PROPUESTA DE GESTIÓN

Mr. Urgell

3 dormitorios · 2 baños

Urgell / Gran Via

Barcelona · Junto al metro Urgell

68.400 €

Ventas anuales · IVA incluido

36.900 €

Disponible propietario · base

3.100 €

Media mensual · disponible

Disponible tras reserva de IVA y comisiones; antes de gastos e impuestos personales.

fridaysflats.com

1

Apartamento turístico

3 dormitorios

2 baños · ascensor anunciado

4 huéspedes

Capacidad del modelo · aforo por verificar

20% + IVA

Gestión tras portales y sin IVA de alojamiento

Enero - diciembre 2027

RESUMEN EJECUTIVO

Dos escenarios. Un cálculo transparente.

Ventas de alojamiento con IVA 10% supuesto. Canal: 17% del alojamiento sin IVA. Gestión: 20% tras portales. IVA de comisiones: 21% sobre ambas, según el ejemplo de referencia.

36.900 €

Base · disponible anual

Tras reserva de IVA de alojamiento y factura

43.100 €

Optimista · disponible anual

Tras reserva de IVA de alojamiento y factura

Concepto	Base	Optimista
Ventas alojamiento · IVA incluido	68.416 €	79.927 €
Alojamiento sin IVA	62.197 €	72.661 €
Ocupación prevista	85,9%	91,1%
ADR previsto · IVA incluido	218,24 €	240,27 €
Disponible propietario	**36.910 €**	**43.120 €**

Importes orientativos, no garantías. Disponible antes de gastos, inversión e impuestos personales; no se presupone recuperación del IVA soportado.

PROYECCIÓN MENSUAL · VENTAS 2027

Mr. Urgell · ingresos previstos

Apartamento completo para 4 huéspedes. Ventas con IVA de alojamiento incluido; sin limpieza, tasa turística, depósitos ni cargos de plataforma al huésped. Antes de comisiones.

Mes	Base	Optimista
Enero	3.221,23 €	3.937,25 €
Febrero	3.667,36 €	4.334,15 €
Marzo	5.464,98 €	6.392,90 €
Abril	6.474,43 €	7.374,07 €
Mayo	7.452,40 €	8.581,97 €
Junio	6.839,91 €	7.911,54 €
Julio	7.067,91 €	8.175,26 €
Agosto	6.316,00 €	7.452,40 €
Septiembre	6.694,38 €	7.759,40 €
Octubre	6.767,15 €	7.860,83 €
Noviembre	4.093,03 €	4.822,34 €
Diciembre	4.357,63 €	5.324,85 €
TOTAL ANUAL	**68.416,41 €**	**79.926,96 €**

68.400 €

Ventas anuales · base

Con IVA de alojamiento incluido

79.900 €

Ventas anuales · optimista

Con IVA de alojamiento incluido

Sin IVA de alojamiento
Base: 62.197 €
Optimista: 72.661 €

365 noches disponibles, sin bloqueos del propietario ni cierres significativos.

LIQUIDACIÓN MENSUAL · CASO BASE

Lo que quedaría disponible cada mes

Estimación después de reservar el IVA de alojamiento y descontar la factura de comisiones. La transferencia efectiva depende de las reservas, facturas y del responsable de liquidar el IVA.

Mes	Ventas	IVA aloj.	Factura FF	Disponible
Enero	3.221,23 €	292,84 €	1.190,57 €	1.737,82 €
Febrero	3.667,36 €	333,40 €	1.355,45 €	1.978,51 €
Marzo	5.464,98 €	496,82 €	2.019,85 €	2.948,31 €
Abril	6.474,43 €	588,58 €	2.392,94 €	3.492,91 €
Mayo	7.452,40 €	677,49 €	2.754,41 €	4.020,50 €
Junio	6.839,91 €	621,81 €	2.528,03 €	3.690,07 €
Julio	7.067,91 €	642,54 €	2.612,29 €	3.813,08 €
Agosto	6.316,00 €	574,18 €	2.334,39 €	3.407,43 €
Septiembre	6.694,38 €	608,58 €	2.474,24 €	3.611,56 €
Octubre	6.767,15 €	615,20 €	2.501,13 €	3.650,82 €
Noviembre	4.093,03 €	372,09 €	1.512,79 €	2.208,15 €
Diciembre	4.357,63 €	396,15 €	1.610,58 €	2.350,90 €
TOTAL	**68.416,41 €**	**6.219,68 €**	**25.286,67 €**	**36.910,06 €**

36.900 €

Disponible anual

Después de reserva de IVA

3.076 €

Media mensual

Antes de gastos del piso

Liquidación

El modelo de referencia prevé factura y liquidación en los primeros 7-10 días del mes siguiente.

COMISIÓN Y FACTURACIÓN

Así se calcula nuestra factura

Ejemplo sobre 3.000 € pagados por el huésped, con IVA de alojamiento incluido y sin limpieza. Gestión del 20% sobre alojamiento sin IVA, tras descontar el 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 IVA de alojamiento no es una comisión. El portal se resta para calcular la base y se incluye **una sola vez** en la factura. Si el canal ya lo retiene, se concilia su liquidación. Base e IVA reales del portal por confirmar.

DESGLOSE ANUAL

De las ventas al disponible del propietario

Mismo esquema del ejemplo, sumando liquidaciones mensuales a céntimos. La reserva de IVA y la factura de comisiones se distinguen de los gastos propios del inmueble.

Concepto	Base	Optimista
Ventas de alojamiento · IVA incluido	68.416,41 €	79.926,96 €
Reserva IVA alojamiento	6.219,68 €	7.266,08 €
Alojamiento sin IVA	62.196,73 €	72.660,88 €
Portales · 17% supuesto	10.573,44 €	12.352,33 €
Base tras portales	51.623,29 €	60.308,55 €
Gestión Fridays Flats · 20%	10.324,65 €	12.061,71 €
IVA de comisiones · 21%	4.388,58 €	5.126,96 €
Total factura Fridays Flats	25.286,67 €	29.541,00 €
Disponible propietario	**36.910,06 €**	**43.119,88 €**

Disponible antes de suministros, comunidad, IBI, seguros, mantenimiento, inversión e impuestos personales. No se supone deducción de IVA. Reservas y obligaciones fiscales se ajustan al contrato y facturas reales.

EL APARTAMENTO Y SU POTENCIAL

Tres dormitorios junto al metro Urgell

Dos baños y tres dormitorios aportan privacidad y flexibilidad para familias y dos parejas. El modelo mantiene cuatro huéspedes y no incorpora primas por una quinta plaza o sofá cama.



Fotografía aportada como referencia: el anuncio advierte que el mobiliario o distribución pueden variar. Confirmar AC en dormitorios, ruido y unidad exacta.

Configuración aportada

Dos camas queen y una cama individual. Dos baños: uno con ducha y otro con bañera. Principal con ascensor anunciado. Superficie, distribución y aforo autorizado por confirmar.

Caso base

Producto funcional, climatización operativa y atención fiable. Ocupación anual del 85,9% y ADR de 218,24 € con IVA incluido. La operación debe mantener limpieza, descanso y acceso sin incidencias.

Escenario optimista

Mejor distribución, precios y experiencia del huésped. Ocupación del 91,1% y ADR de 240,27 € con IVA. Revisión de ambos escenarios: ocupación y ADR mensuales +5% relativo. No es una garantía de ingresos.

NUESTRA GESTIÓN

Nos ocupamos del día a día

Gestión integral del apartamento turístico, con atención al huésped y comunicación directa con la comunidad. Alcance del modelo de referencia, sujeto al contrato definitivo.

01 Distribución multicanal

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

02 Precios y reservas

Gestión de tarifas, reservas y estrategia de revenue, adaptadas a temporada, demanda y características del apartamento.

03 Huéspedes 24/7

Atención continua y organización de check-in y check-out, con seguimiento de consultas e incidencias.

04 Limpieza y lavandería

Coordinación de limpieza y lavandería. La limpieza la paga el huésped aparte y queda fuera de nuestra comisión.

05 Mantenimiento e incidencias

Organización y supervisión de intervenciones con técnicos habituales del equipo.

06 Relación con la comunidad

Contacto con administrador de fincas y presidente para gestionar directamente las incidencias de convivencia.

Puesta en marcha a nuestro cargo: fotografías profesionales, preparación de anuncios y limpieza a fondo inicial.

CONDICIONES Y TRANSPARENCIA

Una relación sencilla y transparente

Las proyecciones no constituyen una garantía de ingresos. El contrato definitivo determina las condiciones de gestión, los pagos y quién factura, declara e ingresa cada impuesto.

Mantenimiento

Asumimos las pequeñas reparaciones. Los trabajos de mayor entidad se organizan y supervisan por nosotros, con coste para el propietario.

Cualquier gasto superior a unos **200 €** se consulta antes. El umbral es ajustable y no determina por sí solo quién asume el coste. Adecuación inicial y mejoras se presupuestan aparte.

Pagos e información

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

Correo con cada nueva reserva, calendario con opción de bloquear uso propio, informe mensual de reservas e información trimestral de mercado y competencia.

Contrato

Gestión **en exclusiva, sin permanencia**. Recomendamos al menos un año para consolidar anuncios y reputación; no es un compromiso mínimo.

Licencia, registro, capacidad autorizada y unidad exacta deben comprobarse antes del inicio.

IVA y alcance de las estimaciones

Año 2027 con 365 noches disponibles. Ventas con IVA de alojamiento del 10% supuesto; limpieza y tasa turística aparte. Bloqueos y cierres reducen ingresos.

Canal supuesto del 17% sin IVA; gestión del 20% tras canal y 21% de IVA sobre ambas comisiones. Tratamiento fiscal real por confirmar; sin recuperación de IVA presupuesta.

Destacados aproximados a la centena; cuadros resumen al euro; liquidaciones a céntimos. Totales exactos: suma de las liquidaciones mensuales.