

N/Ref. 2016.908.333/JRU  
Fecha 7 de julio de 2016

## INFORME PERICIAL

**SOLICITANTE:** ARTICULO 27 ABOGADOS Y ECONIMISTAS  
C/ Carlos Cañal, 7, Entresuelo  
28036 - SEVILLA

**OBJETO DEL INFORME:** Valoración económica del HOTEL CIUTAT DE ALCOI.

**ACTIVIDAD:** Establecimiento hotelero de 4 estrellas.

**DIRECCCIÓN:** C/ Colón nº 1, ALCOI (Alicante)

**PERITO:** José Antonio Ruiz Maldonado  
Economista y Auditor

De acuerdo con las instrucciones recibidas y después de constituidos en el lugar de los daños y recabados cuantos datos y demás documentación necesaria, exponemos nuestro análisis y conclusiones sobre la valoración económica del HOTEL CIUTAT DE ALCOI que en la actualidad pertenece a la cadena hotelera SERCOTEL, y que redactamos para Uds. como sigue:

## DESCRIPCIÓN DEL HOTEL

Se han constatado los datos de identificación del riesgo a un primer nivel en cuanto a:

- Nombre: HOTEL CIUTAT DE ALCOI S.L. -SERCOTEL-
- Domicilio : Calle Colón nº 1  
ALCOI - (Alicante)
- Referencia catastral 9265301YH1896S0001DQ

Así mismo, se ha efectuado una identificación del riesgo a un segundo nivel, en cuanto a tipos de construcción en edificaciones, tipos de mobiliario, instalaciones y servicios, y que detallamos a continuación.

Se trata de un hotel de 4 estrellas con doce años de antigüedad que posee una superficie construida de 6.595,24 m<sup>2</sup> sobre una parcela de 3.276,55 m<sup>2</sup>.

Responde a una estructura convencional de pilares y forjados de hormigón armado, cerramientos de fábrica de ladrillos revestidos con aplacado de piedra natural y grandes ventanales de cristal, con cubierta plana transitable, a excepción de una parte lateral que está compuesta por un edificio rehabilitado de muros de piedra natural y forjado metálico con cubierta a dos aguas con teja.

El hotel dispone de la siguiente distribución en tres plantas inferiores y otras cuatro plantas sobre rasante del edificio incluyendo la planta baja:

En el sótano (plantas -3 y -2), que ocupa una superficie construida de 1.519,65 m<sup>2</sup>, encontramos el parking, con una capacidad para más de 50 vehículos, zona de lavandería, comedor de personal, servicios y el salón de actos y salas de reuniones.



Vista general del Hotel CIUDAT DE ALCOI \*\*\*\*

En el semisótano (planta -1), que cuenta con 1.069,72 m<sup>2</sup>, siendo la zona donde se encuentra el spa y zona de gimnasio, además de poder considerar también la zona de restaurante con cocina propia, incluyendo 3 cámaras frigoríficas.

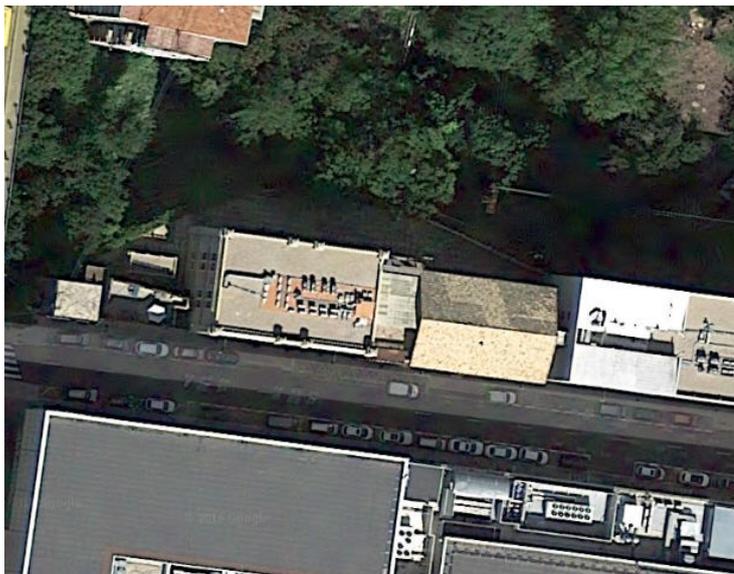
En la planta baja, con superficie de 1.386,33 m<sup>2</sup>, encontramos el hall, la recepción, sala de estar y comedor de desayunos y su cocina con 2 cámaras frigoríficas, además de 17 habitaciones de diferentes categorías.

En la primera planta, de 1.018,97 m<sup>2</sup>, se ubican 30 habitaciones.

En la segunda planta, de 1.334,83 m<sup>2</sup>, se localizan el resto de habitaciones, en concreto 37 de ellas, quedando una zona de servicios en la planta 3 de 265,74 m<sup>2</sup>.

En total el hotel cuenta con 84 habitaciones de las cuales 30 serían habitaciones dobles estándar A, 32 serían habitaciones dobles estándar B, 12 habitaciones dobles estándar superior, 8 tipo Bussines y 2 Suites.

Aprovechando la cubierta del hotel, se localiza una terraza pisable donde se ubican los cuartos técnicos.



Vistas aéreas de la localización del hotel.

## VALORACIÓN DEL TERRENO Y EL EDIFICIO

Según lo obtenido en el Informe de Tasación emitido por la empresa TINSA (Anexo 1) consta que existe una discrepancia entre la superficie escriturada del solar, 7.462,00 m<sup>2</sup>, y la superficie comprobada del mismo y por lo tanto adoptada, 3.276,55 m<sup>2</sup>, constando coincidencia en la superficie construida de 6.595,24 m<sup>2</sup>.

En estos términos, la valoración del terreno y la edificación sería:

- Terreno (Valor del solar)..... 915.000,00 €
  
- Edificio:
  - Coste de Reposición bruto..... 6.702.323,10 €
  - Coste de Reposición neto..... 6.007.844,33 €
  - Valor Tasación (actualización)..... 3.949.114,50 €

## VALORACIÓN DEL CONTENIDO

Como único soporte documental para la valoración del contenido del hotel se nos ha aportado una relación escrita de todo el equipamiento, mobiliario, enseres y ajuar junto con una valoración económica del mismo según otra pericial emitida por Dimotec Arquitectura S.L. El valor de global que se indica en dicha relación era de **96.517 €**.

Hemos solicitado a la dirección del hotel se nos aporte el detalle de las últimas inversiones realizadas en adquisición/renovación de bienes siendo contestados que, con excepción de un ordenador fijo y dos portátiles de reciente adquisición, no se había adquirido ni renovado bien alguno, según cree recordar nuestra interlocutora D<sup>a</sup> Laura Olcina (Directora del hotel), desde hacía al menos ocho años.

Así pues nos encontramos que el conjunto del contenido del hotel tiene una antigüedad que transcurre entre 8 y 12 años, sin inversión ni renovación que tenga que ser considerada en nuestro estudio de valoración.

Por otra parte realizamos una comprobación de la valoración de los bienes que se indican en la relación aportada, encontrando que prácticamente en su totalidad los bienes están valorados marcadamente a la baja, no reflejando en modo alguno el valor real de los mismos. Valga como ejemplos que una simple máquina de cocina Thermomix cuyo valor a nuevo en el mercado alcanza unos 1.200 € y como valor usada no baja de unos 300 €, en dicha relación la encontrábamos valorada en tan sólo 5 € (funcionando y en uso), o que una figura decorativa de cerámica de una pantera se encuentre valorada por 40 € cuando su valor mínimo de compra en comercios de 2<sup>a</sup> mano sería de 250,00 €.

De esta forma encontrarnos que el valor indicado en dicha relación tampoco nos sirve como base de partida para calcular el valor del contenido del hotel.

Dada la poca fiabilidad que presenta el listado y la valoración que se nos ofrece, única documentación que se nos ha aportado para realizar nuestro trabajo, la forma en la que hemos procedido a realizar la valoración ha sido en primer lugar comprobando la preexistencia de los bienes que esa relación se indican, para lo cual hemos inspeccionado detenidamente el hotel, haciendo un recorrido detallado por el mismo y sus instalaciones, y hemos ido cotejando el contenido comprobando su existencia e inclusión o no en dicha relación. Hemos constatado también su buen estado de conservación en general, ya que prácticamente todo el contenido se encontraba en uso y en buen estado general.

Una vez certificada la preexistencia real del hotel, hemos procedido a buscar en el mercado el coste de adquisición a nuevo de estos elementos, utilizando para ello los precios de adquisición de los bienes actualizados según el IPRI (Índice de Precios Industriales del INE) y los precios de mercado de equipamientos de hostelería de diversas fuentes, aplicando posteriormente la depreciación que corresponde a los bienes.

En este punto debemos recordar que según nos han indicado desde la dirección del hotel, y con la excepción de los tres equipos informáticos citados anteriormente, no se ha realizado inversión alguna sobre el contenido, lo cual significa que los bienes inspeccionados tienen una antigüedad situada entre 8 y 12 años (inauguración del hotel). En estas condiciones, y prácticamente en la totalidad de los bienes que ya se encuentran amortizados, nos encontramos que su valor real se corresponde con su valor residual (en torno al 15% ó 20% de su valor a nuevo al encontrarse hoy por hoy en condiciones de ser usado).

El resultando de la constatación de la preexistencia y del método utilizado para valorar los distintos bienes, nos da una valoración del contenido como sigue:

Recepción:	Ud.	Precio unitario	Total
LÁMPARAS BOLA	2	55,00 €	110,00 €
LÁMPARAS PIE	2	30,00 €	60,00 €
LÁMPARAS MESA	2	15,00 €	30,00 €
TARIMA LÁMPARAS BOLAS 140X70	1	15,00 €	15,00 €
MESA CON 4 ENCHUFES 270X120	1	70,00 €	70,00 €
SILLAS	4	10,00 €	40,00 €
MUEBLE ESTANTERÍA	1	30,00 €	30,00 €
ESTANTERÍA FOLLETOS	1	30,00 €	30,00 €
SOFÁS 3 PLAZAS	3	90,00 €	270,00 €
SILLONES	2	60,00 €	120,00 €
COJINES	4	5,00 €	20,00 €
MESAS AUXILIARES 73X73	2	15,00 €	30,00 €
MESAS CENTRO 140X100	2	55,00 €	110,00 €
MACETEROS GRANDES CON PLANTAS	4	60,00 €	240,00 €
ALFOMBRAS (2) 205X210 (1) 300X195	3	50,00 €	150,00 €
PARES DE CORTINAS	4	15,00 €	60,00 €
PARAGÜERO	1	10,00 €	10,00 €
CARRO PORTAEQUIPAJES	1	95,00 €	95,00 €
NEVERAS	3	80,00 €	240,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>		<b>1.730,00 €</b>

Artículos Decorativos Recep.:	Ud.	Precio unitario	Total
PANTERA	1	200,00 €	200,00 €
CAJAS	2	10,00 €	20,00 €
FLOREROS	4	60,00 €	240,00 €
FIGURAS ABSTRACTAS	2	220,00 €	440,00 €
CUERNO	1	90,00 €	90,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>		<b>990,00 €</b>

Mostrador Recepción:	Ud.	Precio unitario	Total
MOSTRADOR 500X90	1	220,00 €	220,00 €
ORDENADORES ANTIGUOS	2	45,00 €	90,00 €
TV CÁMARA VIGILANCIA	1	30,00 €	30,00 €
CÁMARA VIGILANCIA	1	30,00 €	30,00 €
FOTOCOPIADORA CON SCANNER	1	55,00 €	55,00 €
TELÉFONO CENTRALITA	1	65,00 €	65,00 €
TELÉFONOS INAL. Y FIJO	2	14,00 €	28,00 €

Mostrador Recepción:	Ud.	Precio unitario	Total
DATÁFONOS	2	55,00 €	110,00 €
VINGCARD	1	65,00 €	65,00 €
TELEFONILLO ABRIR PUERTAS	1	12,00 €	12,00 €
IMPRESORAS	2	45,00 €	90,00 €
CASILLERO LLAVES	1	18,00 €	18,00 €
PAPELERA	1	5,00 €	5,00 €
TABURETE	1	10,00 €	10,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>		<b>828,00 €</b>

Despacho Administración:	Ud.	Precio unitario	Total
CAJA FUERTE 53 X 84,5	1	220,00 €	220,00 €
AMARIO 2 PUERTAS 92 X 196	1	55,00 €	55,00 €
PERCHERO	1	8,00 €	8,00 €
AMARIO 2 PUERTAS 92 X 75	1	45,00 €	45,00 €
FLOTERO	1	15,00 €	15,00 €
SILLA	1	12,00 €	12,00 €
SILLA CON RUEDAS	1	15,00 €	15,00 €
MESA 80 X 189	1	25,00 €	25,00 €
ORDENADOR NUEVO TORRE (DELL)	1	380,00 €	380,00 €
ORDENADOR PORTÁTIL NUEVO (DELL)	1	520,00 €	520,00 €
ORDENADOR ANTIGUO	1	45,00 €	45,00 €
MESA 60 X 100	1	30,00 €	30,00 €
TELÉFONO	1	14,00 €	14,00 €
CAJONERA 2 CAJONES 40,50 X 58	1	26,00 €	26,00 €
PAPELERA	1	5,00 €	5,00 €
TABLÓN CORCHO 120 X 90	1	3,00 €	3,00 €
AMARIO 90 X 193	1	55,00 €	55,00 €
ESTOR	1	9,00 €	9,00 €
CUADRO 40 X 80	2	75,00 €	150,00 €
ENCHUFE	2	2,00 €	4,00 €
ALFOMBRA	1	40,00 €	40,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>		<b>1.676,00</b>

Despacho Dirección:	Ud.	Precio unitario	Total
ARMARIO 2 PUERTAS 92 X 196,50	1	55,00 €	55,00 €
ARMARIO 2 CAJONES 92 X 196,50	1	55,00 €	55,00 €
ARMARIO 2 PUERTAS 92 X 196,50	1	55,00 €	55,00 €
ARMARIO 2 PUERTAS 92 X 75	1	45,00 €	45,00 €

<b>Despacho Dirección:</b>	<b>Ud.</b>	<b>Precio unitario</b>	<b>Total</b>
MESA 180 X 80	1	25,00 €	25,00 €
MESA 100 X 60	1	20,00 €	20,00 €
SILLA	1	12,00 €	12,00 €
SILLA CON RUEDAS	1	15,00 €	15,00 €
CAJONERA 40 X 58	1	26,00 €	26,00 €
CORCHO - PIZARRA BLANCA 117 X 90	1	3,00 €	3,00 €
PAPELERA	1	5,00 €	5,00 €
ORDENADOR PORTÁTIL NUEVO (DELL)	1	520,00 €	520,00 €
ORDENADOR ANTIGUO	1	45,00 €	45,00 €
TELÉFONO	1	14,00 €	14,00 €
IMPRESORA HP	1	45,00 €	45,00 €
FLEXO	1	15,00 €	15,00 €
PLANTA	1	10,00 €	10,00 €
ARMARIO 2 PUERTAS 92 X75	1	45,00 €	45,00 €
PERCHERO	1	8,00 €	8,00 €
CORCHO 120 X 90	1	3,00 €	3,00 €
CAJA PARA LLAVES 31,5 X 37	1	6,00 €	6,00 €
ENCHUFES	2	2,00 €	4,00 €
ALFOMBRA	1	40,00 €	40,00 €
ESTOR	1	9,00 €	9,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>		<b>1.080,00 €</b>

<b>BACK (Despacho Recepción):</b>	<b>Ud.</b>	<b>Precio unitario</b>	<b>Total</b>
ORDENADOR ANTIGUO	1	45,00 €	45,00 €
FAX	1	40,00 €	40,00 €
TELÉFONOS	2	14,00 €	28,00 €
MESAS 182 X 81	2	25,00 €	50,00 €
MESA LATERAL 101X 62	1	25,00 €	25,00 €
SILLAS	2	12,00 €	24,00 €
ARMARIO 2 PUERTAS 92 X 196	1	55,00 €	55,00 €
ARMARIOS BAJOS 188X75	2	50,00 €	100,00 €
ARMARIO BAJO + ESTANTERIA 197X62	1	65,00 €	65,00 €
CAJONERA 41 X 52	1	26,00 €	26,00 €
PIZARRAS 90X60 120X90	2	3,00 €	6,00 €
PIZARRA CORCHO (2) 60X90 (1) 120X90	3	3,00 €	9,00 €
RELOJ PARED	1	6,00 €	6,00 €
ARMARIO BOTIQUÍN	1	9,00 €	9,00 €

<b>BACK (Despacho Recepción):</b>	<b>Ud.</b>	<b>Precio unitario</b>	<b>Total</b>
ARCHIVADOR COLGANTE	1	25,00 €	25,00 €
PAPELERAS	2	5,00 €	10,00 €
PERCHERO	1	8,00 €	8,00 €
BANDEJAS PARA DOCUM	11	5,00 €	55,00 €
RADIADOR	1	7,00 €	7,00 €
WALKI-TALKI	4	5,00 €	20,00 €
ROUTER WIFI	1	10,00 €	10,00 €
COLGADOR LLAVES	1	5,00 €	5,00 €
PLANCHAS CLIENTES	2	30,00 €	60,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>		<b>688,00 €</b>

<b>Restaurante:</b>	<b>Ud.</b>	<b>Precio unitario</b>	<b>Total</b>
MESAS DE CRISTA	2	69,00 €	138,00 €
PANTALLA DELL	1	20,00 €	20,00 €
SILLAS SOFAS	6	45,00 €	270,00 €
MESAS DE CRISTAL REDONDAS	2	30,00 €	60,00 €
ATRILL	1	50,00 €	50,00 €
LAMPARAS CHAMPIÑON MESA	2	12,00 €	24,00 €
PERCHERO 1,25 CM	1	20,00 €	20,00 €
PARAGUERO	1	8,00 €	8,00 €
NEVERA COMERSA 1,90X 60	1	100,00 €	100,00 €
BANCO CON PILA 2,90 Y ESTANTERIA	1	450,00 €	450,00 €
BANCO PILA Y NEVERAS BEBIDA 3 M	1	575,00 €	575,00 €
PORTA SILLAS (RUEDAS)	2	3,00 €	6,00 €
NEVERA VINO 1,80X60	1	30,00 €	30,00 €
LAMPARAS PIE CAPUCHA PEQUEÑA	4	12,00 €	48,00 €
LAMARA PIE CAPUCHA GRANDE	1	18,00 €	18,00 €
FREGA VASOS 60X45	1	55,00 €	55,00 €
CESTAS DE FREGA VASOS	2	18,00 €	36,00 €
CUBITERAS Y SUS PIES	2	9,00 €	18,00 €
LAMPARAS TECHO DE 4 LUCES	14	45,00 €	630,00 €
LAMARAS TECHO EN BARRA	3	45,00 €	135,00 €
IMPRESORA TICKETS	1	65,00 €	65,00 €
CUADRO GOTAS DE AGUA (BARRA)	1	350,00 €	350,00 €
FLOTERO GRANDE CON FLORES SECAS	1	8,00 €	8,00 €
COCKELERAS	2	12,00 €	24,00 €
VASOS COCKEL	2	6,00 €	12,00 €
BOL DE CRISTAL	1	22,00 €	22,00 €
CUADRO RATA	1	220,00 €	220,00 €

Restaurante:	Ud.	Precio unitario	Total
ESTORES PEQ.	12	12,00 €	144,00 €
ESTORES GRANDES	3	18,00 €	54,00 €
ARMARIOS DE 60 DOS PUERTAS	2	45,00 €	90,00 €
ARMARIOS DE 55X60 10 CAJONES PEQ.	2	90,00 €	180,00 €
ARMARIO DE 60 CON 8 CAJONES	1	80,00 €	80,00 €
EMBELLECEDOR CAJON 145X88	1	4,00 €	4,00 €
EMBELLECEDOR CON RUEDAS 2,40X88	1	4,00 €	4,00 €
MUEBLE CAMAREROS (ORDENADOR)	1	25,00 €	25,00 €
ESTANTERIA GRANDE PDTE MEDIDA	1	25,00 €	25,00 €
CUADRO COBRE DE 3M CON 12 HOJAS	1	1.150,00 €	1.150,00 €
ARMARIO 1,20X1M (2 CAJONES)	1	45,00 €	45,00 €
ARMARIO ABIERTO 3,05X1M	1	45,00 €	45,00 €
SOFAS	2	65,00 €	130,00 €
MESA MARMOL	1	60,00 €	60,00 €
VASOS ADORNO	3	12,00 €	36,00 €
MESAS NEGRAS	19	14,00 €	266,00 €
SILLAS RAYAS DIAGONALES	26	15,00 €	390,00 €
26 SILLAS RAYAS RECTAS	26	15,00 €	390,00 €
BIOMBOS CRISTAL DE 190X90	2	90,00 €	180,00 €
MESA DE ROOM SERVICE 50X60	1	45,00 €	45,00 €
BANDEJAS REDONDAS	5	8,00 €	40,00 €
BANDEJA ROOM GRANDE	1	9,00 €	9,00 €
TABLONES REDONDOS GRANDES	2	6,00 €	12,00 €
TABLONES REDONDOS PEQUEÑOS	3	4,00 €	12,00 €
TELEFONO JACOB JENSEN	1	36,00 €	36,00 €
SOFAS EMPOTRADOS LISOS 1,20	4	75,00 €	300,00 €
SOFAS EMPOTRADOS RAYAS 1,20	5	75,00 €	375,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>186</b>		<b>7.519,00 €</b>

Sala AC y Desayunos:	Ud.	Precio unitario	Total
MESAS REDONDAS NEGRAS	5	25,00 €	125,00 €
MESAS REDONDAS MARRONES	2	25,00 €	50,00 €
SILLONES NEGROS	15	60,00 €	900,00 €
SILLONES MARRONES	4	60,00 €	240,00 €
TV + MANDO ( LG )	1	120,00 €	120,00 €
LAMPARAS PIE	5	15,00 €	75,00 €
MUEBLE DECORATIVO	1	30,00 €	30,00 €
JARRONES ( 2 GRANATES, 2 GRISOS Y 2 ROJOS)	6	35,00 €	210,00 €
MUEBLE BARRA ( MAQUINA DE CAFÉ )	1	30,00 €	30,00 €

Sala AC y Desayunos:	Ud.	Precio unitario	Total
NEVERA ( TIPO CAMARA )	1	340,00 €	340,00 €
MUEBLE (ARMARIO EMPOTRADO ) + ESTANTERIA	1	75,00 €	75,00 €
MUEBLE DE 4 CAJONES ( NEGRO )	1	40,00 €	40,00 €
PLATO GRANDE DECORATIVO ( REDONDO )	1	20,00 €	20,00 €
PLATO GRANDE DECORATIVO (ALARGADO )	1	20,00 €	20,00 €
CUADROS ( CON PERSONITAS )	2	55,00 €	110,00 €
GALLOS DE METAL	2	105,00 €	210,00 €
PALO METAL + HOJAS METAL	1	5,00 €	5,00 €
MUEBLE CON CAJONES ( BUFFET )	1	30,00 €	30,00 €
BANDEJA DECORATIVA CRISTAL ENCIMA BUFFET	1	25,00 €	25,00 €
MESAS NEGRAS ( DESAYUNO )	15	20,00 €	300,00 €
SILLAS NEGRAS ( DESAYUNO )	30	15,00 €	450,00 €
JARRONES BLANCOS + RAMAS SECAS	3	22,00 €	66,00 €
BOLAS DE CRISTAL	3	45,00 €	135,00 €
HUEVOS DE METAL	2	80,00 €	160,00 €
CABEZAS NEGRAS	2	90,00 €	180,00 €
CUBOS	2	6,00 €	12,00 €
JARRONES BLANCOS + RAMAS BLANCAS	2	45,00 €	90,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>111</b>		<b>4.048,00 €</b>

HABITACIONES	PI. 0	PI. 1	PI. 2	Cantidad	P. Unitario	Total
SOMIER DE 90CM	18	26	32	76	55,00 €	4.180,00 €
SOMIER DE 150CM	8	17	17	42	70,00 €	2.940,00 €
SOMIER DE 200CM	0	0	4	4	80,00 €	320,00 €
COLCHON DE 90CM	18	26	32	76	75,00 €	5.700,00 €
COLCHON DE 150CM	8	17	17	42	90,00 €	3.780,00 €
COLCHON DE 200CM	0	0	4	4	110,00 €	440,00 €
ALMOHADAS	66	103	131	300	5,00 €	1.500,00 €
CABECEROS	17	30	37	84	45,00 €	3.780,00 €
TELEFONOS JACOB JENSEN	33	60	74	167	36,00 €	6.012,00 €
LAMPARAS DE LECTURA	34	60	74	168	12,00 €	2.016,00 €
ESCRITORIO	17	30	37	84	45,00 €	3.780,00 €
LAMPARAS ESCRITORIO	17	30	37	84	14,00 €	1.176,00 €
BADES	17	27	36	80	16,00 €	1.280,00 €
SILLAS ESCRITORIO	17	30	37	84	15,00 €	1.260,00 €
TELEVISORES 17" + MANDOS	17	29	31	77	28,00 €	2.156,00 €
TELEVISORES 20" + MANDOS	0	1	4	5	45,00 €	225,00 €
TELEVISORES 32" + MANDOS	0	0	3	3	90,00 €	270,00 €
TELEVISORES 42" + MANDOS	0	0	1	1	120,00 €	120,00 €

HABITACIONES	PI. 0	PI. 1	PI. 2	Cantidad	P. Unitario	Total
PAPELERAS	17	30	37	84	3,00 €	252,00 €
CAJONERAS	17	26	29	72	22,00 €	1.584,00 €
MESITA DE CRISTAL	8	14	17	39	15,00 €	585,00 €
BUTACONES	8	14	17	39	65,00 €	2.535,00 €
MUEBLE MINICADENA/MINIBAR	17	24	27	68	45,00 €	3.060,00 €
MINIBAR	17	30	37	84	49,00 €	4.116,00 €
MINICADENA	14	28	37	79	21,00 €	1.659,00 €
ARMARIOS	17	30	37	84	55,00 €	4.620,00 €
PERCHAS	68	112	140	320	0,20 €	64,00 €
PERCHAS CON PINZA	34	60	74	168	0,30 €	50,40 €
CORTINAS (FOSCURI)+VISILLO)	17	30		47	70,00 €	3.290,00 €
CUADROS DECORACIÓN	18	30	48	96	14,00 €	1.344,00 €
MALLAS METÁLICAS		2		2	750,00 €	1.500,00 €
ALFOMBRAS	9	28	19	56	24,00 €	1.344,00 €
PUFF				13	6,00 €	78,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>548</b>	<b>944</b>	<b>1.127</b>	<b>2.632</b>		<b>67.016,40</b>

Baños Habitaciones:	PI. 0	PI. 1	PI. 2	Cantidad	P.Unitario	Total
TOALLERO BAÑERA	17	30	37	84	15,00 €	1.260,00 €
LAVAMANOS DE CRISTAL	17	30	39	86	12,00 €	1.032,00 €
ESPEJOS DE BAÑO	17	30	39	86	30,00 €	2.580,00 €
ESPEJO DE AUMENTO	17	30	37	84	18,00 €	1.512,00 €
SECADORES	17	30	39	86	6,00 €	516,00 €
PAPELERAS BAÑO PEQUEÑAS	17	30	39	86	5,00 €	430,00 €
CARRITOS CRISTAL-ALUMINIO	17	30	37	84	10,00 €	840,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>119</b>	<b>210</b>	<b>267</b>	<b>596</b>		<b>8.170,00 €</b>

<b>DECORACIÓN PASILLOS</b>						<b>1.450,00 €</b>
----------------------------	--	--	--	--	--	-------------------

OFFICES	P.0	P.1	P.2	P2-O	UDS.	P.UNITARIO	TOTAL
CARROS AMENITES Y ROPA	1	2	2	1	6	45,00 €	270,00 €
CARRO TIJERAS	2	2	4		8	45,00 €	360,00 €
ASPIRADOR	1	1	2		4	55,00 €	220,00 €
CUNA	1	1	1		3	20,00 €	60,00 €
SUPLETORIA	1	1	1		3	30,00 €	90,00 €
PALOS DE MOCHO	5	3	4	1	13	1,00 €	13,00 €

OFFICES	P.0	P.1	P.2	P2-O	UDS.	P.UNITARIO	TOTAL
MOPAS	2	1	1		4	0,50 €	2,00 €
CUBOS	8	2	2		12	2,00 €	24,00 €
CAJONERAS PLÁSTICO	8	8	10		26	4,00 €	104,00 €
ESPEJO GRANDE	1				1	24,00 €	24,00 €
PERCHAS PINZAS	30	7	2	15	54	0,20 €	10,80 €
ESTANTERÍA 194 x 121	1	1	1		3	6,00 €	18,00 €
ESTANTERÍA 194 x 101	3	3	3		9	5,00 €	45,00 €
ESTANTERIAS 3 BALDAS 97x94	3	2	3		8	6,00 €	48,00 €
PALO EXTENSIBLE PEQUEÑO	1				1	2,00 €	2,00 €
PALO EXTENSIBLE GRANDE	1				1	3,00 €	3,00 €
ESCURRIDO MOCHO INDUSTRIAL	1				1	3,00 €	3,00 €
ESCALERA 3 PELDAÑOS	1				1	6,00 €	6,00 €
ESTANTERÍA 3 BALDAS 90x185	1	1			2	6,00 €	70,00 €
CARRO LIMPIEZA 3 ESTANTES Y BASURA	1	1	1		3	35,00 €	105,00 €
1 TUBO LUZ CON PORTALAMPARA	1	1	1		3	45,00 €	135,00 €
RECOGEDOR			1		1	1,00 €	1,00 €
ESCALERA 2 PELDAÑOS ALUMINIO			1		1	10,00 €	10,00 €
ESTANTERIA 3 BALDAS 60 x 185			1		1	12,00 €	12,00 €
ESTANTERIA 198x90 - 5 BALDAS				2	2	16,00 €	32,00 €
ASPIRADOR MANGO DE PIE				1	1	232,00 €	232,00 €
ALMOHADAS NUEVAS				6	6	8,00 €	48,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>74</b>	<b>37</b>	<b>41</b>	<b>26</b>	<b>178</b>		<b>1.947,80 €</b>

SALONES	CONS. Y HALL	CANTIDAD	P. UNITARIO	TOTAL
MESA GRIS 153x50	17	17	45,00 €	765,00 €
MESA COLOR ABEDUL 140x70	12	12	55,00 €	660,00 €
MESA COLOR WENGE 140x70	7	7	55,00 €	385,00 €
SILLAS ROJAS CON RUEDAS	54	54	35,00 €	1.890,00 €
SILLAS ROJAS SIN RUEDAS	49	49	25,00 €	1.225,00 €
FLIPCHART	2	2	30,00 €	60,00 €
PERCHERO	2	2	15,00 €	30,00 €
PANTALLA	2	2	55,00 €	110,00 €
TELÉFONOS	3	3	36,00 €	108,00 €
EXTINTORES	4	4	25,00 €	100,00 €
PAPELERAS	4	4	10,00 €	40,00 €
MACETEROS	2	2	30,00 €	60,00 €
CAÑÓN	1	1	55,00 €	55,00 €
LAMPARAS DE TECHO	51	51	32,00 €	1.632,00 €

SALONES	CONS. Y HALL	CANTIDAD	P. UNITARIO	TOTAL
MESA AUXILIAR CAÑÓN	2	2	20,00 €	40,00 €
CUADROS ROJOS 1x1	2	2	175,00 €	350,00 €
MESA LARGA MARRÓN	1	1	45,00 €	45,00 €
LAMPARAS DE MESA	2	2	12,00 €	24,00 €
LAMPARAS ESFÉRICAS DECORACIÓN	2	2	18,00 €	36,00 €
JARRONES	2	2	45,00 €	90,00 €
CUADROS 1,45 x 1,41	2	2	180,00 €	360,00 €
CUADRO 1,46x 1,46	1	1	190,00 €	190,00 €
SOFAS MARRONES	2	2	60,00 €	120,00 €
SILLONES	2	2	45,00 €	90,00 €
MESA MARRÓN BAJA	1	1	25,00 €	25,00 €
PLATO DECORATIVO	1	1	18,00 €	18,00 €
MESA BLANCA Y NEGRA	2	2	40,00 €	80,00 €
ALFOMBRA	1	1	145,00 €	145,00 €
NEVERA	1	1	49,00 €	49,00 €
CUADROS 1,30 x 1,30	3	3	165,00 €	495,00 €
MESA PRESIDENCIAL	1	1	65,00 €	65,00 €
LAMPARA DE MESA	1	1	24,00 €	24,00 €
MUEBLE MARRÓN CON CAJONES	2	2	30,00 €	60,00 €
CUADRO 1,17 x 4	1	1	220,00 €	220,00 €
TELEVISIÓN	1	1	80,00 €	80,00 €
CUADRO 1,80x1,15	1	1	190,00 €	190,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>244</b>	<b>244</b>		<b>9.916,00 €</b>

COMEDOR PERSONAL	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
ARCÓN CONGELADOR	1	150,00 €	150,00 €
NEVERA PEQUEÑA 1,40x53	1	40,00 €	40,00 €
MICROONDAS	1	30,00 €	30,00 €
MUEBLE DE 2 BALDAS 215X95	1	25,00 €	25,00 €
CESTAS DE LAVAPLATOS CON RUEDAS	6	20,00 €	120,00 €
SILLAS PLASTICO PATAS DE ALUMINIO	12	15,00 €	180,00 €
MESA PLÁSTICO Y ALUMINIO 1,90 x 1	1	24,00 €	24,00 €
ENCIMERA LACADA 300x60	1	55,00 €	55,00 €
ESTANTERÍAS HIERRO 100X200	5	20,00 €	100,00 €
CARRO DE ALUMUNIO ASEO 2 BALDAS	1	30,00 €	30,00 €
ALFOMBRAS HABITACIONES	7	24,00 €	168,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>		<b>922,00 €</b>

CUARTO JUNTO COMEDOR PERS.	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
ESTANTERIAS METAL 200x90	4	50,00 €	200,00 €
ESTANTERIAS METAL 200x94	8	50,00 €	400,00 €
PORTACOPAS RUEDAS	2	60,00 €	120,00 €
ASPIRADOR	3	30,00 €	90,00 €
TOSTADORA DE PAN UFESA	1	6,00 €	6,00 €
PLATOS DE POSTRE	48	1,00 €	48,00 €
PLATOS CAFÉ	30	1,00 €	30,00 €
PLATOS CAFÉ PEQUEÑOS	88	1,00 €	88,00 €
TAZAS DE CAFÉ PEQUEÑAS	72	1,00 €	72,00 €
LECHERAS	4	5,00 €	20,00 €
TETERAS	4	7,00 €	28,00 €
PANERA	1	6,00 €	6,00 €
QUESERA GRANDE	1	12,00 €	12,00 €
PORTAROLLO INDUSTRIAL	1	8,00 €	8,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>267,00</b>		<b>1.128,00 €</b>

LAVANDERÍA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
ESTANTERÍA 102x195	4	50,00 €	200,00 €
ESTANTERÍA 210x153	1	50,00 €	50,00 €
ESTANTERÍA 91x195	2	50,00 €	100,00 €
ASPIRADOR	1	30,00 €	30,00 €
SECADORA	1	120,00 €	120,00 €
LAVADORA	1	300,00 €	300,00 €
PLANCHADOR PLANCHA VAPOR 700W	1	60,00 €	60,00 €
CESTAS MIMBRE ROPA	2	18,00 €	36,00 €
PANEL CORCHO	1	6,00 €	6,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>		<b>902,00 €</b>

ASEOS PERSONAL	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
TAQUILLAS 25X180	11	45,00 €	495,00 €
TAQUILLAS 30X175	4	45,00 €	180,00 €
BANCOS DE MADERA	2	12,00 €	24,00 €
PORTA TOALLETAS INDUSTRIAL	2	6,00 €	12,00 €
PORTAROLLOS	4	3,00 €	12,00 €
RADIADOR PEQUEÑO HJM	1	15,00 €	15,00 €
ESPEJO 90X150	2	15,00 €	30,00 €
CUBOS BASURA COMUNIDAD CON TAPA	3	5,00 €	15,00 €
ESTANTERIAS MADERA 1,35 X 38	5	8,00 €	40,00 €

ASEOS PERSONAL	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
PERCHERO CON 7 GANCHOS	1	10,00 €	10,00 €
PERCHERO CON 11 GANCHOS	1	12,00 €	12,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>		<b>845,00 €</b>

COCINA DESAYUNOS	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
PLATOS EXTRAGRANDES	54	2	108,00 €
PLATOS GRANDES	51	1	51,00 €
PLATOS HONDOS	10	1	10,00 €
PLATOS MEDIANOS	113	1	113,00 €
PLATOS PEQUEÑOS	204	1	204,00 €
PLATOS MEDIANOS CAFÉ	158	1	158,00 €
PLATOS PEQUEÑOS CAFÉ	38	1	38,00 €
CUENCOS CEREALES	18	1	18,00 €
VASOS PEQUEÑOS	77	1	77,00 €
VASOS NORMALES	33	1	33,00 €
PORTASERVILLETAS	1	1	1,00 €
DISPENSADOR JABON	2	4	8,00 €
ESTANTERÍA PEQUEÑA ALUMINIO	1	4	4,00 €
TAPERS PLÁSTICO	15	0,5	7,50 €
PINZAS	14	2	28,00 €
CUCHARAS ZUMO	4	1	4,00 €
CUCHILLO PAN	1	1	1,00 €
PALETA CEREALES	4	1	4,00 €
BANDEJAS FRUTA	6	2	12,00 €
TAPADERAS PLÁSTICO PEQUEÑAS	9	0,5	4,50 €
TAPADERAS PLÁSTICO GRANDES	4	0,5	2,00 €
MOLINILLO DE CAFÉ	2	10	20,00 €
BANDEJAS GRANDES COMPANAGE	10	10	100,00 €
BANDEJAS PEQUEÑAS	9	6	54,00 €
BANDEJAS MEDIANAS	16	7	112,00 €
JARRAS ZUMO	29	4	116,00 €
RALLADOR	1	2	2,00 €
BANDEJA ALUMINIO REDONDA	11	3	33,00 €
TAZÓN	15	1	15,00 €
VASO TUBO	33	1	33,00 €
TARTELETA	2	1	2,00 €
CUBO BASURA	1	4	4,00 €
CUBITERAS	10	10	100,00 €
CUBITERA PEQUEÑA	1	8	8,00 €

COCINA DESAYUNOS	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
TARROS CON TAPA	8	2	16,00 €
TAPADERAS COMIDA	5	2	10,00 €
ACEITERAS ALUMINIO	6	2	12,00 €
TARROS CRISTAL	11	3	33,00 €
CUENCO ALUMINIO DANONES	1	3	3,00 €
BANDEJA MADERA	2	5	10,00 €
PILA ALUMINIO	2	40	80,00 €
MUEBLE LAVADERO ALUMINIO	1	60	60,00 €
HORNO	1	80	80,00 €
MUEBLE BANDEJERO	1	50	50,00 €
BANDEJAS HORNO	8	25	200,00 €
LAVAVAJILLAS	1	60	60,00 €
BANDEJAS LAVAVAJILLAS	6	15	90,00 €
CAFETERA SPAZIALE	1	260	260,00 €
CAFETERA MELITA 2 JARRAS	1	30	30,00 €
NEVERA DANONES	1	55	55,00 €
MICROONDAS	1	15	15,00 €
ESTANTE COCINA 1,23x1,70	1	5	5,00 €
ESTANTE COCINA 1,13x1,70	1	5	5,00 €
ESTANTE COCINA 89x1,71	1	5	5,00 €
CALIENTA LECHE INDUSTRIAL	1	160	160,00 €
ESTANTERIAS ALUMINIO PARED 2 x 2,25	1	30	30,00 €
MUEBLE ALUMINIO 2 PUERTAS	1	60	60,00 €
MUEBLE ALUMINIO PEQUEÑO 2 PUERTAS	1	70	70,00 €
PANERA DE CRISTAL	1	30	30,00 €
GRIFO CON MANGUERA DE DUCHA	1	20	20,00 €
CUENCOS MARRONES	8	2	16,00 €
BANDEJAS MARRONES	16	4	64,00 €
CAMARERA	1	20	20,00 €
MESA ALUMINIO CON RUEDAS	1	55	55,00 €
MÁQUINA CORTAFIAMBRES	1	50	50,00 €
NEVERA MEDIANA	1	60	60,00 €
NEVERA GRANDE	1	90	90,00 €
ARCÓN	1	40	40,00 €
TOSTADORA GRANDE	1	15	15,00 €
TOSTADORA PEQUEÑA	1	12	12,00 €
TERMO GRANDE	3	40	120,00 €
TERMO MEDIANO	7	30	210,00 €
TERMO PEQUEÑO	3	25	75,00 €

COCINA DESAYUNOS	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
CAZO LECHE	2	5	10,00 €
BANDEJAS MIMBRE GRANDE	5	12	60,00 €
BANDEJAS MIMBRE PEQUEÑAS	2	10	20,00 €
CUCHARAS CAFÉ	25	1	25,00 €
CUCHARAS MEDIANAS	54	1	54,00 €
CUCHARAS GRANDES	33	1	33,00 €
TENEDORES NORMALES DESAYUNO	105	1	105,00 €
TENEDORES CARNE	41	1	41,00 €
CUCHILLOS CARNE	17	1	17,00 €
CUCHILLOS DESAYUNO	58	1	58,00 €
TAZAS DE CAFÉ	75	0,5	37,50 €
TAZAS DE CAFÉ PEQUEÑAS	32	0,5	16,00 €
BANDEJAS ROOM SERVICE	8	12	96,00 €
BANDEJAS ROOM SERVICE MARRONES	2	12	24,00 €
JARRITAS DE CAFÉ PEQUEÑAS	6	10	60,00 €
JARRITAS DE LECHE PEQUEÑAS	7	10	70,00 €
CESTAS DE PAN HONDAS	2	20	40,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1542</b>		<b>4.527,50 €</b>

SALÓN DESAYUNOS	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
MESA DE 4 PATAS	15	25	375,00 €
SILLAS DE 4 PATAS	30	15	450,00 €
MUEBLE DE BUFFET	1	90	90,00 €
SILLONES MARRONES	4	55	220,00 €
MESA RODONDA MARMOL	2	85	170,00 €
MESA CRISTAL	5	80	400,00 €
SILLONES NEGROS	15	65	975,00 €
MUEBLE CENTRO CON CRISTAL	1	55	55,00 €
MESA CON RUEDAS	1	60	60,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>74</b>		<b>2.795,00 €</b>

MENAJE RTE Y SALON BANQUETES	UNIDADES	PRECIO UNITARIO	TOTAL
PLATOS BASE 31CM	594	1,00 €	594,00 €
PLATOS HONDOS	569	1,00 €	569,00 €
PLATO PAN	378	0,50 €	189,00 €
PLATO CAFÉ	336	1,00 €	336,00 €
PLATO INFUSIÓN	245	1,00 €	245,00 €

MENAJE RTE Y SALON BANQUETES	UNIDADES	PRECIO UNITARIO	TOTAL
PLATOS POSTRE	566	1,00 €	566,00 €
PLATOS CONSOMÉ	638	1,00 €	638,00 €
PLATOS TRICHEROS	991	1,00 €	991,00 €
TAZAS CAFÉ	256	1,00 €	256,00 €
TAZAS INFUSIÓN	75	1,00 €	75,00 €
LECHERA PEQUEÑA 16CL	30	2,00 €	60,00 €
TETERAS 31CL	75	2,00 €	150,00 €
TAZAS CONSOMÉ	431	1,00 €	431,00 €
SOPERA BLANCA GRANDE	7	5,00 €	35,00 €
SOPERA BLANCA PEQUEÑA CON PIE	5	5,00 €	25,00 €
SOPERA BLANCA PEQUEÑA SIN PIE	4	5,00 €	20,00 €
SALSERAS	80	4,00 €	320,00 €
JARRITAS BLANCAS SALSERAS	9	4,00 €	36,00 €
DECANTADOR DE VINO	1	10,00 €	10,00 €
JARRAS AGUA	6	2,00 €	12,00 €
TERMOS	3	15,00 €	45,00 €
CENICEROS CERÁMICA BLANCO AGUA AC	72	2,00 €	144,00 €
CENICEROS DE BAQUELITA CON LOGO AC	9	2,00 €	18,00 €
VASOS REFRESCO	90	1,00 €	90,00 €
VASOS TUBO	403	0,75 €	302,25 €
VASOS ESPUMA	184	1,00 €	184,00 €
VASOS COPA FRUTA	225	1,00 €	225,00 €
VASO WHISKY SCHOTT	207	1,00 €	207,00 €
VASO INFUSIÓN CRISTAL	153	1,00 €	153,00 €
COPA COÑAC SCHOTT	420	2,00 €	840,00 €
VASO ZUMO PEQUEÑO	42	1,00 €	42,00 €
COPA VINO SPIEGELAU	274	1,00 €	274,00 €
COPAS AGUA	829	0,50 €	414,50 €
COPAS CAVA	344	0,50 €	172,00 €
COPAS CAVA KALIX	201	1,00 €	201,00 €
COPAS MARTINI	6	1,00 €	6,00 €
COPAS COÑAC MODELO SCHWEIZ	74	2,00 €	148,00 €
COPAS COÑAC GRANDE	4	3,00 €	12,00 €
COPAS CERVEZA	107	0,50 €	53,50 €
CATAVINOS	401	5,00 €	2.005,00 €
VASOS BÁSICOS	6	0,20 €	1,20 €
COPA VINO RESTAURANTE	13	2,00 €	26,00 €
COPA VINO GRANDE	7	2,00 €	14,00 €

MENAJE RTE Y SALON BANQUETES	UNIDADES	PRECIO UNITARIO	TOTAL
TENEDORES TRINCHEROS	1.145	1,00 €	1.145,00 €
CUCHILLOS TRINCHEROS	1.306	1,00 €	1.306,00 €
CUCHILLOS CARNE	606	1,00 €	606,00 €
TENEDOR PESCADO	733	1,00 €	733,00 €
CUCHILLO PESCADO	769	1,00 €	769,00 €
TENEDOR POSTRE	572	0,50 €	286,00 €
CUCHILLO POSTRE	454	0,50 €	227,00 €
TENEDOR LUNCH	598	0,50 €	299,00 €
CUCHILLO LUNCH	201	0,50 €	100,50 €
CUCHARAS POSTRE MOKA	560	0,50 €	280,00 €
CUCHARILLAS CAFÉ	198	0,30 €	59,40 €
CUCHARAS GRANDES SERVIR	62	2,00 €	124,00 €
CUCHARONES GRANDES SOPA	8	3,00 €	24,00 €
CUCHILLO TRINCHERO DOTACIÓN RESTAURANTE	50	1,00 €	50,00 €
CUCHILLO CARNE DOTACIÓN RESTAURANTE	42	1,00 €	42,00 €
TENEDOR TRINCHERO DOTACIÓN RESTAURANTE	66	1,00 €	66,00 €
TENEDOR ARROCERO DOTACIÓN RESTAURANTE	27	1,00 €	27,00 €
CUCHILLO DE QUESO	1	1,00 €	1,00 €
CUCHARA RESTAURANTE	52	1,00 €	52,00 €
TENEDOR PESCADO RESTAURANTE	63	1,00 €	63,00 €
CUCHILLO PESCADO	51	1,00 €	51,00 €
CUCHARA RESTAURANTE GRANDE	33	2,00 €	66,00 €
CUCHARÓN RESTAURANTE	41	2,00 €	82,00 €
CUCHARÓN TENEDOR	4	2,00 €	8,00 €
TENEDOR POSTRE RESTAURANTE	41	0,50 €	20,50 €
CUCHILLO POSTRE RESTAURANTE	52	0,50 €	26,00 €
CUCHARA POSTRE	48	0,30 €	14,40 €
PALA RECOGEMIGAS	5	2,00 €	10,00 €
PINZAS TIJERAS	4	2,00 €	8,00 €
RALLADORES 4 CARAS	2	2,00 €	4,00 €
COCKTAILEROS	5	15,00 €	75,00 €
COLADOR GUSANILLO PARA COCKTAILEROS	2	1,00 €	2,00 €
VASO BATIDOR	7	2,00 €	14,00 €
CUBITERA HIELO INOX	5	3,00 €	15,00 €
CUBO CHAMPÁN	46	5,00 €	230,00 €
PIE CROMADO PORTA CUBOS	9	5,00 €	45,00 €
CAMPANAS ROOM SERVICE	9	15,00 €	135,00 €

MENAJE RTE Y SALON BANQUETES	UNIDADES	PRECIO UNITARIO	TOTAL
BANDEJAS CAMARERO REDONDAS 40CM	46	5,00 €	230,00 €
BANDEJA RECTANGULAR ASAS RS 60X47	5	5,00 €	25,00 €
BANDEJA RECTANGULAR ASAS RS 48X37	7	5,00 €	35,00 €
PINZAS AZÚCAR	4	1,00 €	4,00 €
PINZAS HIELO	9	2,00 €	18,00 €
BANDEJA OVAL PEQUEÑA	5	3,00 €	15,00 €
BANDEJA OVAL 35 CM	22	4,00 €	88,00 €
BANDEJA OVAL 50 CM	5	5,00 €	25,00 €
JARRA MEDIDORA PLÁSTICO 1 LT	1	1,00 €	1,00 €
JARRA MEDIDORA PLÁSTICO 2 LT	1	1,00 €	1,00 €
CENTRIFUGADORA MANUAL 10 LT	1	45,00 €	45,00 €
BANDEJA HORNO PLANA ALTURA 2CM	81	10,00 €	810,00 €
BANDEJA HORNO PLANA ALTURA 4CM	49	12,00 €	588,00 €
BANDEJA HORNO PLANA ALTURA 6CM	20	13,00 €	260,00 €
BANDEJA HORNO PLANA ALTURA 10CM	14	15,00 €	210,00 €
REJILLAS HORNO	24	10,00 €	240,00 €
BANDEJA RUSTIDERA LACOR 60X45	12	10,00 €	120,00 €
BANDEJA RUSTIDERA LACOR 40X30	12	10,00 €	120,00 €
CAZUELA BARRO 29CM	2	2,00 €	4,00 €
CAZUELA BARRO 30CM	2	2,00 €	4,00 €
CAZUELA BARRO 34CM	3	2,00 €	6,00 €
OLLA 40CM 16CM ALTO	2	2,00 €	4,00 €
OLLA 32CM 13CM ALTO	1	2,00 €	2,00 €
OLLA 37CM 14CM ALTO	2	5,00 €	10,00 €
OLLA 32CM 31CM ALTO	2	6,00 €	12,00 €
OLLA 42CM 39CM ALTO	1	8,00 €	8,00 €
TAPA OLLA 29CM	4	1,00 €	4,00 €
TAPA OLLA 35CM	2	1,00 €	2,00 €
TAPA OLLA 40CM	3	2,00 €	6,00 €
OLLA 24CM	1	5,00 €	5,00 €
OLLA 30CM / 30CM ALTO	1	5,00 €	5,00 €
OLLA 40CM	2	5,00 €	10,00 €
OLLA 35CM	1	5,00 €	5,00 €
OLLA 30CM /12 CM ALTO	2	5,00 €	10,00 €
TAPA OLLA 24 CM	1	1,00 €	1,00 €
TAPA OLLA 30 CM	2	1,00 €	2,00 €
CAZO 12CM	1	2,00 €	2,00 €
CAZO 14CM	4	2,00 €	8,00 €

MENAJE RTE Y SALON BANQUETES	UNIDADES	PRECIO UNITARIO	TOTAL
CAZO 16CM	8	2,00 €	16,00 €
CAZO 18CM	6	2,00 €	12,00 €
CAZO 20CM	3	3,00 €	9,00 €
SARTÉN 32CM	3	4,00 €	12,00 €
SARTÉN INOX 32CM	1	5,00 €	5,00 €
SARTÉN INOX 24CM	1	5,00 €	5,00 €
SARTÉN 40CM	2	4,00 €	8,00 €
SARTÉN 31CM	6	4,00 €	24,00 €
SARTÉN 27CM	9	4,00 €	36,00 €
SARTÉN 19CM	7	4,00 €	28,00 €
SARTÉN 16CM	1	4,00 €	4,00 €
SARTÉN 24CM	7	4,00 €	28,00 €
SARTÉN 23CM	1	4,00 €	4,00 €
SARTÉN 12CM	4	3,00 €	12,00 €
TABLAS CORTAR	7	5,00 €	35,00 €
TABLAS CORTAR 60X40	4	6,00 €	24,00 €
TABLAS CORTAR 40X40	2	5,00 €	10,00 €
SARTÉN ESMALTADA CON ASAS 51CM	5	5,00 €	25,00 €
SARTÉN ESMALTADA CON ASAS 41CM	9	5,00 €	45,00 €
SERVIDOR HELADO BOLAS GRANDE	4	5,00 €	20,00 €
SERVIDOR HELADO BOLAS PEQUEÑO	2	4,00 €	8,00 €
PASAPURÉS 30CM INOX	3	3,00 €	9,00 €
COLADOR CHINO INOX 26CM	2	3,00 €	6,00 €
COLADOR CHINO INOX 20CM	2	3,00 €	6,00 €
COLADOR CHINO INOX 16CM	1	3,00 €	3,00 €
DOSIFICADOR DE SALSAS	2	3,00 €	6,00 €
TRIANGULO COLADOR CHINO	1	2,00 €	2,00 €
BATIDOR GRANDE	3	55,00 €	165,00 €
BATIDOR PEQUEÑO	3	45,00 €	135,00 €
ESPÁTULA	1	1,00 €	1,00 €
TAMIZADOR 31CM	1	1,00 €	1,00 €
PLATO INOX ESCURREFRITOS	3	4,00 €	12,00 €
CUCHARÓN MEDIANO 6,5CM	5	2,00 €	10,00 €
CUCHARÓN MEDIANO 8CM	2	2,00 €	4,00 €
CUCHARÓN MEDIANO 10CM	3	2,00 €	6,00 €
ESPUMADERAS 8CM	6	2,00 €	12,00 €
ESPUMADERAS 14CM	2	2,00 €	4,00 €
ESPUMADERAS 20CM	3	2,00 €	6,00 €
COLADOR MALLA 16CM	1	2,00 €	2,00 €

MENAJE RTE Y SALON BANQUETES	UNIDADES	PRECIO UNITARIO	TOTAL
COLADOR MALLA 22CM	1	2,00 €	2,00 €
COLADOR MALLA 26CM	2	2,00 €	4,00 €
MANDOLINA	1	15,00 €	15,00 €
CUBETA REDONDA CON ASAS 35X20	1	15,00 €	15,00 €
CUBETA REDONDA CON ASAS 36X43	1	15,00 €	15,00 €
CUBETA REDONDA CON ASAS 33X43	2	15,00 €	30,00 €
TAPAS PLÁSTICA PARA CUBETA 33X43	2	1,00 €	2,00 €
TAPA PLÁSTICO 45X35X20	8	1,00 €	8,00 €
CUBETA PLÁSTICO 44X28X8	3	4,00 €	12,00 €
CUBETA PLÁSTICO PERFORADA 62X32X13	2	4,00 €	8,00 €
RECIPIENTE DE PLÁSTICO MEDIDOR 22LT	1	3,00 €	3,00 €
RECIPIENTE DE PLÁSTICO MEDIDOR 18LT	2	3,00 €	6,00 €
RECIPIENTE DE PLÁSTICO MEDIDOR 7,5LT	1	3,00 €	3,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>17.767</b>		<b>22.029,00 €</b>

CESTAS Y CARROS HOSTELERIA	Ud.	P.UNITARIO	TOTAL
CESTA 16C258 BASE 16 COMPARTIMENTOS	107	45	4.815,00 €
CESTA 20C2258 BASE CON 20 COMPARTIMENTOS	42	45	1.890,00 €
CESTA PR54314 BASE PINCHOS	8	45	360,00 €
CESTA BR258 BASE	9	45	405,00 €
CESTA BR258 AMARILLO + 3 ALTURAS 25 COMPARTIMENTOS	54	45	2.430,00 €
CESTA BR258 VERDE + 3 ALTURAS 25 COMPARTIMENTOS	55	45	2.475,00 €
CESTA BR258 AZUL + 3 ALTURAS 49 COMPARTIMENTOS	53	60	3.180,00 €
CESTA BR258 ROJO + 4 ALTURAS 49 COMPARTIMENTOS	22	60	1.320,00 €
CESTA BR258 MARRÓN + 2 ALTURAS 16 COMPARTIMENTOS	14	45	630,00 €
CESTA BR258 AZUL + 1 ALTURAS 25 COMPARTIMENTOS	22	45	990,00 €
CARROS PORTACESTAS	42	70	2.940,00 €
TAPAS CESTAS	38	3	114,00 €
CARRO PORTAPLATOS DC1225	3	50	150,00 €
CARRO PORTAPLATOS DC1125	5	50	250,00 €
CARRO PORTAPLATOS DC825	3	50	150,00 €
CARRO PORTAPLATOS DC950	1	50	50,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>478</b>		<b>22.149,00 €</b>

INVENTARIO COCINA	UNIDADES	PRECIO UNITARIO	TOTAL
THERMOMIX	1	190,00 €	190,00 €
CORTADORA DE FIAMBRE	1	170,00 €	170,00 €
BÁSCULA DE SOBRESUELO	1	290,00 €	290,00 €
PICADORA DE CARNE	1	300,00 €	300,00 €
ABRELATAS	1	22,00 €	22,00 €
MICROONDAS	2	90,00 €	180,00 €
CORTADORA HORTALIZAS	1	220,00 €	220,00 €
BÁSCULA DE MESA	1	140,00 €	140,00 €
MÁQUINA ENVASADO AL VACÍO	1	90,00 €	90,00 €
CARROS HORNO	2	85,00 €	170,00 €
DESINFECTADORES POR OZONO	2	90,00 €	180,00 €
GRATINADORA	2	320,00 €	640,00 €
CARROS EMPLATAR FRANCKE	2	65,00 €	130,00 €
FABRICADOR DE CUBITOS P65A	1	260,00 €	260,00 €
FABRICADOR DE CUBITOS P45A	1	230,00 €	230,00 €
LAVAVAJILLAS GS501 (COCINA RESTAURANTE)	1	1.050,00 €	1.050,00 €
TREN DE LAVADO (SALÓN DE BANQUETES)	1	2.450,00 €	2.450,00 €
CAMARAS FRIGO ZANOTTI	3	650,00 €	1.950,00 €
CAMARAS FRIGO ZANOTTI	3	650,00 €	1.950,00 €
BANCADAS COCINA ACERO INOX.	4	490,00 €	1.960,00 €
ARMARIOS ACERO INOX.	4	220,00 €	880,00 €
ARMARIOS ACERO INOX. (RESTAURANTE)	4	190,00 €	760,00 €
COCINA MARENO	1	2.900,00 €	2.900,00 €
COCINA RESTAURANTE	1	2.200,00 €	2.200,00 €
EXTRACTORES	2	1.050,00 €	2.100,00 €
CAFETESA SPAZIALE EK 2 GRUPOS	1	625,00 €	625,00 €
DESCALCIFICADOR	1	40,00 €	40,00 €
MOLINILLO CUNILL	1	45,00 €	45,00 €
NEVERA COMERSA	3	180,00 €	540,00 €
NEVERA RATIONAL	2	190,00 €	380,00 €
MOLINILLO PENTA	1	105,00 €	105,00 €
BANDEJAS INOX., CUBERTERIAS	1	160,00 €	160,00 €
CARRO PARA PERCHAS	4	145,00 €	580,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>58</b>		<b>23.887,00 €</b>

SILLAS Y MESAS SALON BANQ.	CANTIDAD	P.UNITARIO	TOTAL
SILLAS SALÓN BANQUETES	473	15,00	7.095,00 €
MESAS ALTAS CENTRO BRILLO	5	190,00	950,00 €
MESAS EXPORT REDONDA 1800MM	30	85,00	2.550,00 €
MESAS EXPORT REDONDA 1600MM	8	75,00	600,00 €
MESAS PLEGLABLE ROOM SERVICE	2	55,00	110,00 €
MESAS RESTAURANTE	23	45,00	1.035,00 €
SILLAS RESTAURANTE	52	15,00	780,00 €
CARRO TRANSPORTE MESAS	2	240,00	480,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>595</b>		<b>13.600,00 €</b>

VARIOS			TOTAL
GIMNASIO			940,00 €
CUARTOS TECNICOS EDIFICIOS			1.140,00 €
CUARTO TECNICO TELECOMUNICACIONES			2.250,00 €
EXTINTORES			2.000,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>6.330,00 €</b>

Como resumen, el Contenido quedaría valorado según a precios de mercado de la siguiente forma:

ZONA		TOTAL
RECEPCIÓN		1.730,00 €
ARTICULOS DECORATIVOS		990,00 €
MOSTRADOR RECEPCIÓN		828,00 €
DESPACHO ADMINISTRACIÓN		1.676,00 €
DESPACHO DIRECCIÓN		1.080,00 €
BACK (DESPACHO RECEPCIÓN)		688,00 €
RESTAURANTE		7.519,00 €
SALA AC Y DESAYUNOS		4.048,00 €
HABITACIONES		67.016,00 €
BAÑOS HABITACIONES		8.170,00 €
DECORACIÓN PASILLOS		1.450,00 €
OFFICES		1.948,00 €
SALONES		9.916,00 €
COMEDOR PERSONAL		922,00 €
CUARTO JUNTO COM. PERS.		1.128,00 €

ZONA		TOTAL
LAVANDERÍA		902,00 €
ASEOS PERSONAL		845,00 €
COCINA DESAYUNOS		4.528,00 €
SALÓN DESAYUNOS		2.795,00 €
MENAJE Y VAJILLA RTE Y SALON		22.029,00 €
CESTAS Y CARROS HOSTELERIA		22.149,00 €
INVENTARIO COCINA		23.887,00 €
SILLAS Y MESAS SALON		13.600,00 €
VARIOS		6.330,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>206.174,00 €</b>

Por lo tanto, podemos concluir que la valoración del Contenido del Hotel Ciutat de Alcoi (Equipamiento, mobiliario y enseres) de una forma pormenorizada e individualizada a precios reales y de mercado realizada por nuestra parte por importe de **206.174,00 €**, sería muy superior y por lo tanto no coincidiría con la valoración de esta partida reflejada en el Inmovilizado Material (Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material) del Balance de empresa en liquidación de los ejercicios 2013, 2014 y 2015, donde consta un importe de **96.517,00 €**, siendo éste último idéntico al que consta en la valoración del informe pericial emitido por Dimotec Arquitectura S.L. en fecha 29/04/2015.

Ahora bien en estos términos, y dado que como veremos más adelante el fin del presente informe es la "valoración de la unidad productiva en funcionamiento", debemos realizar un aumento de la valoración de Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material entendiéndolo como parte integrante de dicha unidad productiva, es decir como un todo, por lo que dichos bienes que poseen un cierto valor individual, adquieren un mayor valor al encontrarse todos ellos al mismo tiempo en disposición de producir de inmediato, además de tener que añadir un término a la valoración hasta el momento no tenido en cuenta, que sería el coste de mano de obra para realizar la instalación y puesta en marcha de todos los elementos valorados, por lo que podemos establecer el siguiente incremento de valor:

➤ Equipamiento, mobiliario y enseres como unidad de producción:

$$(206.174,00 € + 60\%) = \underline{\underline{329.878 €}}$$

## VALORACIÓN DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

En el siguiente epígrafe, realizamos la “valoración de la empresa en su conjunto y de la unidad productiva que la integra bajo la hipótesis de continuidad de las operaciones y liquidación”, según lo especificado en el Real Decreto-Ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, número 5º al apartado 2 del artículo 75 de la LECO, por lo que realizamos dicha valoración sin tener en cuenta el endeudamiento del Hotel Ciutat de Alcoi, lo cual sería una limitación frente a terceros debido a dicha circunstancia.

Para realizar la valoración de la empresa y su unidad productiva, ya que en el presente caso solo existe una unidad cuya actividad es la propia de un hotel con sus diferentes actividades de hospedaje y restauración, hemos empleado diferentes métodos de valoración que podemos resumir de la siguiente forma:

### I- VALORACIÓN ESTÁTICA: VALOR BALANCE Y VALOR SUSTANCIAL

#### 1- Valoración Balance.

En base a los datos proporcionados en las Cuentas Anuales 2015 (Anexo 3) resultaría de la suma del activo no corriente más el activo corriente:

CONCEPTO	IMPORTE
Activo no corriente.....	5.008.407 €
Activo Corriente.....	264.153 €
<b>VALOR BALANCE.....</b>	<b>5.272.560 €</b>

#### 2- Valor Sustancial

De los datos obtenidos en el Informe de valoración de terrenos y edificio (Anexo 2), podemos concluir que:

CONCEPTO	IMPORTE
Terrenos.....	915.000 €
Edificio.....	3.949.114 €
Mob. y Equip.....	329.878 €
<b>VALOR SUSTANCIAL BRUTO.....</b>	<b>5.193.992 €</b>

## II- VALORACIÓN DINÁMICA: DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA

### ➤ Introducción

El método del Descuento de Flujos de Caja o Discounted Cash Flow, es el más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor para la empresa y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

Desde este enfoque, el valor de la empresa en el mercado, a largo plazo, no depende de sus resultados contables sino que se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la empresa puede disponer para retribuir tanto a los capitales propios como a los fondos ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación.

Por lo tanto, el método del Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow) está basado en una estimación de las rentas que la Empresa en funcionamiento va a generar, realizada de la manera más técnica y objetiva posible.

Se parte de un estudio del pasado y del presente del negocio, realizando un análisis de la información disponible y aplicando ciertos parámetros para obtener una proyección financiera de la actividad económica futura de la empresa. Se trata de realizar la proyección más certera de los flujos libres de caja derivados de la actividad económica, flujo de la combinación de los activos de la empresa y del posicionamiento de mercado actual y potencial.

El valor de la empresa, y en consecuencia de los Fondos Propios, vendrá determinado por el valor presente de todos los futuros flujos de caja libres que genera el negocio, lo que supone:

1. Relegar a un segundo término la óptica puramente patrimonial o liquidativa.
2. Considerar explícitamente la organización empresarial en funcionamiento.
3. Tener en cuenta la capacidad del negocio para generar un flujo de cobros y pagos a lo largo de su vida.
4. Apoyarse básicamente en la información que suministra la cuenta de Pérdidas y Ganancias, aunque adicionalmente también se estimen otras informaciones económicas particulares, prescindiéndose, lógicamente de otros posibles resultados extraordinarios

A continuación se procede a una síntesis explicativa sobre el método de Descuento de Flujos de Caja (DFC), siendo el objetivo calcular el valor de la hipotética actividad, como el valor actual resultante de dos períodos:

“Valor Empresa (VE)”: (1) Valor actual de los Flujos de Caja del Período de Planificación + (2) Valor actual del Valor Terminal del Período de Planificación

El proceso se descompondrá en tres pasos (todo ello identificado con la continuidad de la actividad):

- Paso 1- Estimar el importe y proyección temporal de los Flujos de Caja esperados.
- Paso 2- Estimar una tasa de descuento adecuada al riesgo.
- Paso 3- Calcular el valor actual de los flujos de caja esperados.

➤ Flujo de Caja Libre Operativo

Mediante la valoración de una actividad empresarial por los Flujos de Caja Libres se sustenta que la actividad del hotel tiene la consideración de un proyecto de inversión.

Los flujos de caja libres operativos representarán a los flujos generados, después de impuestos, que se encuentran disponibles integrado por tres componentes básicos:

- 1- Flujo de Caja Bruto.
- 2- Inversión Bruta.
- 3- Flujo de Caja Libre Operativo.

Como seguidamente veremos y como referencia de lo que se desprende de las cuentas de resultados previsionales que vamos a obtener, el punto de inicio del estudio se basa en el BAIT (Beneficio antes de impuestos).

Por tanto, vamos a determinar los Flujos de Caja Libres Operativos, procediendo a la estimación de los valores actuales del mismo, previa determinación de:

- Cuentas de Resultados previsionales del Período de Planificación.
- Determinación de los Flujos de Caja Libres (Período de Planificación).
- Estimación del Valor Terminal.

Para ello, debemos indicar las bases y premisas que hemos empleado para la obtención en primer lugar de las Cuentas de Resultados previsionales del Periodo de Planificación (5 años) según los datos contables disponibles (Anexo 3):

- Periodo de Planificación: hemos considerado un periodo de 5 años que consideramos coherente con el negocio a valorar y generalmente admitido en el resto de sectores.

- Ventas.

Nos hemos basado en los datos de ventas del primer semestre de 2016 que han aumentado un 20% con respecto a las ventas del mismo periodo de 2015, y aunque las ventas entre el 2014 y 2015 hayan sufrido un incremento del 40%, hemos mantenido la previsión de un aumento del 20% para el cálculo de todo el ejercicio 2016 según un criterio de prudencia mantenido en todo este informe, duplicando el valor del primer semestre ya que la Dirección del hotel así nos lo ha comunicado que ocurre históricamente y sería mas que esperable, dada la recuperación constante de la economía que se está produciendo actualmente.

Para el resto de ejercicios del periodo, y siguiendo con el criterio de prudencia anteriormente indicado, hemos aplicado una tasa de incremento anual del 5%, con respecto al ejercicio anterior que consideramos sería correcta.

- Compras aprovisionamientos.

Las hemos calculado mediante la relación entre las compras del ejercicio anterior y el aumento de ventas de los restaurantes, en el supuesto del mantenimiento de las condiciones actuales de los mismos en que el negocio del restaurante de desayunos corre a cargo directamente del hotel y el restaurante principal se encuentra arrendado a un tercero abonando éste una tasa de 12% de las ventas netas.

- Gastos de personal

Se aplica una tasa de incremento con respecto al ejercicio anterior del 5% que consideramos prudente dado que no existen cambios sustanciales de la unidad productiva.

- Otros Gastos Generales

En esta masa contable hemos reunido el resto de gastos que no se corresponden con personal para facilitar la comprensión de los datos, aplicando una tasa para el 2016 del 10% al igual que en las ventas, aunque debemos indicar que para la obtención de los datos iniciales nos hemos basado en el ejercicio 2014, ya que en el ejercicio anterior 2015, consideramos que se encuentran sobrevalorados (\*) al incluir costes extraordinarios como los honorarios del Liquidador Judicial, además de otros gastos relacionados con la situación del Hotel y que la Dirección del mismo no nos ha podido enumerar con exactitud, además de otros gastos como los cánones del grupo hotelero AC (4% de los ingresos brutos) o provisiones de aplicación por normas de dicho grupo que no respondía a la realidad (provisión fija para insolvencia del 0,5%), etc. que ascenderían a más de 200.000 € en total.

Para el resto de ejercicios la tasa interanual de aumento de gastos es del 5%.

- Amortizaciones

Dada la disparidad en los datos que nos han sido suministrados en cuanto a las amortizaciones, hemos optado por aplicar por nuestra parte una tasa del 3% para el valor real del edificio y un 10% del valor real de la Instalaciones y mobiliario, para obtener las dotaciones anuales de amortización.

- Impuesto de Sociedades

Hemos aplicado una tasa constante del 25% sobre el Beneficio Bruto.

Por todo lo expuesto y como hemos indicado en base a los datos contables que se nos han proporcionado, las Cuentas de Resultados, tanto desde el 2014 al 2016 (1º semestre) como las Cuentas de Resultados Previsionales para el periodo establecido serán:

➤ Cuentas Resultados 2014-2016 (1º semestre)

CTAS RDOS.	2014 (*)	2015 (*)	2014	2015	2016 1º Sem.
<b>Ventas</b>	<b>602.778 €</b>	<b>843.086 €</b>	<b>602.778 €</b>	<b>843.086 €</b>	<b>511.181 €</b>
Serv.Habitaciones	490.443 €	579.317 €	490.443 €	579.317 €	344.504 €
Restaurantes	77.118 €	222.217 €	77.118 €	222.217 €	147.736 €
Otros Servicios e Ingresos	35.217 €	41.552 €	35.217 €	41.552 €	18.941 €
<b>Compras</b>	<b>-37.590 €</b>	<b>-105.852 €</b>	<b>-37.590 €</b>	<b>-105.852 €</b>	No proporcionado
<b>MARGEN BRUTO VTAS.</b>	<b>565.188 €</b>	<b>737.234 €</b>	<b>565.188 €</b>	<b>737.234 €</b>	
Gtos Personal	-266.691 €	-294.600 €	-266.691 €	-294.600 €	
Otros Gtos generales	-280.279 €	-640.891 €	-240.279 €	-500.891 €	
<b>Gastos Explotación</b>	<b>-546.970 €</b>	<b>-935.491 €</b>	<b>-506.970 €</b>	<b>-795.491 €</b>	
<b>Amort. Inmovilizado</b>	<b>-335.867 €</b>	<b>-205.504 €</b>	<b>-335.867 €</b>	<b>-205.504 €</b>	
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>-317.649 €</b>	<b>-403.761 €</b>	<b>-277.649 €</b>	<b>-263.761 €</b>	
Inp.Soc.	0 €	0 €	0 €	0 €	
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>-317.649 €</b>	<b>-403.761 €</b>	<b>-277.649 €</b>	<b>-263.761 €</b>	

➤ Cuentas Resultados Previsionales 2016-2020

CTA.RDOS.PREVISIONAL	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Ventas</b>	<b>1.022.362 €</b>	<b>1.124.598 €</b>	<b>1.237.058 €</b>	<b>1.360.764 €</b>	<b>1.496.840 €</b>
Serv. habitaciones	689.008 €	757.909 €	833.700 €	917.070 €	1.008.777 €
Restaurantes	295.472 €	325.019 €	357.521 €	393.273 €	432.601 €
Otros Servlc. e Ingres.	37.882 €	41.670 €	45.837 €	50.421 €	55.463 €
<b>Compras</b>	<b>-140.747 €</b>	<b>-154.821 €</b>	<b>-170.303 €</b>	<b>-187.334 €</b>	<b>-206.067 €</b>
<b>MARGEN BRUTO VTAS.</b>	<b>881.615 €</b>	<b>969.777 €</b>	<b>1.066.755 €</b>	<b>1.173.430 €</b>	<b>1.290.773 €</b>
Gtos Personal	-309.330 €	-324.797 €	-341.036 €	-358.088 €	-375.993 €
Otros Gtos generales	-264.307 €	-277.522 €	-291.398 €	-305.968 €	-321.267 €
<b>Gastos Explotación</b>	<b>-573.637 €</b>	<b>-602.319 €</b>	<b>-632.435 €</b>	<b>-664.056 €</b>	<b>-697.259 €</b>
<b>Dotac.Amort. Inmovilizado</b>	<b>-153.111 €</b>	<b>-153.193 €</b>	<b>-153.280 €</b>	<b>-153.371 €</b>	<b>-153.466 €</b>
<b>Bº BRUTO (BAT)</b>	<b>154.868 €</b>	<b>214.265 €</b>	<b>281.040 €</b>	<b>356.003 €</b>	<b>440.048 €</b>
Inp.Soc.	-38.717 €	-53.566 €	-70.260 €	-89.001 €	-110.012 €
<b>Bº NETO (BAIDT)</b>	<b>116.151 €</b>	<b>160.699 €</b>	<b>210.780 €</b>	<b>267.002 €</b>	<b>330.036 €</b>

➤ Determinación de los Flujos de Caja Libres

Para la obtención de los Flujos de Caja Libres hemos tenido en cuenta lo siguiente:

- Para el periodo de 5 años, un incremento interanual del inmovilizado por razones operativas del 5% sobre un valor inicial también del 5% de la valoración real de las Instalaciones y Mobiliario.
- El WACC (Coste medio ponderado del capital) utilizado en esta valoración representa un porcentaje del 7,34%, obtenido de los datos del Grupo Hoteles NH, que consideramos sería extrapolable a nuestro caso al tratarse del mismo sector y clase de establecimientos.
- No hemos considerado una variación del NOF (necesidades operativas de fondos) ya que en nuestro caso se desprende de los datos contable que el activo circulante es siempre superior al pasivo circulante.
- La tasa de crecimiento (g) para el cálculo del valor Terminal la estimamos en un 1% manteniendo el criterio de prudencia.

Por tanto en base a las Cuentas de Resultados Previsionales obtendríamos los siguientes resultados del FCL:

FCL	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Bº NETO (BAIDT)</b>	<b>116.151 €</b>	<b>160.699 €</b>	<b>210.780 €</b>	<b>267.002 €</b>	<b>330.036 €</b>
<b>Dotac.Amort. Inmovilizado</b>	<b>153.111 €</b>	<b>153.193 €</b>	<b>153.280 €</b>	<b>153.371 €</b>	<b>153.466 €</b>
<b>Incremento Activo Fijo</b>	<b>-16.494 €</b>	<b>-17.319 €</b>	<b>-18.185 €</b>	<b>-19.094 €</b>	<b>-20.048 €</b>
<b>Variación NOF</b>	<b>0 €</b>				
<b>FREE CASH FLOW (FCL)</b>	<b>252.768 €</b>	<b>296.573 €</b>	<b>345.875 €</b>	<b>401.279 €</b>	<b>463.453 €</b>

➤ Seguidamente obtendríamos los siguientes datos finales:

- Valor Actual del Periodo de Planificación sería = 1.400.055 €

$$\sum_{t=1}^n \frac{FCLO}{(1 + K_0)^n}$$

Valor Terminal sería = (463.453 € x 1,1) / 0,0734 - 0,01= 6.377.220 €.

- Valor Actual del Valor Terminal = 6.377,220 / (1,0734)<sup>5</sup> = 4.475.313 €

➤ Por lo tanto el Valor Total de la Empresa sería:

V.E. = Valor Actual Periodo + Valor Actual Terminal Periodo =

$$= 1.400.055 \text{ €} + 4.475.313 \text{ €} = \underline{5.875.368 \text{ €}}$$

Para mayor comprensión de los cálculos vamos a unir las diferentes tablas para una mejor observación de los datos en el Anexo 5.

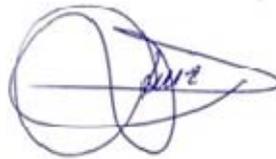
### III- RESUMEN VALORACIÓN EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

- Valor Contable Unidad Productiva ..... 5.272.560 €
- Valor Sustancial Bruto Unidad Productiva ..... 5.193.992 €
- Valor Flujos Caja Libres Unidad Productiva ..... 5.875.369 €

## CONCLUSIÓN

A la vista de los estudios realizados y los valores alcanzados en cada uno de ellos, considerando que actualmente la empresa está en funcionamiento y con un fondo de comercio consolidado en el tiempo, considerando a su vez que el criterio más utilizado comúnmente para la valoración es del de Valor de Flujos Caja Libres Unidad Productiva, es por lo que nos pronunciamos sobre ese valor obtenido, 5.875.369 €, como el valor de la empresa en funcionamiento.

RTS TASADORES DE SEGUROS



José Antonio Ruiz  
Economista-Auditor

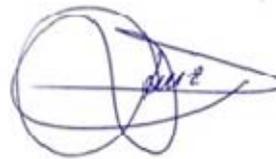
## ANEXOS:

- 1- Informe Tasación terrenos y edificio de TINSA.
- 2- Informe pericial emitido por Dimotec Arquitectura S.L.
- 3- Datos Contables.
- 4- Reportaje fotográfico.
- 5- Cuentas Rdos. y Cuentas Previsionales. Obtención del Valor Empresa.

**DILIGENCIA:**

*Con arreglo a lo dispuesto en el Art. 335.2 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, prometo que he dicho la verdad y que he actuado con la mayor objetividad posible, habiendo tomado en consideración tanto lo que pudiera favorecer como lo que fuera susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.*

*Asimismo, declaro conocer las sanciones penales que el Ordenamiento Jurídico prevé si incumpliera mi deber como perito.*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'José Antonio Ruiz', is written over a circular stamp or seal that is partially obscured by the signature.

**José Antonio Ruiz**