



# **GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS**

CURSO ACADÉMICO 2014/2015

## **TRABAJO FIN DE GRADO**

Mención en Negocio Internacional

---

### **EVALUACIÓN ECONÓMICA – FINANCIERA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES** **STUDENT'S RESIDENCE FINANCIAL EVALUATION**

---

AUTORA: AROA LEAL ANGULO

TUTOR: CARLOS LÓPEZ GUTIÉRREZ

FECHA DE PRESENTACIÓN: JUNIO 2015.



## CONTENIDO

1. Resumen.....	3
2. Introducción .....	5
3. Definición del proyecto .....	6
4. Sector de la empresa .....	10
4.1. Fijación del destino internacional .....	11
4.2. Análisis del micro - entorno de la empresa.....	12
4.2.1. Clientes .....	12
4.2.2. Competidores.....	13
4.2.3. Sustitutivos.....	13
5. Estudio económico - financiero .....	14
5.1. Desembolso inicial .....	14
5.1.1. Mobiliario e inmovilizado .....	14
5.1.2. Edificio y reestructuración .....	19
5.2. Financiación del proyecto.....	20
5.3. Estrategia de precios y previsión de ingresos .....	21
5.4. Costes y pagos .....	24
5.4.1. Gastos de personal .....	25
5.4.2. Horario .....	26
6. Valoración .....	28
6.1. Valor actual neto de la empresa (VAN) .....	28
6.1.1. Flujos de caja .....	29
6.1.2. Coste de capital de la empresa .....	30
6.1.3. Conclusión VAN .....	31
6.2. Tasa interna de retorno (TIR) .....	31
7. Análisis de sensibilidad .....	32
8. Conclusión .....	35
9. Anexos.....	36
- Nóminas.	
- Seguridad Social UK. "National Insurance".	
- Póliza del seguro de la empresa.	
- Creación nueva empresa en Reino Unido.	
10. Bibliografía .....	49

## 1. RESUMEN

El principal objetivo de este trabajo es llevar a cabo una evaluación de viabilidad económica y financiera de una residencia de estudiantes con destino internacional.

Inicialmente se define el proyecto para fijar unas directrices que guiarán el estudio.

A continuación se recopilan datos referentes al sector del alojamiento estudiantil en Reino Unido y se investiga la oferta a la que se enfrenta la empresa y la demanda que podrá llegar a cubrir.

Este estudio del sector va desde un ámbito nacional al micro – entorno de la empresa. A pesar de la crisis, en el ámbito nacional la oferta de alojamientos de este tipo ha crecido mientras que la demanda ha permanecido constante. En cuanto al micro – entorno de la empresa, el mayor competidor es el sector privado (particulares que alquilan sus viviendas) que será combatido con bajos precios.

Una vez realizado el análisis del sector, el siguiente paso es llevar a cabo el estudio económico – financiero, para el que se deben establecer la previsión de ingresos así como los costes para obtener los flujos de caja libres y así poder calcular el valor actual neto de la empresa y la tasa interna de retorno, con los que se dirá si el proyecto es viable o no.

En este caso los resultados obtenidos son positivos ya que el VAN es mayor que cero y el TIR es mayor al WACC. Por lo que podemos decir que el proyecto es viable y rentable.

Nuestras conclusiones pueden verse afectadas si el estudio realizado no se cumple al cien por cien, para ello tenemos un margen de aproximadamente un 20% si el porcentaje de ocupación disminuye (como observaremos en el análisis de sensibilidad).

---

## SUMMARY

The main objective of this study is to carry out the financial evaluation of a student residence in Edinburgh (Scotland).

First of all it is necessary to set guidelines that will help us in the study.

Sector data in the United Kingdom and within the business environment are needed to specify the supply and the demand within which the residence is going to exist. The main competitor for the residence is the private sector (individuals who rent their homes), but the company is going to overcome that with low prices.

Once the sector analysis is done, the next step is the viability study of the business. It is necessary to set the revenue forecast and also the costs. With that we are able to calculate the free-cash-flow of each year to compute the net present value and the internal return rate. The NPV and the IRR are going to tell us if the project is profitable or not.

In this case study, the results obtained are positive because the  $NPV > 0$  and the IRR is higher than the WACC. Therefore, the project is profitable and viable.

Our findings may be affected if the study is not met one hundred percent. Because of that we have a margin of approximately 20% if the occupancy rate decreased (as we can see in the sensitivity analysis).

---

## 2. INTRODUCCIÓN

En este proyecto estudiaremos la viabilidad económica-financiera de instalar un negocio en el extranjero, más en particular, diremos que se tratará de una residencia para estudiantes extranjeros en Edimburgo, Escocia.

La idea surge ya que encontrar alojamiento es uno de los problemas que los estudiantes universitarios de intercambio se encuentran cuando llegan a otro país. Encontrar un lugar en el que sentirse cómodo y que a su vez sea económico. Para hacer que este problema sea mucho más llevadero surge Residencia de estudiantes “Heriot Row: All Together”.

Esta residencia de estudiantes es una entidad privada que ofrece servicios de hospedaje a estudiantes extranjeros en Edimburgo (Escocia). De este modo se crea un ambiente multicultural en el que todos los huéspedes tienen la misma situación: “recién llegados a un país diferente al de su procedencia” y se crearán fuertes vínculos de compañerismo ya que entre ellos se apoyarán y ayudarán en todos los obstáculos que esta situación conlleva.

En una primera aproximación al marco de estudio, veremos el número de estudiantes que puede ser cliente potencial de dicha residencia y veremos como el hecho de estudiar “fuera de casa” es cada vez una opción más valorada por estudiantes que pretenden ganar una diferenciación en su carrera.

Más adelante veremos cómo Edimburgo es una ciudad con un alto índice de entrada de estudiantes extranjeros, lo que hará que nuestro proyecto pueda alcanzar un segmento de clientes amplio.

La metodología que utilizaremos para evaluar el proyecto será inicialmente un estudio de ingresos y gastos, hasta finalmente determinar los flujos de caja que quedarán libres, y así poder estudiar la viabilidad de la idea.

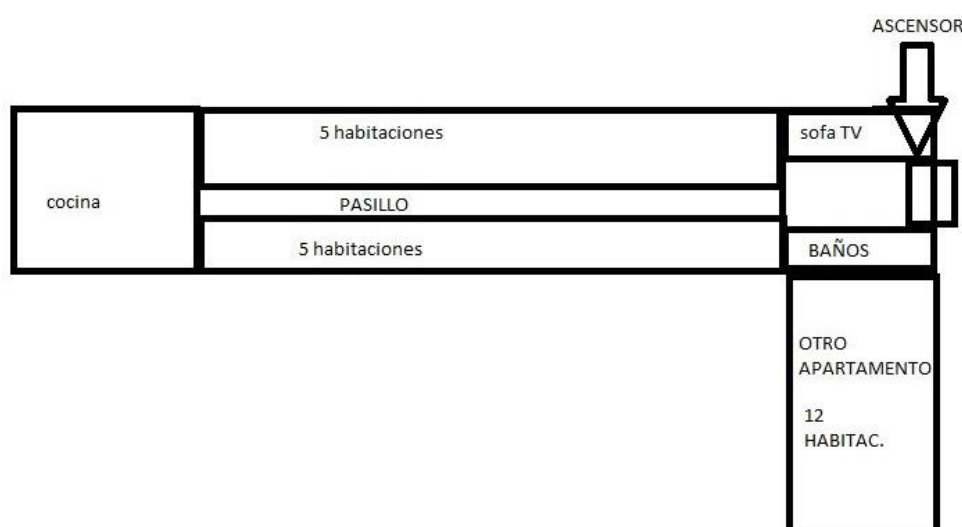
Finalmente, con el estudio del valor actual neto de la empresa y la tasa interna de retorno explicaremos si el proyecto tiene viabilidad económica-financiera, y si es así, estudiaremos mediante un análisis de sensibilidad los factores que más la influyen.

### 3. DEFINICIÓN DEL PROYECTO

Una residencia universitaria es un centro que aloja a estudiantes universitarios. En el caso particular de la Residencia de estudiantes Heriot Row podemos hablar de un centro privado e independiente de cualquier universidad que acoge a estudiantes extranjeros en Edimburgo. Al ser una entidad privada que no está ligada a una universidad en particular se encuentra situada en un lugar céntrico de la ciudad.

Dicha residencia ofrece alojamiento a los estudiantes durante su vida académica en Edimburgo bajo unas normas de convivencia, comprometiéndose a ayudar a sus huéspedes a sociabilizarse con los demás e introducirles en la nueva ciudad y su cultura.

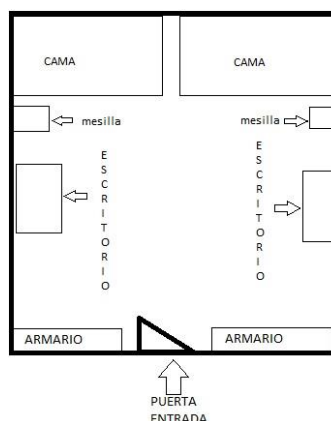
La residencia estará formada por dos pisos. Cada uno de estos pisos tendrá la siguiente división:



**Ilustración 3.1. División por pisos.**

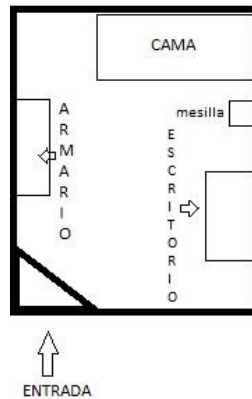
En cada piso habrá 22 habitaciones divididas en dos apartamentos formados uno por 10 y otro por 12 habitaciones. De este modo hablaremos de una residencia con 44 habitaciones en total, de las cuales 4 serán dobles y el resto individuales.

- Habitación doble: Contarán con dos camas (1,90 x 90) así como con su respectivo colchón y almohada. No se incluirá ropa de cama (sábana, cubre edredón...) aunque sí un edredón. Se pondrá a disposición de los huéspedes, dos mesillas con una lámpara cada una, además de dos armarios, dos escritorios, dos flexos y dos sillas.



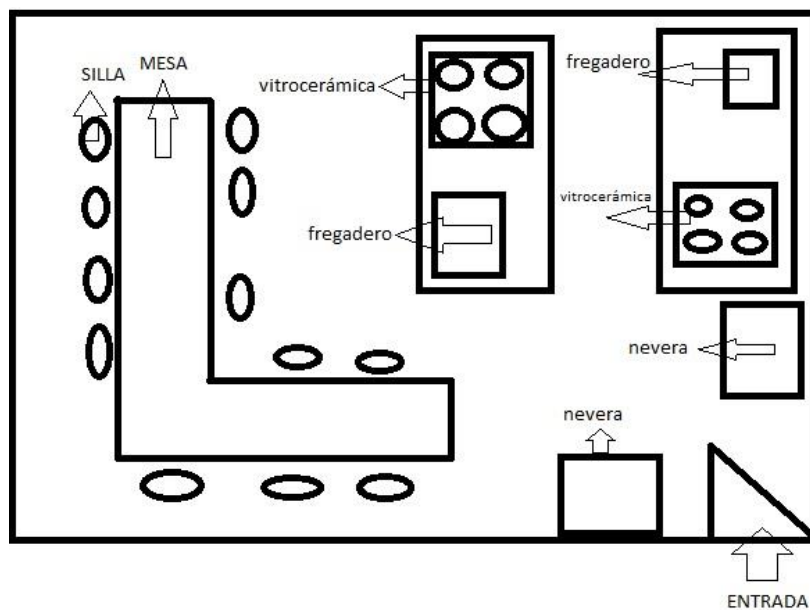
**Ilustración 3.2. División habitación doble**

- Habitación individual: Contará con una cama (1,90 x 90cm) así como con su respectivo colchón y almohada. No se incluirá ropa de cama (sábana, cubre edredón...) aunque si un edredón. Tendrá a su disposición una mesilla con lámpara y un armario. Finalmente la habitación tendrá un escritorio, una silla y un flexo donde estudiar.



**Ilustración 3.3. División habitación individual**

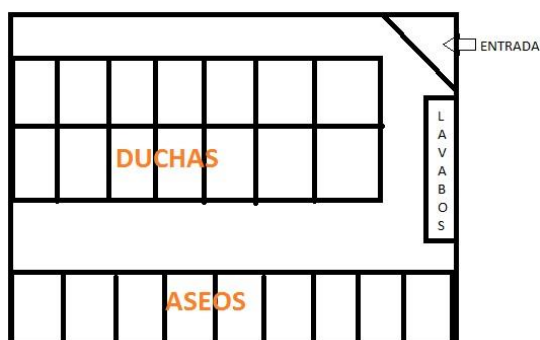
Cada apartamento tendrá su cocina para compartir, de modo que en total la residencia contará con 4 cocinas conformadas por dos neveras, dos hornos, dos vitrocerámicas, 2 extractores (situados encima de la vitrocerámica), 12 taburetes altos y una mesa.



**Ilustración 3.4. División cocina**

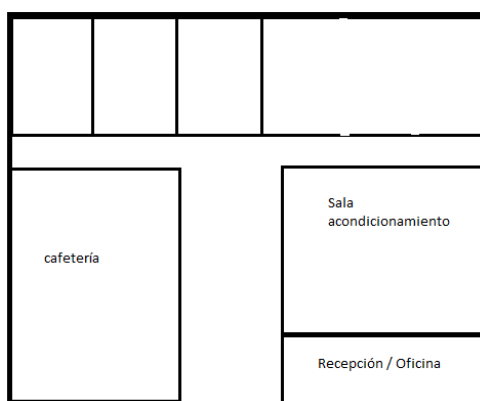
Cada piso dispondrá de un salón con sofá y televisión. El sofá con televisión estará formado por tres sofás (3 plazas) y un televisor, ya que más que un lugar donde ver la televisión lo que se pretende es que los jóvenes interactúen y hablen.

Y por último, cada piso tendrá unos baños en los que habrá 14 duchas individuales, 9 wc's y 6 lavabos.



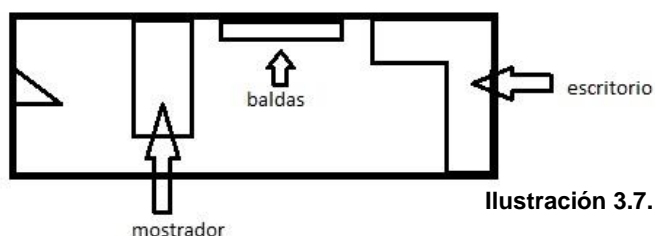
**Ilustración 3.5. División baños**

En el piso donde se encuentra la entrada estará la recepción y cafetería (concesión a un tercero), además de una sala de acondicionamiento y cuatro salas multiusos.



**Ilustración 3.6. División piso entrada**

El horario de recepción será de 8:00 a 22:00. Durante estas horas habrá una persona que se encargue de la recepción y ayuda a huéspedes. Por las mañanas será el administrativo y por las tardes un auxiliar de secretaría y consejería. Esta persona a cargo del buen funcionamiento de las instalaciones tendrá un escritorio con un ordenador y teléfono, un mostrador para recibir a las personas y unas baldas donde colocar archivos.



**Ilustración 3.7. División recepción**

La sala de acondicionamiento estará dotada por 6 bicicletas estáticas, 2 bicicletas elípticas, 3 cintas de correr y pesas. El horario de la sala de acondicionamiento será el mismo que el de la recepcionista, ya que no estará dotada de entrenador, y en el supuesto caso de que ocurriese algún incidente, la secretaria podría llamar y avisar.

Y por último, las cuatro salas multiuso. Para estas salas habrá a disposición de los huéspedes tres proyectores para que lo utilicen en presentaciones que quieran ensayar en estas salas o ver películas. El alquiler de estos proyectores será gratuito pero tendrá que comunicarse previamente a la secretaria en recepción para que ella apunte quien ha alquilado el proyector por si no lo devolviera, ya que en ese caso tendría que pagarlo. Tres de estas salas están pensadas como salas de estudio en grupo, ya que tendrán una mesa y alrededor seis sillas. La otra sala grande será para la realización de talleres grupales. Esta sala está pensada como un lugar de reunión con sofás y pufs además de contar con tres máquinas de vending; una de café, otra de refrescos y otra de tentempiés.

Los talleres grupales darán comienzo un mes después del comienzo del curso académico para así dar tiempo a las personas que se quieran apuntar. Se darán a elegir diferentes talleres de corta duración (dos días como periodo máximo).

Los estudiantes pagarán la cuota mensual de alojamiento dependiendo si quieren o no asistir a esos talleres y poder utilizar la sala de acondicionamiento. Se publicarán los talleres un mes por adelantado y los huéspedes que hayan elegido este tipo de alojamiento tendrán que inscribirse en secretaria, ya que será necesario un número mínimo de 7 personas para poder realizar los talleres. Siempre con un número máximo de estudiantes por la capacidad de la sala.

El edificio pensado para llevar a cabo este negocio está situado en el número 44 de la calle Heriot Row, en Edimburgo (Escocia). Este edificio con jardín privado ocupa una superficie de 5070 pies cuadrados. Es un edificio antiguo ya que fue construido antes de 1940 y se encuentra en una situación céntrica de la ciudad (Rettie.co.uk). Actualmente el interior no se encuentra con la distribución que deseamos darle a la residencia por lo que tendríamos que realizar reforma en el interior.

44 Heriot Row, Edinburgh, EH3 6ES

£ 5000 per month



TYPE OF PROPERTY	House
EXTERIOR:	Private Garden
LOCATION:	New Town
OTHER:	Period (built prior to 1940), Private Garden
SQ. FT.:	5070

Ilustración 3.8. Edificio de la residencia (Fuente: rettie.co.uk)

## 4. SECTOR DE LA EMPRESA

En los últimos años, el sector del alojamiento estudiantil ha llamado la atención a muchos inversores ya que a pesar de la mala situación económica ha mantenido su crecimiento. Este sector tiene tendencias positivas aunque también ciertos riesgos.

Las residencias de estudiantes tienen una gran ventaja, y es que permiten a los estudiantes vivir juntos en un ambiente de grupo ofreciéndoles espacios más modernos y más adaptados a ellos de los que cualquier habitación en un piso compartido del sector privado pueda tener.

Como inconveniente o riesgo principal es que un número significativo de estudiantes seguirá prefiriendo vivir en una casa privada ya que les ofrecerá más flexibilidad en términos de localización, coste y otras comodidades.

El sector del alojamiento estudiantil ha experimentado un crecimiento exponencial en los últimos cinco años con 2,7 millones de libras inyectadas sólo durante 2012 según las cifras publicadas por CBRE. Esto representó en 2013 un aumento del 125% respecto al año anterior y sigue incrementos del 53% en 2011 y un 124% en 2010. El sector se encuentra en la fase de madurez y aunque la demanda de estudiantes se ha mantenido constante durante la caída del mercado, la oferta si ha seguido aumentando, ya que ha incrementado el número de alojamiento para estudiantes en Reino Unido. Además cabe destacar que durante la crisis las valoraciones de los edificios que son alojamientos estudiantiles apenas han variado si lo comparamos con la devaluación que ha sufrido el sector privado en este tema. (Tawakley, H., 2013.)

En la siguiente gráfica vemos lo explicado anteriormente, es decir, el crecimiento del sector (línea roja) y de su rentabilidad desde 1995. Según el King Sturge Research 2010, el sector del alojamiento estudiantil seguirá en crecimiento aunque de manera más moderada.

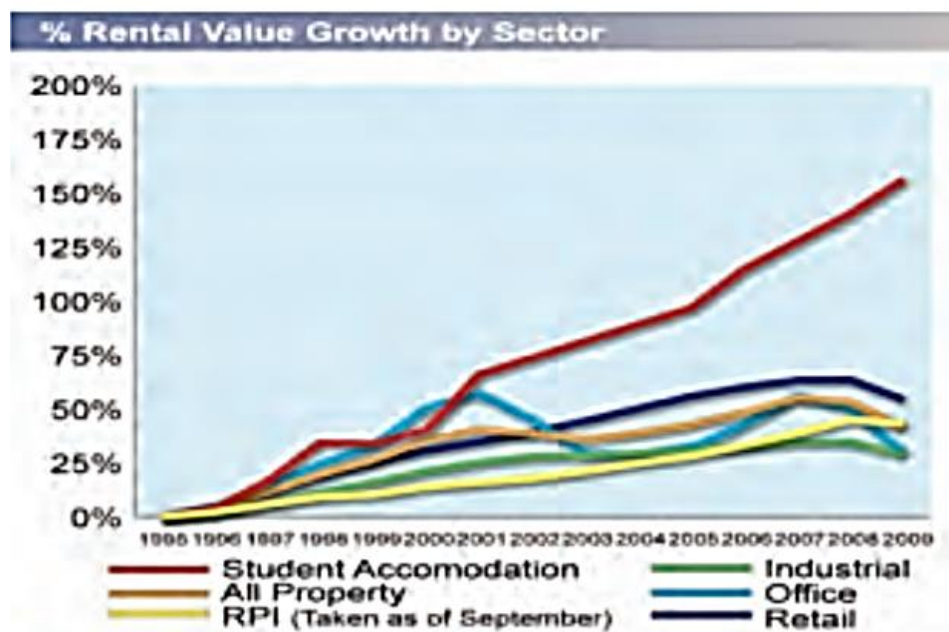


Ilustración 4.1. Crecimiento del sector de alojamiento (Fuente: King Sturge Research 2010.)

Particularmente en Edimburgo hay una necesidad de más alojamiento estudiantil como ha declarado el director de Lettingweb Steve Tigar para M2 Presswire (2013). (M2 PressWIRE, 2013.)

El número de estudiantes extranjeros seguirá incrementándose hasta los 870.000 en el año 2020 según las predicciones (Manufacturing Close-Up, 2012). Por ello las universidades tendrán que invertir en nuevas residencias para hacer frente a estos números, ya sea con sus propias residencias o creando alianzas con residencias privadas.

Algunas de las razones principales por las que invertir en este sector después del análisis realizado podrían ser que:

- El número de estudiantes se está manteniendo a pesar de la recesión y del aumento de las tasas, en parte esto se debe al movimiento de estudiantes extranjeros.
- Todavía hay una falta de alojamiento de buena calidad para estudiantes en las ciudades principales del Reino Unido.
- Los acuerdos de exclusividad con las universidades en cuanto a lo que residencias de estudiantes se refiere ofrecen flujos de ingresos altos a largo plazo.
- La tendencia de la movilidad estudiantil mundial va a continuar creciendo y las ciudades del Reino Unido son un destino frecuentemente elegido por dichos estudiantes.

#### **4.1 FIJACIÓN DEL DESTINO INTERNACIONAL**

¿Por qué una residencia de estudiantes en Edimburgo? La respuesta es simple ya que tres grandes universidades y sus respectivos campus se encuentran en la ciudad de Edimburgo, lo que hace de esta ciudad un destino con amplias oportunidades estudiantiles.

- University of Edinburgh. Cuenta con un total de 31.323 estudiantes, de los cuales 9460 son estudiantes internacionales (no UK). (UK CISA, May 18, 2015).
- Edinburgh Napier University. Cuenta con 17,264 estudiantes de los que alrededor de 4000 son estudiantes internacionales. (Napier University website).
- Heriot Watt University. Cuenta con 17.700 estudiantes, de los que 7000 son estudiantes internacionales. (Heriot Watt University website).

Esto suma al menos 20820 estudiantes internacionales pero solo alrededor de 6000 plazas residenciales contando con apartamentos y pisos privados. (Universia).

Esto supone una gran diferencia entre la demanda de acomodaciones para estudiantes y la cantidad ofertada. Lo que supone una gran ventaja para esta idea de negocio.

Sumado a esto también cabe destacar las restricciones que a la hora de encontrar alojamiento se encuentra un estudiante. Al no tener un aval en Reino Unido ni estar trabajando se ven obligados a pagar por adelantado como mínimo 6 meses, cosa que muchos no pueden afrontar.

## **4.2. ANÁLISIS DEL MICRO ENTORNO DE LA EMPRESA**

Realizaremos un análisis de la industria basándonos en el modelo de las cinco fuerzas de Michael Porter. De este modo analizaremos tres de esas cinco fuerzas (clientes, competidores y sustitutivos) para llegar a la conclusión de si la industria es atractiva o no para invertir. Nos centraremos en estas tres fuerzas debido a que son las que más repercusión van a tener en nuestra empresa. No tiene mucho sentido centrarnos en las otras dos fuerzas que son el poder de negociación de proveedores y la amenaza de nuevos competidores entrantes debido a que en el caso de los proveedores, nosotros ofrecemos un servicio y por lo tanto no necesitamos insumos para poder realizar nuestra actividad. Y en el caso de nuevos competidores, nosotros somos los que entramos en un mercado con competencia por lo que somos los que tenemos que lidiar con las barreras de entrada existentes en el sector, además estas barreras son altas debido a la alta inversión inicial requerida, por lo que no será fácil para nuevos competidores entrar en el sector.

### **4.2.1. Clientes**

La residencia privada Heriot Row va dirigida directamente al consumidor final ya que al ser privada no va a tener en un primer momento ninguna alianza con instituciones universitarias. Así, la residencia tendrá varios segmentos de clientes y no dependerá únicamente de la institución con la que en otro caso estaría ligada, reduciendo así el poder de concentración de los clientes.

Por otro lado, si el estudiante quiere cambiarse a un piso o a otra residencia, tendrá que pagar el año completo que hubiera estado en la residencia o en su defecto buscar a otra persona para que lo reemplace en la residencia. De esta manera se establecen unos costes altos si el estudiante quiere cambiarse a otro modelo de alojamiento o a la competencia.

Llevando a cabo estas dos medidas tendremos un poder de los clientes bajo, lo que será beneficioso para nosotros.

#### 4.2.2. Competidores

En este punto tenemos que hablar de la baja diferenciación entre las residencias existentes en Edimburgo, lo que hace que la rivalidad entre competidores sea alta.

Para competir en el sector utilizaremos precios más bajos y a su vez introduciremos una diferenciación ofertando talleres que se llevarán a cabo durante todo el año.

Nuestros competidores directos son las residencias para estudiantes existentes actualmente en la ciudad:

##### Mansion Student

- Fountainbridge
- Breaverbank
- James Craig Court

##### Unite Students

- Sugarhouse Close
- Portsburgh Court
- Chalmers Street
- Panmure Court

##### The Student Housing Company

- Canal Point
- Aran House
- Brae House

##### IQ Student Accommodation

- Fountainbridge
- Grove

Los precios en una habitación con similares características en cada una de estas residencias oscilan entre £126 y £193 por semana, siendo la más barata “Brae House” y la más cara “Panmure House”.

Además de esta competencia directa tampoco nos podemos olvidar del sector privado ya que también hay propietarios que permiten a estudiantes alojarse en sus pisos (no es lo más común.)

#### 4.2.3. Sustitutivos

Nuestra mayor amenaza en este aspecto es el sector privado, ya que si el estudiante prefiere buscar por su cuenta un piso que esté en una localización que se adapte más a sus necesidades, nosotros perderemos a un cliente.

Para reducir este riesgo, tendremos que diferenciarnos por dar un servicio con alta calidad y diferenciarnos en precio de nuestros competidores.

Heriot Row cuenta con la ventaja de que el alojamiento en el sector privado para estudiantes es relativamente escaso ya que muchos propietarios no quieren estudiantes en sus pisos sino que prefieren profesionales. También las agencias inmobiliarias ponen muchas barreras si eres estudiante a la hora de alquilar un piso, como por ejemplo tener que pagar seis meses de alquiler por adelantado, cosa que muchos estudiantes no pueden afrontar.

## 5. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

### 5.1. DESEMBOLSO INICIAL

El desembolso inicial del proyecto es de £ 1.827.861,04 procedentes de los gastos en concepto de mobiliario e inmovilizado (£ 95.791,04), reestructuración y alquiler anual del edificio (£1.702.000), fondo de seguridad (£ 30.000) y los gastos de creación de la sociedad (£ 70). A continuación se presenta el desglose de dichos costes.

#### 5.1.1. Mobiliario e inmovilizado

En este apartado se presentan los costes del mobiliario que acondicionará la instalación. Este mobiliario ha sido minuciosamente seleccionado para alcanzar las expectativas de nuestros huéspedes, que serán nuestros clientes, para tenerlos completamente satisfechos y poder ofrecerles la oferta de comodidades expuesta anteriormente. A continuación se presentan los costes del mobiliario clasificado según su ubicación dentro de la residencia.

Habitaciones					
Descripción	Proveedor	Referencia	Precio unit.	Cantidad	Total
Colchón HÖVÅG	ikea UK	002.587.59	£ 150	48	£ 7.200,00
Almohada INNER	ikea UK	702.308.99	£ 1,50	96	£ 144,00
Estructura de cama HEMNES	Ikea UK	290.098.25	£ 140	48	£ 6.720,00
Edredón GRUSBLAD	ikea UK	702.717.57	£ 15	48	£ 720,00
Escritorio MICKE	ikea UK	402.448.50	£ 60	48	£ 2.880,00
Silla TORBJÖRN	ikea UK	702.247.56	£ 30	48	£ 1.440,00
Flexo FORSÅ	ikea UK	601.060.13	£ 17	48	£ 816,00
Mesilla MALM	ikea UK	502.774.49	£ 35	48	£ 1.680,00
Lámpara ÅRSTID	ikea UK	002.806.37	£ 16	48	£ 768,00
Armario PAX	ikea UK	190.256.42	£ 288	48	£ 13.824,00
					£ 36.192,00

**Tabla 5.1. Mobiliario habitaciones. Fuente: Elaboración propia.**

Recepción					
Descripción	Proveedor	Referencia	Precio unit.	Q	Total
Escritorio MICKE	ikea UK	402.448.50	£ 60	1	£ 60,00
Ordenador + pantalla. LENOVO H50 Desktop PC with AOC - i2369Vm Full HD 23" IPS LED Monitor with MHL	PcWorld UK	-	£ 609	1	£ 609,00
Teclado + ratón. LOGITECH Combo MK270 Wireless Keyboard & Mouse Set	PcWorld UK	-	£19,99	1	£ 19,99
Teléfono. GIGASET AL410A Cordless Phone with Answering Machine - Twin Handsets	PcWorld UK	-	£24,99	1	£ 24,99
Reception desk BEKANT	ikea UK	190.612.01	£ 645	1	£ 645,00
Estantería KALLAX	ikea UK	103.074.91	£ 85	1	£ 85,00
					£ 1.443,98

**Tabla 5.2. Mobiliario recepción. Fuente: Elaboración propia.**

Salón en cada piso					
Descripción	Proveedor	Referencia	Precio unit.	Cantidad	Total
Sofá KIVIK	ikea UK	290.284.71	£ 675	4	£ 2.700,00
Televisión SONY BRAVIA KDL40W605 Smart 40" LED TV	PcWorld UK	-	£ 399	2	£ 798,00
					£ 3.498,00

**Tabla 5.3. Mobiliario Salón. Fuente: Elaboración propia.**

Baños					
Descripción	Proveedor	Referencia	Precio unit.	Cantidad	Total
Duchas individuales. WICKES THERMOSTATIC POWER SHOWER WHITE	Wickes UK	160376	£ 91,99	14	£ 1.287,86
Suelo ducha WICKES SQUARE SLIMLINE CAST STONE SHOWER TRAY WHITE 760MM	Wickes UK	223108	£ 59,99	14	£ 839,86
WC. WICKES SESTO WALL HUNG TOILET PAN WITH TOILET SEAT	Wickes UK	107309	£ 430	18	£ 7.740,00
Lavabos. WICKES RENATA ROUND BASIN WITH FULL PEDESTAL 550MM	Wickes UK	220727	£ 250	12	£ 3.000,00
					£ 12.867,72

**Tabla 5.4. Mobiliario baños. Fuente: Elaboración propia.**

Cocina					
Descripción	Proveedor	Referencia	Precio unit.	Cantidad	Total
Nevera. AEG SCS51800FO INTEGRATED FRIDGE FREEZER	Wickes UK	101207	£ 705	8	£ 5.640,00
Horno. NEUE CONVENTIONAL OVEN	Wickes UK	114010	£ 149	8	£ 1.192,00
Vitrocerámica. ZANUSSI ZVM64N CERAMIC HOB BLACK	Wickes UK	401376	£ 219	8	£ 1.752,00
Lavadora. AEG FREE STANDING WASHING MACHINE 1400RPM 6KG	Wickes UK	101219	£ 497	4	£ 1.988,00
Fregadero. WICKES SINGLE BOWL REVERSIBLE KITCHEN SINK TAP PACK STAINLESS STEEL	Wickes UK	193149	£ 125	8	£ 1.000,00
Silla. INGOLF	Ikea UK	701.032.50	£ 35	48	£ 1.680,00
Mesa 12 plazas. Modloft Astor Dining Table	Wayfair UK	-	£ 1.710,99	4	£ 6.843,96
					£ 20.095,96

Tabla 5.5. Mobiliario cocina. Fuente: Elaboración propia.

Sala grande (piso recepción)					
Descripción	Proveedor	Referencia	Precio unit.	Cantidad	Total
Sofá 5 plazas. KIVIK	Ikea UK	390.772.77	£ 1.165	2	£ 2.330
Mesita acompañamiento sofá. VITTSJÖ	Ikea UK	802.153.32	£ 45	2	£ 90
Silla. HÄRÖ	Ikea UK	102.090.75	£ 12	10	£ 120,00
Escritorio GALANT	Ikea UK	698.577.64	£ 69	2	£ 138,00
Beanbag (Puff)	Argos UK	719/2203	£ 34,99	3	£ 104,97
Puff. Mighty B-Box Bean Bag - Black	Argos UK	339/1534	£ 32,99	3	£ 98,97
Snack vending machine	Intelligent Vending UK	SL3100	£ 898	1	£ 898,00
Hot & Cold Drinks vending machine	Intelligent Vending UK	FLAVC400	£ 945	1	£ 945,00
					£ 4.724,94

Tabla 5.6. Mobiliario sala grande. Fuente: Elaboración propia.

Salas multiuso					
Descripción	Proveedor	Referencia	Precio unit.	Cantidad	Total
Proyector Optoma S310e SVGA 3200AL	Argos UK	381/8309	£ 209,99	3	£ 629,97
Mesa para 6 personas. DOCKSTA	Ikea UK	400.636.32	£ 130	3	£ 390,00
Silla. HÄRÖ	Ikea UK	102.090.75	£ 12	18	£ 216,00
					£ 1.235,97

**Tabla 5.7. Mobiliario salas multiuso. Fuente: Elaboración propia.**

Coste de montaje ikea	£ 11.281,50
-----------------------	-------------

El coste de montaje está calculado según el “ordinary assembly cost” de ikea. Se calcula multiplicando a las millas de distancia (que en nuestro caso serían alrededor de 30) por £ 2,00 y como necesitaremos dos personas para el montaje, tendremos que pagar el trayecto de esas dos personas. Al pago del trayecto hay que sumarle el 25% del coste de los artículos adquiridos. En el caso de la residencia, el gasto en ikea asciende a £ 44.646. Entonces el cálculo quedaría como sigue:  $((30\text{millas} \times £ 2,00 \times 2 \text{ personas}) + (25\% * £ 44.646))$ .

Sala de acondicionamiento					
Descripción	Proveedor	Referencia	Precio unit.	Cantidad	Total
Set pesas. 11pares 5-30Kg.	Fitness Superstore	CNDBR3S/A	£ 799	1	£ 799,00
Cinta de correr. BH Fitness F1 Folding Treadmill	Fitness Superstore	BHTRG6414	£ 499	3	£ 1.497,00
Elíptica. Pro-Form 500 ZLE Elliptical Trainer	Fitness Superstore	PREL500	£ 449	2	£ 898,00
Bicicleta estática. York Active 110 Cycle	Fitness Superstore	YOCYA110	£ 119,99	3	£ 359,97
Bicileta estática. Pro-Form 320 SPX Indoor Cycle	Fitness Superstore	PRCY320	£ 299	3	£ 897,00
					£ 4.450,97

**Tabla 5.8. Mobiliario sala de acondicionamiento. Fuente: Elaboración propia.**

### Depreciación

La pérdida por depreciación sistemática anual que sufrirá el inmovilizado material de la empresa por su uso o por el paso del tiempo se regirá en aproximación al General Depreciation System especificado en Revenue Procedure 87-56 1987-2 CB 674 por el IRC (Thomson Reuters, MACRS Asset Life table). La cuota de amortización una vez reconocidos los años de vida útil estimados del activo se calculará a través del método lineal (straight line method).

#### **Straight line method**

By this method, the number of years of use is estimated. The cost is then divided by the number of years, to give the depreciation charge each year.

For instance, if a lorry was bought for £22,000 and we thought we would keep it for four years and then sell it for £2,000 the depreciation to be charged each year would be:

$$\frac{\text{Cost (£22,000)} - \text{Estimated disposal value (£2,000)}}{\text{Number of expected years of use (4)}} = \frac{£20,000}{4}$$

= £5,000 depreciation each year for four years.

Fuente: Wood, Frank; Sangster, Alan. (2005).

	Inversión	Periodo aplicado (años)	Cuota amortización
Mobiliario	£ 65.561,62	10	£ 6.556,16
Equipos informáticos	£ 2.081,95	5	£ 416,39
Contrucción	£ 3.642.000	80	£ 45.525,00
Maquinaria	£ 16.865,97	7	£ 2.409,42

Tabla 5.9. Amortización. Fuente: Elaboración propia.

### 5.1.2. Edificio y reestructuración

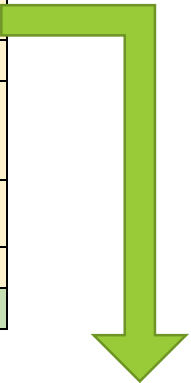
El mayor gasto en el que incurrirá la empresa será en el alquiler y la reestructuración del edificio, ya que el edificio presenta una estructura exterior impecable pero el interior se encuentra en peores condiciones físicas y se requiere acondicionar el espacio para que se adapte a las necesidades de nuestro negocio.

La reestructuración consistirá en renovar los espacios interiores como se desglosa en la siguiente tabla. De manera que, las cocinas, baños y habitaciones se modificarán completamente añadiendo o reformando el suelo disponible.

Finalmente se requiere que los servicios de agua, electricidad, gas y cañería sean renovados ya que es una edificación antigua y presenta deterioros en los mismos.

A continuación se presentan los costes del alquiler del edificio (£ 60.000), reestructuración del edificio (£ 1.635.000) y renovación de los servicios de agua, electricidad, gas y cañería (£ 7000).

Edificio (alquiler anual)		£ 60.000
Reestructuración interior del edificio		£ 1.635.000,00
Servicios:	Agua	£ 2.500,00
DIY & subcontractors	Electricidad	£ 1.200,00
	Fontanería / albañilería	£ 2.500,00
	Gas	£ 800,00
	TOTAL:	£ 1.702.000



Gastos reestructuración desglose:	
Cocina	£ 48.000,00
Baño	£ 24.000,00
Nuevo suelo	£ 507.000,00
Habitación	£ 1.056.000,00

**Tabla 5.10. Gastos relacionados con el edificio. Fuente: Elaboración propia.**

El alquiler del edificio del primer año constituye parte del desembolso inicial de la empresa debido a que debe ser pagado al comenzar la actividad empresarial. A partir del segundo año, este alquiler se pagará a año vencido y por lo tanto constituirá parte de los gastos de explotación.

## 5.2. FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

Para la financiación de este proyecto los socios de la empresa aportarán, al constituir la compañía limitada por acciones y privada, un capital igual a £ 1.000.000. Esta aportación se realizará a partes iguales por cada uno de los cuatro socios, es decir, cada uno aportará un 25% de esa cantidad total. Esta aportación no cubre con todos los gastos previos a la apertura de la residencia “Heriot Row”, por lo que procederemos a pedir un préstamo de £ 827.862.

Para el préstamo recurriremos a Woolwich (mortgages from Barclays). A continuación se presenta la tabla de amortización del préstamo:

	Intereses	Amortización	Pago total	Saldo pendiente
Importe a devolver			£ -	£ 827.862,00
Año 1	£ 21.524,41	£ 45.831,91	£ 67.356,32	£ 782.030,09
Año 2	£ 20.332,78	£ 47.023,54	£ 67.356,32	£ 735.006,55
Año 3	£ 19.110,17	£ 48.246,15	£ 67.356,32	£ 686.760,40
Año 4	£ 17.855,77	£ 49.500,55	£ 67.356,32	£ 637.259,85
Año 5	£ 16.568,76	£ 50.787,56	£ 67.356,32	£ 586.472,29
Año 6	£ 15.248,28	£ 52.108,04	£ 67.356,32	£ 534.364,25
Año 7	£ 13.893,47	£ 53.462,85	£ 67.356,32	£ 480.901,40
Año 8	£ 12.503,44	£ 54.852,88	£ 67.356,32	£ 426.048,51
Año 9	£ 11.077,26	£ 56.279,06	£ 67.356,32	£ 369.769,45
Año 10	£ 9.614,01	£ 57.742,32	£ 67.356,32	£ 312.027,14
Año 11	£ 8.112,71	£ 59.243,62	£ 67.356,32	£ 252.783,52
Año 12	£ 6.572,37	£ 60.783,95	£ 67.356,32	£ 191.999,57
Año 13	£ 4.991,99	£ 62.364,33	£ 67.356,32	£ 129.635,24
Año 14	£ 3.370,52	£ 63.985,80	£ 67.356,32	£ 65.649,44
Año 15	£ 1.706,89	£ 65.649,44	£ 67.356,32	£ 0,00
	£ 182.482,81	£ 827.862,00	£ 1.010.344,81	

**Tabla 5.11. Tabla amortización préstamo. Fuente: Elaboración propia.**

Esté préstamo tiene una plazo de devolución de 15 años a una tasa de interés (TAE) de un 2,6% y los pagos serán anuales. Para el cálculo de las cuotas a pagar se utiliza el método francés.

Escogeremos este préstamo ya que nos ofrece la opción de devolver el préstamo en 15 años que es el tiempo necesario para devolver las £ 827.862, ya que es una cantidad alta de dinero y nos permitirá más flexibilidad año a año para utilizar beneficios en otros ámbitos de la residencia que no sea devolver el préstamo.

### 5.3. ESTRATEGIA DE PRECIOS Y PREVISION DE INGRESOS.

Tras el análisis de la competencia vimos que debido a la baja diferenciación de las diferentes residencias, la opción que creemos más adecuada es competir con ellos en precio y así los haremos ofreciendo la opción más básica a £100 por semana, ya que como vimos el rango de precios oscila entre £126 y £193 en nuestra competencia. Esto nos dará una ventaja ya que nuestros precios serán entre un 25% y un 93% más baratos.

Los precios varían según la temporada del año en la que los estudiantes quieran alojarse en la residencia. En las siguientes tablas se presentan los precios según habitación y servicios contratados. En la primera vemos los precios durante el curso académico mientras que en la segunda vemos la temporada de verano en la que suben los precios debido a que durante este periodo del año todos los alquileres privados se sitúan al alza debido al festival de música internacional con gran prestigio que se da en Edimburgo.

Periodo 10 Septiembre - 10 Junio

	Habitación	Precio al mes/persona
Sin derecho a salas de grupo ni sala acondicionamiento	individual	£ 500
	doble	£ 400
Derecho a salas de grupo y sala acondicionamiento	individual	£ 550
	doble	£ 450
Derecho a salas de grupo y sala acondicionamiento y a todos los talleres que se realicen en la residencia	individual	£ 600
	doble	£ 500

**Tabla 5.12. Precios curso académico. Fuente: Elaboración propia.**

Periodo 11 Junio - 9 Septiembre

	Habitación	Precio al mes/persona
Sin derecho a salas de grupo ni sala acondicionamiento	individual	£ 600
	doble	£ 500
Derecho a salas de grupo y sala acondicionamiento	individual	£ 650
	doble	£ 550
Derecho a salas de grupo y sala acondicionamiento y a todos los talleres que se realicen en la residencia	individual	£ 700
	doble	£ 600

**Tabla 5.13. Precios periodo estival Fuente: Elaboración propia.**

Los estudiantes que quieran alojarse en la residencia tendrán que pagar £100 antes de comenzar su estancia, en concepto de matrícula. Esta cantidad no será reembolsada y será renovada anualmente.

Además deberán abonar un mes de fianza que se les devolverá cuando termine su alojamiento en la residencia.

Todos los huéspedes de la residencia tienen derecho a cocina, por lo que no se ofrece un régimen de pensión completa. Existen bonos que serán adquiridos en la recepción del centro para los huéspedes si éstos quisieran comer en la cafetería/ restaurante que se encuentra en el hall. Estos bonos ofrecerán un mejor precio a los residentes que si directamente fueran al restaurante a comer, pero deberán ser adquiridos en lotes de 10 comidas (comida o cena) y su precio será de £50.

En cuanto a la previsión de ingresos diremos que durante el primer curso académico en el que la residencia esté operativa tendrá una ocupación de un 80% debido al desconocimiento de una nueva residencia de estudiantes en la ciudad, pero ese mismo verano alcanzará la ocupación máxima (100%) debido al alto volumen de estudiantes en Edimburgo y como hemos hablado antes, debido al gran movimiento de gente que produce el festival de musical internacional.

De esta manera, podemos ver en la siguiente tabla los ingresos previstos por las matrículas. El precio de las mismas se irá incrementando año a año un 2%, al igual que lo harán los precios de las habitaciones.

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	[...]	Año 24	Año 25
Matrícula	Precio de matrícula	£100	£102	£104,04	£106,12	-	£157,69	£160,84
	Ocupación (personas)	39	45	48	48	-	48	48
Ingresos por matrícula		£3.900	£4.590	£4.993,9	£5.093,8	-	£7.569,12	£7.720,5

**Tabla 5.14. Previsión ingresos por matrícula. Fuente: Elaboración propia.**

Los ingresos previstos procedentes de las habitaciones se muestran en las siguientes tablas, siendo el tipo de alojamiento dividido en grupo 1 (alojamiento sin derecho a salas de grupo ni sala acondicionamiento), grupo 2(alojamiento con derecho a salas de grupo y sala acondicionamiento) y grupo 3(alojamiento con derecho a salas de grupo y sala acondicionamiento y a todos los talleres que se realicen en la residencia).

			Tipo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	[...]	Año 24	Año 25
Curso académico	Grupo 1	individual		£49.500	£55.080	£56.181,6	£57.305,2	-	£85.152,6	£86.855,6
		doble		£7.200	£7.344	£7.491	£7.641	-	£11.354	£11.581
	Grupo 2	individual		£54.450	£70.686	£72.100	£73.542	-	£109.279	£111.465
		doble		£8.100	£12.393	£12.641	£12.894	-	£19.159	£19.543
	Grupo 3	individual		£59.400	£77.112	£78.654	£80.227	-	£119.214	£121.598
		doble		£9.000	£13.770	£14.045	£14.326	-	£21.288	£21.714

	Tipo		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	[...]	Año 24	Año 25
Periodo estival	Grupo 1	individual	£21.600	£22.032	£22.473	£22.922	-	£34.061	£34.742
		doble	£3.000	£3.060	£3.121	£3.184	-	£4.731	£4.825
	Grupo 2	individual	£27.300	£27.846	£28.403	£28.971	-	£43.049	£43.910
		doble	£3.300	£3.366	£3.433	£3.502	-	£5.204	£5.308
	Grupo 3	individual	£29.400	£29.988	£30.588	£31.200	-	£46.361	£47.288
		doble	£7.200	£7.344	£7.491	£7.641	-	£11.354	£11.581
TOTAL ingresos Hab.			£279.450	£330.021	£336.621	£343.354	-	£510.206	£520.410

**Tabla 5.15. Previsión de ingresos por habitaciones. Fuente: Elaboración propia.**

En la siguiente tabla podemos observar los ingresos totales anuales en los siguientes años:

2016	2017	2018	2019	2020
£ 283.350,0	£ 334.611,00	£ 341.615,34	£ 348.447,65	£ 355.416,60
2021	2022	2023	2024	
£ 362.524,93	£ 369.775,43	£ 377.170,94	£ 384.714,36	
2025	2026	2027	2028	2029
£ 392.408,6	£ 400.257	£ 408.261,95	£ 416.427,19	£ 424.755,74
2030	2031	2032	2033	
£ 433.250,85	£ 441.915,87	£ 450.754,19	£ 459.769,27	

**Tabla 5.16. Previsión ingresos totales. Fuente: Elaboración propia.**

## 5.4. COSTES Y PAGOS.

La residencia tendrá que incurrir en unos costes para poder ofrecer los servicios propuestos.

En primer lugar hablaremos de los servicios básicos de electricidad, gas y agua. La electricidad y el gas serán contratados a “British Gas” mientras que nuestro proveedor para el agua será “Scottish Water”. La factura media de una casa en Escocia ronda las £339 anuales, por lo tanto como la residencia tiene tres pisos multiplicaremos esta cantidad por 3 para hacer una aproximación de este gasto. En cuanto a la electricidad y al gas, incurriremos en un gasto de aproximadamente £7000 anuales.

La residencia proporcionará red wi-fi dentro de la misma y para ello contratará los servicios de “Virgin Media”, que además será el proveedor de la línea telefónica. Suponiendo un coste de £60 mensuales.

En cuanto a la televisión, la residencia tendrá que pagar unas £150 anuales por cada televisor. Esta es la llamada “licencia de televisión” obligatoria en Reino Unido y será abonada a “TV Licensing”. La residencia contará con tres televisores, dos estarán en la sala de estar que hay en cada piso con sofá y el último se encontrará en la sala de acondicionamiento.

Nuestro negocio tendrá un seguro que contrataremos con AXA UK que nos costará £82 por mes. La póliza incluye lo siguiente: incumplimiento del deber profesional, incumplimiento de confidencialidad, difamación, infracción de copyright, deshonestidad de empleados, lesión corporal resultante de un incumplimiento del deber profesional, pérdida de documentos y gastos de asistencia judicial.

Durante el mes de agosto y septiembre se llevará a cabo la campaña publicitaria que consistirá en publicidad en exteriores y publicidad en la web. La publicidad exterior será colocada en marquesinas de autobús, lo que tendrá un precio de £200 por dos semanas (incluye colocación e impresión). La campaña publicitaria en la web consistirá en un buen posicionamiento en google y el uso de ADwords (anuncio de 130 caracteres que al mes costará alrededor de £100).

Y por último hablaremos del personal. Elemento fundamental de nuestra residencia ya que será nuestro activo más valioso. Se creará un buen clima de trabajo en el que los trabajadores se sientan a gusto para así incrementar su productividad y mejorar la experiencia laboral a la vez que se proporciona el mejor servicio a los huéspedes.

### 5.4.1 Gastos de personal.

En relación al personal de la residencia Heriot Row tenemos que distinguir los puestos de trabajo que se desempeñarán dentro de ella. La residencia contará con un director, dos auxiliar de recepción y secretaria, un administrativo y subcontratará los servicios de limpieza y mantenimiento.

En la siguiente tabla se detallan los gastos salariales anuales y las cotizaciones que supone cada uno de los puestos que se requieren en la residencia.

		Nº empleados	Salario Anual	National Insurance (S.S)	Tax	Sueldo neto	Coste empresa	Coste Total trabajadores
Director	£ 26.400	1	£ 26.400,4	£ 2.200,37	£ 3.158	£ 21.041,75	£ 2.523,80	£ 2.523,80
Auxiliar recepción / secretaria	£ 15.288	1	£ 15.288	£ 866,88	£ 935,80	£ 13.485,32	£ 990,29	£ 990,29
Auxiliar recepción / secretaria	£ 2.912	1	£ 2.912	£ -	£ -	£ 2.912,00	£ -	£ -
Administrativo	£ 15.470	1	£ 15.470	£ 888,72	£ 972,2	£ 13.609,08	£ 1.015,40	£ 1.015,40
subcontrata limpieza	£ 52.224	4	£ 13.056	£ 599,04	£ 489,4	£ 11.967,56	£ 682,27	£ 2.729,09
subcontrata mantenimiento	£ 26.112	2	£ 13.056	£ 599,04	£ 489,4	£ 11.967,56	£ 682,27	£ 1.364,54

**Tabla 5.17. Cotización y gastos de personal. Fuente: Elaboración propia.**

Todos los empleados tienen el tax code 1060L, que significa que tienen un personal allowance de £10609 libras anuales, que quiere decir que todo lo que sobrepase esa cantidad será la cantidad sobre la que se calculen las tasas. En este caso todos los empleados se encuentran bajo este código y tendrán que pagar el 20% de lo que supere dicha cantidad. Además este código es para la mayoría de personas que hayan nacido después del 5 abril de 1938.

En cuanto a lo que pagan de National Insurance (Seguridad Social), todos los trabajadores pertenecen a la clase 1, por lo que abonarán el 12% de la cantidad salarial que supere las £672 mensuales.

La empresa tendrá que pagar en concepto de seguridad social el 13,8% de todo lo que supere las £676 mensuales.

### Monthly thresholds

£ per month	2015 to 2016
Lower Earnings Limit (LEL) Employees don't pay NI but get the <u>benefits of paying</u>	£488
Primary Threshold (PT) Employees start paying NI	£672
Secondary Threshold (ST) Employers start paying NI	£878

**Ilustración 5.1. Límites para empleadores y empleado para pagar NIN. Fuente: GOV.UK**

(Las nóminas se presentan en el anexo 1 de este documento.)

### 5.4.2 Horario.

Los horarios según el puesto de trabajo se presentan en la siguiente tabla:

	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
Director	8:00-13:00	8:00-13:00	8:00-13:00	8:00-13:00	8:00-13:00	x	x
Auxiliar recepción / secretaria	15:00-22:00	15:00-22:00	15:00-22:00	15:00-22:00	15:00-22:00	15:00-22:00	x
Auxiliar recepción / secretaria	x	x	x	x	x	x	9:00-17:00
Administrativo	8:00-15:00	8:00-15:00	8:00-15:00	8:00-15:00	8:00-15:00	x	x

**Tabla 5.18. Horarios empleados. Fuente: Elaboración propia.**

Las horas laborables del director serán las más flexibles debido a que además de llevar a cabo las tareas de coordinación y organización del centro, tendrá que asistir a ferias y reuniones con los socios. El director será el principal responsable de la residencia y por tanto supervisará y gestionará las relaciones con los empleados y con los huéspedes. La toma de decisiones importantes dependerá de él así como la determinación de los factores críticos de éxito de la residencia, para lo que tendrá que establecer una relación cercana con la clientela ya que conocerlos será clave para la toma de estas decisiones.

Las horas de trabajo del administrativo se complementan con las horas laborables del auxiliar de recepción y secretaria, de este modo, todos los días desde las 8:00 hasta las 22:00 habrá alguien a quien los huéspedes se puedan dirigir en caso de necesitar cualquier cuestión.

El administrativo se encargará de las tareas administrativas y la gestión contable de la residencia además de recoger y gestionar cualquier problema, duda o necesidad que le reporten los huéspedes.

El auxiliar de recepción y secretaria se encargará como su nombre indica de la recepción y de tareas de conserjería. Además será responsable de vigilar los equipos materiales y cuando la sala de acondicionamiento esté abierta, recoger cualquier necesidad de los clientes, no como si de un entrenador se tratara pero si ocurriese una emergencia sería el responsable de gestionarla. Deberá controlar la salida y entrada de personas y el primer día del alojamiento será quien acompañe a los huéspedes a sus habitaciones y les enseñe las instalaciones.

Tanto el administrativo como el auxiliar de recepción y secretaria serán los que se pongan en contacto con el personal de mantenimiento cuando tengan que arreglar cualquier equipo material.

Los domingos habrá un auxiliar de recepción y secretaria desde 9:00 hasta 17:00 ya que no podemos dejar un día entero pasar sin que haya nadie al que dirigirse en caso de cualquier problema.

Se requerirán 4 personas que realicen tareas de limpieza durante 20 días al mes trabajando 8 horas diarias, de manera que todos los días del mes haya personal de limpieza en la residencia. Los lunes y los viernes se requerirá el trabajo conjunto de los 4 trabajadores mientras que los días restantes de la semana se irán intercambiando.

Limpieza	días semana	horario
	L-S	10:00-14:00 y 16:00-20:00
	D	9:00-17:00

T r a b a j a d o r e s	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
	1,2,3,4	3,4	1,2	3,4	1,2,3,4	3,4	1,2
	1,2,3,4	1,2	3,4	1,2	1,2,3,4	1,2	3,4
	1,2,3,4	3,4	1,2	3,4	1,2,3,4	3,4	1,2
	1,2,3,4	1,2	3,4	1,2	1,2,3,4	1,2	3,4
	1,2,3,4	3,4	1,2				

**Cuadro 5.1. División trabajo entre empleados limpieza. Fuente: Elaboración propia.**

Finalmente, en cuanto al mantenimiento de la residencia, buscamos que todos los días del mes haya alguien, y para ello solicitaremos dos personas que trabajen 20 días al mes durante 8 horas diarias.

Mantenimiento	días semana	horario
	L-S	10:00-14:00 y 16:00-20:00
	D	9:00-17:00

T r a b a j a d o r e s	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
	1	2	1,2	1,2	1	2	1
	2	1	1,2	1,2	2	1	2
	1	2	1,2	1,2	1	2	1
	2	1	1,2	1,2	2	1	2
	1	2	1,2				

**Cuadro 5.2. División trabajo entre empleados mantenimiento. Fuente: Elaboración propia.**

## 6. VALORACIÓN

A continuación realizaremos el estudio de viabilidad financiera del proyecto utilizando el Valor actual neto (VAN) y el TIR. Para ello calcularemos los flujos de caja libres y el coste de capital de la empresa (WACC).

### 6.1. VALOR ACTUAL NETO

El valor actual neto, también conocido como valor actualizado neto o valor presente neto (en inglés *net present value*), cuyo acrónimo es VAN (en inglés, NPV), es un procedimiento que permite calcular el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros, originados por una inversión. (Klasterin, 2010).

Para calcular el VAN de nuestro proyecto necesitaremos obtener los flujos de caja libres y el coste de capital de nuestra empresa en libras.

La tasa de crecimiento a perpetuidad es de un 1,25%.

Utilizando la siguiente fórmula llegaremos a la conclusión de si nuestro proyecto es o no viable financieramente.

$$VAN = -DI + \frac{CF_1}{(1+K)} + \frac{CF_2}{(1+K)^2} + \frac{CF_3}{(1+K)^3} + \dots + \frac{CF_n + CF_{n+1}/(K-g)}{(1+K)^n}$$

DI: desembolso inicial

CF: flujos de Caja

K: coste capital de la empresa (WACC)

n: año

g: tasa de crecimiento

Valor	Significado	Decisión a tomar
VAN>0	La inversión produciría ganancias por encima de la rentabilidad exigida.	El proyecto puede aceptarse.
VAN<0	La inversión produciría pérdidas por debajo de la rentabilidad exigida.	El proyecto debería rechazarse.
VAN=0	El proyecto no produciría ni ganancias ni pérdidas.	Dado que el proyecto no agrega valor monetario por encima de la rentabilidad exigida, la decisión debería basarse en otros criterios, como la obtención de mejor posicionamiento en el mercado u otros factores.

**Cuadro 6.1. Significado VAN. Fuente: Klasterin, Ted.**

Debido a que el Van es un criterio sencillo de utilizar y de interpretar como hemos visto en la tabla anterior, es uno de los más utilizados en cuestión de estudios de viabilidad de proyectos.

Como vemos en la tabla de arriba, si el VAN > 0 el proyecto que estamos utilizando está creando riqueza por encima de la tasa de descuento que hemos estimado oportuna y deberíamos llevar a cabo el proyecto de inversión.

### 6.1.1. Flujos de caja.

Para obtener los flujos de caja libres, primero obtendremos el beneficio antes de intereses y tributos (BAIT). Para ello descontaremos al importe neto de la cifra de negocio los gastos correspondientes de personal, aprovisionamiento, suministros, la amortización y otros gastos de explotación.

El aprovisionamiento de nuestra empresa lo hemos relacionado con el aprovisionamiento de otra empresa del sector del alojamiento en Reino Unido, que es EASYHOTEL PLC. Puesto que esta empresa supera en capacidad a nuestra empresa, hemos disminuido la cantidad que ellos utilizan de aprovisionamiento a la mitad para nuestra empresa. Siendo la cantidad un 2,75% del importe neto de la cifra de negocio.

En los gastos de suministros se encuentra recogido el agua, luz, gas, internet y televisión y en otros gastos de explotación encontramos el seguro de nuestro negocio y la publicidad.

La inflación se encuentra recogida en los gastos de aprovisionamiento y suministros siendo esta tasa de un 2%.

Una vez obtenido el beneficio antes de intereses y tributos se restan los intereses y el “corporation tax” para obtener el resultado neto.

Y finalmente, como los que nos interesa es saber los flujos de caja libres, se obtiene el resultado neto (BAIT- Tributos) y se le suma la amortización correspondiente al periodo.

En la siguiente tabla se presenta lo descrito anteriormente:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Importe neto cifra de negocio	283.350,00	334.917,00	341.615,34	348.447,65	355.416,60	362.524,93	369.775,43	377.170,94	384.714,36	392.408,64
Personal	147.029,52	149.970,11	152.969,52	156.028,91	159.149,48	162.332,47	165.579,12	168.890,71	172.268,52	175.713,89
Aprovisionamientos	7.784,34	9.201,02	9.385,04	9.572,74	9.764,19	9.959,48	10.158,67	10.361,84	10.569,08	10.780,46
Suministros	9.187,00	9.370,74	9.558,15	9.749,32	9.944,30	10.143,19	10.346,05	10.552,98	10.764,03	10.979,32
Gastos de explotación	1.284,00	62.509,68	63.759,87	65.035,07	66.335,77	67.662,49	69.015,74	70.396,05	71.803,97	73.240,05
Amortización	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.240,59	30.240,59	27.831,16	27.831,16	27.831,16
BAIT	87.408,16	73.208,47	75.285,78	77.404,64	79.565,87	82.186,72	84.435,26	89.138,20	91.477,59	93.863,77
Intereses	21.524,41	20.332,78	19.110,17	17.855,77	16.568,76	15.248,28	13.893,47	12.503,44	11.077,26	9.614,01
BAT	65.883,75	52.875,69	56.175,61	59.548,87	62.997,11	66.938,44	70.541,79	76.634,77	80.400,33	84.249,76
Corporation tax	13.176,75	10.575,14	11.235,12	11.909,77	12.599,42	13.387,69	14.108,36	15.326,95	16.080,07	16.849,95
Resultado Neto	52.707,00	42.300,55	44.940,49	47.639,09	50.397,69	53.550,75	56.433,43	61.307,81	64.320,26	67.399,81
Boneto	74.231,41	62.633,34	64.050,66	65.494,86	66.966,45	68.799,03	70.326,90	73.811,25	75.397,53	77.013,81
FCL	104.888,39	93.290,31	94.707,64	96.151,84	97.623,42	99.039,62	100.567,49	101.642,41	103.228,63	104.844,98

**Tabla 6.1. Flujos de caja libre. Fuente: Elaboración propia.**

Los flujos de caja son desde un primer momento positivos incrementándose desde el segundo año. Del primer año al segundo hay una disminución debida a que en gastos de explotación no está recogido el alquiler del edificio en el primer año ya que se pagará con el desembolso inicial debido a que el alquiler en el primer ejercicio deberá ser pagado al comenzar la actividad empresarial.

### 6.1.2 Coste de capital de la empresa (WACC)

El coste de capital es la remuneración mínima exigida por los acreedores e inversores por financiar la inversión de la empresa. Esta tasa depende de la estructura financiera de la empresa, es decir, la relación entre deuda y fondos propios de la empresa. Esta tasa será la utilizada para descontar los flujos de caja cuando calculemos el VAN.

El coste de capital de una empresa viene determinado por la siguiente fórmula:

$$K_0 = K_d(1-t) * \frac{D}{D+E} + K_e * \frac{E}{D+E}$$

Donde  $K_0$  es el coste de capital;  $K_d$  es el coste de la deuda que en este caso será el tipo de interés del préstamo (2,6%);  $t$  es el tipo impositivo que es de un 20% para todas las empresas en UK cuando los beneficios sean menores de £ 300.000 (GOV. UK, 2015);  $D$  es la deuda de la empresa y la  $E$  son los fondos propios.  $K_e$  es el coste de los recursos propios, que es la tasa de rentabilidad que los propietarios exigen como compensación de los fondos aportados a la empresa, se calculará a través del modelo CAMP:

$$K_e = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

Donde  $R_f$  es la tasa libre de riesgo, para lo que hemos utilizado el bono a diez años de Reino Unido (2,42%)(Board of Governors of Federal Reserve System,2015);  $(R_m - R_f)$  es la prima de riesgo de mercado, para lo que hemos utilizado el Market Risk Premium usado por 41 países en 2015 de Reino Unido (5,2%) (Fernandez, P.; Ortiz Pizarro, A.; Fdez Acin, I., 2015). Finalmente para la beta hemos utilizado como referencia la beta de EASYHOTEL PLC (London Stock Exchange) debido a que es una empresa del mismo sector que nosotros y con la misma estrategia de diferenciación que la residencia Heriot Row. Una vez encontrada esta beta, la hemos desapalancado con los datos de esta empresa y la hemos apalancado a nuestros datos.

Para desapalancar la beta hemos utilizado la siguiente fórmula:

$$\beta_u = \frac{\beta}{\left[1 + (1 - T) \left(\frac{D}{E}\right)\right]}$$

Donde  $\beta$  es la beta de EASYHOTEL PLC (0,5); la  $T$  es la tasa impositiva del hotel, que se ha hallado utilizando la tasa impositiva promedio de los dos últimos años de la empresa (27,25%) (easyHOTEL PLC, 2015) ; la  $D$  es la deuda (£ 3.600.000) y la  $E$  es el equity (£ 44.813.000).

Siguiendo el cálculo de nuestra beta hemos procedido a apalancar la beta obtenida con los datos de la residencia “Heriot Row”. Para ellos utilizamos la siguiente fórmula:

$$\beta = \beta_u \left[ 1 + (1 - T) \left( \frac{D}{E} \right) \right]$$

**Ecuación de Hamada. (Ehrhardt & Brigham, 2007).**

Donde  $\beta_u$  es la beta desapalancada; T es la tasa impositiva de nuestra empresa que es de un 20%; D es la deuda y E son los fondos propios.

Por lo tanto, utilizando las fórmulas anteriores obtenemos que el  $K_e = 6,50\%$  y el  $WACC = 4,50\%$ .

### 6.1.3 Conclusión VAN.

Una vez que conocemos todos los datos explicado anteriormente ya procedemos a la colocación de dichos valores en nuestra fórmula del Valor actual neto.

El estudio del VAN llevado a cabo se realiza bajo la afirmación de que el primer invierno la residencia tendrá una ocupación de 39 personas (aproximadamente un 80%) debido al desconocimiento de una nueva residencia. Este escenario es improbable debido a que la ocupación de las residencias en Edimburgo es siempre de un 100% debido a la alta demanda de este servicio y a la escasa oferta. Los siguientes periodos ya alcanzaremos el 100% de ocupación debido a lo anteriormente citado.

En el caso de la Residencia Heriot Row el van es igual a £1.077.210,58, por lo que al ser un  $VAN > 0$  podemos decir que es una inversión que es rentable y en la que se puede invertir debido a que vamos a maximizar la rentabilidad de la inversión. Realizando el tipo de cambio de libras a euros, el VAN sería igual a 1.513.552,85 € (1 GBP = 1,40507 EUR // 23/06/2015).

### 6.2. TASA INTERNA DE RETORNO (TIR).

TIR de la inversión es la tasa de interés a la que el valor actual neto de los costes (los flujos de caja negativos) de la inversión es igual al valor presente neto de los beneficios (flujos positivos de efectivo) de la inversión.

El TIR obtenido es mayor que el coste de capital de la empresa por lo que podemos continuar diciendo que el proyecto es viable y rentable para la persona o personas que inviertan en el proyecto.

El TIR de la Residencia Heriot Row es igual a 10,36% que es mayor que el WACC que es de un 4,50%.

## 7. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.

Debido a la volatilidad del mercado es necesario realizar un análisis de sensibilidad en el que variaremos el factor más importante y del que depende la rentabilidad de la empresa que es el porcentaje de ocupación de la misma.

Con este análisis podremos prever como cambiaría nuestra rentabilidad si el porcentaje de ocupación de la residencia disminuyese. Vamos a modificar este factor ya que es el más importante para el buen funcionamiento del negocio y del que depende la viabilidad de la empresa.

Para ello modificaremos la variable asumiendo un porcentaje medio anual, lo que hará variar nuestra previsión de ingresos, y veremos cómo al variar ese porcentaje, el VAN de nuestra residencia variará también.

De esta manera, si bajásemos el porcentaje de ocupación a un 80%, obtendríamos los siguientes flujos de caja libres:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Importe neto cifra de negocio	265.800,00	271.116,00	276.538,32	282.069,09	287.710,47	293.464,68	299.333,97	305.320,65	311.427,06	317.655,60
Personal	147.029,52	149.970,11	152.969,52	156.028,91	159.149,48	162.332,47	165.579,12	168.890,71	172.268,52	175.713,89
Aprovisionamientos	7.302,20	7.448,24	7.597,21	7.749,15	7.904,13	8.062,22	8.223,46	8.387,93	8.555,69	8.726,80
Suministros	9.187,00	9.370,74	9.558,15	9.749,32	9.944,30	10.143,19	10.346,05	10.552,98	10.764,03	10.979,32
Gastos de	1.284,00	62.509,68	63.759,87	65.035,07	66.335,77	67.662,49	69.015,74	70.396,05	71.803,97	73.240,05
Amortización	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.240,59	30.240,59	27.831,16	27.831,16	27.831,16
BAIT	70.340,30	11.160,25	11.996,59	12.849,66	13.719,80	15.023,72	15.929,01	19.261,82	20.203,68	21.164,38
Intereses	21.524,41	20.332,78	19.110,17	17.855,77	16.568,76	15.248,28	13.893,47	12.503,44	11.077,26	9.614,01
BAT	48.815,89	-9.172,53	-7.113,58	-5.006,11	-2.848,96	-224,56	2.035,54	6.758,39	9.126,42	11.550,38
Corporation tax	9.763,18	-1.834,51	-1.422,72	-1.001,22	-569,79	-44,91	407,11	1.351,68	1.825,28	2.310,08
Resultado Neto	39.052,71	-7.338,03	-5.690,86	-4.004,89	-2.279,17	-179,65	1.628,43	5.406,71	7.301,14	9.240,30
Bo neto	60.577,12	12.994,76	13.419,31	13.850,89	14.289,59	15.068,63	15.521,90	17.910,15	18.378,40	18.854,31
FCL	91.234,10	43.651,73	44.076,28	44.507,86	44.946,57	45.309,22	45.762,49	45.741,31	46.209,56	46.685,47

**Tabla 7.1. Flujos caja Libres 80%ocup. Fuente: Elaboración propia.**

Al variar el importe neto e la cifra de negocio, los flujos de caja disminuyen y el VAN obtenido es de – 483.316,80, por lo que para este porcentaje de ocupación no sería viable llevar a cabo el proyecto. En este caso, realizamos el estudio situando los mayores porcentajes de ocupación en los regímenes de alojamiento más baratos, por lo que también el escenario es pesimista.

Subiendo este porcentaje a un 85%, obtendríamos los siguientes flujos de caja:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Importe neto cifra de negocio	281.600,00	287.232,00	292.976,64	298.836,17	304.812,90	310.909,15	317.127,34	323.469,88	329.939,28	336.538,07
PERSONAL	147.029,52	149.970,11	152.969,52	156.028,91	159.149,48	162.332,47	165.579,12	168.890,71	172.268,52	175.713,89
APROVISIONAMIENTO	7.736,26	7.890,99	8.048,81	8.209,78	8.373,98	8.541,46	8.712,29	8.886,54	9.064,27	9.245,55
Suministros	9.187,00	9.370,74	9.558,15	9.749,32	9.944,30	10.143,19	10.346,05	10.552,98	10.764,03	10.979,32
Gastos de explotación	1.284,00	62.509,68	63.759,87	65.035,07	66.335,77	67.662,49	69.015,74	70.396,05	71.803,97	73.240,05
Amortización	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.240,59	30.240,59	27.831,16	27.831,16	27.831,16
BAIT	85.706,24	26.833,50	27.983,31	29.156,12	30.352,38	31.988,96	33.233,55	36.912,45	38.207,33	39.528,10
intereses	21.524,41	20.332,78	19.110,17	17.855,77	16.568,76	15.248,28	13.893,47	12.503,44	11.077,26	9.614,01
BAT	64.181,82	6.500,72	8.873,14	11.300,35	13.783,62	16.740,68	19.340,08	24.409,02	27.130,06	29.914,09
Corporation tax	12.836,36	1.300,14	1.774,63	1.774,63	2.260,07	2.756,72	3.348,14	3.868,02	4.481,80	5.126,01
Resultado Neto	51.345,46	5.200,57	7.098,51	9.040,28	11.026,90	13.392,54	15.472,06	19.527,21	21.704,05	23.931,27
Bo neto	72.869,87	25.533,36	26.208,68	26.896,05	27.595,65	28.640,82	29.365,53	32.030,65	32.781,31	33.545,28
FCL	103.526,85	56.190,33	56.865,66	57.553,02	58.252,63	58.881,41	59.606,12	59.861,81	60.612,47	61.376,44

**Tabla 7.2. Flujos caja Libres 85%ocup. Fuente: Elaboración propia.**

Con estos flujos de caja el VAN sigue siendo negativo aunque más cerca ya de da positivo. Para estos datos el valor actual neto de nuestra empresa es de -60.274,02, por lo sigue siendo un proyecto no viable, aunque seguimos siendo pesimistas en lo que se refiere a el tipo de alojamiento elegido por los huéspedes.

Para un 90% de ocupación el VAN ya es positivo, obteniendo los siguientes flujos de caja:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Importe neto cifra de negocio	302.600,00	308.652,00	314.825,04	321.121,54	327.543,97	334.094,85	340.776,75	347.592,28	354.544,13	361.635,01
Personal	147.029,52	149.970,11	152.969,52	156.028,91	159.149,48	162.332,47	165.579,12	168.890,71	172.268,52	175.713,89
aprovisionamiento	8.313,19	8.479,45	8.649,04	8.822,02	8.998,46	9.178,43	9.362,00	9.549,24	9.740,22	9.935,03
Suministros	9.187,00	9.370,74	9.558,15	9.749,32	9.944,30	10.143,19	10.346,05	10.552,98	10.764,03	10.979,32
Gastos de explotación	1.284,00	62.509,68	63.759,87	65.035,07	66.335,77	67.662,49	69.015,74	70.396,05	71.803,97	73.240,05
Amortización	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.656,98	30.240,59	30.240,59	27.831,16	27.831,16	27.831,16
BAIT	114.442,50	56.144,49	57.880,52	59.651,27	61.457,43	63.716,11	65.595,25	69.921,39	71.876,44	73.870,59
intereses	21.524,41	20.332,78	19.110,17	17.855,77	16.568,76	15.248,28	13.893,47	12.503,44	11.077,26	9.614,01
BAT	92.918,09	35.811,71	38.770,35	41.795,50	44.888,68	48.467,83	51.701,78	57.417,95	60.799,18	64.256,58
Corporation tax	18.583,62	7.162,34	7.754,07	8.359,10	8.977,74	9.693,57	10.340,36	11.483,59	12.159,84	12.851,32
Resultado Neto	74.334,47	28.649,37	31.016,28	33.436,40	35.910,94	38.774,27	41.361,42	45.934,36	48.639,34	51.405,27
Bo neto	95.858,88	48.982,15	50.126,45	51.292,17	52.479,70	54.022,55	55.254,89	58.437,80	59.716,60	61.019,27
FCL	126.515,86	79.639,12	80.783,43	81.949,15	83.136,67	84.263,13	85.495,48	86.268,96	87.547,76	88.850,44

**Tabla 7.3. Flujos caja Libres 90%ocup. Fuente: Elaboración propia.**

El valor actual neto para este porcentaje es de 672.336,95, por lo que el proyecto ya sería viable económicamente.

Finalmente, podemos observar en la siguiente tabla que para un 100% de ocupación obtendríamos más rentabilidad económica que en el supuesto base. En la siguiente tabla se muestra además en resumen los diferentes valores actuales netos que hemos realizado para cada supuesto.

Personas	% ocup.	VAN
39	80%	-483.316,80
41	85%	-60.274,02
44	90%	672.336,95
48	100%	1.106.891,33

**Tabla 7.4. VAN análisis de sensibilidad. Fuente: Elaboración propia.**

Este análisis de sensibilidad esta realizado bajo un punto de vista pesimista debido a que la ocupación de regímenes de alojamiento más caros han sido disminuidos mientras que los regímenes más baratos son los que presentan mayor porcentaje de ocupación.

Por tanto, a la pregunta de ¿Cuánto peor nos tiene que ir con respecto a los datos de partida para que el proyecto deje de ser rentable? responderemos que entre un 85% y un 90% de ocupación será el porcentaje de huéspedes que deberá tener nuestra residencia para que ésta sea rentable.

Si los regímenes elegidos por los huéspedes fueran los más caros todo cambiaría. Esto lo podemos ver ya que haciendo otro análisis con la siguiente configuración de ocupación el VAN incrementa en gran medida;

Curso académico						
	indiv	doble	ind	doble	ind	doble
precio	500	400	550	450	600	500
personas	10	1	12	3	12	4
ingresos mensuales	5000	400	6600	1350	7200	2000
ingresos anuales	45000	3600	59400	12150	64800	18000

Periodo estival						
	indiv	doble	ind	doble	ind	doble
precio	600	500	650	550	700	600
personas	10	1	12	3	12	4
ingresos mensuales	6000	500	7800	1650	8400	2400
ingresos anuales	18000	1500	23400	4950	25200	7200

Personas	VAN
42	1.892.246,61

**Tabla 7.2. Demostración variación de VAN cambiando régimen alojamiento. Fuente: Elaboración propia.**

Como podemos ver, con esta configuración superamos incluso el VAN que obtenemos con el 100% de ocupación del anterior análisis en el que el porcentaje mayor de ocupación se concentraba en los regímenes de alojamiento más baratos.

Por lo tanto llegamos a la conclusión de que si los huéspedes eligieran regímenes de alojamiento baratos tendríamos que tener alrededor de un 90% de ocupación en la residencia para que ésta sea rentable. Si los huéspedes elegirían los más caros tendríamos más del doble de rentabilidad para la misma ocupación de un 90%. Si los regímenes más caros serían los más solicitados podríamos bajar hasta un 60,41% de ocupación (29 personas).

Curso académico						
	indiv	doble	ind	doble	ind	doble
precio	500	400	550	450	600	500
personas	4	0	4	0	18	3
ingresos mensuales	2000	0	2200	0	10800	1500
ingresos anuales	18000	0	19800	0	97200	13500

Periodo estival						
	indiv	doble	ind	doble	ind	doble
precio	600	500	650	550	700	600
personas	4	0	4	2	18	3
ingresos mensuales	2400	0	2600	1100	12600	1800
ingresos anuales	7200	0	7800	3300	37800	5400

Personas	VAN
29	14.121,17

Si bajásemos a 28 personas el VAN daría negativo, pero al poder bajar el porcentaje de ocupación hasta un 60,41%, podemos decir que este estudio es más positivo debido a que tendríamos más margen.

## 8. CONCLUSIÓN

En todo proyecto de inversión es necesario llevar a cabo con anterioridad a realizar cualquier inversión un estudio de viabilidad económica-financiera, ya que ese estudio nos guiará y ayudará en la toma de decisiones así como en la importante elección de invertir o no en la idea de negocio.

Este documento recoge el estudio de viabilidad económica y financiera de una residencia de estudiantes sita en Edimburgo (Escocia). Para realizar dicho estudio comenzamos investigando el sector de la empresa. Vimos que este sector se encuentra en la fase de madurez y que la demanda se ha mantenido constante pese a la mala situación económica actual. Además cabe destacar que en Reino Unido la oferta se ha incrementado pero en el destino elegido sigue escaseando este tipo de alojamiento para estudiantes, por lo que lo elegimos como destino de la residencia.

Siguiendo con el estudio del entorno de nuestra empresa llevamos a cabo el análisis de su micro – entorno. Para llegar a un mayor segmento de clientes, en un primer momento la residencia no tendrá alianzas con ninguna institución, lo que le hará reducir el poder de concentración de los clientes. En cuanto a la competencia, la residencia competirá de manera directa con otras residencias de estudiantes en Edimburgo pero sin olvidar el sector privado y para combatir esa rivalidad utilizará una estrategia de precios bajos y una pequeña diferenciación que consiste en ofrecer talleres para los huéspedes. Como sustitutivo tenemos el sector privado que es el que presenta una mayor amenaza para nuestra empresa pero que combatiremos con precios inferiores.

La parte más relevante del estudio de viabilidad es el cálculo del valor actual neto y la tasa interna de retorno. Para ello hemos fijado un desembolso inicial de la inversión, se han establecido unos precios para estimar la previsión de ingresos y se han estudiado cuáles serán nuestros costes. Así tendremos todos los datos para conocer los flujos de caja libres y poder utilizar la fórmula del VAN Y TIR.

Con el valor actual neto y el TIR hemos llegado a la conclusión de que el proyecto es viable económicamente ya que el valor actual neto de la empresa es £1.077.210,58 ( $VAN > 0$ ). El TIR es 10,36%, y al ser mayor que el WACC (4,50%) también podemos decir que es viable.

Una vez realizados los cálculos con nuestras previsiones, llevamos a cabo un análisis de sensibilidad por si hubiésemos sido demasiados optimistas y así poder saber cómo afectaría a nuestra rentabilidad la disminución del porcentaje de ocupación de la residencia. Este análisis nos dice que tendremos que tener entre un 85% y un 90% de ocupación si queremos que nuestro negocio sea rentable.

Por último y como idea general, podemos hablar de una idea de negocio viable y rentable en la que se puede invertir.

## Anexo 1. Nóminas.

- Cada empleado de limpieza y de mantenimiento tendrán la siguiente nómina:

Your tax code is:	<b>1060L</b>
Your gross pay per <b>year</b> is:	<b>£13,056.00</b>

### Your estimate

	Week	Month	Year
Your gross pay is	<u>£251.08</u>	<u>£1,088.00</u>	<u>£13,056.00</u>
Your tax free allowance is	<u>£204.02</u>	<u>£884.09</u>	<u>£10,609.00*</u>
<b>You pay tax on</b>	<b><u>£47.06</u></b>	<b><u>£203.91</u></b>	<b><u>£2,447.00</u></b>

\* This is the amount given in the tax tables used by your employer to calculate your tax.

### How we calculated your tax and National Insurance contributions

Tax			Week	Month	Year
Basic Rate	£47.06	at 20% at	£9.41	-	-
	£203.91	20% at	-	£40.78	-
	£2,447.00	20%	-	-	£489.40
Higher Rate	£0.00	at 40% at	£0.00	-	-
	£0.00	40% at	-	£0.00	-
	£0.00	40%	-	-	£0.00
Additional Rate	£0.00	at 45% at	£0.00	-	-
	£0.00	45% at	-	£0.00	-
	£0.00	45%	-	-	£0.00
<b>Total Income Tax</b>			<b><u>£9.41</u></b>	<b><u>£40.78</u></b>	<b><u>£489.40</u></b>

National Insurance		Week	Month	Year
	at 12%	£11.52	£49.92	£599.04
	at 2%	£0.00	£0.00	£0.00
<b>Total National Insurance contributions</b>		<b>£11.52</b>	<b>£49.92</b>	<b>£599.04</b>

### Your Take Home Pay estimate:

	Week	Month	Year
<b>Total deductions</b>	<b><u>£20.93</u></b>	<b><u>£90.70</u></b>	<b><u>£1,088.44</u></b>
<b>Take home pay</b>	<b><u>£230.15</u></b>	<b><u>£997.30</u></b>	<b><u>£11,967.56</u></b>

### Your employer pays:

National Insurance	Week	Month	Year
at 13.8%	£13.12	£56.86	£682.27
<b>Total Employer National Insurance contributions</b>	<b>£13.12</b>	<b>£56.86</b>	<b>£682.27</b>

### Your tax rates:

**Your marginal tax rate is:** **32%**

This shows that on the last pound you earn, you pay Income Tax at 20% and National Insurance at 12% - combined, this makes a marginal tax rate of 32%.

**Your average tax rate is:** **8%**

This shows that for every £1 you earn, you pay 8p in Income Tax and National Insurance combined.

- El administrativo recibirá la siguiente nómina:

Your tax code is:	<b>1060L</b>
Your gross pay per year is:	<b>£15,470.00</b>

**Your estimate**

	Week	Month	Year
Your gross pay is	<u>£297.50</u>	<u>£1,289.17</u>	<u>£15,470.00</u>
Your tax free allowance is	<u>£204.02</u>	<u>£884.09</u>	<u>£10,609.00*</u>
<b>You pay tax on</b>	<b><u>£93.48</u></b>	<b><u>£405.08</u></b>	<b><u>£4,861.00</u></b>

\* This is the amount given in the tax tables used by your employer to calculate your tax.

**How we calculated your tax and National Insurance contributions**

Tax			Week	Month	Year
Basic Rate	£93.48	at 20% at	£18.70	-	-
	£405.08	20% at	-	£81.02	-
	£4,861.00	20%	-	-	£972.20
Higher Rate	£0.00	at 40% at	£0.00	-	-
	£0.00	40% at	-	£0.00	-
	£0.00	40%	-	-	£0.00
Additional Rate	£0.00	at 45% at	£0.00	-	-
	£0.00	45% at	-	£0.00	-
	£0.00	45%	-	-	£0.00
<b>Total Income Tax</b>			<b><u>£18.70</u></b>	<b><u>£81.02</u></b>	<b><u>£972.20</u></b>

National Insurance		Week	Month	Year
	at 12%	£17.09	£74.06	£888.72
	at 2%	£0.00	£0.00	£0.00
<b>Total National Insurance contributions</b>		<b><u>£17.09</u></b>	<b><u>£74.06</u></b>	<b><u>£888.72</u></b>

**Your Take Home Pay estimate:**

	Week	Month	Year
<b>Total deductions</b>	<b><u>£35.79</u></b>	<b><u>£155.08</u></b>	<b><u>£1,860.92</u></b>
<b>Take home pay</b>	<b><u>£261.71</u></b>	<b><u>£1,134.09</u></b>	<b><u>£13,609.08</u></b>

**Your employer pays:**

National Insurance		Week	Month	Year
	at 13.8%	£19.53	£84.62	£1,015.40
<b>Total Employer National Insurance contributions</b>		<b><u>£19.53</u></b>	<b><u>£84.62</u></b>	<b><u>£1,015.40</u></b>

**Your tax rates:**

**Your marginal tax rate is:** **32%**

This shows that on the last pound you earn, you pay Income Tax at 20% and National Insurance at 12% - combined, this makes a marginal tax rate of 32%.

**Your average tax rate is:** **12%**

This shows that for every £1 you earn, you pay 12p in Income Tax and National Insurance combined.

- El director recibirá la siguiente nómina:

Your tax code is:	<b>1060L</b>
Your gross pay per <b>week</b> is:	<b>£507.70</b>

#### Your estimate

	Week	Year
Your gross pay is	£507.70	£26,400.40
Your tax free allowance is	£204.02	£10,609.00*
<b>You pay tax on</b>	<b>£303.68</b>	<b>£15,791.40</b>

\* This is the amount given in the tax tables used by your employer to calculate your tax.

#### How we calculated your tax and National Insurance contributions

Tax			Week	Year
Basic Rate	£303.68	at 20% at	£60.74	-
	£15,791.40	20%	-	£3,158.28
Higher Rate	£0.00	at 40% at	£0.00	-
	£0.00	40%	-	£0.00
Additional Rate	£0.00	at 45% at	£0.00	-
	£0.00	45%	-	£0.00
<b>Total Income Tax</b>			<b>£60.74</b>	<b>£3,158.28</b>

National Insurance		Week	Year
	at 12%	£42.32	£2,200.37
	at 2%	£0.00	£0.00
<b>Total National Insurance contributions</b>		<b>£42.32</b>	<b>£2,200.37</b>

#### Your Take Home Pay estimate:

	Week	Year
<b>Total deductions</b>	£103.06	£5,358.65
<b>Take home pay</b>	<b>£404.64</b>	<b>£21,041.75</b>

#### Your employer pays:

National Insurance		Week	Year
	at 13.8%	£48.53	£2,523.8
<b>Total Employer National Insurance contributions</b>		<b>£48.53</b>	<b>£2,523.8</b>

#### Your tax rates:

<b>Your marginal tax rate is:</b>	<b>32%</b>
-----------------------------------	------------

This shows that on the last pound you earn, you pay Income Tax at 20% and National Insurance at 12% - combined, this makes a marginal tax rate of 32%.

<b>Your average tax rate is:</b>	<b>20%</b>
----------------------------------	------------

This shows that for every £1 you earn, you pay 20p in Income Tax and National Insurance combined.

- La secretaria de los días entre semana recibirá la siguiente nómina:

Your tax code is:	<b>1060L</b>
Your gross pay per <b>week</b> is:	<b>£294.00</b>

**Your estimate**

	<b>Week</b>	<b>Year</b>
Your gross pay is	£294.00	£15,288.00
Your tax free allowance is	£204.02	£10,609.00*
<b>You pay tax on</b>	<b>£89.98</b>	<b>£4,679.00</b>

\* This is the amount given in the tax tables used by your employer to calculate your tax.

**How we calculated your tax and National Insurance contributions**

<b>Tax</b>			<b>Week</b>	<b>Year</b>
Basic Rate	£89.98	at 20% at	£17.99	-
	£4,679.00	20%	-	£935.80
Higher Rate	£0.00	at 40% at	£0.00	-
	£0.00	40%	-	£0.00
Additional Rate	£0.00	at 45% at	£0.00	-
	£0.00	45%	-	£0.00
<b>Total Income Tax</b>			<b>£17.99</b>	<b>£935.80</b>

<b>National Insurance</b>		<b>Week</b>	<b>Year</b>
	at 12%	£16.67	£866.88
	at 2%	£0.00	£0.00
<b>Total National Insurance contributions</b>		<b>£16.67</b>	<b>£866.88</b>

**Your Take Home Pay estimate:**

	<b>Week</b>	<b>Year</b>
<b>Total deductions</b>	£34.66	£1,802.68
<b>Take home pay</b>	<b>£259.34</b>	<b>£13,485.32</b>

**Your employer pays:**

<b>National Insurance</b>		<b>Week</b>	<b>Year</b>
	at 13.8%	£19.04	£990.29
<b>Total Employer National Insurance contributions</b>		<b>£19.04</b>	<b>£990.29</b>

**Your tax rates:**

**Your marginal tax rate is:** **32%**

This shows that on the last pound you earn, you pay Income Tax at 20% and National Insurance at 12% - combined, this makes a marginal tax rate of 32%.

**Your average tax rate is:** **12%**

This shows that for every £1 you earn, you pay 12p in Income Tax and National Insurance combined.

- La secretaria de los domingos recibirá la siguiente nómina:

Your tax code is:	<b>1060L</b>
Your gross pay per week is:	<b>£56.00</b>

**Your estimate**

	<b>Week</b>	<b>Year</b>
Your gross pay is	£56.00	£2,912.00
Your tax free allowance is	£204.04	£10,609.00*
<b>You pay tax on</b>	<b>£0.00</b>	<b>£0.00</b>

\* This is the amount given in the tax tables used by your employer to calculate your tax.

**How we calculated your tax and National Insurance contributions**

<b>Tax</b>			<b>Week</b>	<b>Year</b>
Basic Rate	£0.00	at 20% at	£0.00	-
	£0.00	20%	-	£0.00
Higher Rate	£0.00	at 40% at	£0.00	-
	£0.00	40%	-	£0.00
Additional Rate	£0.00	at 45% at	£0.00	-
	£0.00	45%	-	£0.00
<b>Total Income Tax</b>			<b>£0.00</b>	<b>£0.00</b>

<b>National Insurance</b>		<b>Week</b>	<b>Year</b>
	at 12%	£0.00	£0.00
	at 2%	£0.00	£0.00
<b>Total National Insurance contributions</b>		<b>£0.00</b>	<b>£0.00</b>

**Your Take Home Pay estimate:**

	<b>Week</b>	<b>Year</b>
<b>Total deductions</b>	£0.00	£0.00
<b>Take home pay</b>	<b>£56.00</b>	<b>£2,912.00</b>

**Your employer pays:**

<b>National Insurance</b>		<b>Week</b>	<b>Year</b>
	at 13.8%	£0.00	£0.00
<b>Total Employer National Insurance contributions</b>		<b>£0.00</b>	<b>£0.00</b>

## Anexo 2. Seguridad Social Reino Unido (NIN UK: CLASS 1)

### Class 1 National Insurance Contributions

You pay Class 1 contributions on your salary or wage, commission, bonuses and overtime, as well as on sick pay and maternity, paternity and adoption pay from an employer.

### National Insurance earnings threshold

National Insurance is calculated on gross earnings (before [tax](#) or pension deductions) above the earnings threshold. For 2015-16 the National Insurance threshold is £155 a week or £8,060 a year.

- If you earn above the threshold you pay 12% of your earnings between £8,060 and £42,385
- Anything you earn above £42,385 a year, you pay National Insurance at 2%
- If your earnings are below the earnings threshold you pay no National Insurance contributions
- You still build up rights to benefits, provided you earn £5,824 a year or more up to the lower earnings limit.
- This is done through National Insurance credits.

### Weekly thresholds

£ per week	2015 to 2016	2014 to 2015	2013 to 2014	2012 to 2013
Lower Earnings Limit (LEL) Employees don't pay NI but get the <a href="#">benefits of paying</a>	£112	£111	£109	£107
Primary Threshold (PT) Employees start paying NI	£155	£153	£149	£148
Secondary Threshold (ST) Employers start paying NI	£158	£153	£148	£144
Upper Accrual Point (UAP) Employees with a <a href="#">contracted-out pension</a> pay a lower rate of NI up to this point	£770	£770	£770	£770
Upper Earnings Limit (UEL) All employees pay a lower rate of NI above this point	£815	£805	£797	£817

### Monthly thresholds

£ per month	2015 to 2016	2014 to 2015	2013 to 2014	2012 to 2013
Lower Earnings Limit (LEL) Employees don't pay NI but get the <a href="#">benefits of paying</a>	£468	£481	£473	£464
Primary Threshold (PT) Employees start paying NI	£672	£663	£646	£633
Secondary Threshold (ST) Employers start paying NI	£678	£663	£641	£624
Upper Accrual Point (UAP) Employees with a <a href="#">contracted-out pension</a> pay a lower rate of NI up to this point	£3,337	£3,337	£3,337	£3,337
Upper Earnings Limit (UEL) All employees pay a lower rate of NI above this point	£3,532	£3,489	£3,454	£3,540

## Anexo 3. Póliza del seguro.



redefining / standards



### Business Insurance

#### Professional indemnity section only Summary of cover

#### About this document

This document is a summary of the insurance and does not contain the full terms and conditions of your insurance. You can find these in the policy section. This summary is for information only and does not form part of your insurance wording. A copy of the full policy wording is available.

#### Features and benefits

##### Professional indemnity - breach of professional duty

- Legal costs, awards and settlements for any claim that relates to a civil liability arising from a breach of professional duty in the conduct of your professional business
- Covers claims brought against anyone who is or was a director, partner, member, principal or employee of the firm for work undertaken for your professional business
- The option to purchase cover for previous work you have undertaken before this insurance starting
- Claims can still be notified up to 7 days after the end of the insurance as long as you only became aware of that claim in the 7 days immediately before the end date and were unable to notify it to us within the policy period.

## Features and benefits *continued*

### Professional indemnity – optional covers:

#### Breach of confidentiality

- Legal costs, awards and settlements for any claim that relates to a civil liability arising from a breach of professional duty in the conduct of your professional business and that was caused by an unintentional breach of confidentiality.

#### Defamation

- Legal costs, awards and settlements for any claim that relates to a civil liability arising from a breach of professional duty in the conduct of your professional business and that was caused by an unintentional defamation.

#### Infringement of copyright

- Legal costs, awards and settlement for any claim that relates to a civil liability arising from a breach of professional duty in the conduct of your professional business and that was caused by infringement of copyright or registered trademark committed in good faith.

#### Dishonesty of employees

- Legal costs, awards and settlements for any claim that relates to a civil liability arising from a breach of professional duty in the conduct of your professional business and that was caused by a dishonest or fraudulent act or omission of your employees.

#### Bodily injury arising from a breach of professional duty

- Legal costs, awards and settlements for any civil claim arising from a breach of professional duty in the conduct of your professional business where someone other than you or your employees suffers injury, illness or death. This does not replace or include Public Liability insurance.

#### Loss of documents

- The costs of replacing or restoring documents that have been lost or damaged in the conduct of your professional business.

#### Court attendance costs

- Compensation paid to you where court attendance is required of any director, partner, principal or employee in relation to a professional indemnity claim that is covered by this insurance.

### Limits of cover available

The professional indemnity section covers you for awards and settlements of claims, as well as the costs incurred in investigating, defending or settling a claim made against you.

There is no limit to the number of claims that can be made in any one period of insurance (note that some sections of cover restrict the amount we will pay in any one insurance period).

The most we will pay is a limit of indemnity that you select. The costs incurred in investigating, defending or settling the claim are paid in addition to the limit of indemnity, but are restricted to an amount equal to the limit of indemnity you select.

The loss of documents optional cover provides up to £100,000 in total (or an amount equal to the limit of indemnity if that is lower than £100,000) in any one period of insurance.

Court attendance costs are paid at £200 per day for each person. The most we will pay for court attendance costs is £10,000 in any one period of insurance.

### Significant or unusual exclusions and limitations

Professional indemnity cover operates on a claims-made basis. This means that we will only provide cover for claims, or circumstances that may lead to a claim, made against you and notified to us during the period of insurance.

We will not cover any claim, or circumstances that may lead to a claim, that arise from an act, error or omission that occurred before the date you select.

As this document is a summary of the insurance provided, the following is not a list of every exclusion that applies. You can find details of all the exclusions in the policy documents.

#### Exclusion or limitation

Claims relating to any professional duties that include manufacture, construction or installation

Any employment related claim

Any fines, penalties or punitive damages identified separately by the Court

Any claims arising from goods or products you have manufactured, supplied or sold

Insolvency exclusion

Excluding management of financial transactions via the internet, or obscene, blasphemous or pornographic material on the internet

Pollution exclusion

Virus exclusion

Dishonest or fraudulent act or omission by a director, partner or principal exclusion

Exclusion of property damage unless it arises from a breach of professional duty

Bodily injury arising from a breach of professional duty\*

Breach of confidentiality exclusion\*

Defamation exclusion\*

Dishonest or fraudulent act or omission by an employee exclusion\*

Damage or loss to any documents\*

Infringement of copyright or trademark\*

\*unless you have purchased the relevant optional cover available

Standard excesses	
Section of cover	Excess
Professional indemnity - breach of professional duty	£250
Breach of confidentiality	£250
Defamation	£250
Infringement of copyright	£250
Dishonesty of employees	£250
Bodily injury arising from a breach of professional duty	£250
Loss of documents	Nil
Court attendance costs	Nil

## Policy duration

This is an annually renewable policy.

## Applicable law

You and we can choose the law which applies to this policy. We propose that the Law of England and Wales apply. Unless we and you agree otherwise, the Law of England and Wales will apply to this policy.

## Fees

If we make any changes to your policy on your behalf, if your policy is cancelled, or if we need to print and re-send your documents to you, we may charge an administration fee to do so.

## Making a complaint

If you have a complaint about your policy you should contact us.

If your complaint relates to a claim on your policy please contact the department dealing with your claim.

If we have given you our final response and you are still not satisfied you may be eligible to refer your case to the Financial Ombudsman Service (FOS). If applicable, you will receive details of how to do this at the appropriate stage of the complaints process.

## Financial Services Compensation Scheme (FSCS)

AXA Insurance UK plc are covered by the Financial Services Compensation Scheme (FSCS). You may be entitled to compensation in the unlikely event we cannot meet our obligations to you. This depends on the type of insurance, size of the business and the circumstances of the claim. Further information about the compensation scheme arrangements is available from the FSCS ([www.fscs.org.uk](http://www.fscs.org.uk)).

## This document is available in other formats.

If you would like a Braille, large print or audio version, please contact us.

**[www.axainsurance.com](http://www.axainsurance.com)**

AXA Insurance UK plc Registered in England and Wales No 78950. Registered office: 5 Old Broad Street, London, EC2N 1AD. A member of the AXA Group of Companies. AXA Insurance UK plc is authorised by the Prudential Regulation Authority and regulated by the Financial Conduct Authority and the Prudential Regulation Authority. Telephone calls may be monitored or recorded

redefining / standards



ACL004042-D (02/2014) 728 738

## **Anexo 4. Creación nueva empresa (UK).**

If you wish to set up a limited company, there are 3 documents to be filed. Form IN01 gives details of the registered office and the 1st directors and secretary and the signature of every subscriber.

The other forms are Memorandum and Articles of Association.

The Memorandum of Association and the model Articles of Association (Table A) are available from the CH website

<http://www.companieshouse.gov.uk/infoAndGuide/companyRegistrationPaper.shtml>

The forms need to be returned with the relevant fee (£40 for standard, £100 for same day).

Before supplying any paperwork to Companies House for registration, you should check to ensure the name is not being used. You can do this by either calling the Contact Centre on 0303 1234 500 or by using our WebCheck service at the following link:

<http://www.companieshouse.gov.uk/info>

Where a same day service is required posted, couriered and other sealed same-day applications must be clearly marked on the envelope 'for the attention of New Companies Section' and 'Same-day Incorporation'.

Form IN01 and notes for guidance can be downloaded from the CH website at:

<http://www.companieshouse.gov.uk/forms/formsOnline.shtml>.

Alternatively you may wish to use the Companies House Web Incorporation service (see link below):

<http://www.companieshouse.gov.uk/infoAndGuide/companyRegistration.shtml>

This is a standard service, with no same day option available.

Please note that the Companies House Web Incorporation service can currently only be used to form private companies limited by shares, which have adopted model articles in their entirety.

The fee for this service is £15.

You can also use an online formation agent (for a list see

<http://www.companieshouse.gov.uk/toolsToHelp/formationAgents.shtml>). They will provide guidance on what type of company best suits you, for information on their fees please contact the formation agents directly.

When a company has been incorporated on paper a paper certificate of incorporation is sent in the post. When a company is incorporated electronically the certificate is sent electronically to the presenter.

## Bibliografía

- GOV. UK. Corporation rates, 2015. Disponible en: <https://www.gov.uk/corporation-tax-rates/rates>
- EasyHOTEL PLC, 2015. Disponible en:  
<http://www.gurufocus.com/term/wacc/LSE:EZH/Weighted%2BAverage%2BCost%2BOf%2BCapital%2B%2528WACC%2529/easyHotel%2BPLC>
- Board of Governors of Federal Reserve System, Economic Indicators, 2015. Disponible en: [http://www.gurufocus.com/economic\\_indicators/37/10year-treasury-constant-maturity-rate](http://www.gurufocus.com/economic_indicators/37/10year-treasury-constant-maturity-rate)
- Ehrhardt, M. C., & Brigham, E. F. (2007). *Finanzas Corporativas*. CENGAGE Learning.
- Heriot Watt Website. Disponible en: <http://www.hw.ac.uk/student-life/international/study-in-the-uk.html>
- Klastorin, T., 2010. Gestión de proyectos. s.l.:PROFIT.
- Manufacturing Close-Up, 2012. Research and Markets Adds Report: Higher Education and Student Accommodation Construction Sector Report - UK 2012-2016 Analysis. *Cengage Learning, Inc.*
- Thomson Reuters, MACRS Asset Life table. Disponible en:  
[http://cs.thomsonreuters.com/ua/fixa/cs\\_us\\_en/ass\\_life\\_tbl/hid\\_help\\_asset\\_lives.htm](http://cs.thomsonreuters.com/ua/fixa/cs_us_en/ass_life_tbl/hid_help_asset_lives.htm)
- Fernandez, P.; Ortiz Pizarro, A.; Fdez Acin, I., April 23, 2015. Market Risk Premium, 2015. Disponible en: [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2598104](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2598104)
- M2 PressWIRE, 2013. Lettingweb addresses need for Edinburgh student accommodation. *Nexis. Web. Date Accessed: 2015/03/18*
- Napier University Website. Disponible en:  
<http://www.napier.ac.uk/study/international/Pages/International.aspx>
- Rettie.co.uk, disponible en: <http://www.rettie.co.uk/property-for-sale/edinburgh/edinburgh-city-centre/new-town/PER130462-6-bed-house-heriot-row>
- Tawakley, H., 2013. An examination into student accommodation investing. *Investment Week*, pp. 26.
- Universia. Disponible en: <http://estudios-internacionales.universia.net/uk/universidades/ED/alojamiento.html>
- UK CISA, May 18, 2015. Top 20 largest recruiters of international students 2013-14. Disponible en: <http://www.ukcisa.org.uk/Info-for-universities-colleges--schools/Policy-research--statistics/Research--statistics/International-students-in-UK-HE/#International-student-numbers-by-UK-nation-and-English-regions-2013-14>
- Wood, Frank;Sangster, Alan. 2005., *Business Accounting Volume 1. [en línea]*. Financial Times/ Prentice Hall. Disponible de: <<http://www.myilibrary.com?ID=60105>> 5 May 2015.