

6. Fuentes de ingresos

En este proyecto la principal fuente de ingresos será del alquiler de las viviendas. Esta fuente de ingresos será el 100% de nuestros ingresos, ya que será un edificio destinado únicamente para alquiler.

En el edificio habrá 20 apartamentos y cobraremos un alquiler de 300 euros al mes por apartamentos. Al mes obtendremos 6000 euros de ingresos netos .

Habrá un pago mensual de comunidad de 15 euros por piso que será destinado para el mantenimiento del edificio.

La inversión inicial será de 800.000 euros y hemos calculado en recuperar esta inversión totalmente en 20 años.

Estudiaremos más adelante fuentes de ingresos secundarios , intentaremos trabajar conjuntamente con establecimientos de la zona , como sitios de comida para llevar , modistas , supermercados, etc.. para ofrecerles sus servicios a nuestros clientes y estudiar la posibilidad de colaborar con ellos.

Además, como nuestros apartamentos están destinados a gente de fuera de la zona, también trabajaremos con empresas dedicadas al tiempo libre para organizar excursiones y visitas en León.

INVERSIONES	% medio Amortiza	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
<i>Inmovilizado Material</i>						
Terrenos		80.000,00				
Construcciones		520.000,00				
Utillaje	25%	520,00				
Mobiliario	10%	2.800,00				
Equipo proceso de información						
Otro inmovilizado material						
Total inmovilizado material		603.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Inmovilizado Intangible</i>						
Investigación y Desarrollo						
Patentes, licencias y marcas						
Aplicaciones informáticas						
Derechos de traspaso						
Canon franquicia						
Total inmovilizado intangible						
<i>Inversiones financieras</i>						
<i>Amortización Inmovilizado Material</i>						
<i>Amortización Inmovilizado Intangible</i>						
<i>Fianzas y Depósitos</i>		300,00				

En las inversiones, contemplamos que en el terreno tendría un coste de 80.000€, sin embargo el coste de la construcción del bloque sería de aproximadamente de 520.000€. Cuando realizamos el presupuesto para construir cada habitación, calculamos un coste de utillaje de 520€ y de 2.800€ de mobiliario por piso. El coste total para realizar el mobiliario y construcción de cada piso sería de 60.000€. El total inmovilizado de material sería de 603.320€.

En la parte de fianzas y depósitos, se ve reflejado el depósito que debe incluir el inquilino el primer mes (añadido al precio del primer mes de renta), si sumamos la fianza del primer mes de todos los pisos (estimando que la ocupación sea completa), obtendríamos un total de 6000€ que debemos incluir en la Cámara de Comercio para en un futuro reembolsarlo o abonar un último mes a nuestro cliente.

FINANCIACIÓN	<i>Año1</i>	<i>Año2</i>	<i>Año3</i>	<i>Año4</i>	<i>Año5</i>
---------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

FINANCIACIÓN PROPIA

<i>Aportaciones dinerarias</i>	6.000,00				
<i>Subvenciones no reintegrables</i>					
<i>Subvenciones a la inversión</i>					

FINANCIACIÓN AJENA

Préstamos Bancarios Largo Plazo					
<i>Cuantía del préstamo</i>	600.000,00				
<i>Tipo de interés %</i>	7,00%				
<i>Plazo en años</i>	10				
Préstamos Bancarios Corto Plazo					
<i>Cuantía del préstamo</i>					
<i>Tipo de interés %</i>					
<i>Plazo en meses</i>					

<i>Gastos financieros</i>	42.000,00				
---------------------------	-----------	--	--	--	--

Las aportaciones dinerarias sería el dinero que ganamos gracias a los pisos. Esto serían 6000€ que dividido entre los 20 pisos serían 300€ de renta por piso.

La cuantía del préstamo (dinero que nos proporciona el banco) para la construcción sería un 80% de la inversión total de 800.000€, es decir, 600.000€ son los aportados por el banco y el 20% restante (200.000€) sería aportado por los socios.

Este préstamo que nos ha proporcionado el banco hemos de pagarlo durante los próximos 10 años, lo que supondría un pago de 80000€ al año o lo que es lo mismo, 16000€ por cada socio de la empresa al año.

VENTAS - INGRESOS	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
--------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

<i>Renta de alquiler</i>	6.000,00				
Total ventas	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Otros Ingresos					
<i>Otros Ingresos de explotación</i>					
<i>Ingresos financieros</i>					
<i>Ingresos excepcionales</i>					
<i>Imputación de Subvenciones Inversión</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

La renta de alquiler por piso se ha fijado en 300€, que multiplicado por los 20 pisos que disponemos en UFLAT nos hace un total de 6.000€ de ingresos al mes.

COMPRAS	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Total compras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Servicios exteriores					
<i>Arrendamientos</i>					
<i>Reparación y Conservación</i>					
<i>Servicios Profesionales</i>					
<i>Transportes</i>					
<i>Primas de Seguros</i>					
<i>Servicios bancarios y similares</i>					
<i>Publicidad y Promoción</i>					
<i>Suministros</i>	3.000,00				
<i>Gastos de Viaje</i>					
<i>Tributos</i>	2.000,00				
<i>Gastos establecimiento</i>					
<i>Licencias y altas suministros</i>					
<i>Otros Gastos</i>					
Total servicios exteriores		0,00	0,00	0,00	0,00

<i>Gastos excepcionales</i>					
-----------------------------	--	--	--	--	--

Respecto a las compras en un año, podemos dividirla en dos:

- Los suministros: En este caso, el dinero anual que tendremos que aportar es de 3000€, este a su vez se divide en tres; el gasto de agua, el contrato del Wifi y el impuesto de basura.
 - El gasto de agua del edificio es de 2000€ anuales
 - El contrato del Wifi en el bloque de pisos es de 720€ anuales.
 - El impuesto a pagar por la recogida de basura es de 280€ anuales.
- Los tributos: Respecto a este tipo, deberemos de abonar un total de 2000€ anuales pertenecientes al IBI (Impuesto de Bienes Inmueble).