

CATALOGO DE ELEMENTOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE JEREZ DE LA FRONTERA

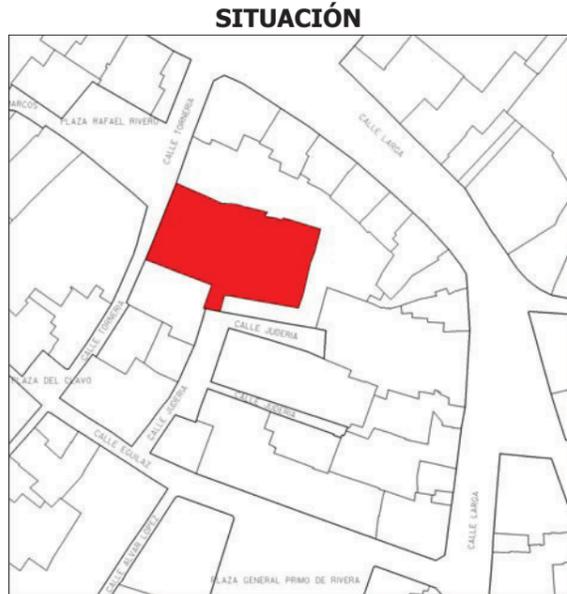


IDENTIFICACION

Denominación Histórica:
CL TORNERIA, Nº 22, (11403), JEREZ DE LA FRONTERA
CL TORNERIA, Nº 22, (11403), JEREZ DE LA FRONTERA
Sector: IV Manzana: 59400 Parcela: 23

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Cronología Predominante: s. XIX
Cronología Singular:
Análisis Tipológico: Casa señorial
Conservación Tipológica: Transformación histórica
Uso actual: Equipamiento privado
Estado conserv.aparente: Bueno



ANÁLISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO

La edificación posee dos y tres plantas. La tercera planta se localiza en el torreón de la fachada a calle Tornería y en el volumen, perteneciente a la intervención de Aurelio Gómez Millán fechada en 1.930, que asoma al jardín trasero. La planta baja está tratada como un sólido zócalo de piedra y la planta noble, en ladrillo visto, se compone con un cuerpo central de tres vanos rematados con frontones y flanqueados por pilastrillas y sendos cuerpos extremos de un sólo vano, separados del anterior por pilastra de piedra y con huecos de composición más sencilla. La edificación se articula alrededor de un rico patio con arcos de medio punto y columnas de mármol en planta baja y columnillas de fundición en planta alta.

BIBLIOGRAFIA

AFECCIONES DE LEGISLACION DE PATRIMONIO

Bien afectado por la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
Afectado por trazado del sistema defensivo:
Afectado por entorno de BIC:
Catalogación según legislación Patrimonio:

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Clasificación Suelo: Suelo Urbano
Altura edificac. I: II: III: IV: V: VI: VII:
Interven.Admitida: Rehabilitación con reforma
Color:
Calific.Urbánística: Residencial y compatible
Grado Catalogac.: Interés Genérico
Interven.Fachada: Conservación Estricta
Protección Arqueol: Nivel III

PRESCRIPCIONES DE CATALOGACIÓN E INTERVENCIÓN

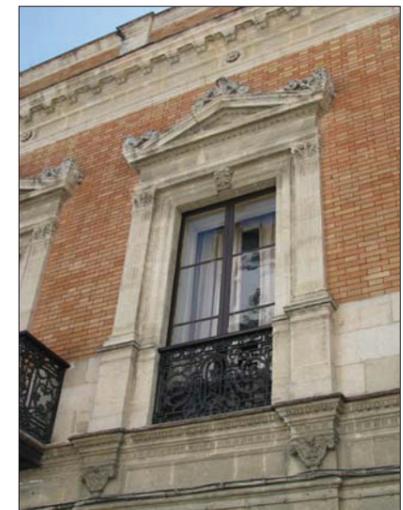
Deberá mantenerse la apariencia exterior y elementos comunes de circulación como escaleras principales y patios estructurantes con sus galerías que, como regla general, no podrán ser privatizados en la intervención. Deberán eliminarse los elementos o volúmenes añadidos que distorsionen la tipología original y los valores arquitectónicos y espaciales de la edificación. Se permite la redistribución de tabiquería sin modificar espacios conformados con techos de diseño singular y unitario. Deberán mantenerse siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico.

Podrán reponerse elementos estructurales deteriorados repitiendo siempre los sistemas constructivos originales. Con carácter general se excluyen de este supuesto los muros de fábrica.

Según lo regulado en el apartado 3 del artículo 9.6.11 de las Normas Urbanísticas se admite la ampliación de la tercera planta con las siguientes condiciones y objetivos:

1. Completar la fachada al jardín posterior en continuidad con la proyectada por Aurelio Gómez Millán.
2. Conectar el volumen trasero con el torreón de fachada a calle Tornería, para posibilitar el aprovechamiento eficaz de la tercera planta para el desarrollo del uso hotelero propuesto. Este volumen no asomará al patio principal ni afectará a la fachada a calle Tornería, garantizando la conservación estricta de la misma regulada en las Determinaciones Urbanísticas de la presente Ficha.
3. Ocultar visualmente las actuales medianeras vistas causadas por las mayores alturas que presentan los inmuebles colindantes. Con ello se asegura una importante cualificación escénica del paisaje urbano al espacio público contemplado en el ARI-A01-JUDERIA adosado a la fachada al jardín trasero.
4. La ampliación se desarrollará en las zonas indicadas en los planos de ordenación pormenorizada. La superficie máxima de la ampliación será de 195 m², sin perjuicio de las construcciones destinadas a usos auxiliares admitidas en el artículo 7.3.23 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
5. El destino obligatorio y exclusivo de la actuación en el inmueble que incluya esta ampliación será el Uso Hotelero (uso pormenorizado d.4). Cualquier iniciativa edificatoria que no contemple este uso pormenorizado no podrá desarrollar la ampliación propuesta en la presente Ficha.

DETALLE DE LA FINCA



Modificación Julio 2016

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

**ANEXO 2. ESTUDIO DE NEGOCIO Y ESTUDIO ECONÓMICO PARA LA
IMPLANTACIÓN DE UN HOTEL DE GRAN LUJO EN EL ANTIGUO
CASINO JEREZANO.**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

 Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

Nº 22.	29 jul 2016
--------	--------------------

al particular part 61

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA

9. PLAN DE NEGOCIO

La empresa explotadora de la actividad hotelera en Casa Palacio María Luisa, será **KAIZEN HOTELES, S.L.**, con CIF: B-87251427, propietaria, así mismo del inmueble.

9.1 PLAN DE INVERSIÓN

Palacio María Luisa, distinguiendo los conceptos de: Terrenos, obra civil, instalaciones, maquinaria, utillaje, mobiliario y equipamiento informático junto con el importe, así como su correspondiente IVA. Figura en el apartado de TERRENOS: 1.000.000€, aportación de la empresa como ampliación de capital.

Figurará en un documento anexo el detalle de cada uno de los grupos anteriormente mencionados.

Cabe mencionar que estamos estudiando la posibilidad de apalancar el proyecto, a un **30% con recursos propios y un 70% con recursos ajenos**, ya que subiría la rentabilidad.

Concepto	Importe	IVA	Total
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado Intangible:			
Gastos de Investigación y Desarrollo			
Concesiones administrativas			
Propiedad industrial			
Fondo de comercio			
Aplicaciones informáticas			
Otro Inmovilizado Intangible			
Inmovilizado Material:	4.500.000,00 €	735.000,00 €	5.235.000,00 €
Terrenos	1.000.000,00 €	0,00 €	1.000.000,00 €
Obra Civil	2.000.000,00 €	420.000,00 €	2.420.000,00 €
Instalaciones	228.300,00 €	47.943,00 €	276.243,00 €
Maquinaria	198.750,00 €	41.737,50 €	240.487,50 €
Utillaje	181.950,00 €	38.209,50 €	220.159,50 €
Mobiliario	861.000,00 €	180.810,00 €	1.041.810,00 €
Equipamiento informático	30.000,00 €	6.300,00 €	36.300,00 €
Elementos de transporte			
Otro Inmovillado Material			
Inmovilizado Financiero:			
Depósitos y fianzas			
Otros (participaciones en S.G.R., etc.)			
ACTIVO CORRIENTE			
Circulante:			
Existencias iniciales			
Provisión de fondos			
Otros			
TOTAL INVERSIONES	4.500.000,00 €	735.000,00 €	5.235.000,00 €

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA

9.2 PLAN DE FINANCIACIÓN

El hotel jerezano se financiará al **100% mediante recursos propios**, esto permitirá a la empresa el disfrute de una mayor autonomía y libertad de acción así como que las reservas constituyan para la sociedad una fuente de recursos financieros que no es necesario remunerar. Como ya hemos mencionado anteriormente, se está estudiando la posibilidad de apalancar el proyecto al **70% - 30%** para aumentar la rentabilidad.

Estos recursos propios aportarán a la empresa estabilidad y garantía al patrimonio empresarial, además de que supone una financiación aparentemente barata pues no genera pago de intereses (coste explícito).

En el momento en el que la empresa se ponga en funcionamiento se procurará que el patrimonio de la misma sea cada vez más sólido, es decir, hay que tratar que se vaya enriqueciendo. Para ello deben crecer sus recursos propios y con ello su capacidad de autofinanciación que permitirá realizar nuevas inversiones de cara a su expansión.

Concepto	Importe	%
PATRIMONIO NETO:	4.500.000,00	100,00
Capital y otras aportaciones de socios		
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudas a largo plazo por préstamos recibidos y otros conceptos		
PASIVO CORRIENTE:		
Deudas a corto plazo con entidades de crédito		
Otros (Proveedores, Acreedores, Anticipos de clientes)		
TOTAL FINANCIACIÓN	4.500.000,00	100,00

9.3 AMORTIZACIONES

La mayoría de bienes, derechos y demás recursos que se convierten en inversión, se compran para ser usados y que duren el mayor tiempo posible. Pero, excepto los terrenos y algún otro bien o derecho que pueda tener una vida útil ilimitada, todos tienen un tiempo limitado (finito) de vida durante la que se le va a sacar utilidad, y luego se convertirán en inservibles, ya que conforme pasan los años el desgaste físico, desgaste funcional, obsolescencia técnica, tecnológica o comercial, que van sufriendo, les van provocando una pérdida de su uso.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA

Es por lo que esa pérdida de utilidad que las inversiones van teniendo año tras año, equivale al gasto que las mismas van sufriendo. Hay que tenerlo en cuenta como un gasto especial de la actividad.

Como conclusión, se puede definir la amortización como "el medio por el que el valor de un activo se gasta a lo largo de su vida útil." (Kewon, Petty, Scott y Martin, 1999, p.10).

Los activos recogidos en el plan de inversión serán amortizados en el número máximo de años que la ley lo permite en el presente año.

De este modo, el cuadro resumen de amortizaciones sería el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE (SIN INVA)	COEFICIENTE LINEAL MÍNIMO	PERIODO MÁXIMO (AÑOS)	CUOTA DE AMORTIZACIÓN ANUAL
Obra Civil	2.000.000,00	1%	100	20.000,00
Instalaciones	228.300,00	5%	20	11.415,00
Maquinaria	198.750,00	5,55%	18	11.041,67
Utillaje	181.950,00	12,50%	8	22.743,75
Mobiliario	861.000,00	5%	20	43.050,00
Eq. Informático	30.000,00	12,50%	8	3.750,00

10. ESTUDIO ECONÓMICO

10.1 PLAN ECONÓMICO

A continuación adjuntamos la cuenta de explotación detallada del primer año

También incluimos un cuadro resumen con las totalidades del primer año y los cuatro años siguientes:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA N° 22. 29 jul 2016**

al particular part 61

2015		21 Habs.												TOTALES
habitaciones		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	
HABS. DISP.		31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
		651	588	651	630	651	630	651	651	630	651	630	651	7.665
% Ocupacion		46,00%	50,00%	59,00%	63,00%	76,00%	79,00%	63,00%	93,00%	74,00%	67,00%	57,00%	49,00%	64,75%
Habs. Ocupadas		299,46	294,00	384,09	396,90	494,76	497,70	410,13	605,43	466,20	436,17	359,10	318,99	4.963
HAB. OCU DIARIAS		10	11	12	13	16	17	13	20	16	14	12	10	
Precio Medio Venta		175,00 €	251,00 €	251,00 €	251,00 €	251,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	251,00 €	251,00 €	251,00 €	216,10 €
Total Produccion		52.406 €	73.794 €	96.407 €	99.622 €	124.185 €	87.098 €	71.773 €	105.950 €	81.585 €	109.479 €	90.134 €	80.066 €	1.072.498 €
Prod. Diaria		1.681 €	2.636 €	3.110 €	3.321 €	4.006 €	2.903 €	2.315 €	3.418 €	2.720 €	3.532 €	3.004 €	2.583 €	2.938 €
REVPAR		80,50 €	125,50 €	148,09 €	158,13 €	190,76 €	138,25 €	110,25 €	162,75 €	129,50 €	168,17 €	143,07 €	122,99 €	139,92 €
Ingresos T22		8.370 €	7.560 €	8.370 €	8.100 €	8.370 €	8.100 €	8.370 €	8.370 €	8.100 €	8.370 €	8.100 €	8.370 €	98.550 €
T22 diario		270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €
Costos Venta		1.674 €	1.512 €	1.674 €	1.620 €	1.674 €	1.620 €	1.674 €	1.674 €	1.620 €	1.674 €	1.620 €	1.674 €	19.710 €
Ingresos Netos		6.696 €	6.048 €	6.696 €	6.480 €	6.696 €	6.480 €	6.696 €	6.696 €	6.480 €	6.696 €	6.480 €	6.696 €	78.840 €
Ing. Restaurante		1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	18.000 €
TOTAL INGRESOS		60.602 €	81.342 €	104.603 €	107.602 €	132.381 €	95.078 €	79.969 €	114.146 €	89.565 €	117.675 €	98.114 €	88.262 €	1.169.338 €
PERSONAL														
Dirección	3.247,3 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	63.322 €
Jefe de Recepcion	2.164,9 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	42.215 €
Gobernanta	1.298,9 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	25.329 €
Recepcionista tarde	1.298,9 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	25.329 €
Recepcionista noche	1.298,9 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	25.329 €
Recepcionista ctorno	1.298,9 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	25.329 €
Conserje dia	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Conserje tarde	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Conserje noche	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Conserje ctorno	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Cocinero	1.082,4 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	21.107 €
Camarero desayunos	920,1 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	17.941 €
Camarero mañana	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Camarero tarde	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Cocinero J+Turnos	1.298,9 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	25.329 €
Camarera de pisos	649,5 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	12.664 €
Camarera de guardia	649,5 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	12.664 €
Camarera conetornos	595,3 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	11.609 €
	22.947,6 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	447.477 €
GASTOS														
Arrendamiento		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0 €
Suministros														
-Luz+ 1.700	50 €	3.197 €	3.170 €	3.620 €	3.685 €	4.174 €	4.189 €	3.751 €	4.727 €	4.031 €	3.881 €	3.496 €	3.295 €	45.215 €
-Agua + 600	20 €	1.199 €	1.188 €	1.368 €	1.394 €	1.590 €	1.595 €	1.420 €	1.811 €	1.532 €	1.472 €	1.318 €	1.238 €	17.126 €
-Combustible + 1.000	40 €	2.198 €	2.176 €	2.536 €	2.588 €	2.979 €	2.991 €	2.641 €	3.422 €	2.865 €	2.745 €	2.436 €	2.276 €	31.852 €
Comunicaciones + 300		300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	3.600 €
Material de oficina		100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	1.200 €
Servicios Auxiliares														
-Lavanderia/hab.	50 €	1.497 €	1.470 €	1.920 €	1.985 €	2.474 €	2.489 €	2.051 €	3.027 €	2.331 €	2.181 €	1.796 €	1.595 €	24.815 €
-Armentis/hab.	60 €	1.797 €	1.764 €	2.305 €	2.381 €	2.969 €	2.986 €	2.461 €	3.633 €	2.797 €	2.617 €	2.155 €	1.914 €	29.778 €
-Gestoría	700,0 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	8.400 €
-Parking	30 €	990 €	990 €	1.152 €	1.191 €	1.484 €	1.493 €	1.230 €	1.816 €	1.399 €	1.309 €	990 €	990 €	15.034 €
-Otros	1.000,0 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
-Vacaciones(ETT)		3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	44.748 €
Primas de Seguros	2.000,0 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	2.000 €
Impuestos	12.000,0 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
Marketing y Publicidad		1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
Servicios Bancarios		100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	1.200 €
Mantenimiento	4.000,0 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	48.000 €
Jurídicos		200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	2.400 €
Relaciones Públicas	50 €	1.497 €	1.470 €	1.920 €	1.985 €	2.474 €	2.489 €	2.051 €	3.027 €	2.331 €	2.181 €	1.796 €	1.595 €	24.815 €
Varios	1.000,0 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
Amortizaciones		9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	112.000 €
		35.004 €	34.857 €	37.452 €	37.836 €	40.772 €	40.860 €	38.233 €	44.092 €	39.915 €	39.014 €	36.615 €	35.532 €	460.181 €
Gastos Extraordinarios		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0 €
Financieros		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0 €
TOTAL GASTOS		72.294 €	72.147 €	74.141 €	75.126 €	79.052 €	79.150 €	75.523 €	81.382 €	77.205 €	76.304 €	73.804 €	72.821 €	907.659 €
RESULTADO		-11.693 €	9.195 €	29.861 €	32.476 €	54.319 €	16.928 €	4.446 €	32.765 €	12.360 €	41.371 €	24.210 €	15.441 €	261.679 €

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

Nº 22. 29 jul 2016

al particular part 61

2015

habitaciones	N0	N1	N2	N3	N4
	365	365	365	365	365
HABS. DISP.	7.665	7.665	7.665	7.665	7.665
% Ocupacion	56,75%	58,75%	60,75%	62,75%	64,75%
Habs. Ocupadas	4.350	4.503	4.656	4.810	4.963
HAB OCU DIARIAS					
Precio Medio Venta	195,39 €	200,57 €	205,75 €	210,93 €	216,10 €
Total Produccion	849.901 €	903.176 €	958.034 €	1.014.475 €	1.072.498 €
Prod. Diania	2.328 €	2.474 €	2.625 €	2.779 €	2.938 €
REV PAR	110,88 €	117,83 €	124,99 €	132,35 €	139,92 €
Ingresos T22	91.250 €	93.075 €	94.900 €	96.725 €	98.550 €
T22 diario	250 €	255 €	260 €	265 €	270 €
Costes Venta	18.250 €	18.615 €	18.980 €	19.345 €	19.710 €
Ingresos Netos	73.000 €	74.460 €	75.920 €	77.380 €	78.840 €
Ing. Restaurante	18.000 €	18.000 €	18.000 €	18.000 €	18.000 €
TOTAL INGRESOS	940.901 €	995.636 €	1.051.954 €	1.109.855 €	1.169.338 €
PERSONAL					
Direccion	58.500 €	59.670 €	60.863 €	62.081 €	63.322 €
Jefe de Recepcion	39.000 €	39.780 €	40.576 €	41.387 €	42.215 €
Gobernanta	23.400 €	23.868 €	24.345 €	24.832 €	25.329 €
Recepcionista tarde	23.400 €	23.868 €	24.345 €	24.832 €	25.329 €
Recepcionista noche	23.400 €	23.868 €	24.345 €	24.832 €	25.329 €
Recepcionista cturno	23.400 €	23.868 €	24.345 €	24.832 €	25.329 €
Conserje dia	21.450 €	21.879 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Conserje tarde	21.450 €	21.879 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Conserje noche	21.450 €	21.879 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Conserje cturno	21.450 €	21.879 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Cocinero	19.500 €	19.890 €	20.288 €	20.694 €	21.107 €
Camarero desayunos	16.575 €	16.907 €	17.245 €	17.590 €	17.941 €
Camarero mañana	21.450 €	21.879 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Camarero tarde	21.450 €	21.879 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Cocinero J+Cturnos	23.400 €	23.868 €	24.345 €	24.832 €	25.329 €
Camarera de pisos	11.700 €	11.934 €	12.173 €	12.416 €	12.664 €
Camarera de guardia	11.700 €	11.934 €	12.173 €	12.416 €	12.664 €
Camarera correturnos	10.725 €	10.940 €	11.158 €	11.381 €	11.609 €
	413.400 €	421.668 €	430.101 €	438.703 €	447.477 €
GASTOS					
Arrendamiento	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Suministros					
-Luz +	42.149 €	42.915 €	43.682 €	44.448 €	45.215 €
-Agua +	15.899 €	16.206 €	16.513 €	16.819 €	17.126 €
-Combustible +	29.399 €	30.012 €	30.625 €	31.239 €	31.852 €
Comunicaciones +	3.600 €	3.600 €	3.600 €	3.600 €	3.600 €
Material de oficina	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €
Servicios Auxiliares					
-Lavanderia/hab.	21.749 €	22.515 €	23.282 €	24.048 €	24.815 €
-Amenitis/hab.	26.098 €	27.018 €	27.938 €	28.858 €	29.778 €
-Gestoria	8.400 €	8.400 €	8.400 €	8.400 €	8.400 €
-Parking	13.799 €	14.108 €	14.417 €	14.725 €	15.034 €
-Otros	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
-Vacaciones (ETT)	41.340 €	42.167 €	43.010 €	43.870 €	44.748 €
Primas de Seguros	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
Impuestos	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
Marketing y Publicidad	36.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
Servicios Bancarios	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €
Mantenimiento	36.000 €	39.000 €	42.000 €	45.000 €	48.000 €
Juridicos	2.400 €	2.400 €	2.400 €	2.400 €	2.400 €
Relaciones Públicas	21.749 €	22.515 €	23.282 €	24.048 €	24.815 €
Varios	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
Amortizaciones	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €
	450.982 €	435.257 €	443.548 €	451.856 €	460.181 €
Gastos Extraordinarios	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Financieros	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL GASTOS	564.382 €	558.925 €	573.548 €	590.558 €	607.658 €
RESULTADO	76.519 €	138.712 €	178.305 €	219.295 €	261.679 €

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA

10.2. TESORERÍA

El cuadro de tesorería detallado durante los doce meses del primer año con los cobros y pagos de CPML, así como las totalidades de los cinco años son los siguientes:

Concepto	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic	Total
Saldo Inicial													
COBROS	4.251.901,30	69.641,00	91.537,60	94.936,60	119.171,80	86.648,10	71.258,00	105.416,30	81.138,20	104.541,80	85.497,50	75.282,90	5.236.971,10
Cobros clientes / ventas	47.033,00	63.160,00	83.066,00	86.156,00	108.188,00	78.621,00	64.630,00	95.683,00	73.612,00	94.888,00	77.575,00	68.289,00	940.901,00
Subvenciones													0,00
Capital/Recursos propios	3.500.000,00												3.500.000,00
Préstamos	700.000,00												700.000,00
Otra financiación													0,00
IVA repercutido	4.868,30	6.481,00	8.471,60	8.780,60	10.983,80	8.027,10	6.628,00	9.733,30	7.526,20	9.653,80	7.922,50	6.993,90	96.070,10
Total cobros	4.251.901,30	69.641,00	91.537,60	94.936,60	119.171,80	86.648,10	71.258,00	105.416,30	81.138,20	104.541,80	85.497,50	75.282,90	5.236.971,10
PAGOS	4.309.623,65	53.599,84	56.415,55	64.879,61	60.432,75	72.591,65	82.169,56	64.451,16	59.446,99	85.762,36	55.637,91	71.140,69	5.036.151,72
Fianza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pagos a proveedores	1.550,00	1.400,00	1.550,00	1.500,00	1.550,00	1.500,00	1.550,00	1.550,00	1.500,00	1.550,00	1.500,00	1.550,00	18.250,00
Proveedores de Inmovilizado	3.500.000,00												3.500.000,00
Sueldos y Salarios	16.862,00	16.862,00	16.862,00	16.862,00	16.862,00	16.862,00	33.724,00	16.862,00	16.862,00	33.724,00	16.862,00	33.724,00	252.930,00
Seguridad Social		10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	110.671,00
IRPF				7.947,00			7.947,00			10.596,00			26.490,00
Otros tributos						12.000,00							12.000,00
Publicidad	25.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	36.000,00
Servicios de profesionales indep	8.856,00	8.852,00	9.793,00	9.996,00	11.343,00	11.407,00	10.158,00	12.892,00	10.966,00	10.522,00	9.531,00	9.070,00	123.386,00
Primas de seguros	2.000,00												2.000,00
Arrendamientos y cánones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jurídicos	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	2.400,00
Suministros	6.022,00	6.017,00	6.952,00	7.112,00	8.169,00	8.221,00	7.238,00	9.387,00	7.874,00	7.524,00	6.696,00	6.235,00	87.447,00
Comunicaciones	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	3.600,00
Servicios bancarios y similares	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	1.200,00
Reparaciones y conservación	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	36.000,00
Material de oficina	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	1.200,00
Relaciones Públicas	1.237,00	1.235,00	1.660,00	1.733,00	2.213,00	2.237,00	1.790,00	2.767,00	2.079,00	1.920,00	1.544,00	1.334,00	21.749,00
Otros servicios	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	12.000,00
Cuota préstamo													0,00
IVA soportado	744.946,65	4.872,84	5.387,55	5.468,61	6.084,75	6.103,65	5.551,56	6.782,16	5.904,99	5.715,36	5.243,91	5.016,69	807.078,72
Pago liquidación IVA				0,00			0,00			0,00			0,00
Total pagos	4.309.623,65	53.599,84	56.415,55	64.879,61	60.432,75	72.591,65	82.169,56	64.451,16	59.446,99	85.762,36	55.637,91	71.140,69	5.036.151,72
SALDO FINAL	-57.722,35	16.041,16	35.122,05	30.056,99	58.739,05	14.056,45	-10.911,56	40.965,14	21.691,21	18.779,44	29.859,59	4.142,21	200.819,38

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

Nº 22. 29 jul 2016

al particular part 61

AÑO	N0	N1	N2	
Concepto	TOTAL			
Saldo Inicial	200.819,38	461.190,45	732.276,29	1.000,00
COBROS	5.236.971,10	397.179,60	1.159.129,40	1.200,00
Cobros clientes / ventas	940.901,00	995.636,00	1.051.954,00	1.100,00
Subvenciones	0,00	0,00	0,00	
Capital/Recursos propios	3.500.000,00	0,00	0,00	
Préstamos	700.000,00	-700.000,00	0,00	
Otra financiación	0,00	0,00	0,00	
IVA repercutido	96.070,10	101.543,60	107.175,40	1.000,00
Total cobros	5.236.971,10	397.179,60	1.159.129,40	1.200,00
PAGOS	5.036.151,72	136.808,53	888.043,56	9.000,00
Fianza	0,00	0,00	0,00	
Pagos a proveedores	18.250,00	18.615,00	18.980,00	
Proveedores de Inmovilizado	3.500.000,00	0,00	0,00	
Sueldos y Salarios	252.930,00	257.988,60	263.148,37	200,00
Seguridad Social	110.671,00	122.945,42	125.404,33	1.000,00
IRPF	26.490,00	40.264,80	41.070,10	400,00
Otros tributos	12.000,00	12.000,00	12.000,00	
Publicidad	36.000,00	12.000,00	12.000,00	
Servicios de profesionales indep.	123.386,00	126.208,00	129.047,00	1.000,00
Primas de seguros	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
Arrendamientos y cánones	0,00	0,00	0,00	
Juridicos	2.400,00	2.400,00	2.400,00	
Suministros	87.447,00	89.133,00	90.820,00	
Comunicaciones	3.600,00	3.600,00	3.600,00	
Servicios bancarios y similares	1.200,00	1.200,00	1.200,00	
Reparaciones y conservación	36.000,00	39.000,00	42.000,00	
Material de oficina	1.200,00	1.200,00	1.200,00	
Relaciones Públicas	21.749,00	22.515,00	23.282,00	
Otros servicios	12.000,00	12.000,00	12.000,00	
Cuota préstamo	0,00	11.478,00	20.807,00	
IVA soportado	807.078,72	68.852,91	70.671,09	
Pago liquidación IVA	0,00	-687.977,20	35.393,67	
Total pagos	5.036.151,72	136.808,53	888.043,56	9.000,00
SALDO FINAL	200.819,38	461.190,45	732.276,29	1.000,00

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

Nº 22. 29 jul 2016

al particular part 61

10.3. BALANCE

A continuación adjuntamos Balance de Situación de cinco años, distinguiendo ACTIVO y PATRIMONIO NETO y PASIVO.

	ACTIVO				
	EJERCICIO N.0	EJERCICIO N.1	EJERCICIO N.2	EJERCICIO N.3	EJERCICIO N.4
A) ACTIVO NO CORRIENTE	4.279.999,58 €	4.275.999,16 €	4.163.998,74 €	4.051.998,32 €	3.939.997,90 €
I. Inmovilizado Intangible	0,00 €				
1. Desarrollo					
2. Concesiones					
3. Patentes, licencias, marcas y similares					
4. Fondo de comercio					
5. Aplicaciones informáticas					
6. Otro inmovilizado intangible					
II. Inmovilizado material	4.387.999,58 €	4.275.999,16 €	4.163.998,74 €	4.051.998,32 €	3.939.997,90 €
1. Terrenos	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	3.500.000,00 €				
2.1 Instalaciones	228.300,00 €	228.300,00 €	228.300,00 €	228.300,00 €	228.300,00 €
2.2 Maquinaria	198.750,00 €	198.750,00 €	198.750,00 €	198.750,00 €	198.750,00 €
2.3 Utillaje	181.950,00 €	181.950,00 €	181.950,00 €	181.950,00 €	181.950,00 €
2.4 Mobiliario	861.000,00 €	861.000,00 €	861.000,00 €	861.000,00 €	861.000,00 €
2.5 Equipamiento informático	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
2.6 Obra civil	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €
3. Amortización acumulada	-112.000,42 €	-224.000,84 €	-336.001,26 €	-448.001,68 €	-560.002,10 €
III. Inversiones inmobiliarias	0,00 €				
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00 €				
1. Instrumentos de patrimonio					
2. Créditos a empresas					
3. Valores representativos de deuda					
4. Derivados					
5. Otros activos financieros					
V. Inversiones financieras a largo plazo	0,00 €				
1. Instrumentos de patrimonio					
2. Créditos a terceros					
3. Valores representativos de deuda					
4. Derivados					
5. Otros activos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VI. Activos por impuesto diferido	0,00 €				
ACTIVO CORRIENTE	911.008,62 €	911.199,45 €	732.276,29 €	1.020.642,72 €	1.341.195,17 €
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00 €				
II. Existencias	0,00 €				
1. Comerciales					
2. Materias primas y otros aprovisionamientos					
3. Productos en curso					
4. Productos terminados					
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados					
6. Anticipos a proveedores					
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	711.008,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios					
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas					
3. Deudores varios					
4. Personal					
5. Activos por impuesto corriente					
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	711.008,62 €				
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos					
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00 €				
1. Instrumentos de patrimonio					
2. Créditos a empresas					
3. Valores representativos de deuda					
4. Derivados					
5. Otros activos financieros					
V. Inversiones financieras a corto plazo	0,00 €				
1. Instrumentos de patrimonio					
2. Créditos a empresas					
3. Valores representativos de deuda					
4. Derivados					
5. Otros activos financieros					
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00 €				
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	200.819,38 €	461.199,45 €	732.276,29 €	1.020.642,72 €	1.341.195,17 €
1. Tesorería	200.819,38 €	461.199,45 €	732.276,29 €	1.020.642,72 €	1.341.195,17 €
2. Otros activos líquidos equivalentes					
TOTAL ACTIVO (A + B)	5.299.827,58 €	4.737.189,61 €	4.896.275,03 €	5.072.641,04 €	5.281.193,07 €

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

Nº 22. 29 jul 2016

al particular part 61

BALANCE					
PATRIMONIO NETO Y PASIVO					
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	EJERCICIO N-0	EJERCICIO N-1	EJERCICIO N-2	EJERCICIO N-3	EJERCICIO N-4
A) PATRIMONIO NETO	4.585.041,00 €	4.682.946,00 €	4.816.675,00 €	4.981.146,00 €	5.177.406,00 €
A-1) Fondos Propios	4.585.041,00 €	4.682.946,00 €	4.816.675,00 €	4.981.146,00 €	5.177.406,00 €
I. Capital	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €
1. Capital escriturado					
2. (Capital no exigido)					
II. Prima de emisión					
III. Reservas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1. Legal y estatutarias					
2. Otras reservas					
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)					
V. Resultados de ejercicios anteriores	0,00 €	65.041,00 €	182.946,00 €	316.675,00 €	481.146,00 €
1. Remanente		65.041,00 €	182.946,00 €	316.675,00 €	481.146,00 €
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)					
VI. Otras aportaciones de socios					
VII. Resultado del ejercicio	65.041,00 €	117.905,00 €	133.729,00 €	164.471,00 €	196.259,00 €
VIII. (Dividendo a cuenta)					
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto					
A-2) Ajustes por cambios de valor	0,00 €				
I. Activos financieros disponibles para la venta					
II. Operaciones de cobertura					
III. Otros					
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos					
B) PASIVO NO CORRIENTE	0,00 €				
I. Provisiones a largo plazo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo o al personal					
2. Actuaciones medioambientales					
3. Provisiones por reestructuración					
4. Otras provisiones					
II. Deudas a largo plazo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1. Obligaciones y otros valores negociables					
2. Deudas con entidades de crédito					
3. Acreedores por arrendamiento financiero					
4. Derivados					
5. Otros pasivos financieros					
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo					
IV. Pasivos por impuesto diferido					
V. Periodificaciones a largo plazo					
C) PASIVO CORRIENTE	734.786,58 €	54.243,61 €	79.600,02 €	91.495,04 €	103.788,07 €
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta					
II. Provisiones a corto plazo					
III. Deudas a corto plazo	700.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1. Obligaciones y otros valores negociables					
2. Deudas con entidades de crédito	700.000,00 €				
3. Acreedores por arrendamiento financiero					
4. Derivados					
5. Otros pasivos financieros					
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo					
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	34.786,58 €	54.243,61 €	79.600,02 €	91.495,04 €	103.788,07 €
1. Proveedores					
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas					
3. Acreedores varios					
4. Personal (remuneraciones ptes de pago)					
5. Pasivos por impuesto corriente					
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas					
6.1 HP Acreedora por IVA	0,00 €	9.665,39 €	10.776,56 €	11.938,53 €	13.127,91 €
6.2 HP Acreedora por Impuesto de Sociedades	11.478,00 €	20.807,00 €	44.576,00 €	54.824,00 €	65.420,00 €
6.3 HP Acreedora por IFFF	13.247,58 €	13.509,00 €	13.780,00 €	14.055,70 €	14.349,81 €
6.4 Org. Seguridad Social acreedores	10.061,00 €	10.262,22 €	10.467,46 €	10.676,81 €	10.890,35 €
7. Anticipos de clientes					
VI. Periodificaciones a corto plazo					
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	5.299.827,58 €	4.737.189,61 €	4.896.275,02 €	5.072.641,04 €	5.281.193,07 €

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

10.4. CUENTA DE RESULTADOS

La cuenta de pérdidas y ganancias durante los cinco años quedaría de la siguiente manera:

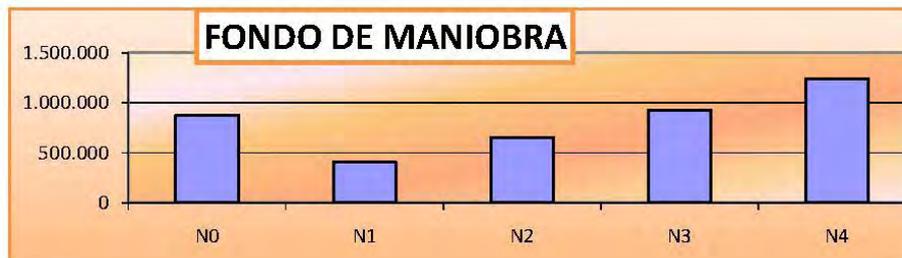
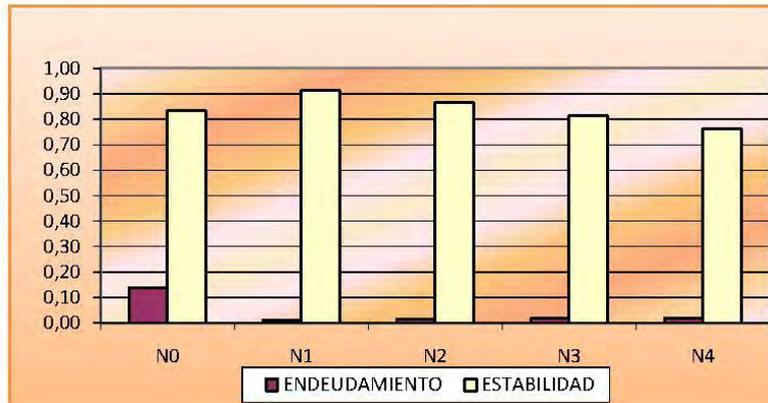
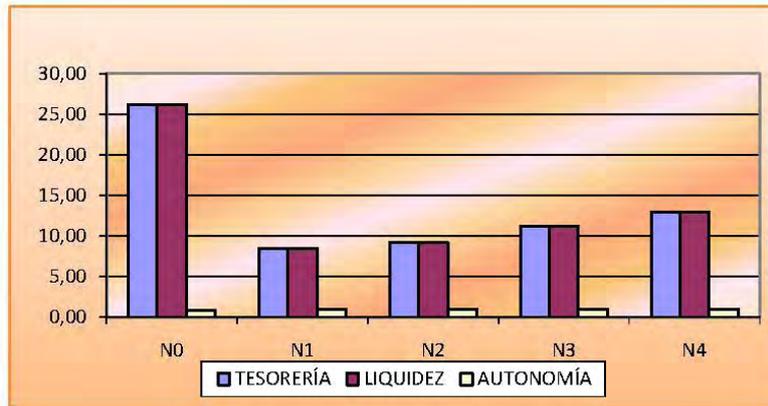
Nº CTA PGC	PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Ejercicio N0	Ejercicio N1	Ejercicio N2	Ejercicio N3	Ejercicio N4
700,701,702,703,704,705,(706),(708),(709)	1. Importe neto de la cifra de negocios	922.901,00	977.636,00	1.033.954,00	1.091.855,00	1.151.338,00
(6930),71*,7930	2. Variación de existencias de PT y en curso de fabricación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(600),(601),(602),606,(607),(608,609,61*(,6931),(,6932),(,6933),7931,7932,7933	4. Aprovisionamientos					
740,747,75	5. Otros ingresos de explotación	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
(64)	6. Gastos de personal	-413.400,00	-421.668,00	-430.101,00	-438.703,00	-447.477,00
(62),(631),(634),636,639,(65),(,694),(695),794,7954	7. Otros gastos de explotación	-338.982,00	-323.257,00	-331.548,00	-339.856,00	-348.181,00
(68)	8. Amortización del inmovilizado	-112.000,00	-112.000,00	-112.000,00	-112.000,00	-112.000,00
746	9. Imputación de subvenciones de inmov. no financiero y otras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7951,7952,7955	10. Excesos de provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(670),(671),(,672),(690),(,691),(,692),770,771,772,790,791,792	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(,678),778,98CA,6.*6	12 Otros resultados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	76.519,00	138.711,00	178.305,00	219.296,00	261.680,00
	13. Ingresos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
746;NECA,6.*4	a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter Financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
760,761,762,769	b) Otros ingresos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(660),(661),(,662),(,664),(,665),(,669)	14. Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(663),763	15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(668),768	16. Diferencias de cambio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(666),(667),(,673),(,675),(,696),(,697),(,698),(,699)	17 Deterioro y rtdo. por enajenaciones de instrumentos fros.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
766,773,775,796,797,798,799	18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) Incorporación al activo de gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	c) Resto de ingresos y gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	B) RESULTADO FINANCIERO 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	76.519,00	138.711,00	178.305,00	219.296,00	261.680,00
6300)*,6301*(,633),638	19. Impuestos sobre beneficios	-11.478,00	-20.807,00	-44.576,00	-54.824,00	-65.419,75
	D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	65.041,00	117.904,00	133.729,00	164.472,00	196.260,25

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

10.5. VIABILIDAD

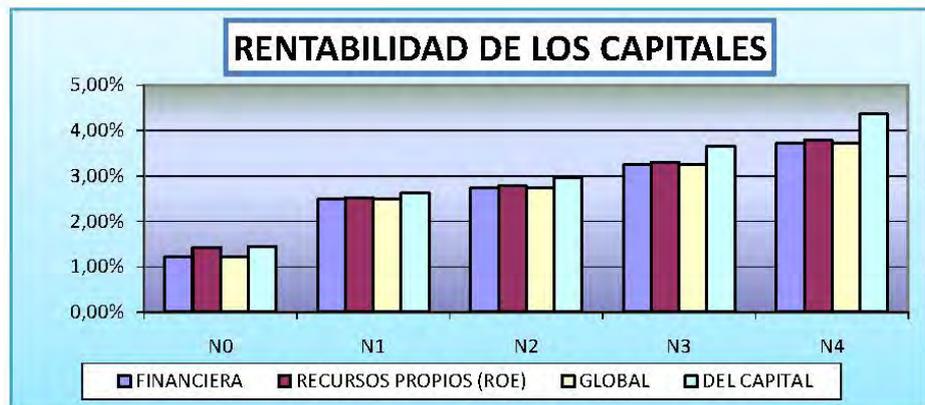
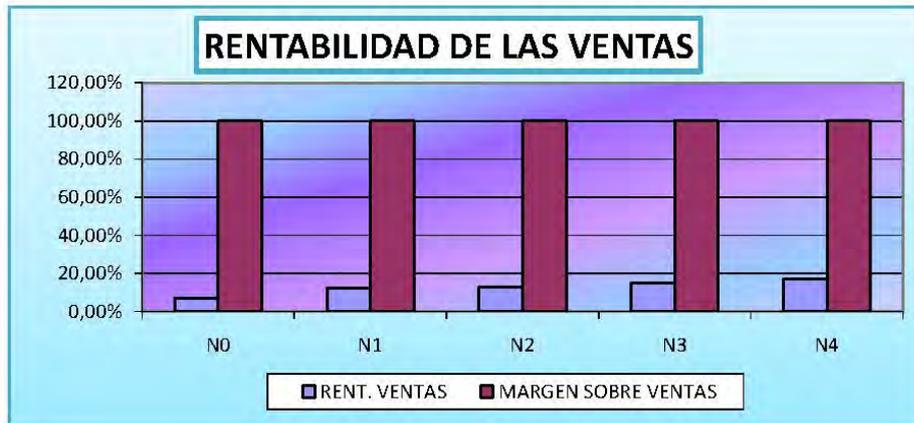
10.5.1. RATIOS

- **FINANCIERO**



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA

- RENTABILIDAD



- OPERATIVOS



- DESCOMPOSICIÓN DE LA RENTABILIDAD

FÓRMULAS	PERIODOS				
	N0	N1	N2	N3	N4
$\frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO}}$	0,18	0,21	0,21	0,22	0,22
	X	X	X	X	X
$\frac{\text{BAI}}{\text{VENTAS}}$	0,08	0,14	0,17	0,20	0,22
	X	X	X	X	X
$\frac{\text{ACTIVO}}{\text{C.PROPIOS}} \times \frac{\text{BAI}}{\text{BAI}}$	1,16	1,01	1,02	1,02	1,02
	X	X	X	X	X
$\frac{\text{Bº NETO}}{\text{BAI}}$	0,85	0,85	0,75	0,75	0,75
	=	=	=	=	=
$\frac{\text{Bº NETO}}{\text{C. PROPIOS}}$	0,01	0,03	0,03	0,03	0,04
	=	=	=	=	=
$\frac{\text{Bº NETO X100}}{\text{C. PROPIOS}}$	1,42%	2,52%	2,78%	3,30%	3,79%

10.5.2. Punto de equilibrio

- Año 1

INGRESOS EN EUROS	COSTES FIJOS	COSTES VARIABLES	COSTES TOTALES	COSTES MEDIOS POR EURO	INGRESOS	BENEFICIOS
0,00	849.922,00	0,00	849.922,00		0,00	-849.922,00
92.572,52	849.922,00	7.580,32	857.502,32	9,26	92.572,52	-764.929,80
185.145,03	849.922,00	15.160,63	865.082,63	4,67	185.145,03	-679.937,60
277.717,55	849.922,00	22.740,95	872.662,95	3,14	277.717,55	-594.945,40
370.290,06	849.922,00	30.321,26	880.243,26	2,38	370.290,06	-509.953,20
462.862,58	849.922,00	37.901,58	887.823,58	1,92	462.862,58	-424.961,00
555.435,09	849.922,00	45.481,89	895.403,89	1,61	555.435,09	-339.968,80
648.007,61	849.922,00	53.062,21	902.984,21	1,39	648.007,61	-254.976,60
740.580,12	849.922,00	60.642,52	910.564,52	1,23	740.580,12	-169.984,40
833.152,64	849.922,00	68.222,84	918.144,84	1,10	833.152,64	-84.992,20
925.725,15	849.922,00	75.803,15	925.725,15	1,00	925.725,15	0,00
1.018.297,67	849.922,00	83.383,47	933.305,47	0,92	1.018.297,67	84.992,20
1.110.870,18	849.922,00	90.963,78	940.885,78	0,85	1.110.870,18	169.984,40
1.203.442,70	849.922,00	98.544,10	948.466,10	0,79	1.203.442,70	254.976,60
1.296.015,21	849.922,00	106.124,41	956.046,41	0,74	1.296.015,21	339.968,80

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

