

DOLCE DOMI

Matilde Bedoya Manjarrés
Rodrigo Díez Mayo
Celia Magdaleno Gutierrez



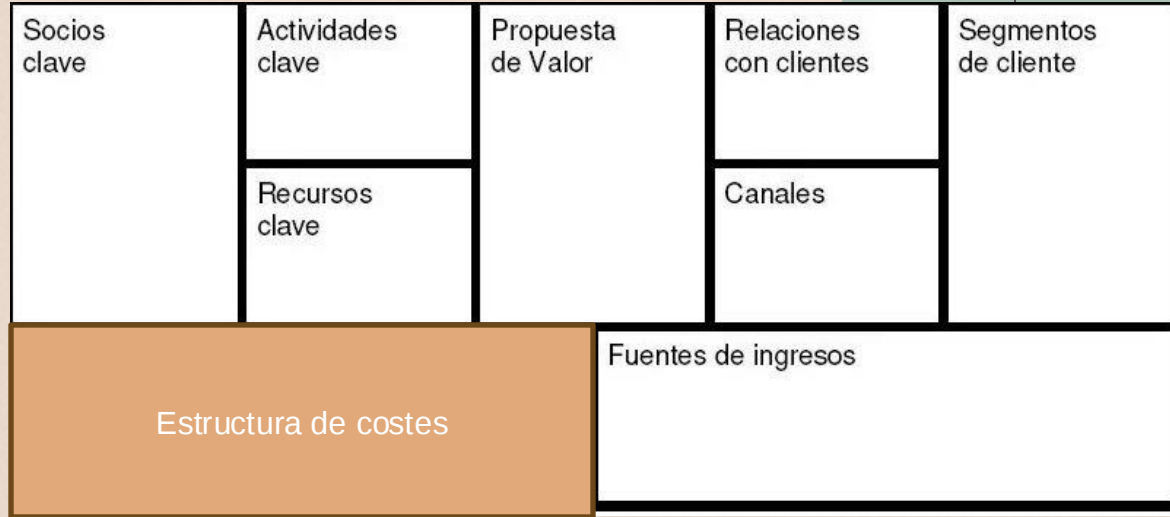


ESTRUCTURA DE COSTES

Matilde Bedoya Manjarrés
Rodrigo Díez Mayo
Celia Magdaleno Gutierrez

ESTRUCTURA DE COSTES

En este último módulo se describen **todos los costes** que implica la puesta en marcha de un modelo de negocio



COSTES FIJOS MENSUALES

Estos son nuestros costes fijos mensuales que anualizados suponen un montante de:

150.400€

COSTE FIJO / MES POR URBANIZACIÓN	PRECIO UD.	UNIDADES	PRECIO
<i>Alquiler y mantimientio local</i>	300,00 €	1	300,00 €
<i>Seguro local</i>	33,33 €	1	33,33 €
<i>Sueldos Agentes Inmobiliarios</i>	2.600,00 €	3	7.800,00 €
<i>Marketing mensual</i>	100,00 €	1	100,00 €
<i>Gestión web + app</i>	100,00 €	1	100,00 €
<i>Renting Vehículos y Combustible</i>	600,00 €	3	1.800,00 €
<i>Coste Comunidad por Cabaña</i>	120,00 €	20	2.400,00 €
TOTAL (CF) MENSUAL			12.533,33 €
TOTAL (CF) ANUAL			150.400,00 €

COSTES CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN / AÑO

- La construcción de cada urbanización supondrá la asunción de tres principales costes: la compra y acondicionamiento del **terreno**, la compra e instalación de las **cabañas** y el pago de **intereses** por el préstamo hipotecario contratado.

COSTE CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN/AÑO	PRECIO UD. (Cvme)	CLIENTES	PRECIO
<i>Terreno + Acondicionamiento</i>	200.000,00 €	1	200.000,00 €
<i>Cabaña Tipo</i>	18.000,00 €	20	360.000,00 €
<i>Intereses del Préstamos</i>	24.000,00 €	1	24.000,00 €
TOTAL (CV)			584.000,00 €

FINANCIACIÓN: CONSTRUCCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La financiación para la construcción de la urbanización contará con la **colaboración del Banco Santander**, cuyas condiciones hemos considerado las más adecuadas para el proyecto.

Se solicitará un principal de **560.000€** con **vencimiento a un año** y con un tipo de interés del **2,5% TAE** muy ajustado a las condiciones de mercado actuales. Esto hace que el importe total de devolución sea de **584000€**.

FINANCIACIÓN CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN	PRECIO TOTAL
<i>Préstamo Hipotecario Banco Santander</i>	560.000,00 €
TOTAL	560.000,00 €

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

¿Qué me permite?

Préstamo Promotor de Santander te permite:

- ✓ La **financiación de la construcción o rehabilitación** de viviendas, otorgando al promotor un periodo de carencia durante la fase de la obra, en el que sólo paga los intereses devengados por la parte dispuesta del préstamo.
- ✓ Una **gestión integral** en cada fase del proyecto, asesorándote sobre las mejores soluciones de cobros y pagos durante los procesos de construcción y venta:
 - La apertura de una cuenta especial² separada para ingresar las entregas a cuenta de los compradores al promotor.
 - El establecimiento de un **límite de Confirming** para canalizar los pagos a proveedores.
 - Un **límite de avales** para garantizar las entregas a cuenta de compradores.
- ✓ **Facilita la venta** de las viviendas una vez construidas, con la posibilidad de subrogación de los compradores en cualquiera de las modalidades de nuestros préstamos en condiciones ventajosas.

Para la construcción de las primeras urbanizaciones necesitaremos de un préstamo hipotecario, pero **el objetivo** de nuestra empresa es generar suficiente beneficio para poder **financiar la construcción con fondos propios**.

INVERSIÓN INICIAL

Para arrancar nuestro proyecto es preciso realizar una pequeña inversión inicial en los elementos que se puede observar en la imagen.

INVERSIÓN INICIAL / ACTIVO	PRECIO	UNIDADES	PRECIO TOTAL
<i>Acondicionamiento del local</i>	700,00 €	4	2.800,00 €
<i>Campaña de Marketing Lanzamiento</i>	3.000,00 €	1	3.000,00 €
<i>Ordenadores y material de oficina</i>	750,00 €	1	750,00 €
<i>Licencia de obra</i>	2.000,00 €	1	2.000,00 €
<i>Trámites administrativos de alta de la empresa</i>	1.000,00 €	1	1.000,00 €
			9.550,00 €

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL

Para **financiar la pequeña inversión inicial** de puesta en funcionamiento (9.550€) aportaremos un **capital social de 30.000€**, que nos permitirá tener un **remanente bancario de 20.450€** como margen para cubrir los primeros meses hasta que el proyecto empiece a desarrollarse.

FINANCIACIÓN INICIO ACTIVIDAD	PRECIO TOTAL
<i>Capital Social</i>	30.000,00 €
TOTAL	30.000,00 €

VIABILIDAD ECONÓMICA

(ver bloque de Fuentes de Ingreso)

Nuestro modelo de negocio genera unos **ingresos anuales de 836.000€** por urbanización y unos **costes de 734.400€** anuales por urbanización.

Esto nos permite generar un **beneficio anual de 101.600€** por urbanización, que utilizaremos para **dotar reservas** que en el futuro nos servirán para financiar nuevas construcciones. Con estas cifras estimamos que a partir del 6º o 7º año tendremos los recursos suficientes para financiarnos con **financiación propia**.

RESULTADO I-G	EUROS
<i>COSTES TOTALES</i>	734.400,00 €
<i>INGRESOS TOTALES</i>	836.000,00 €
RESULTADO	101.600,00 €