

# Plan de Negocio de Activos en Renta



## CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

**2018/47**

Edición 2ª

*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)

# ÍNDICE

47.1.- Plan de Negocio de Activos Inmobiliarios en renta .....	3
47.1.1.- MOTIVACIONES.....	4
47.1.2.- CONTENIDOS.....	5
47.1.3.- PARÁMETROS DE MEDIDA PARA LOS INVERSORES .....	7
47.2.- CONCEPTO DE RENTABILIDAD DE UNA INVERSIÓN .....	8
47.2.1.- RATIOS DE RENTABILIDAD.....	9
47.2.2.- FLUJOS DE CAJA DE UNA INVERSIÓN .....	10
47.2.2.1.- FLUJOS CONSTANTES O CORRIENTES (NOMINALES) .....	10
47.2.2.2.- FLUJOS OPERATIVOS .....	11
47.2.2.3.- FLUJOS NETOS O PERFIL DEL PROYECTO DE INVERSIÓN .....	11
47.2.2.4.- FLUJOS DE TESORERÍA O CASH - FLOW .....	11
47.2.3.- MÉTODO DEL VALOR ACTUAL NETO (VAN) .....	12
47.2.4.- TASA INTERNA DE RENTABILIDAD .....	14
47.3 EL PLAN DE NEGOCIO EN RENTA .....	17
47.3.1 OBJETO .....	17
47.3.2.- PARÁMETROS ECONÓMICOS DEL PLAN .....	18
47.3.3 FONDOS PROPIOS Y RECURSOS AJENOS.....	20
47.4 DEFINICIÓN DE ACTIVOS, EDIFICIOS Y USOS.....	21
47.4.1 DESCRIPCIÓN DE ACTIVOS .....	23
47.4.2.- ACTIVOS. INGRESOS.....	24
47.4.3.- ACTIVOS. COSTES.....	25
47.4.3.1 Costes por titularidad del activo.....	26
47.4.3.2.- Costes de explotación .....	27
47.4.3.3.- Costes de primer establecimiento.....	28
47.5. RESULTADOS.....	29
47.5.1. CUADRO DE EXPLOTACIÓN DEL ACTIVO .....	30
47.5.2 FISCALIDAD.....	32
47.5.3 RENTAS BRUTAS Y NETAS .....	33
47.5.4 CUADRO DE RENTABILIDAD Y TESORERÍA .....	34
47.5.4.1 CUENTA DE RESULTADOS.....	35
47.5.4.2 MOVIMIENTOS DE FONDOS.....	36
47.5.4.3 FLUJO DE CAJA Y TESORERÍA.....	37
47.6.- TOMA DE DECISIONES .....	38
47.7.- RESUMEN FINANCIERO .....	39

## 47.1.- Plan de Negocio de Activos Inmobiliarios en renta

Las empresas inmobiliarias, como el resto de empresas, tienen necesidad de realizar Planes Estratégicos para poder expresar en un documento económico financiero hacia dónde camina la empresa, cuáles son sus logros, que pertenecen al pasado, y cuál es el futuro que quieren configurar, en base, lógicamente a su situación actual,

Pues bien, esta historia define con claridad cuáles son los elementos fundamentales de un Plan Estratégico que dé respuesta a las siguientes preguntas:

Normalmente lo motiva el Presidente Ejecutivo o el Consejero Delegado de la Sociedad que, de motu proprio, o con el planteamiento del Consejo de Administración, deciden explicitar sus líneas básicas de actuación, marcando los objetivos a conseguir a medio y largo plazo y, los medios personales y materiales necesarios para ello, tanto en una situación expansiva como en una problemática.

- Quien los elabora, la empresa en su conjunto, intervienen todos sus Departamentos, liderados, en su caso por el Departamento de Planificación y Desarrollo, si existe.,
- Quien lo suscribe, el Consejo de Administración es quien lo aprueba y da las órdenes oportunas para ponerlo en marcha.
- Que objetivos tiene, según el tipo de Plan de que se trate los objetivos pueden ser los que con el propio nombre el tipo de plan propone:
- Plan de Negocio, tiene como objetivo lograr una expansión de la empresa en el sector inmobiliario o la búsqueda de la diversificación de sus actividades en otros sectores económicos en España o en el extranjero.
- Plan de Viabilidad, tiene como objetivo fundamental conseguir en una situación de insolvencia puntual o temporal conseguir la supervivencia de la empresa haciéndole volver a corto, medio o largo plaza a situaciones de estabilidad.
- Plan de liquidación, tiene como objetivo, cuando la empresa ha adoptado su disolución p, cuando una situación de concurso de acreedores has derivado a la fase de liquidación, vender los activos de la empresa de forma ordenada.
- Quien controla su cumplimiento, el Departamento de Control Presupuestario, si existe y en otro caso el área económica financiera ya que, ningún plan es rígido, sino que es susceptible de modificaciones en el caso de desvíos significativos de cumplimiento de plazos, de objetivos o de adaptación a los cambios del entorno.

**SIGUE HASTA 45 PAG.**

## 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

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

**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

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

## **SINOPSIS. -**

En este Cuaderno DETALLAMOS EL Plan de Negocio de Activos Inmobiliarios en renta, desde el punto de vista de

- Descripción básica de plan de negocio y parámetros de rentabilidad dinámica
- Definición de activos, valoraciones y cargas
- Descripción física de los mismos
- Costes e Ingresos
- Determinación de Cuadros de explotación y resultados económicos financieros de renta, unitaria y global

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

**Cuaderno nº 48.- Plan de Vivienda 2018-2021**

**Cuaderno nº 51.- Negociación y tramitación de un préstamo hipotecario**

**Cuaderno nº 52.- Los documentos de una promoción y su control**

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

Prayde Gestion, S.A. Cuadernos Practicos

## CUADERNOS PRÁCTICOS 2018/47 Plan de Negocio