

Resumen informe financiero Colmenar de Oreja:

HOSPEDERÍA:

1. Inversión inicial:

En esta tabla se incorporan todos los gastos previsibles para la inversión inicial de la Hospedería. *Se trata de un modelo estimativo de costes. No es un modelo final.* Hay costes como el de decoración o piscina que pueden variar sensiblemente en función de las decisiones finales que adopte el promotor. El resto de la inversión se ha calculado en base a un promedio de precios obtenidos a través de páginas de referencia de proveedores del sector restauración y hospedaje en internet.

INVERSIÓN-INICIAL Proyecto HOPEDERÍA					
OBRA	Superficie m2	Coste m2	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
Rehabilitación (conjunto edificios)					
Presupuesto (Ayuntamiento)			20550,4	24866,0	4315,6
Decoración básica del complejo			50000,0	60500,0	10500,0
Piscina y espacio aparca bicis			27200,0	32912,0	5712,0
Subtotal			97.750,4	118.278,0	20.527,6
Equipamientos	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
Salones					
· Mesas de 10 plazas (eventos en patio principal)	6	250,0	1.500,0	1.815,0	315,0
· Sillas para mesas de 10 plazas	60	50,0	3.000,0	3.630,0	630,0
· Mantelerías de 10 plazas	14	35,0	490,0	592,9	102,9
· Mesas de 4 plazas	20	110,0	2.200,0	2.662,0	462,0
· Sillas para mesas de 4 plazas	80	52,0	4.160,0	5.033,6	873,6
· Mantelerías de 4 plazas	60	8,0	477,0	577,2	100,2
· Menaje (cuberterías, vajillas, etc.,)	1	8.759,0	8.759,0	10.598,4	1.839,4
Subtotal			20.586,0	24.909,1	4.323,1

Vestuarios	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Taquillas con llave	1	500,0	500,0	605,0	105,0
· Bancos	1	100,0	100,0	121,0	21,0
Subtotal			600,0	726,0	126,0
Terraza	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Mesas Terraza	2	100,0	200,0	242,0	42,0
· Sillas terraza	8	35,0	280,0	338,8	58,8
· Sombrillas	2	110,0	220,0	266,2	46,2
Subtotal			700,0	847,0	147,0
Recepción	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Mostrador	1	600,0	600,0	726,0	126,0
· Centralita	1	1.900,0	1.900,0	2.299,0	399,0
· Silla	1	100,0	100,0	121,0	21,0
· Caja cobros efectiva	1	1.100,0	1.100,0	1.331,0	231,0
Subtotal			3.700,0	4.477,0	777,0
Habitaciones	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Camas	25	650,0	16.250,0	19.662,5	3.412,5
· Colchones	25	200,0	5.000,0	6.050,0	1.050,0
· Almohadas	43	20,0	860,0	1.040,6	180,6
· Mesitas	36	50,0	1.800,0	2.178,0	378,0
· Lámparas	18	70,0	1.260,0	1.524,6	264,6
· Lámparas mesilla noche	36	25,0	900,0	1.089,0	189,0
· Sillas	18	85,0	1.530,0	1.851,3	321,3
· Mesas	18	100,0	1.800,0	2.178,0	378,0
· Televisores	18	200,0	3.600,0	4.356,0	756,0
· Teléfonos	18	45,0	810,0	980,1	170,1
· Edredones	30	80,0	2.400,0	2.904,0	504,0
· Fundas edredones	30	40,0	1.200,0	1.452,0	252,0

· Sábanas	30	35,0	1.050,0	1.270,5	220,5
· Menaje Cuartos de baño	18	40,0	720,0	871,2	151,2
· Mobiliario Cuartos de baño	18	75,0	1.350,0	1.633,5	283,5
Subtotal			40.530,0	49.041,3	8.511,3

Cocina	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Hornos y Fuegos	1	3.000,0	3.000,0	3.630,0	630,0
· Tren de Lavado	1	2.000,0	2.000,0	2.420,0	420,0
· Cámaras frigoríficas	2	2.700,0	5.400,0	6.534,0	1.134,0
· Menaje cocina (pequeño electrodoméstico)	1	6.500,0	6.500,0	7.865,0	1.365,0
Subtotal			16.900,0	20.449,0	3.549,0
Marketing / Comercialización	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Desarrollo Página Web	1	1.050,0	1.050,0	1.270,5	220,5
· Diferentes acciones de marketing	1	2.825,0	2.825,0	3.418,3	593,3
Total, Inversión (acciones Marketing)			3.875,0	4.688,8	813,8
Total, inversión final			184.641,4	223.416,1	38.774,7

2. Gastos de Mantenimiento Hospedería.

La siguiente tabla hace referencia a los gastos de los primeros 12 ejercicios de la Hospedería teniendo en cuenta que el primer año la explotación se limitará a 7 meses. Se han contemplado la mayoría de los costes incluyendo los costes de amortización del préstamo del promotor y del préstamo bancario.

Costes de personal:

- El cálculo se ha hecho en base al convenio colectivo de la Comunidad de Madrid de los sectores de hostelería y hospedaje.
- El único coste que no está sujeto al convenio en la tabla es el del promotor. Se ha estimado una cifra de beneficio por su trabajo de 27.400 €/año.
- El coste que figura en la tabla incluye todos los costes por puesto de trabajo. La cifra es el importe que debería pagar el empresario por cada puesto de trabajo /año. Estas cifras pueden estar sujetas a negociación en función de variables como: la experiencia, la proximidad al puesto de trabajo, el nivel de demanda, etc.
- Para el caso de los discontinuos se ha estimado su trabajo por un porcentaje anual. Este porcentaje cubre las vacaciones del personal fijo y las posibles bajas por enfermedad. Es un cálculo aproximativo.

Todos los gastos de reposición de mobiliario, cocinas, menaje, etc. se han estimado en función de la durabilidad de cada uno de ellos. Estos cálculos no tienen por qué coincidir en tiempo con el expuesto en esta tabla.

Se trata de un modelo estimativo de gastos. No un modelo final. La tabla final dependerá de variables que solo se pueden determinar una vez se tengan los precios y costes definitivos de la inversión inicial y los costes reales ajustados de: mantenimiento (luz, agua, gas), personal, seguros, fondo de maniobra, servicio de lavandería, etc.

En el caso de que **el mismo promotor** decidiera promover los dos negocios Mirador el Cristo y Hospedería. Una parte importante de los costes se amortizaría por la gestión conjunta de los dos edificios: salario promotor, gestión, mantenimientos webs, acciones de marketing, parte de los costes de personal, etc.

Equipamientos	2019 (7 meses)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Salones												
· Mesas de 10 plazas (eventos en patio principal)			250,0				252,5			255,0		
· Sillas para mesas de 10 plazas			100,0				101,0			102,0		
· Mantelerías de 10 plazas			73,5				74,2			75,0		
· Mesas de 4 plazas			330,0				333,3			336,6		
· Sillas para mesas de 4 plazas			0,0				0,0			0,0		
· Mantelerías de 4 plazas			624,0				630,2			636,5		
· Menaje (cuberterías, vajillas, etc.,)			1.313,9				1.327,0			1.340,3		
Subtotal			2.691,4				2.718,3			2.745,4		
Terraza												
· Sillas terraza				42,0			42,8				43,7	
· Sombrillas				110,0			112,2				0,0	
Subtotal				152,0			155,0				43,7	
Total, Inversión Equipamientos			2.691,4	152,0			2.873,3			2.745,4	43,7	
Habitaciones												
· Colchones				2.500,0		2.500,0				2.500,0		2.500,0
· Almohadas				860,0		860,0		430,0		860,0		
· Mesitas					600,0						600,0	
· Lámparas				100,0	350,0							
· Lámparas mesilla noche				70,0			70		70			70
· Sillas			200,0						200			
· Mesas			150,0						150			
· Edredones				1.200,0				1200			1200	
· Fundas edredones					1.200,0					1200		
· Sábanas						1.050,0				1050		
· Menaje Cuartos de baño			400,0		1.050,0							
· Mobiliario Cuartos de baño				150,0			200				200	
Subtotal	0,0	0,0	750,0	4.880,0	3.200,0	4.410,0	270,0	1.630,0	420,0	5.610,0	2.000,0	2.570,0

Cocina (mantenimiento y reparaciones)												
· Hornos y Fuegos				500,0		3.500,0				3.535,0		
· Tren de Lavado				250,0		250,0		252,5		252,5		
· Cámaras frigoríficas				1.250,0		2.500,0		1.262,5		2.525,0		
· Menaje cocina (pequeño electrodoméstico)				1.000,0		1.950,0		1.010,0		1.969,5		
Subtotal	0,0	0,0	0,0	3.000,0	0,0	8.200,0	0,0	2.525,0	0,0	8.282,0	0,0	0,0
Otros gastos	2019 (7 meses)	2020	2021	2022	2023	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Aprovisionamientos	6.500,0	4.000,0	4.060,0	4.120,9	4.182,7	4.245,5	4.309,1	4.373,8	4.439,4	4.506,0	4.573,6	4.642,2
Subtotal	6.500,0	4.000,0	4.060,0	4.120,9	4.182,7	4.245,5	4.309,1	4.373,8	4.439,4	4.506,0	4.573,6	4.642,2
Personal (S. sociales y accidente laboral)	2019 (7 meses)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fijos												
Promotor negocio (Labores de dirección). Este sueldo no está adscrito al convenio colectivo de hostelería	6.850,0	27.400,0	27.400,0	27.400,0	27.400,0	27.400,0	27.400,0	27.400,0	27.400,0	27.400,0	27.400,0	27.400,0
Personal Restaurante												
Cocinero (coste total mensual-1663,46)	11.617,2	21.575,4	21.791,2	22.009,1	22.229,2	22.451,5	22.676,0	22.902,8	23.131,8	23.363,1	23.596,7	23.832,7
Ayudante de cocina (coste total mensual-1529,89)	10.668,2	19.804,6	20.002,6	20.202,7	20.404,7	20.608,7	20.814,8	21.023,0	21.233,2	21.445,5	21.660,0	21.876,6
Camareros (coste total mensual-1663,38)	11.616,6	21.574,4	21.790,1	22.008,0	22.228,1	22.450,4	22.674,9	22.901,6	23.130,6	23.361,9	23.595,5	23.831,5
Camareros (coste total mensual-1663,38)	11.616,6	21.574,4	21.790,1	22.008,0	22.228,1	22.450,4	22.674,9	22.901,6	23.130,6	23.361,9	23.595,5	23.831,5
Personal Hospedería												
Recepcionista (2314,12))	16.441,4	27.064,7	27.335,4	27.608,7	27.884,8	28.163,6	28.445,3	28.729,7	29.017,0	29.307,2	29.600,3	29.896,3
Ayudante de recepción (1922,80)	13.661,1	24.282,8	24.525,6	24.770,9	25.018,6	25.268,8	25.521,4	25.776,7	26.034,4	26.294,8	26.557,7	26.823,3
Conserje de noche (2314,12)	16.441,4	27.064,7	27.335,4	27.608,7	27.884,8	28.163,6	28.163,6	28.163,6	28.163,6	28.163,6	28.163,6	28.163,6
Personal de limpieza (1134,28)	12.814,9	23.912,8	24.152,0	24.393,5	24.637,4	24.883,8	25.132,6	25.384,0	25.637,8	25.894,2	26.153,1	26.414,7
Subtotal	104.877,4	186.853,8	188.722,3	190.609,5	192.515,6	194.440,8	196.103,5	197.782,9	199.479,1	201.192,3	202.922,6	204.670,2

Discontinuos se han calculado para un (% tiempo)												
Cocinero (coste total mensual-1663,46) (35%)	4.066,0	7.551,4	7.626,9	7.703,2	7.780,2	7.858,0	7.936,6	8.016,0	8.096,1	8.177,1	8.258,9	8.341,4
Ayte. de cocina (coste total mensual-1529,89) (35%)	3.733,9	6.931,6	7.000,9	7.070,9	7.141,6	7.213,1	7.285,2	7.358,0	7.431,6	7.505,9	7.581,0	7.656,8
Camareros (coste total mensual-1663,38) (20%)	2.323,3	4.314,9	4.358,0	4.401,6	4.445,6	4.490,1	4.535,0	4.580,3	4.626,1	4.672,4	4.719,1	4.766,3
Recepcionista (2314,12) (35%)	4.065,8	7.551,0	7.626,5	7.702,8	7.779,8	7.857,6	7.936,2	8.015,6	8.095,7	8.176,7	8.258,4	8.341,0
Ayte. de recepción (1922,80) (25%)	3.415,3	6.070,7	6.131,4	6.192,7	6.254,6	6.317,2	6.380,4	6.444,2	6.508,6	6.573,7	6.639,4	6.705,8
Conserje de noche (2314,12) (30%)	4.932,4	8.119,4	8.200,6	8.282,6	8.365,4	8.449,1	8.449,1	8.449,1	8.449,1	8.449,1	8.449,1	8.449,1
Personal de limpieza (1134,28) (20%)	2.563,0	4.782,6	4.830,4	4.878,7	4.927,5	4.976,8	5.026,5	5.076,8	5.127,6	5.178,8	5.230,6	5.282,9
Prevención Riesgos Laborales	291,7	500,0	505,0	510,1	515,2	520,3	525,5	530,8	536,1	541,4	546,8	552,3
Subtotal	25.391,4	45.821,6	46.279,8	46.742,6	47.210,0	47.682,1	48.074,4	48.470,7	48.870,9	49.275,1	49.683,4	50.095,7
(Vacaciones/Sustituciones / personal extra) + 15 %	19.540,3	34.901,3	35.250,3	35.602,8	35.958,8	36.318,4	36.626,7	36.938,0	37.252,5	37.570,1	37.890,9	38.214,9
Subtotal (PERSONAL)	149.809,1	267.576,6	270.252,4	272.954,9	275.684,5	278.441,3	280.804,7	283.191,7	285.602,6	288.037,5	290.496,9	292.980,8
Administración	2019 (7 meses)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Gestoría	270,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0
Seguros	150,0	600,1	609,1	618,2	627,5	636,9	646,5	656,2	666,0	676,0	686,1	696,4
Subtotal	420,0	1.680,1	1.689,1	1.698,2	1.707,5	1.716,9	1.726,5	1.736,2	1.746,0	1.756,0	1.766,1	1.776,4
Marketing / Comercialización												
Mantenimiento Página Web	300,0	500,0	507,5	515,1	522,8	530,7	538,6	546,7	554,9	563,2	571,7	580,3
Diferentes acciones de marketing	2.500,0	1.500,0	2.500,0	1.500,0	2.500,0	1.500,0	2.500,0	1.500,0	2.500,0	1.500,0	2.500,0	1.500,0
Subtotal	2.800,0	2.000,0	3.007,5	2.015,1	3.022,8	2.030,7	3.038,6	2.046,7	3.054,9	2.063,2	3.071,7	2.080,3
Total, Final Inversión	188.849,0	342.282,0	349.923,1	356.828,7	356.346,8	368.142,2	362.675,8	365.719,8	366.049,4	372.364,1	349.751,3	352.441,5

3. Facturación Prevista Hospedería:

La siguiente tabla muestra los resúmenes de:

- a) ***Inversión y gastos de explotación*** incluidos los préstamos del promotor y préstamo bancario. Estas inversiones y gastos corresponden a las cifras finales totales de cada tabla.
- b) ***Los resúmenes de las previsiones de facturación por eventos y restauración***. Estas previsiones son estimativas. En el anexo de tablas de Excel que se adjuntan con este informe se puede ver como se han efectuado los cálculos y la metodología seguida.
- c) Es importante tener en cuenta que **no se han incorporado las previsiones de facturación por el concepto de alcohol/copas en este modelo económico**. Ni para los eventos ni para el servicio diario de restauración. El margen por la venta de alcohol / copas podría incrementar de forma sensible la facturación.
- d) Tampoco se ha tenido en cuenta la facturación por el desarrollo de productos para grupos específicos como puedan ser los cicloturistas, proyectos de formación, grupos de ornitólogos, ... que deberían desarrollarse en el corto medio plazo mediante sinergias con empresarios / turoperadores de dichos sectores. Estos grupos ayudarían a disminuir el fenómeno de la estacionalidad anual y semanal y, por tanto, incrementarían el nivel de facturación a partir del segundo tercer año de funcionamiento de la Hospedería.

La tabla que se ha generado en base a lo expuesto es estimativa y puede cambiar en función de la inversión, los costes finales ajustados de la explotación y el modelo de desarrollo comercial que el promotor decida incorporar para su negocio.

RESÚMENES EXPLOATCIÓN *HOSPEDERÍA*

Ejercicio:	Previsiones - <i>Eventos</i>		Previsiones - <i>Servicios</i>		Totales		Gastos de Explotación	Margen - gastos explotación	Amortización Inversión	Balance final
	FACTURACIÓN	MÁRGEN	FACTURACIÓN	MÁRGEN	FACTURACIÓN	MÁRGEN				
2019			244.242,4	130.479,0	244.242,4	130.479,0	188.849,0	-58.370,0	-15.386,8	-73.756,8
2020	47.290,0	26.015,0	448.306,2	251.835,3	495.596,2	277.850,3	342.282,0	-64.431,7	-15.386,8	-79.818,4
2021	99.725,0	50.945,0	510.268,1	282.081,6	609.993,1	333.026,6	349.923,1	-16.896,5	-15.386,8	-32.283,2
2022	132.190,0	68.601,4	535.115,8	295.388,4	667.305,8	363.989,8	356.828,7	7.161,1	-15.386,8	-8.225,7
2023	152.018,5	76.283,4	561.179,4	309.332,1	713.197,9	385.615,5	356.346,8	29.268,7	-15.386,8	13.882,0
2024	167.220,4	83.911,7	587.798,5	317.371,4	755.018,8	401.283,1	368.142,2	33.140,9	-15.386,8	17.754,1
2025 (+2,5%)	171.400,9	86.009,5	602.493,4	325.305,7	773.894,3	411.315,2	362.675,8	48.639,4	-15.386,8	33.252,6
2026 (+2,5%)	175.685,9	88.159,8	617.555,8	333.438,3	793.241,6	421.598,1	365.719,8	55.878,3	-15.386,8	40.491,5
2027 (+2,5%)	180.078,0	90.363,7	632.994,7	341.774,3	813.072,7	432.138,0	366.049,4	66.088,6	-15.386,8	50.701,9
2028 (+1,5%)	182.779,2	91.719,2	642.489,6	346.900,9	825.268,8	438.620,1	372.364,1	66.256,0	-15.386,8	50.869,2
2029 (+1,5%)	185.520,9	93.095,0	652.126,9	352.104,4	837.647,8	445.199,4	349.751,3	95.448,0	-15.386,8	80.061,3
2030 (+1,5%)	188.303,7	94.491,4	661.908,8	357.386,0	850.212,5	451.877,4	352.441,5	99.435,9	-15.386,8	84.049,2

El balance final de explotación arroja un resultado de **5.420,36 €** anuales según el modelo propuesto

Nota.

En el año 2028 deja de figurar como gasto de explotación la amortización inversión promotor (96.000) a 8 años a partir del año 2. Se considera que el préstamo ya se ha recuperado con intereses

En el año 2029 deja de figurar como gasto de explotación la amortización del préstamo bancario (100.000) a 10 años a partir del año 1. Se considera que el préstamo ya se ha cancelado con la entidad bancaria.