PROPUESTA DE GESTIÓN

Mr Castelldefels 2

2 dormitorios · 1 baño

Zona residencial de Castelldefels

Terraza privada · Aparcamiento cubierto a 5 min a pie

34.400 €

Ventas anuales · caso base

18.600 €

Disponible propietario · base

1.500 €

Media mensual · disponible

Disponible tras reservar el IVA y descontar comisiones. Antes de gastos e impuestos personales.

1

Apartamento turístico

2 dormitorios

1 baño · tercera planta sin ascensor

4 huéspedes

Capacidad anunciada · aforo por verificar

20% + IVA

Gestión sobre alojamiento sin IVA, tras portales

Enero - diciembre 2027

RESUMEN EJECUTIVO

Dos escenarios para 2027

Las ventas incluyen el 10% de IVA de alojamiento supuesto. Se estima un 17% de coste de canal y un 20% de gestión tras portales. La factura aplica un 21% de IVA a ambas comisiones.

18.600 €

Base · disponible anual

Tras reserva de IVA de alojamiento y factura

23.600 €

Optimista · disponible anual

Tras reserva de IVA de alojamiento y factura

Concepto	Base	Optimista
Ventas alojamiento · IVA incluido	34.429 €	43.663 €
Alojamiento sin IVA	31.299 €	39.693 €
Noches ocupadas previstas	229	261
Ocupación prevista	62,7%	71,6%
Tarifa media por noche · IVA incluido	150,51 €	167,11 €
Disponible propietario	**18.574 €**	**23.556 €**

Estimación antes de gastos, inversión e impuestos personales. El cálculo supone que no se recupera el IVA soportado.

PROYECCIÓN MENSUAL · VENTAS 2027

Mr Castelldefels 2 · ingresos previstos

Ventas de alojamiento con IVA incluido, antes de comisiones. Limpieza, tasa turística, depósitos y cargos de plataforma al huésped quedan fuera del cálculo.

Mes	Base	Optimista
Enero	1.639,90 €	2.148,30 €
Febrero	1.618,96 €	2.111,20 €
Marzo	2.208,75 €	2.864,40 €
Abril	2.529,60 €	3.216,30 €
Mayo	3.109,92 €	3.929,25 €
Junio	3.672,00 €	4.617,00 €
Julio	4.594,20 €	5.678,58 €
Agosto	4.971,78 €	6.124,98 €
Septiembre	3.477,60 €	4.374,00 €
Octubre	2.737,92 €	3.462,39 €
Noviembre	1.892,10 €	2.513,70 €
Diciembre	1.976,25 €	2.622,60 €
TOTAL ANUAL	**34.428,98 €**	**43.662,70 €**

34.400 €

Ventas anuales · base

Con IVA de alojamiento incluido

43.700 €

Ventas anuales · optimista

Con IVA de alojamiento incluido

Sin IVA de alojamiento
Base 31.299 €
Optimista 39.693 €

El modelo supone 365 noches disponibles. Julio y agosto representan cerca del 28% de las ventas del caso base.

LIQUIDACIÓN MENSUAL · CASO BASE

Disponible para el propietario por mes

Estimación tras reservar el IVA de alojamiento y descontar la factura de comisiones. La transferencia efectiva depende de las reservas, las facturas y de quién liquide el IVA.

Mes	Ventas	IVA aloj.	Factura FF	Disponible
Enero	1.639,90 €	149,08 €	606,11 €	884,71 €
Febrero	1.618,96 €	147,18 €	598,37 €	873,41 €
Marzo	2.208,75 €	200,80 €	816,35 €	1.191,60 €
Abril	2.529,60 €	229,96 €	934,94 €	1.364,70 €
Mayo	3.109,92 €	282,72 €	1.149,43 €	1.677,77 €
Junio	3.672,00 €	333,82 €	1.357,17 €	1.981,01 €
Julio	4.594,20 €	417,65 €	1.698,02 €	2.478,53 €
Agosto	4.971,78 €	451,98 €	1.837,58 €	2.682,22 €
Septiembre	3.477,60 €	316,15 €	1.285,32 €	1.876,13 €
Octubre	2.737,92 €	248,90 €	1.011,94 €	1.477,08 €
Noviembre	1.892,10 €	172,01 €	699,32 €	1.020,77 €
Diciembre	1.976,25 €	179,66 €	730,42 €	1.066,17 €
TOTAL	**34.428,98 €**	**3.129,91 €**	**12.724,97 €**	**18.574,10 €**

18.600 €

Disponible anual

Después de reserva de IVA

1.548 €

Media mensual

Antes de gastos del piso

Liquidación

Factura y liquidación durante los primeros 7-10 días del mes siguiente, según las condiciones definitivas.

COMISIÓN Y FACTURACIÓN

Así se calcula nuestra factura

Ejemplo sobre 3.000 € de alojamiento con IVA incluido y sin limpieza. La gestión del 20% se aplica al alojamiento sin IVA tras descontar el coste de canal supuesto.

Concepto	Importe
Pago del huésped · IVA incluido	3.000,00 €
- Reserva IVA alojamiento · 10/110	272,73 €
= Alojamiento sin IVA	2.727,27 €
- Portales · 17% del alojamiento sin IVA	463,64 €
= Base de nuestra comisión	2.263,63 €
Gestión Fridays Flats · 20% de la base	452,73 €
Portales incluidos en la factura	463,64 €
IVA 21% sobre ambas comisiones	192,44 €
= Total factura Fridays Flats	1.108,81 €
= Disponible para el propietario	**1.618,46 €**

1.108,81 €

Factura de comisiones

Portales + gestión + IVA de comisiones

1.618,46 €

Disponible propietario

Tras reservar IVA de alojamiento

El coste de canal reduce la base de gestión y figura una sola vez en la factura. Si el canal ya lo retuvo, se concilia con su liquidación.

DESGLOSE ANUAL

De las ventas al disponible del propietario

Los importes suman las liquidaciones mensuales a céntimos. El cuadro separa el IVA de alojamiento, las comisiones y el importe disponible.

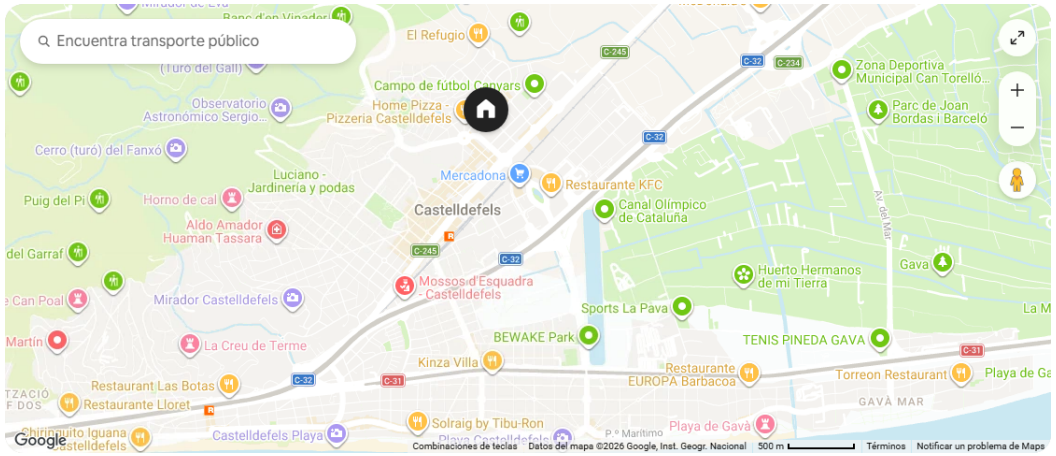
Concepto	Base	Optimista
Ventas de alojamiento · IVA incluido	34.428,98 €	43.662,70 €
Reserva IVA alojamiento	3.129,91 €	3.969,34 €
Alojamiento sin IVA	31.299,07 €	39.693,36 €
Portales · 17% supuesto	5.320,84 €	6.747,88 €
Base tras portales	25.978,23 €	32.945,48 €
Gestión Fridays Flats · 20%	5.195,66 €	6.589,10 €
IVA de comisiones · 21%	2.208,47 €	2.800,76 €
Total factura Fridays Flats	12.724,97 €	16.137,74 €
Disponible propietario	**18.574,10 €**	**23.555,62 €**

Disponible antes de suministros, comunidad, IBI, seguros, mantenimiento, inversión e impuestos personales. La liquidación final se ajusta al contrato y a las facturas reales.

EL APARTAMENTO Y SU POTENCIAL

Dos dormitorios con terraza privada

Alojamiento en zona residencial, cerca de comercios y servicios. La distribución es adecuada para familias pequeñas y estancias de trabajo.



Mapa del anuncio. La ubicación indicada es aproximada.

Acceso y aparcamiento

Tercera planta sin ascensor. Plaza cubierta a unos cinco minutos a pie del apartamento.

Configuración anunciada

Dos dormitorios y un baño. Una cama doble, una individual y un sofá cama en el salón. Cocina equipada, lavadero y terraza privada. Confirmar el aforo autorizado.

Caso base

Ocupación anual del 62,7% y tarifa media de 150,51 € con IVA. La previsión supone demanda de escapadas y viajes de trabajo también fuera del verano.

Escenario optimista

Ocupación del 71,6% y tarifa media de 167,11 € con IVA. Requiere más noches ocupadas durante el año y tarifas más altas en temporada alta.

NUESTRA GESTIÓN

Nos ocupamos del día a día

Gestión integral del apartamento turístico con atención al huésped y comunicación directa con la comunidad. El contrato definitivo concreta el alcance.

01 Distribución multicanal

FridaysFlats.com, Airbnb, Booking, VRBO, Homes & Villas by Marriott, TravelStay y otros canales.

02 Precios y reservas

Gestión de tarifas y reservas según la temporada, la demanda y las características del apartamento.

03 Huéspedes 24/7

Atención continua y organización de llegadas y salidas, con seguimiento de consultas e incidencias.

04 Limpieza y lavandería

Coordinamos la limpieza y la lavandería. El huésped paga la limpieza aparte y el importe queda fuera de la comisión.

05 Mantenimiento e incidencias

Organización y supervisión de intervenciones con los técnicos habituales del equipo.

06 Relación con la comunidad

Contacto con la administración de fincas y la presidencia para resolver incidencias de convivencia.

Asumimos las fotografías profesionales, la preparación de los anuncios y la limpieza a fondo inicial.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Cómo trabajamos con el propietario

Los ingresos son estimaciones. El contrato definitivo establece las condiciones de gestión y los pagos, así como quién factura, declara e ingresa cada impuesto.

Mantenimiento

Asumimos las pequeñas reparaciones. Organizamos y supervisamos los trabajos de mayor entidad, con coste para el propietario.

Consultamos previamente cualquier gasto superior a unos **200 €**. El umbral es ajustable. La adecuación inicial y las mejoras se presupuestan aparte.

Pagos e información

Liquidamos el mes anterior durante los primeros **7-10 días** del mes siguiente, según el contrato y las reservas efectivas.

Enviamos un correo por reserva y facilitamos un calendario para bloquear fechas de uso propio, un informe mensual y un resumen trimestral del mercado.

Contrato

Gestión **en exclusiva, sin permanencia**. Recomendamos un año de gestión para consolidar anuncios y reputación.

Antes del inicio se comprueban la licencia, el registro, el aforo autorizado y la unidad exacta.

IVA y alcance de las estimaciones

El modelo supone 365 noches disponibles y un 10% de IVA de alojamiento. La limpieza y la tasa turística se calculan aparte.

El coste de canal supuesto es del 17% sobre alojamiento sin IVA. La gestión es del 20% tras canal. Se aplica un 21% de IVA a ambas comisiones en el ejemplo.

Destacados aproximados a la centena, resúmenes al euro y liquidaciones a céntimos. Los totales exactos suman las liquidaciones mensuales.