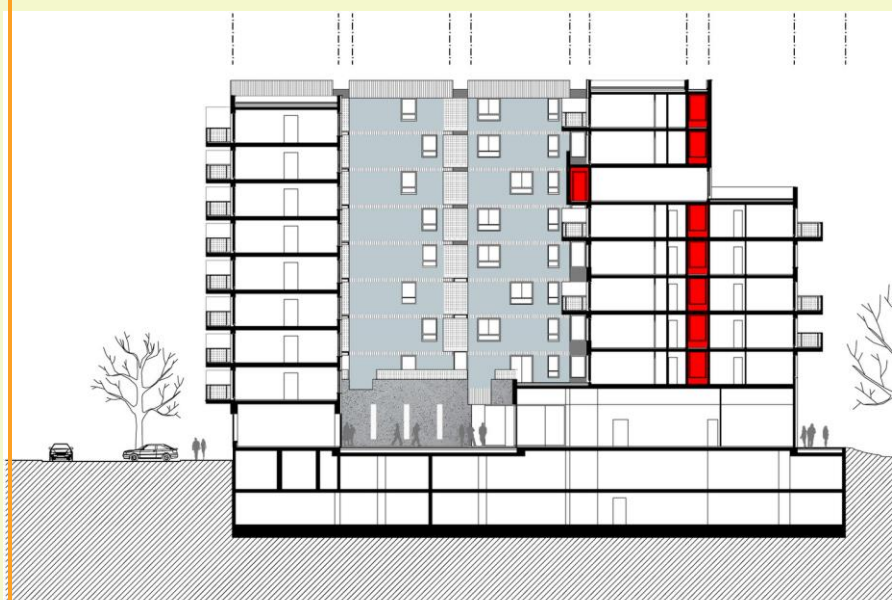


# REHABILITACIÓN de EDIFICIOS 3. Viabilidad Económico Financiera



CUADERNOS  
PRÁCTICOS  
DEL  
PROMOTOR Y  
GESTOR  
INMOBILIARIO

2018/45  
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro*  
*Juan Fernández Caparros*  
(Prayde Gestión, SL)

[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# INDICE

45.0.- PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS .....	1
45.1.- PLANTEAMIENTO DE UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA DE REHABILITACIÓN .....	1
45.1.1.- GESTIONES PREVIAS PARA DESOCUPAR EL EDIFICIO .....	2
45.1.2.- ESTRUCTURA DE COSTES DE UNA PROMOCIÓN EN REHABILITACIÓN .....	4
45.1.3.- ESTRUCTURA DE INGRESOS PARA UNA PROMOCIÓN DE REHABILITACIÓN PARA LA VENTA .....	5
45.1.4.- ESTRUCTURA DE INGRESOS PARA UNA PROMOCIÓN DE REHABILITACIÓN PARA ALQUILER .....	5
45.2.- VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE UNA PROMOCIÓN DE REHABILITACIÓN .....	6
45.2.1.- ESTUDIO ECONÓMICO Y SUS TIPOS .....	6
45.2.1.1.- ESTUDIO ECONÓMICO INICIAL .....	7
45.2.1.2.- ESTUDIO ECONÓMICO CORREGIDO CON LOS DATOS DEL CASH FLOW .....	8
45.2.2.- CASH –FLOW Y SUS TIPOS .....	9
45.2.2.1.- HIPÓTESIS SOBRE LOS FLUJOS DE CAJA .....	12
45.2.2.2.- PROYECCIÓN TEMPORAL DE LAS ACTIVIDADES .....	14
45.2.2.3.- COBROS .....	16
45.2.2.4.- PAGOS .....	18
45.2.2.5.- SALDOS PERIÓDICOS Y ACUMULADOS DE DIFERENCIAS: COBROS - PAGOS .....	18
45.2.3.- CONCILIACIÓN DEL IVA .....	18
45.2.3.1.- IVA REPERCUTIDO y SOPORTADO .....	19
45.2.3.2.- LIQUIDACIONES DE IVA .....	19
45.2.3.3.- DEVOLUCIÓN DE IVA .....	19
45.2.3.4.- SALDOS DEL CASH FLOW OPERATIVO O SALDOS A FINANCIAR .....	19
45.3.- FINANCIACIÓN DE LA PROMOCIÓN .....	20
45.3.1.- FONDOS PROPIOS .....	21
45.3.2.- FONDOS AJENOS .....	21
45.3.3.- COSTE MEDIO PONDERADO DE CAPITAL (CMPC) .....	23
45.3.4.- MODALIDADES DE FINANCIACIÓN AJENA .....	23
45.3.4.1.- PRESTAMOS HIPOTECARIOS .....	24
45.3.4.2.- PRESTAMOS Y CRÉDITOS PUENTE .....	26
45.3.4.3.- DESCUENTO DE CARTERA .....	26
45.3.4.4.- APLAZAMIENTO DE LAS CERTIFICACIONES DE OBRA POR EL CONTRATISTA .....	26
45.3.5.- MODALIDADES DE FINANCIACIÓN POR FONDOS PROPIOS .....	27
45.3.5.1.- CAPITAL SOCIAL .....	27
45.3.5.2.- SALDO INICIAL DE TESORERÍA DISPONIBLE .....	27
45.4.- RATIOS DE RENTABILIDAD .....	28
45.4.1.- RATIOS DE RENTABILIDAD ESTÁTICA .....	29
45.4.1.1.- RENTABILIDAD ECONOMICA (RE) .....	29
45.4.1.2.- RENTABILIDAD FINANCIERA (RF) .....	29
45.4.1.3.- MARGEN DE VENTAS (MgV) .....	29
45.4.1.4.- OTROS RATIOS ESTÁTICOS UTILIZADOS .....	30
45.4.2.- RATIOS DE RENTABILIDAD DINÁMICA .....	30
45.4.2.1.- VALOR ACTUAL NETO (VAN) .....	31
45.4.2.2.- TASA INTERNA DE RENTABILIDAD (TIR) .....	34
45.4.2.3.- TIR MEJORADO (TIRM) .....	36
45.4.2.4.- PLAZO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN (PB) .....	38
45.5.- ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD .....	39
45.5.1.- PARÁMETROS SENSIBLES O ESTRATÉGICOS .....	39
45.5.2.- COMBINACIÓN DE ESCENARIOS .....	40
45.6.- EJEMPLOS PRÁCTICOS DE ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE UNA PROMOCIÓN DE REHABILITACIÓN .....	41
45.6.1.- EJEMPLO DE REHABILITACIÓN EN VENTA .....	41
45.6.2.- EJEMPLO DE REHABILITACIÓN EN ALQUILER .....	49

**CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO. -**

Amortización de prestamos

Beneficio de Explotación o Beneficio Económico

Beneficio antes de Intereses (BAI)

Beneficio antes de interés e Impuestos (BAII)

Beneficio Neto (BN)

Capital Social

Cash Flow Operativo

Cobros

Costes

Coste Medio Ponderado de Capital (CMPC)

Devolución de IVA

Estudio Económico

Ingresos

Intereses de prestamos

Interes Fijo

Interes Anual

Interes Mensual

Interes Trimestral

Interés Semestral

Interes Variable

Interes Anual Nominal

Interes Anual Efectivo

Rasa Anual Equivalente /TAE=

IVA repercutido

IVA soportado

Liquidación de IVA

Pagos

Plazo de Recuperación de la Inversión (PB)

Perdidas

Rentabilidad Económica (RE)

Rentabilidad Financiera (RF)

Tasa Interna de Rentabilidad (TIR)

Tasa Interna de Rentabilidad Mejorada (TIRM)

## 45.0.- PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

El fomento de las obras de rehabilitación de edificios es una de las políticas estrella del gobierno actual del PP (2018) por dos razones fundamentales:

- a) **Son actuaciones que no necesitan de urbanizar nuevos suelos** en detrimento del suelo rural y que, en consecuencia, no son muy agresivas con el medio ambiente.
- b) **Favorecen a la planta actual de viviendas: de cierta antigüedad que en general carecen de accesibilidad universal y que son grandes consumidoras de energía**, ya que tampoco cumplen el nuevo CTE.

**El tema completo de rehabilitación de edificios se trata en 4 CPI consecutivos**, cada uno de ellos desde diversos puntos de vista.:

- 1ª Parte. - **Conceptos básicos** y marco legal.
- 2ª Parte. - **Calculo del Valor** del edificio para rehabilitar y **fiscalidad**
- 3ª Parte. - **Viabilidad Económico Financiera** de Promociones en Rehabilitación
- 4ª Parte. - **Rehabilitación Protegida**

**Un promotor** de un edificio para rehabilitar, destinado a la venta o al alquiler, **deba tener una idea clara de su valoración del inmueble y del solar** en el que está construido, desde el mismo momento de la adquisición del edificio, pues **la fiscalidad le impone unas condiciones mínimas que tiene que cumplir** para entrar en el concepto de rehabilitación que, fiscalmente le favorece y en el texto se explican **cuales son estas condiciones y cuáles son los beneficios**

**fiscales** que le acompañan desde dicho momento.

**Estas circunstancias nos llevan a que** La norma mas adecuada es la **Norma de Valoración establecida por la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo**, modificada por la **Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios**, de la que ya nos hemos ocupado en anteriores CPI.

### 45.1.- PLANTEAMIENTO DE UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA DE REHABILITACIÓN

El planteamiento de una promoción de un edificio rehabilitado **no difiere en mucho de una promoción normal** que ya hemos visto en anteriores CPI.

Recordemos que en general consta de las siguientes fases:

#### Análisis Jurídico

Para **comprobar si el dueño o dueños son propietarios del edificio y de todos los pisos y locales**, analizando en el **Registro de la Propiedad los siguientes datos**:

- 1) La titularidad de los mismos y su origen.
- 2) Que el tracto esta ininterrumpido.
- 3) Las cargas fiscales, urbanísticas, civiles existentes en cada inmueble.
- 4) La existencia de posibles servidumbres

**CONTINUA HASTA 61 PAGS.**

## Autores

**Antonio Caparrós Navarro.**



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

**Juan Fernández Caparrós.**



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase, etc.**, a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF**

## **SINOPSIS. -**

En este CPI, y en los que le preceden y le siguen, vamos a analizar con detalle las obras de rehabilitación de edificios, que es una de las políticas estrella del gobierno actual del PP

En esta tercera parte de la rehabilitación de Edificios, tratamos los temas:

- 1) El Planteamiento económico financiero de Edificios a Rehabilitar
- 2) Los estudios previos necesarios, presupuestos, la tesorería y el cash-flow. Y la financiación
- 3) Los Ratios de rentabilidad, estática y dinámica.

Las estrategias de rentabilidad, reparto de fondos propios y ajenos, dividendos, etc., que definen el Plan de Negocio

Todo ello, con numerosos ejemplos explicativos

## **PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno N.º 43.- Rehabilitación de edificios I. Conceptos básicos y marco legal.**

**Cuaderno N.º 44.- Rehabilitación de edificios II. Valor del edificio y fiscalidad.**

**Cuaderno N.º 45.- Rehabilitación de edificios III. Viabilidad económico-financiera.**

**Cuaderno N.º 46.- Vivienda Protegida. VPP: Definición y parámetros básicos**

**Cuaderno N.º 49.- Rehabilitación Protegida IV. Plan de Vivienda 2018-2021.**

Prayde Gestion, S.A. Cuadernos Prácticos

## CUADERNOS PRÁCTICOS 2018/45 Rehabilitación 3. Viabilidad