍODOS	31,00

	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	MES 34	MES 35	MES 36					
MENSUALIDAD	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27	22.457,27
INTERESES	5.094,10	4.949,40	4.803,50	4.656,39	4.508,05	4.358,47	4.207,65	4.055,57	3.902,22	3.747,60	3.591,68	3.434,47	3.275,95	3.116,10	2.954,92	2.792,40	2.628,53	2.463,29	2.296,68	2.128,67	1.959,27	1.788,45	1.616														

ANEXO VIII.

TIPOS IMPOSITIVOS DE IVA		
IVA GENERAL	21%	
IVA REDUCIDO	10%	
IVA SUPERREDUCIDO	4%	

RETENCIÓN IRPF	
	21%

ITP y AJD	
ITP	10%
AJD	2%

DATOS DEL SOLAR		
PRECIO SOLAR	379.200,00	(79€/m2)
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	500	MES 1
ESTUDIO GEOTECNICO	1.500	MES 1
CÉDULA DE CALIFICACIÓN URBANISTICA	1403,9	MES 1
MES ESCRITURA SOLAR		MES 4
DESCUENTO NOTARIOS Y REGISTRADORES	5%	

PAGO DEL SOLAR		
MES 1	MES 2	MES 3
20%		80%

DATOS OBRA		
NAVES		
SUPERFICIE [m2]	4.800,00	
COSTE (€/m2)	278,87	
UNIDADES	8	
PRECIO VENTA UNITARIO	290.958,00	
PRECIO VENTA m2	484,93	homogeneización
RETENCIÓN OBRA	5%	
DEVOLUCIÓN	MES 34	
RELACIÓN PEC/PEM	1,2	
PEC	1.338.576,00	
PEM	1.115.480,00	
ENTREGA DE LLAVES	MES 23	

MES 3	categoria 6
652,32	0,45
Baja por competitividad en estos tiempos	5%
	278,87

RITMO PAGO CERTIFICACIONES		
MES 1	MES 2	MES 3

GASTOS DOCUMENTALES			
SI C es el Precio del Solar SI C es el PEC o PEC+P.Solar	VALORES DE C (euros)	FORMULAS APLICABLES	
		NOTARIO	
		REGISTRADOR	
	<= 6.010,12	90,15	24,04
	>6.010,12	63,11+0,0045 *C	13,22+0,00175 *C
	>30.050,61	153,26+0,0015 *C	28,55+0,00125 *C
	>60.101,21	183,31+0,0010 *C	38,60+0,00075 *C
>150.253,02	258,44+0,0005 *C	126,21+0,00030 *C	
>601.012,10	378,64+0,0003 *C	186,31+0,00020 *C	
>6.010.121,04	Libre Pacto		

3. DATOS HONORARIOS FACULTATIVOS

ARQUITECTO		
Modulo naves industriales	11,7	Proyecto básico
Coefficientes reductores	1,15	Proyecto de ejecución
	1	Dirección de obra
	0,972	Liquidación obra
dto.	30%	
Honorarios	43.942,95	

ARQUITECTO TECNICO		
DIRECTOR EJECUCIÓN DE OBRA		
Honorarios	9.228,02	
dirección ejecución de obra	8.766,62	95% Ritmo de obra
liquidación	461,40	5% MES 24
dto.	30%	

SEGURIDAD Y SALUD		
	30%	MES 5
	21%	MES 8
	49%	RITMO DE OBRA
		Estudio Sys
		Aprobación Plan Sys
		Coordinador Sys

H=5 x M x P x CA		
M	4,9	
P	1	
CA	1,06	
dto	30%	
HONORARIOS	17.451,84	
PROGRAMA CONTROL CALIDAD		
	20%	
	1.291,92	
dto	30%	

4. DATOS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

LICENCIAS		
TASA ICIO	1%	11.154,80
	3%	33.464,40
	10%	1.115,48

DECLARACIÓN OBRA NUEVA		
NOTARIO	Retención	5%
AJD	1,50%	20.078,64
REGISTRADOR	Retención	5%
		431,32

DECLARACIÓN DE DIVISIÓN HORIZONTAL		
PEC + VALOR DEL SUELO		1.717.776,00
NOTARIO	Retención	5%
AJD	1,50%	25.766,64
REGISTRADOR	Retención	5%
	Reducción	30%
		724,05
	NAVES	1

5. SEGUROS E IMPUESTOS		
SEGURO DE RESPONSABILIDAD DECENAL		
CONTROL TECNICO	0,50%	x PEM= 5.577,40
POLIZA DE SEGURO	0,70%	x PEM= 7.808,36
		MES 8
		30% MES 8
		70% MES 23

IAE		
CUOTA FIJA		x COEFICIENTE PONDERACION
186,61		1,31
		x RECARGO PROVINCIAL
		1,29
		(-BONIFICACIONES)
		0
TOTAL CUOTA	MES 8	315,35
CUOTA VARIABLE		x m2 totales
0,81		4.800,00
		x COEFICIENTE PONDERACION
		1,31
		x RECARGO PROVINCIAL
		1,29
		(-BONIFICACIONES)
		0
TOTAL CUOTA	MES 23	6.570,33

IBI		
VALOR CATASTRAL	379.200,00	
RM	0,5	
TIPO IMPOSITIVO	0,974%	MES 14
BONIFICACIÓN	0,9	MES 26
TOTAL IBI		184,67

6. GASTOS DE GESTION		
1. GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN		
	0,5%	
2. GASTOS GERENCIALES		
	0,5%	

7. DATOS GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN		
1. GASTOS DE VENTAS		
	0,5%	11.638,32
2. GASTOS PUBLICIDAD		
	0,5%	11.638,32

PREVISIÓN RITMO DE VENTAS		
NAVES	MES 1	MES 2

RITMO DE REPARTO DE PUBLICIDAD		
MES 1	MES 2	MES 3

8. GASTOS FINANCIEROS ALQUILER

PRESTAMO HIPOTECARIO NOMINAL	60%		
PRECIO VENTA DE LA NAVE (€/m2)	484,93		
PRINCIPAL DEL PRESTAMO	1.396.598,40		
PRINCIPAL DEL PRESTAMO POR VIVIENDA	174.574,80		
PLAZO DE GARANTIA EN AÑOS	3		
INTERES ANUAL	3,75%		
PORCENTAJE DE COSTAS Y GASTOS JUDICIALES	15%		
INTERESES A 3 AÑOS	19.639,67		
COSTAS Y GASTOS JUDICIALES	26.186,22		
PRESTAMO POR CERTIFICACION	1.117.278,72		
PRINCIPAL DEL PRESTAMO MENOS EL 20% FIN OBRA	279.319,68		
CAPITAL GARANTIZADO DE CADA FINCA INDEPENDIENTE	220.400,69		
INTERES MENSUAL	0,31%		
COSTE AVAL	0,01000		

FASE 1- SOLICITUD Y TRAMITACION

GASTO DE TASACION	1.500,00	MES 7
GASTOS DE ESTUDIO	0,15%	MES 7

FASE 2- APROBACION Y CONSTITUCION

NOTARIO	2.101,25	
Descuento por la crisis	5%	MES 8
Descuento especial	25%	
AID	26.448,08	
	1,50%	MES 8
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD	1.041,47	
DESCUENTOS	5%	MES 8
	5%	
	25%	

FASE 3- DISPOSICION DEL PRESTAMO

SEGURO DE INCENDIOS	0,05%	MES 9
COMISION DE APERTURA	1,00%	MES 9

COBROS

IVA REPERCUTIDO		
NAVES	21%	

FORMA DE COBRO		
NAVES		
ENTRADA	10%	
APLAZADO	20%	
HIPOTECA	70%	
MES FIN DE OBRA	23	

LIQUIDACION IVA

MENSUAL	SI
TRIMESTRAL	

ANEXO IX.

EUROS	MES 1 MARZO	MES 2 ABRIL	MES 3 MAYO	ESCRITURA PUBLICA MES 4 JUNIO	SOLICITUD LICENCIA MES 5 JULIO	OBTENCIÓN LICENCIA MES 6 AGOSTO	COMIENZO OBRA MES 7 SEPTIEMBRE	MES 8 OCTUBRE	MES 9 NOVIEMBRE	MES 10 DICIEMBRE	MES 11 ENERO	MES 12 FEBRERO	MES 13 MARZO	MES 14 ABRIL	MES 15 MAYO	MES 16 JUNIO	MES 17 JULIO	MES 18 AGOSTO	MES 19 SEPTIEMBRE	MES 20 OCTUBRE	MES 21 NOVIEMBRE	MES 22 DICIEMBRE	MES 23 ENERO	MES 24 FEBRERO	MES 25 MARZO	MES 26 ABRIL	MES 27 MAYO	MES 28 JUNIO	MES 29 JULIO	MES 30 AGOSTO	MES 31 SEPTIEMBRE	MES 32 OCTUBRE	MES 33 NOVIEMBRE	MES 34 DICIEMBRE	MES 35 ENERO	MES 36 FEBRERO	TOTALS			
																																						FIN OBRA		
1. COMPRA DEL SOLAR																																								
1. PRECIO SOLAR	379.200,00	75.840,00			303.360,00																																	379.200,00		
2. GASTOS DOCUMENTALES	653,61				516,35																																		653,61	
3. IMPUESTOS	37.920,00				37.920,00																																			37.920,00
4. PLUSVALIA	2.140,90																																						2.140,90	
5. OTROS GASTOS		2.140,90																																					2.140,90	
TOTAL COMPRA SOLAR	419.914,51	77.980,90			38.436,35	303.497,26																																419.914,51		
TOTAL IVA SOPORTADO	557,26	420,00			137,26																																	557,26		
2. CONSTRUCCIÓN																																								
1. OBRA	1.338.576,00																																					1.338.576,00		
TOTAL CONSTRUCCIÓN	1.338.576,00																																						1.338.576,00	
TOTAL IVA SOPORTADO																																						66.928,80		
3. HONORARIOS FACULTATIVOS																																								
1. ARQUITECTO	43.942,95				15.621,72		8.678,73	6.459,61	69,43	173,57	385,71	520,72	694,30	1.232,82	911,27	954,66	1.669,83	954,66	850,52	1.358,50	433,94	260,36	480,85	1.735,75														43.942,95		
2. ARQUITECTO TECNICO	27.971,78																																						27.971,78	
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	71.914,74				20.857,27		7.482,85	11.925,14	137,91	344,78	1.634,82	1.034,35	1.379,14	3.596,15	1.810,12	1.896,31	5.326,33	1.896,31	1.689,44	4.759,75	861,96	517,18	1.940,40	1.820,61														71.914,74		
TOTAL IVA SOPORTADO (HF)	21.537,09				4.152,61		4.794,81	687,17	88,52	221,29	409,39	663,87	885,17	1.051,13	1.161,78	1.217,10	1.217,10	1.217,10	1.084,33	796,65	553,23	331,94	165,97	837,94													21.537,09			
4. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES																																								
1. LICENCIAS	45.734,68				11.154,80		33.464,40																															45.734,68		
2. CÉDULA DE HABITABILIDAD																																								
3. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA	21.251,17						21.004,94		246,23																													21.251,17		
4. DECLARACIÓN DE DIVISIÓN HORIZONTAL	27.439,96						27.009,57		320,40																													27.439,96		
TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	94.325,81				11.154,80		81.478,50		576,63																													94.325,81		
TOTAL IVA SOPORTADO	576,63																																					576,63		
5. SEGUROS E IMPUESTOS																																								
1. SEGURO DE RESPONSABILIDAD DECENAL	13.385,76						7.919,91																															13.385,76		
2. IAE	7.201,04						315,35																															7.201,04		
3. IAE	369,34												184,67																									369,34		
TOTAL SEGUROS E IMPUESTOS	20.956,14						8.235,26						184,67																									20.956,14		
TOTAL IVA SOPORTADO	1.171,25																																					1.171,25		
6. GASTOS DE GESTION																																								
1. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	9.728,44	389,90			192,18	1.677,55	444,81	103,69	51,56	128,89	243,43	386,67	515,55	622,94	676,67	708,89	726,04	708,89	631,55	483,17	322,22	193,33	170,83	9,10													9.728,44			
2. GASTOS GERENCIALES	389,90				192,18	1.677,55	444,81	103,69	51,56	128,89	243,43	386,67	515,55	622,94	676,67	708,89	726,04	708,89	631,55	483,17	322,22	193,33	170,83	9,10													389,90			
IVA SOPORTADO	8.798,20						3.658,95							245,45																							8.798,20			
TOTAL GASTOS DE GESTION	19.456,67	779,81			384,36	3.355,09	889,62	207,37	103,11	257,78	486,86	773,33	1.031,11	1.245,87	1.353,33	1.417,78	1.452,08	1.417,78	1.263,11	966,34	644,44	386,67	341,67	18,21													19.456,67			
TOTAL IVA SOPORTADO	8.798,20						3.658,95							245,45																								8.798,20		
7. GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN																																								
1. GASTOS DE VENTAS	11.638,32																																						11.638,32	
2. GASTOS DE PUBLICIDAD	11.638,32																																						11.638,32	
IVA SOPORTADO	4.888,09																																					4.888,09		
TOTAL GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	23.276,64																																						23.276,64	
TOTAL IVA SOPORTADO	4.888,09																																					4.888,09		
8. GASTOS FINANCIEROS																																								
1. GASTOS FISCALES PRESTAMO HIPOTECARIO	47.849,98						3.594,90	28.774,89	14.664,28		815,91																											47.849,98		
2. INTERESES	30.324,23												346,20	684,87	964,19	1.295,89	1.662,49	2.046,56	2.430,62	2.814,69	3.156,85	3.408,24	3.582,82	3.687,56	3.739,93													30.324,23		
3. ANUAL ENTREGAS A CUENTA																																								
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	78.174,21						3.594,90	28.774,89	14.664,28		815,91			346,20	684,87	964,19	1.295,89	1.662,49	2.046,56	2.430,62	2.814,69	3.156,85	3.408,24	3.582,82	3.687,56	3.739,93												78.174,21		
TOTAL IVA SOPORTADO	815,91																																					815,91		
TOTAL PAGOS	2.066.594,91	78.760,71			38.820,72	338.864,42	93.446,27	49.719,29	25.106,42	26.381,70	50.463,92	78.791,39	105.106,21	127.129,06	138.348,89	145.241,84	149.090,21	146.009,96	130.730,83	106.245,53	71.290,20	52.924,35	43.485,62																	

ANEXO X.

PRINCIPAL DEL PRESTAMO	1.396.598,40	POR CERTIFICACIONES FINAL DE LA OBRA	80%	1.117.278,72
INTERES ANUAL	3,75%		20%	279.319,68
INTERES MENSUAL	0,313%			1.396.598,40

	COMIENZO OBRA																FIN OBRA	TOTALES
	MES 9 NOVIEMBRE	MES 10 DICIEMBRE	MES 11 ENERO	MES 12 FEBRERO	MES 13 MARZO	MES 14 ABRIL	MES 15 MAYO	MES 16 JUNIO	MES 17 JULIO	MES 18 AGOSTO	MES 19 SEPTIEMBRE	MES 20 OCTUBRE	MES 21 NOVIEMBRE	MES 22 DICIEMBRE	MES 23 ENERO	MES 24 FEBRERO		
CERTIFICACIONES	0,008	0,02	0,037	0,06	0,08	0,095	0,105	0,11	0,11	0,11	0,098	0,072	0,05	0,03	0,015			
DISPOSICIONES	8.938,23	22.345,57	41.339,31	67.036,72	89.382,30	106.141,48	117.314,27	122.900,66	122.900,66	122.900,66	109.493,31	80.444,07	55.863,94	33.518,36	16.759,18	279.319,68	1.396.598,40	
INTERES DISPOSICION 9	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93	27,93		
INTERES DISPOSICION 10		318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27	318,27		
INTERES DISPOSICION 11			129,19	129,19	129,19	129,19	129,19	129,19	129,19	129,19	129,19	129,19	129,19	129,19	129,19	129,19		
INTERES DISPOSICION 12				209,49	209,49	209,49	209,49	209,49	209,49	209,49	209,49	209,49	209,49	209,49	209,49	209,49		
INTERES DISPOSICION 13					279,32	279,32	279,32	279,32	279,32	279,32	279,32	279,32	279,32	279,32	279,32	279,32		
INTERES DISPOSICION 14						331,69	331,69	331,69	331,69	331,69	331,69	331,69	331,69	331,69	331,69	331,69		
INTERES DISPOSICION 15							366,61	366,61	366,61	366,61	366,61	366,61	366,61	366,61	366,61	366,61		
INTERES DISPOSICION 16								384,06	384,06	384,06	384,06	384,06	384,06	384,06	384,06	384,06		
INTERES DISPOSICION 17									384,06	384,06	384,06	384,06	384,06	384,06	384,06	384,06		
INTERES DISPOSICION 18										384,06	384,06	384,06	384,06	384,06	384,06	384,06		
INTERES DISPOSICION 19											342,17	342,17	342,17	342,17	342,17	342,17		
INTERES DISPOSICION 20												251,39	251,39	251,39	251,39	251,39		
INTERES DISPOSICION 21													174,57	174,57	174,57	174,57		
INTERES DISPOSICION 22														104,74	104,74	104,74		
INTERES DISPOSICION 23																52,37		
INTERES DISPOSICION 24																		
INTERES DISPOSICION 25																		
TOTALES	27,93	346,20	475,38	684,87	964,19	1295,89	1662,49	2046,56	2430,62	2814,69	3156,85	3408,24	3582,82	3687,56	3739,93	0,00		
FORMA DE PAGO																		
MENSUAL	27,93	346,20	475,38	684,87	964,19	1.295,89	1.662,49	2.046,56	2.430,62	2.814,69	3.156,85	3.408,24	3.582,82	3.687,56	3.739,93	-	30.324,23	
TRIMESTRAL			849,51			2.944,95			6.139,67			9.379,78			11.010,31		30.324,23	

ANEXO XI.

	EUROS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30	AÑO 31	AÑO 32	
FLUJOS DE CAJA CON P.H. + IVA + APORTACIÓN SOCIOS	130.003,49	62.060,05	110.905,80	-42.962,36																														
INTERESES PRÉSTAMO HIPOTECARIO		62.060,05	172.965,85	130.003,49																														
AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO HIPOTECARIO				52.372,44	51.398,96	50.388,98	49.341,12	48.253,96	47.126,04	45.955,82	44.741,72	43.482,09	42.175,22	40.819,35	39.412,63	37.953,15	36.438,95	34.867,97	33.238,07	31.547,05	29.792,62	27.972,40	26.083,92	24.124,62	22.091,84	19.982,84	17.794,75	15.524,61	13.169,34	10.725,74	8.190,51	5.560,21	2.831,27	
INGRESOS ALQUILERES	86.400,00			25.959,45	26.932,93	27.942,91	28.990,77	30.077,92	31.205,85	32.376,06	33.590,17	34.849,80	36.156,67	37.512,54	38.919,26	40.378,73	41.892,94	43.463,92	45.093,82	46.784,84	48.539,27	50.359,49	52.247,97	54.207,27	56.240,04	58.349,04	60.537,13	62.807,28	65.162,55	67.606,14	70.141,37	72.771,68	75.500,61	
FNC	1.285.128,95	62.060,05	110.905,80	-34.894,25	9.796,11	11.558,67	13.356,49	15.190,25	17.060,70	18.968,55	20.914,56	22.899,48	24.924,11	26.989,23	29.095,65	31.244,20	33.435,73	35.671,08	37.951,14	40.276,80	42.648,97	45.068,59	47.536,60	50.053,97	52.621,69	55.240,76	57.912,21	60.637,09	63.416,47	66.251,44	69.143,11	72.092,61	75.101,10	
FNC ACUMULADO		62.060,05	172.965,85	138.071,60	147.867,72	159.426,39	172.782,87	187.973,13	205.033,82	224.002,37	244.916,92	267.816,41	292.740,52	319.729,75	348.825,41	380.069,61	413.505,34	449.176,42	487.127,56	527.404,35	570.053,33	615.121,92	662.658,52	712.712,48	765.334,17	820.574,93	878.487,14	939.124,23	1.002.540,70	1.068.792,14	1.137.935,25	1.210.027,85	1.285.128,95	

PRECIO UNITARIO ALQUILER	900
INCREMENTO ANUAL	2%

PRÉSTAMO	1.396.598,40
INTERÉS ANUAL	0,0375
INTERÉS MENSUAL	0,0031
PERÍODOS (años)	30,00

	AÑO 0	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7	AÑO8	AÑO9	AÑO10	AÑO11	AÑO12	AÑO13	AÑO14	AÑO15	AÑO16	AÑO17	AÑO18	AÑO19	AÑO20	AÑO21	AÑO22	AÑO23	AÑO24	AÑO25	AÑO26	AÑO27	AÑO28	AÑO29	AÑO30	AÑO31	AÑO32	
ANUALIDAD	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89	78.331,89
INTERESES	52.372,44	51.398,96	50.388,98	49.341,12	48.253,96	47.126,04	45.955,82	44.741,72	43.482,09	42.175,22	40.819,35	39.412,63	37.953,15	36.438,95	34.867,97	33.238,07	31.547,05	29.792,62	27.972,40	26.083,92	24.124,62	22.091,84	19.982,84	17.794,75	15.524,61	13.169,34	10.725,74	8.190,51	5.560,21	2.831,27		
AMORTIZACIÓN	25.959,45	26.932,93	27.942,91	28.990,77	30.077,92	31.205,85	32.376,06	33.590,17	34.849,80	36.156,67	37.512,54	38.919,26	40.378,73	41.892,94	43.463,92	45.093,82	46.784,84	48.539,27	50.359,49	52.247,97	54.207,27	56.240,04	58.349,04	60.537,13	62.807,28	65.162,55	67.606,14	70.141,37	72.771,68	75.500,61		
C. AMORTIZADO	25.959,45	52.892,37	80.835,28	109.826,05	139.903,97	171.109,82	203.485,88	237.076,05	271.925,85	308.082,51	345.595,05	384.514,31	424.893,05	466.785,98	510.249,90	555.343,72	602.128,56	650.667,82	701.027,31	753.275,28	807.482,55	863.722,60	922.071,64	982.608,77	1.045.416,05	1.110.578,59	1.178.184,74	1.248.326,11	1.321.097,79	1.396.598,40		
C. VIVO	1.396.598,40	1.370.638,95	1.343.706,03	1.315.763,12	1.286.772,35	1.256.694,43	1.225.488,58	1.193.112,52	1.159.522,35	1.124.672,55	1.088.515,89	1.051.003,35	1.012.084,09	971.705,35	929.812,42	886.348,50	841.254,68	794.469,84	745.930,58	695.571,09	643.323,12	589.115,85	532.875,80	474.526,76	413.989,63	351.182,35	286.019,81	218.413,66	148.272,29	75.500,61	0,00	

