

NEGOCIO :REHABILITAR PARA ALQUILAR

CASA RURAL EN UN BOSQUE DE SEGOVIA



StartUpGreen



Closer

EL COVID-19 HA CAMBIADO LA VIDA, QUEREMOS RESPIRAR AIRE PURO, HACER DEPORTE Y VIDA SALUDABLE DISFRUTANDO MÁS CERCA DE LOS BOSQUES ALEJADOS DE LAS CIUDADES



Get away

INTEGRARSE CON LA NATURALEZA, DISFRUTANDO DE UNA NUEVA EXPERIENCIA EN UNA CASA RURAL UBICADA EN EL INTERIOR DE UN BOSQUE A 45 MINUTOS DE SEGOVIA Y A 1 HORA Y MEDIA DE MADRID)



VENTAJAS DE INVERTI EN ÉSTE NEGOCIO:

- MAYOR FACILIDAD Y AGILIDAD DE NEGOCIACIÓN AL SER JAVIER FONSECA ÚNICO PROPIETARIO DE LA CASA A REHABILITAR Y LA FINCA EN LA QUE SE INTEGRA
- CAMBIO DE USO DEL SUELO-ANTEPROYECTO ENVIADO AL SERVICIO TERRITORIAL EN ABRIL 2021
- ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL ENVIADO AL SERVICIO TERRITORIAL EN MAYO 2021
- EL INVERSOR PUEDE SOLICITAR AYUDAS PÚBLICAS PARA SUBSANAR PARTE DE LA INVERSION
- POZO DE AGUA POTABLE A 15 METROS DE LA CASA A REHABILITAR PROPIEDAD DE JAVIER FONSECA
- FÁCIL ACCESO PÚBLICO A LA CASA RURAL
- PREDISEÑO DE LA CASA RURAL CON 8 HABITACIONES DOBLES CON BAÑOS Y TERRAZAS INDIVIDUALES (CAPACIDAD PARA 16 PERSONAS), SALÓN, COCINA, SALA DE COWORKING, PISTA DE PÁDEL Y PISCINA

NUEVA EXPERIENCIA EN UN ENTORNO RURAL NATURAL CON NEGOCIO “BUILD GREEN TO RENT”

HAZ CLICK PARA VER LOCALIZACIÓN: <https://youtu.be/NbMcyf9aSr4>

HAZ CLICK PARA VER PRESENTACIÓN JFM: <https://youtu.be/XL1c3hkkiF4>

HAZ CLICK PARA VER PREDISEÑO EN 3D: https://home.by.me/es/proyecto/jf_mesa2000-1797/javier-fonseca-1



Prosperity - opportunities for growth



Planet - building back better



- ✓ SALA DE COWORKING PARA EVENTOS DE EMPRESAS (TRABAJO EN UN ENTORNO NATURAL)
- ✓ ACTIVIDADES SALUDABLES: CAMINOS EN BOSQUE DE 260 HECTÁREAS PARA REALIZAR CICLISMO O RUNNING, PISTA DE PADEL Y PISCINA
- ✓ ACTIVIDADES INTERESANTES A VISITAR DURANTE EL AÑO
 - ✓ VISITA CÓMO SE RESINAN LOS PINOS DE FORMA SOSTENIBLE DE MARZO A SEPTIEMBRE
 - ✓ RECOGIDA DE NÍSCALOS DE OCTUBRE A NOVIEMBRE
 - ✓ COTO DE CAZA MENOR (AGOSTO A FEBRERO) AUNQUE PUEDEN VERSE CORZOS Y JABALÍES EN EL PINAR DURANTE TODO EL AÑO
- ✓ OTRAS ACTIVIDADES INTERESANTES QUE PUEDEN HACERSE CERCA DEL PINAR DE JAVIER FONSECA
 - ✓ RUTAS A CABALLO (A 14KM DE LA CASA RURAL)
 - ✓ RUTAS EN QUAD 4X4 (A 4KM DE LA CASA RURAL)
- ✓ VISITAS CULTURALES A SEGOVIA, RUTA DE LOS CASTILLOS Y OFERTAS CULINARIAS EN MUNICIPIOS CERCANOS



SUSTAINABLE & ECO-FRIENDLY



New concerns

MATERIALES ECOEFICIENTES A UTILIZAR EN EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE LA CASA RURAL. EL INVERSOR DEBERÍA CONSEGUIR CERTIFICACIÓN PASSIVHAUS, BREEAM O SIMILAR



More responsible

USO EFICIENTE DEL AGUA (EL PROPIETARIO TIENE UN POZO DE AGUA POTABLE A 15METROS DE LA CASA RURAL)



More responsible

(PANELES SOLARES A DISEÑAR Y COLOCAR PARA SER AUTOSUFICIENTE)



More responsible

AGUAS RESIDUALES A FOSA SÉPTICA CON AIREADOR PARA PODER REUTILIZAR EL AGUA EN RIEGO



More responsible

SELECCIÓN Y CLASIFICACIÓN DE BASURA PARA SER REUTILIZADA EN OTROS USOS

GREEN RURAL HOUSE



ECO FRIENDLY

CONTROLES "SMART" A DESARROLLAR PARA "ESTAR CONECTADOS"



Last minute

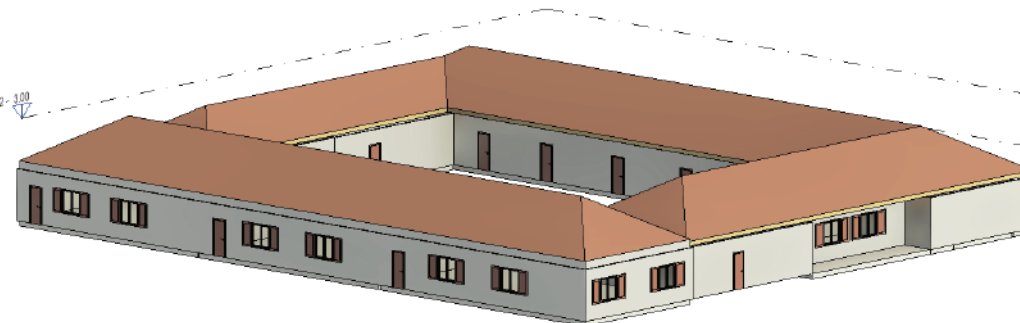
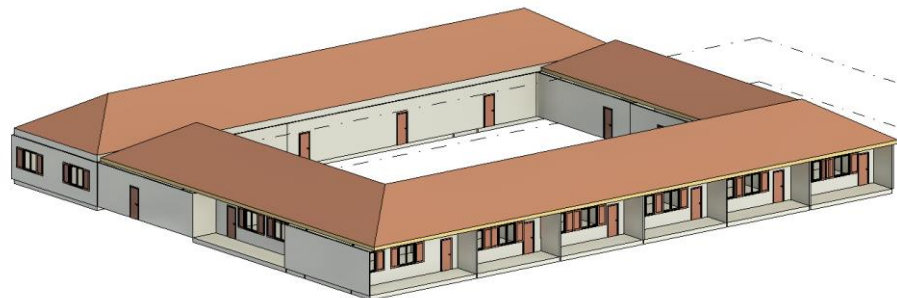
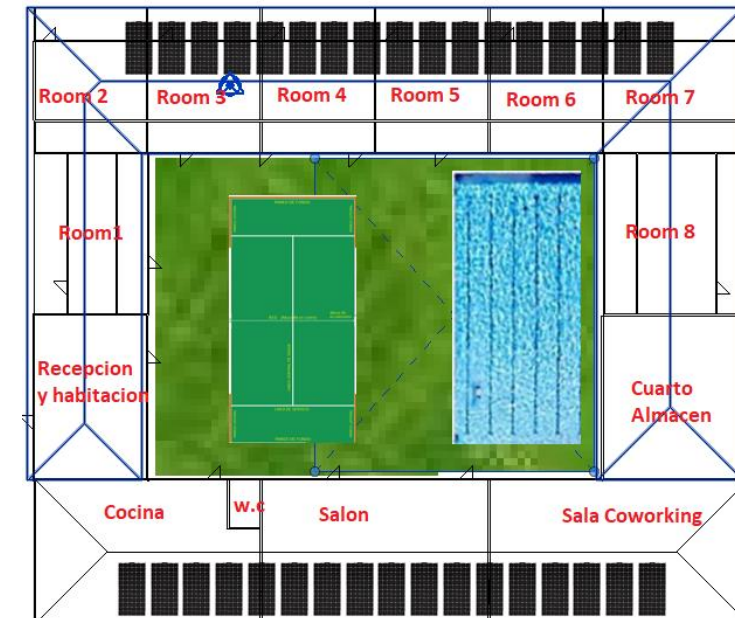


People - Leaving no one behind



Propulsion of Rural Tech - Implementation of new technologies

- RESERVA SENCILLA Y ÁGIL CON CÓDIGO QR POR MÓVIL/CONTROL BIG DATA
- SISTEMAS DE COMFORT Y SEGURIDAD TECNOLÓGICA A DESARROLLAR
- LOS HUÉSPEDES PODRÁN GESTIONAR Y CONTROLAR SU HABITACIÓN PARA AHORRAR ENERGÍA



LOVE EUROPE, LOVE SPAIN, LOVE SEGOVIA



PRIVATE FOREST
(WITH OWN DRINKING WATER WELL)



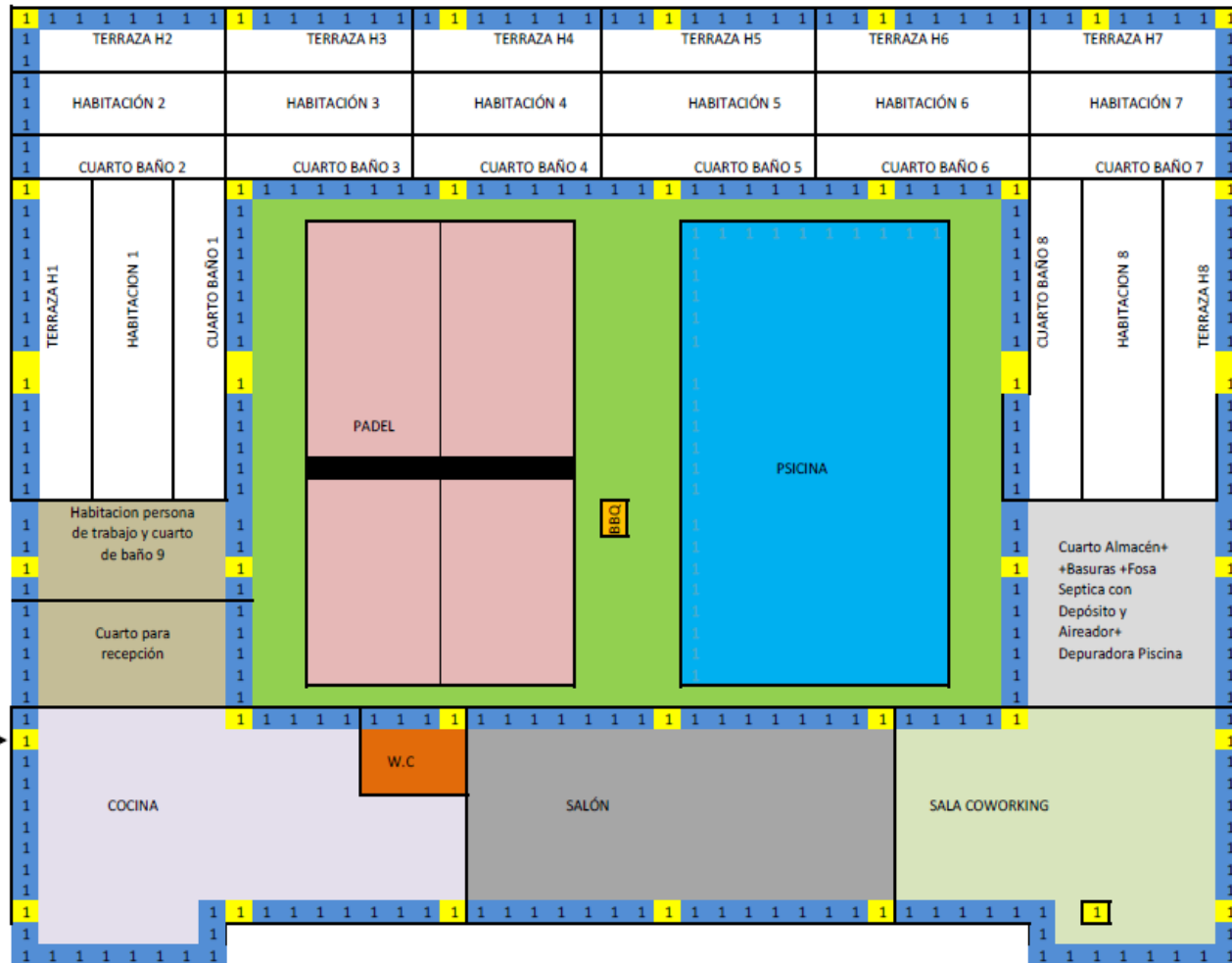
BARNYARD TO REHABILITATE



FOTOS
SITUACIÓN
ACTUAL:



PREDISEÑO-PLANTA DE LA CASA A REHABILITAR



Refuerzo Pilares (50x50) y 3,5m altura para carga de cubierta	36	Ud
Superficie FACHADA exterior (170m y 3,5m altura)	178	m2
Superficie FACHADA interior (104m y 3,5m altura)	364	m2
P1 Superficie Piscina de 1,5m profundidad (20x10m)	200	m2
P2 Superficie Pista de Padel (20x10m)	200	m2
S1 Superficie Cuarto recepción y Cuarto+baño para persona de trabajo	81	m2
SuperficieCuarto Almacén+Basuras+Fosa Septica con Depósito y Aireador+		
S2 Depuradora Piscina	81	m2
P3 Superficie BBQ	2	m2
P4 Superficie Césped	214	m2
S3 Superficie Planta 8 Cuartos de Baño	204	m2
S4 Superficie Planta 8 Habitaciones	222	m2
S5 Superficie Planta 8 Terrazas	222	m2
S6 Superficie Planta Cocina	170	m2
S7 Superficie Planta Salon	160	m2
S8 Superficie Planta Cuarto Baño Común junto a Cocina	16	m2
S9 Superficie Sala Coworking	146	m2
m2 Tabiques y divisiones interiores	1158,5	m2
m2 trasdosado directo de placas de yeso laminado	2317	m2
m2 pintura plastica en paredes y techos	3619	m2
m2 enfoscado	2859	

a=S1+S2+S3+S4+S5+S6+S7+S8+S9	Superficie Cubierta	1302	m2
b =P1+P2+P3+P4	Superficie Patio Interior sin Cubierta	616	m2
a+b	Superficie Total (Cubierta+Superficie Patio Interior sin Cubierta)	1918	m5

ALTURA FACHADA 3,5M

SUPERFICIE PARA PONER PANELES SOLARES-CASA RURAL AUTOSUFICIENTE

POZO AGUA POTABLE A 15METROS DEL LADO COCINA

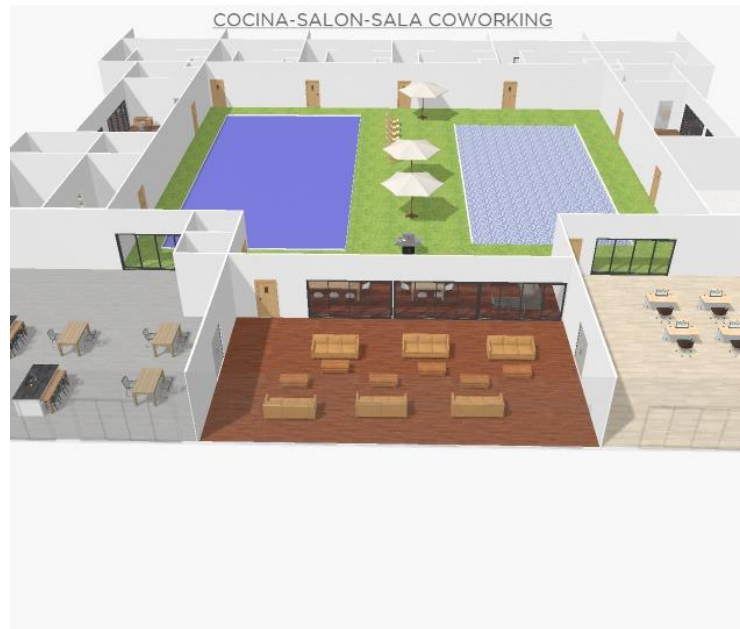


PREDISEÑO CON PISCINA
Y PISTA DE PÁDEL

HABITACIONES -PISCINA-PADEL



COCINA-SALON-SALA COWORKING



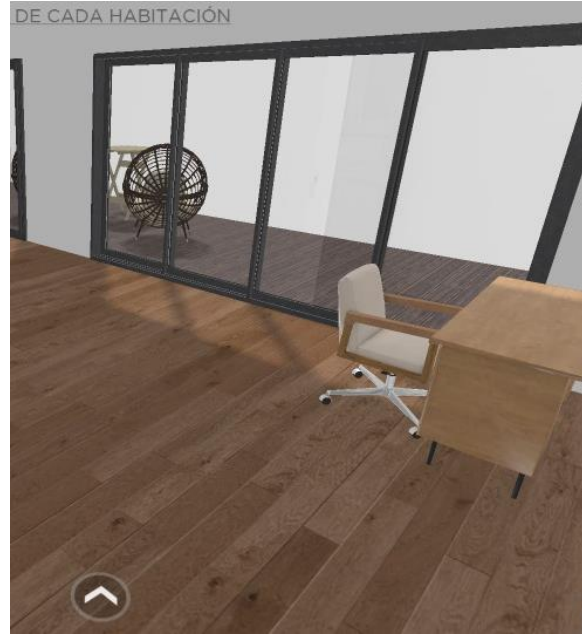
COCINA-SALON-SALA COWORKING



PORCHE EN TERRAZA



PREDISEÑO



BUSINESS PLAN

DESGLOSE INGRESOS/AÑO

Castilla y León (Líder) es destino preferido en turismo rural y pernoctaciones según INE

Año 1:

0 días año 1= 0euros ingreso Año 1 al estar en construcción

Año 2:

104 días alquilados +10 días de eventos =114 días alquilado
114 días x 900euros/día =102.600 euros ingreso Año 2

Año 3 y sucesivos:

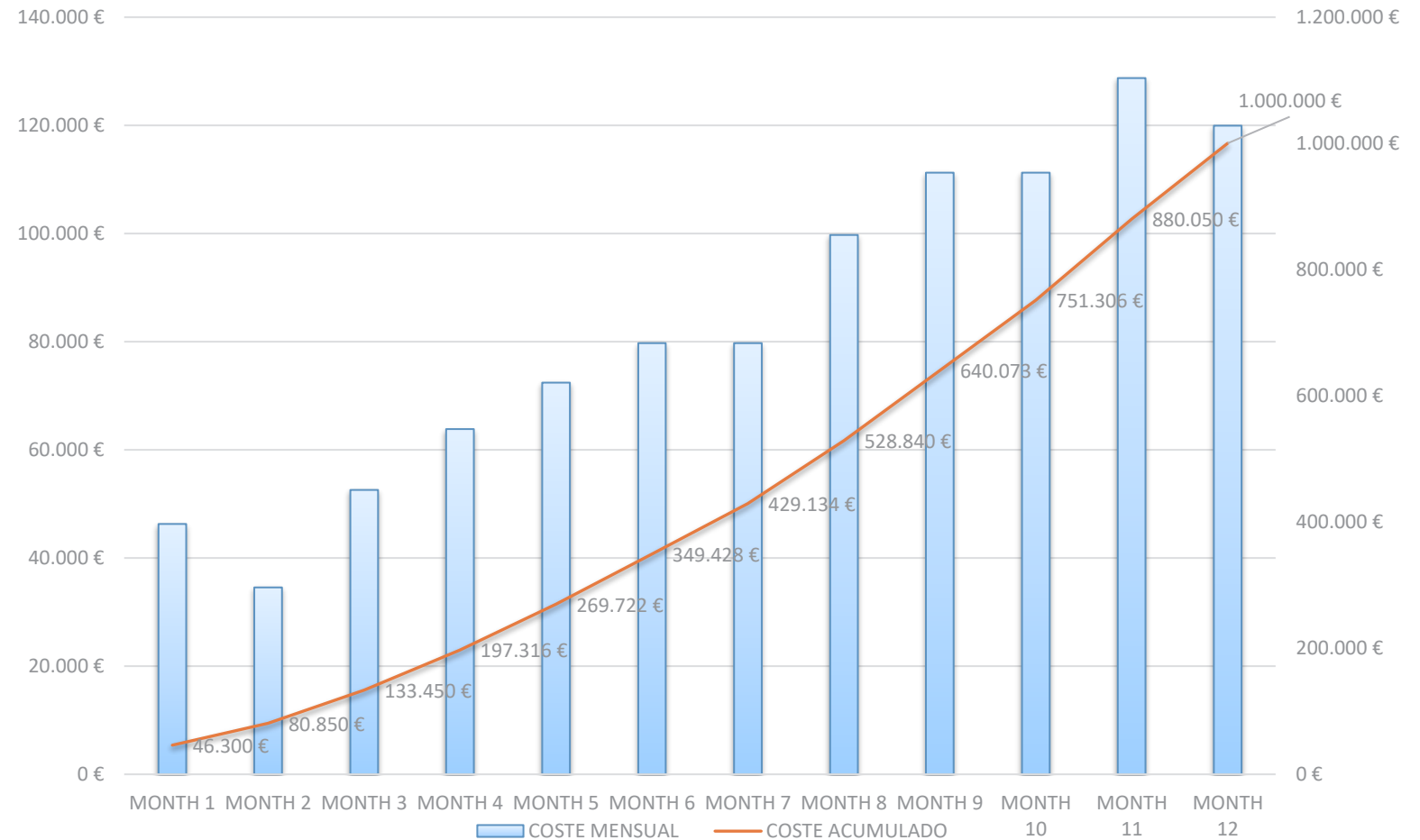
150 días alquilado + 50 días de eventos = 200 días
200 días x 1200 euros = 240.000 euros ingreso Año 3

DESGLOSE COSTES/AÑO

COSTE INVERSIÓN OBRA INICIAL AÑO 1	Obra Civil e instalaciones subcontratada por Capítulos 826.446,28 euros	826.446,28 €	1.000.000,00 €
	IVA Obra Civil 21%	173.553,72 €	
COSTE ANUAL MANTENIMIENTO Y TRIBUTOS	Recogida de Basuras =90 euros/mes=1.000 euros/año	1.080,00 €	22.000,00 €
	Seguridad -Vigilancia con cámaras=110 euros/mes=1.320 euros/año	1.320,00 €	
	Mantenimiento = 300 euros/mes=3.600 euros/año	3.600,00 €	
	Tributos IBI, Seguros= 3.000 euros/año	3.000,00 €	
	Impuestos IVA, IRPF,IAE : está exento porque el arrendador no presta servicios complementarios propios de la industria hotelera y solamente Alquila una Vivienda Completa	- €	
	Web de Reservas=250 euros/mes= 3.000 euros/año	3.000,00 €	
	Amortización+Mantenimiento (100 años)=1millon/100años=10,000 euros/año	10.000,00 €	
	Limpieza, Jardineria =500 euros/mes= 6,000 euros/año	6.000,00 €	
COSTE ANUAL PERSONAL EN CASO DE NO QUERER HACERLO EL PROPIO INVERSOR	Salario bruto 22.000 euros/año=Salario neto 1 Trabajador 1525 euros/mes= 18.295 euros/año	18.295,00 €	27.999,00 €
	IRPF 1Trabajador 2307 euros /año	2.307,00 €	
	SS 1 Trabajador 1397 euros/año	1.397,00 €	
COSTE ANUAL ALQUILER AL PROPIETARIO JAVIER FONSECA	Alquiler edificio/año=46.378 euros brutos/año:		46.378,00 €
	12 pagas de 3.068,5 euros/mes=36.822 euros/año	36.822,00 €	
	2540 euros/año de SS Alquiler	2.540,00 €	
	7016 euros/año de IRPF Alquiler	7.016,00 €	
	IVA/año exento	0€	
	COSTE TOTAL ANUAL	96.377,00 €	96.377,00 €

COSTE AÑO1- INVERSIÓN INICIAL

DISTRIBUCIÓN MENSUAL COSTES INVERSIÓN OBRA AÑO 1
TOTAL 1 MILLÓN DE EUROS
 (EL INVERSOR BUSCARÁ SUBVENCIONES POSIBLES)



Código	Nat	Ud	Resumen	CanPres	Pres	ImpPres
0	Capítulo		DISEÑO E INGENIERÍA	1	30.000,00	30.000,00
0.1	Partida		DISEÑO E INGENIERÍA	1,00	30.000,00	30.000,00
			Total 0	1	30.000,00	30.000,00
1	Capítulo		DEMOLICIONES	1	52.987,66	52.987,66
1.1	Partida	PA	Retirada de todos los elementos sobrantes y escombros para comenzar la obra	1,00	4.000,00	4.000,00
1.2	Partida	m2	Demolición de cubierta	1.132,00	29,13	32.975,16
1.3	Partida	m2	Demolición de paredes de ladrillo hueco con apilado de escombros.	1.750,00	9,15	16.012,50
			Total 1	1	52.987,66	52.987,66
2	Capítulo		ESTRUCTURAS,ABANILERÍA , ALICATADOS Y PINTURAS	1	359.977,98	359.977,98
2.1	Partida	PA	Ejecución de huecos para nuevas puertas y ventanas	1,00	12.000,00	12.000,00
2.2	Partida	m3	Nivelación ,Rastrelado con Hormigón de Limpieza para posterior ejecución del pavimento (1302m2 y espesor 0,2m)	260,40	110,00	28.644,00
2.3	Partida	m2	Creación de cubierta inclinada	1.302,00	78,49	102.193,98
2.4	Partida	ud	Refuerzo Pilares (50x50) y 3,5m de altura para carga de cubierta	36,00	250,00	9.000,00
2.5	Partida	m2	Tabiques y divisiones Interiores	1.158,50	46,50	53.870,25
2.6	Partida	m2	Sistema de trasdosado directo, de placas de yeso laminado,	2.317,00	16,78	38.879,26
2.7	Partida	ud	Colocación de premarcos en puertas y ventanas	31,00	18,80	582,80
2.8	Partida	ud	Aislamiento térmico y protección preventiva frente al fuego de hogares	1,00	536,44	536,44
2.9	Partida	m2	Pavimento interior de baldosas cerámicas de gres porcelánico	1.302,00	38,17	49.697,34
2.10	Partida	m2	Pintura plástica sobre paramentos interiores de yeso o escayola.	3.619,00	9,57	34.633,83
2.11	Partida	m2	Pintura plástica sobre paramentos exteriores.	542,00	55,24	29.940,08
			Total 2	1	359.977,98	359.977,98
3	Capítulo		INSTALACIONES Y OTROS	1	377.410,36	377.410,36
3.1	Partida	PA	Instalación Eléctrica y conexión a las placas solares, así como instalación de ventilación	1,00	15.000,00	15.000,00
3.2	Partida	PA	Instalación de agua y conexión	1,00	21.000,00	21.000,00
3.3	Partida	PA	Instalación de energía solar térmica.	1,00	20.000,00	20.000,00
3.4	Partida	PA	Red de evacuación de aguas pluviales y residuales, así como fosa séptica y conexión	1,00	60.000,00	60.000,00
3.5	Partida	ud	Pista de Padel World Padel Tour 20x10m	1,00	40.000,00	40.000,00
3.6	Partida	ud	Piscina e instalación depuradora 20x10 y profundidad 1,5m, así como césped en los 392m2 restantes	1,00	60.000,00	60.000,00
3.7	Partida	PA	Otros no estaban previstos pero que finalmente son necesarios para obtener Certificación Passivhaus	1,00	161.410,36	161.410,36
			Total 3	1	377.410,36	377.410,36
4	Capítulo		CARPINTERIA Y MOBILIARIO	1	179.624,00	179.624,00
4.1	Partida	ud	Suministro y colocación de puerta de entrada a cada apartamento y a cada cuarto	13,00	1.451,00	18.863,00
4.2	Partida	ud	Puerta interior de la vivienda a los WC	9,00	329,00	2.961,00
4.3	Partida	ud	Puertas correderas de vidrio en cada terraza, cocina, salón y sala de cowork	11,00	800,00	8.800,00
4.4	Partida	ud	Cocina completa	1,00	30.000,00	30.000,00
4.5	Partida	ud	Baños completos	9,00	6.000,00	54.000,00
4.6	Partida	ud	Mobiliario de Terrazas- Dormitorios, Salon y Sala Coworking	10,00	5.000,00	50.000,00
4.7	Partida	ud	Ventanas al patio interior	10,00	1.500,00	15.000,00
			Total 4	1	179.624,00	179.624,00
			Total CAPITULOS	1	1.000.000,00	1.000.000,00

BENEFIT-COST-CASH FLOW INVESTING 1.000.000 EUROS IN REHABILITACIÓN (CONSIDERING 200 DAYS RENTED/YEAR AND 1.200

EUROS/DAY PRICE FOR ENTIRE HOUSE FROM YEAR 3 ONWARDS). ROI YEAR 9



DAFO



FORTALEZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> _ CASA RURAL SITUADA EN ENCLAVE ÚNICO EN MEDIO DE UN PINAR _ RECURSOS NATURALES (AGUA POTABLE Y PANELES SOLARES PARA QUE LA CASA SEA AUTOSUFICIENTE) _ BIODIVERSIDAD RICA EN FAUNA Y FLORA EN EL PINAR _ COSTUMBRES LOCALES Y OFERTA GASTRONÓMICA _ BUENA COMUNICACIÓN CON MADRID Y SEGOVIA _ CERCANA A MADRID (ALTO N° DE HABITANTES) 	<ul style="list-style-type: none"> _ POCOS INVERSORES TRAS EL COVID _ ACTUALMENTE EL EDIFICIO A REHABILITAR ESTÁ EN MAL ESTADO
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> _ DESARROLLO DE UN DESTINO CON MUY BUENA CALIFICACIÓN TURÍSTICA _ LA SATURACIÓN DE CASAS RURALES EN MUNICIPIOS DA LUGAR A MAYOR DESARROLLO O SINGULARIDAD A ESTE TIPO DE CASAS RURALES EN CONTACTO DIRECTO CON LA NATURALEZA _ EL COVID HA POTENCIADO ACTIVIDADES EMPRESARIALES DE TEAM BUILDING FUERA DE LAS ZONAS URBANAS _ APROVECHAR AYUDAS PÚBLICAS PARA REALIZAR LA REHABILITACIÓN DE LA CASA RURAL 	<ul style="list-style-type: none"> _ ENTRENAR A POBLACIÓN LOCAL PARA REALIZAR LABOR DE RECEPCIÓN _ ESTACIONALIDAD DEL TURISMO NECESITA UN PLAN DE MARKETING MÁS AGRESIVO _ NECESIDAD DE REDUCIR LA EXCLUSION SOCIAL EN ZONAS RURALES POTENCIANDO CON MÁRKETING DIGITAL LA CASA RURAL