

## Preguntas y respuestas - 15

En relación a la indemnización a pagar con la opción 2, ¿en caso de no ejecutar la opción de compra, y después de pagar la indemnización de un 2% sobre la renta fija actualizada por el IPC para cada uno de los 5 años de plazo de ejecución de la opción, el alquiler de renta fija correspondiente al año 6 sería de 1.500.000€ actualizado según el IPC, verdad?

Es decir, estimando un incremento por IPC anual de un 1,5%, los flujos serían los siguientes:

	Renta fija a pagar (actualizada por IPC)	Indemnización Anual
AÑO 1	1.500.000 €	30.000 €
AÑO 2	1.522.500 €	30.450 €
AÑO 3	1.545.338 €	30.907 €
AÑO 4	1.568.518 €	31.370 €
AÑO 5	1.592.045 €	31.841 €
AÑO 6	1.615.926 €	154.568 €
AÑO 7	1.640.165 €	
AÑO 8	1.664.767 €	
AÑO 9	1.689.739 €	
etc...	Δ IPC	

### Datos a considerar

Estimación IPC	1,50%
Indemnización anual	2,00%

### RESPUESTA

Con el ejemplo considerado:

- Renta fija de 1.500.000 €
- IPC de 1,50 %,

el cálculo realizado no es correcto, pues la penalización se ha de sumar a la renta cada uno de los años durante los cuales no se ejerce el derecho de opción de compra hasta que este se ejerza, o en su defecto, hasta el año 5, estableciéndose cada año una nueva renta sobre la que aplicar los incrementos, IPC y penalización. Adjuntamos el cálculo correcto con las suposiciones que se apuntan en el ejemplo

	Renta fija a pagar (actualizada por IPC)	IPC	Penalización Anual
AÑO 1	1.500.000 €	22.500 €	30.450 €
AÑO 2	1.552.950 €	23.294 €	31.525 €
AÑO 3	1.607.769 €	24.117 €	32.638 €
AÑO 4	1.664.523 €	24.968 €	33.790 €
AÑO 5	1.723.281 €	25.849 €	34.983 €
AÑO 6	1.784.113 €	26.762 €	
AÑO 7	1.810.875 €	27.163 €	
AÑO 8	1.838.038 €	27.571 €	
AÑO 9	1.865.608 €	27.984 €	
etc...	Δ IPC		

### Datos a considerar según el ejemplo propuesto

Estimación IPC	1,50%
Indemnización anual	2,00%