

## Estructura de costes

En el año 2023 se iniciaría con la construcción de 20 casas

	2024	2025	2026	2027
<b>Ventas</b>	100	115	145	200
<b>Inversión</b>				
• <b>Pueblo</b>	75.000	75.000	75.000	75.000
• <b>Casas</b>	970.875 (20)	970.875 500.400	970.875 500.400	970.865 500.400
• <b>Restaurante</b>	30.600	30.600	30.600	30.600
• <b>Gimnasio</b>	13.556	13.556	13.556	13.556
<b>Costes Fijos</b>				
• <b>Cuidadores</b>	350.001	350.001	69.982,2	69.982,2
• <b>Médicos</b>	54.440,96	54.440,96	54.440,96€	54.440,96
• <b>Monitores</b>	41.774,6	41.774,6 (5)	50.129'52 (6)	58.484,44 (7)
• <b>Catering</b>	62720	62720	62720	62720
• <b>Limpieza</b>	249.415	249.415	277.128	387.979,2
• <b>Publicidad</b>	52.004	52.004	52.004	52.004
<b>Costes Variables</b>				
• <b>Luz y agua</b>	22.500	27.000	31.320	43.200
• <b>Comida</b>	120.000	138.000	174.000	240.000

### **Inversión**

- El precio del pueblo hemos estimado que rondaría los **300.000€** tomando de referencia un pueblo en Zamora que estaba en venta.

- El precio cuadrado de una casa en el pueblo es de 834€, teniendo en cuenta que residirán 5 personas por casa estimamos que tendrá que haber una capacidad de 180 metros cuadrados en una casa por lo que serán 150.000€ por casa, sumando un total de **3.883.500€** en los primeros años por 25 casas. A ello hay que sumar otras 10 casas más que construiremos para poder aumentar la capacidad de nuestra residencia, por lo que la cifra asciende otro **1.501.200€** más, que se pagaría a partir del segundo año

El precio medio por casa siendo nuevas será de 125.000€ x 180 metros cuadrados.

- **Gimnasio:** La intención que tenemos es montar un gimnasio sencillo para que nuestros clientes se mantengan en forma. Construiremos un pequeño gimnasio con las máquinas más básicas y un pequeño local de 60 metros cuadrados, que nos supondrá un coste de 51.840€. A esta cantidad sumamos el gasto en maquinaria:

1. Elípticas (2): 800€
2. Cintas de correr: 900€
3. Banco de mancuernas: 685€

Todo esto hace un total de **54.225€**

- **Cuidadores:** estimamos que debería de haber 5 por cada 5 casas( estas casas estarán comunicadas mediante una puerta) ya que si se debe trabajar 40 horas a la suma, para cubrir un servicio de 24 horas, deberá haber un total de 3 turnos. A ello hemos de sumar que estos trabajadores también disponen de días de descanso para ello, tendríamos que contratar a un cuarto trabajador. Asimismo, cuando estas personas utilicen sus días de vacaciones tendremos que contratar a una quinta persona. Sabiendo que un cuidador cobra por 160 horas mensuales 1500,67€ ( con seguridad social). Al año son por 25 trabajadores **450.001€**
- **Restaurante:** el espacio necesario para cada comensal debe de ser como mínimo de 1,28 metros cuadrados, añadiendo la cocina y la terraza, estimamos un espacio necesario de 100 m2. También hay que tener en cuenta el precio de las obras de acondicionamiento y las licencias pertinentes. Estimamos que en total costaría **122.240€**
- **Médicos:** nosotros tan solo necesitaríamos dos médicos que realicen 40 horas semanales para realizar consultas y si necesitamos algo urgente podríamos tener acceso al hospital del pueblo grande, ya que peñañiel cuenta con un hospital. un médico de geriátrico mensualmente cobra:1519€ (con seguridad social) , calculando las 14 pagas mas lo que hay que pagar de seguridad social quedaría en 27200.48€ y multiplicado por dos porque serian dos médicos quedaría en: **54440.96€**
- En agua y gas, sabiendo que un total de 5 personas gastan unos 90€ (cuatro personas 75€), en total, con 25 casas el gasto total al año es de **22.500€**. El tercer año que dispondremos de tres casas será un gasto de **31.320€** y por 40 casas **43.200€**
- **Servicio de catering:** para ello contratamos a una empresa con 12 cocineros que se encarguen de los desayunos, las comidas y las cenas. Cada uno de ellos cobrará 1500€, en total serían **216.000€** al año en salarios.

- En alimentos hay que tener en cuenta que una persona gasta de media en comida 100€ al mes. El primer año gastaremos **120.000€**. El segundo año **138.000€**. El tercer año **174.000€**. Y el cuarto año **240.000€**
- Monitores: el convenio de mi Igor es de tiempo libre dice que un monitor mensualmente cobra 932,47 € mensualmente, nosotros contrataremos 5 monitores el primer año y el segundo para 100-115 personas y sería a media jornada por lo tanto su sueldo sería de 466,235€ y calculando el 28% de la seguridad social se quedaría en **596'78€** y el total de 5 monitores sería **2983,9€** mensualmente un año calculando sus 14 pagas quedaría en: **41.774,6€**
- Servicio de limpieza: Para ello contrataremos a 1 persona cada 3 casa. Una persona encargada de la limpieza cobra unos 10-15€ la hora. Cada persona encargada de la limpieza estará de jornada laboral de 6 horas. Por lo que al mes cobraría con la seguridad social pagada 2309,4€. Si habrá un total de 9 limpiadores el gasto será de 20,784€ al mes y **249.415€ al año** (primer año). El segundo año se mantendrá el mismo gasto pues el número de casas será el mismo. El tercer año serán 10 para (145 personas) las personas encargadas de la limpieza y supondrá un gasto de **277.128€**. El cuarto año para 40 casas deberá haber 14 personas que supondrá un gasto de **387.979,2€**.
- Publicidad: El gasto en publicidad está determinado por el gasto que tengamos del anuncio de la radio en Los 40 principales fin de semana es un gasto de 4000€ sumado el IVA de forma mensual. Al año esto supone un gasto de **48000€/año**. Por otra parte por un módulo en el Norte de Castilla nos supone un gasto los Sábados de 77€. Si queremos implantar este anuncio todos los sábados del año es un gasto de 4004€. El total del gasto en publicidad será de **52004€/año**

El umbral de rentabilidad nos ha determinado que debemos tener 500 clientes para empezar a obtener beneficios. Esto significa que durante los primeros 5 años no obtendremos beneficio alguno pero a partir del sexto o séptimo año según nuestras previsiones de crecimiento y teniendo en cuenta que la población mayores de 65 años empezará a crecer podremos ya a empezar a obtener beneficios.

## UMBRAL DE RENTABILIDAD 2024

Cantidad que hace que el beneficio sea 0

$$P.V.p = 3000 \text{ €}$$

$$CF = 810.365,56 \text{ € / año}$$

$$CV = 142.500 \text{ € / año}$$

$$CV_{ME} = 1425 \text{ € / año}$$

$$CT = 952.856,56 \text{ € / año}$$

$$\text{Beneficio} = IT - CT$$

$$IT = CT$$

$$P \cdot Q = CF + CV$$

$$P \cdot Q = CF + CV_{ME} \cdot Q$$

$$3000Q = 810.365,56 + 1425Q$$

$$Q = \frac{810.365,56}{1575}$$

$$Q = 514,51$$

A partir de 514,51 personas tendremos beneficios.

$$CT = CF + CV_{ME} \cdot Q \rightarrow 810.365 + 1425Q$$

P/Q	
810.365	0
2.276.719	1029

$$CV = CV_{ME} \cdot Q \rightarrow 1425 \cdot Q$$

P/Q	
0	0
1.466.325	1029

$$\text{Ingresos} = P \cdot Q \rightarrow 3000Q$$

P/Q	
3000	0
3.087.000	1029

