

Hotel Pota Blava

Procés de creació d'una empresa

Martos Aycart, Robert
Puertas Sánchez, Mari Cruz
Sánchez Forés, Maria
Serrano Cordero, Azahara

Treball d'Economia aplicada II
2n ADE/ECO, curs 2006-07
Director: Marta Reynal

Facultat de Ciències Econòmiques i Empresariales
Universitat Pompeu Fabra



ÍNDEX

• Introducció.....	2
• Anàlisi DAFO.....	3
• Tràmits legals	4
• Finançament	15
○ Supòsits.....	15
○ Opcions possibles	15
○ Opció triada	22
• Entrevistes	25
• Pressupost.....	26
○ Immobilitzat material	26
○ Subministraments	29
○ Assegurança.....	31
○ Màrqueting	32
○ Personal	34
• Càlcul del cost de l'habitació	36
• Compte de pèrdues i guanys.....	38
• Balanç inicial	39
• Resultat i conclusions	40
• Agraïments	42
• Bibliografia.....	43

INTRODUCCIÓ

Quan ens referim al procés de creació d'una empresa, fem referència al conjunt d'accions necessàries per posar en funcionament un negoci partint únicament d'una sèrie d'idees.

Així, amb la nostra feina, hem volgut estudiar amb més detall la situació real en què es troba un jove emprenedor. El fet d'haver triat aquesta opció es deu a què és una de les possibilitats que se'ns presenten en finalitzar la carrera.

La raó per la qual ens hem decantat pel sector serveis és, bàsicament, el pes que té actualment en el PIB. Davant de tot el ventall d'activitats econòmiques que ofereix aquest sector, hem triat l'hoteler ja que actualment es troba en creixement i, a més, a l'hora de treballar, consideràvem que era un dels més interessants.

Un cop decidit el tema que tractaríem, era necessari saber quins aspectes s'havien de tenir en compte per portar a terme aquest procés de la forma més realista possible. Per tant, era imprescindible conèixer quins serien els tràmits legals a seguir, quin tipus d'empresa crearíem, el mètode de finançament que millor s'adaptaria al nostre projecte i els costos que caldria afrontar, entre d'altres variables.

En el moment en què hem disposat d'aquesta informació, hem aprofundit en altres temes com seria el cas del màrqueting, l'assegurança, l'anàlisi de la competència i la decisió del preu que ens faria obtenir beneficis o, si més no, cobrir les despeses en els primers anys.

Ara, una vegada finalitzat el treball, en el cas de voler crear una empresa d'aquestes característiques, ja coneixem totes les pautes a seguir per portar-ho a terme.

ANÀLISI DAFO

Realitzem l' anàlisi DAFO per conèixer els riscos i les oportunitats del mercat.

És un mètode per estudiar la situació competitiva de l'empresa dins del mercat i de les pròpies característiques. D'aquesta manera, definim les debilitats, amenaces, fortaleces i oportunitats. Les debilitats i fortaleces pertanyen a l'àmbit intern de l'empresa, analitzant els recursos i les capacitats tant de producció i organització, com de màrqueting i finançament, entre d'altres. Les amenaces i oportunitats fan referència a l'entorn extern de l'empresa, és a dir, aquells factors externs que podrien perjudicar el desenvolupament de l'organització, o bé d'altres que permetin aprofitar avantatges comparatius per a l'empresa.

Analitzant internament l'empresa, un dels nostres punts favorables és la localització, ja que gaudim d'excel·lents comunicacions i un potencial turístic important gràcies a l'aeroport. Per altra banda, la nostra poca experiència en el sector i la manca de recursos financers poden fer que trobem certes dificultats a l'hora de posar en marxa l'empresa.

Pel que fa al nostre entorn, hi ha certs aspectes com les indústries properes i altres hotels que es troben al nostre voltant els quals ens podrien perjudicar, però cal dir que disposem de mà d'obra qualificada i noves tecnologies que ens resulten favorables, a més que, properament, l'ampliació de l'aeroport ens beneficiarà.

	Fortaleces	Debilitats
Anàlisi Intern	<ul style="list-style-type: none">- Localització del hotel- Gran potencial d'interès turístic- Excel·lents accessos i comunicacions- Proximitat de l'aeroport	<ul style="list-style-type: none">- Pocs anys d'experiència en el mercat- Manca de recursos financers
	Oportunitats	Amenaces
Anàlisi Extern	<ul style="list-style-type: none">- Mà d'obra qualificada- Noves tecnologies- Creixement del sector	<ul style="list-style-type: none">- Contaminació d'indústries properes- Existència de competidors a la mateixa zona d'influència

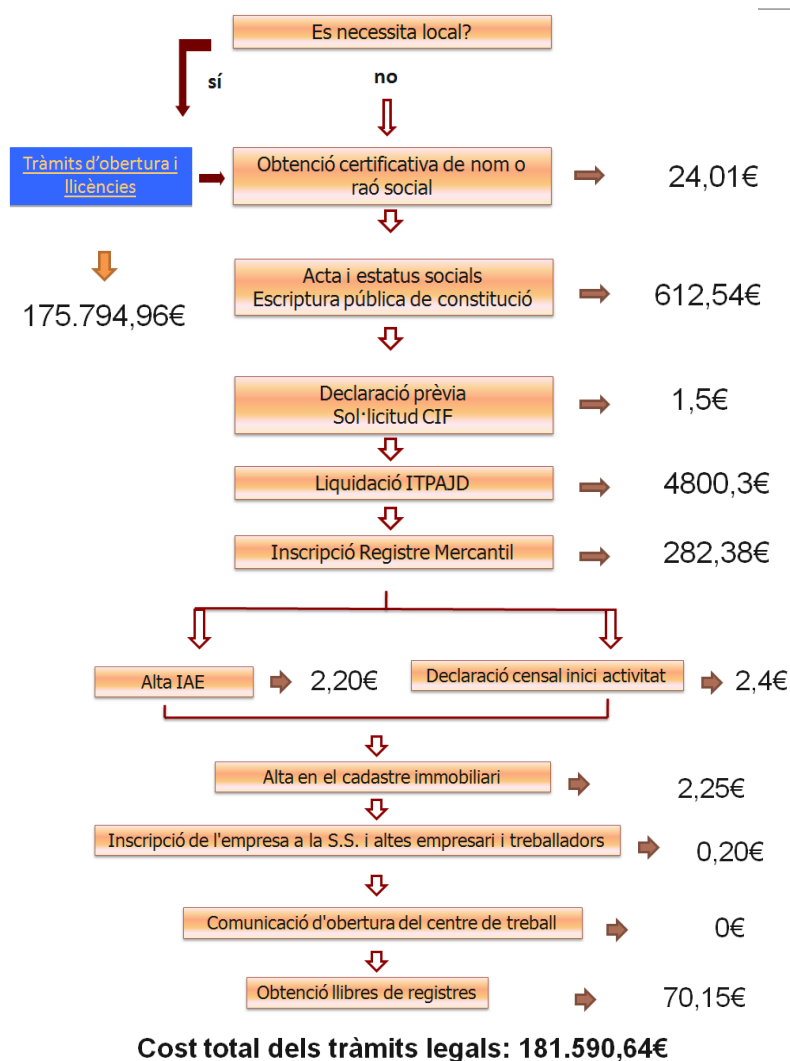
FORMA JURÍDICA I TRÀMITS

La forma jurídica que hem escollit per crear la nostra empresa ha sigut una Societat de Responsabilitat Limitada, ja que és la que més s'adapta a les nostres preferències.

És una societat mercantil de tipus capitalista a la que el soci o socis posen recursos en comú per dur a terme una activitat empresarial amb l'objectiu d'obtenir uns guanys. El seu capital mínim és de 3005.06€, el qual s'ha de desemborsar íntegrament i està integrat per participacions socials. Els socis no responen personalment dels deutes socials, de manera que la seva responsabilitat està limitada al capital aportat.

Els passos a seguir per constituir una societat de responsabilitat limitada són els que apareixen al quadre següent, explicats detalladament a continuació.

La documentació necessària que cal adjuntar en tots els documents, apareix detallada a l'annex. Tanmateix, els models oficials de la majoria de documents estan inclosos al document adjunt.



1. Tràmits d'obertura i llicència

En primer lloc, hem de sol·licitar la llicència prèvia per la instal·lació de l'activitat. Cal obtenir a una oficina d'Atenció al Ciutadà o Informació d'Urbanisme la carpeta AI3 i, després d'haver encarregat el projecte a un tècnic legalment competent, l'hem de presentar junt amb la resta de documents necessaris. Un cop obtinguda la llicència, podem iniciar els treballs d'adequació i obres de l'empresa que siguin necessàries. Un cop finalitzades, cal aportar una certificació del tècnic responsable de l'execució del projecte i acompanyar-lo amb una nova memòria i/o nou plànols (per triplicat) si durant l'execució s'han introduït modificacions de les característiques definides al projecte aprovat. A més, també hem d'incloure una certificació homologada sobre el compliment dels nivells d'emissió i altres normes i prescripcions tècniques (ambientals, sobre seguretat i salut) de compliment obligatori, especificant els resultats obtinguts.

Podem utilitzar les instal·lacions en la mateixa data en què, una vegada finalitzats els treballs d'adequació, es presenti la certificació del tècnic responsable de l'execució del projecte. La taxa de sol·licitud de la llicència és de 710,33 euros.

Posteriorment, hem de sol·licitar el certificat de compatibilitat de l'activitat amb el planejament urbanístic per poder demanar la llicència ambiental. El certificat l'ha d'expedir el secretari general de l'Ajuntament, per ordre i amb el vist-i-plau de l'alcalde, en el Registre General de l'Ajuntament, la qual anirà acompanyada de la documentació corresponent. Els procediments que cal portar a terme en aquest cas són:

- Recollir la carpeta CU a les oficines esmentades anteriorment.
- Preparar l'avantprojecte tècnic, seguint les instruccions contingudes a la carpeta.
- Presentar la carpeta CU emplenada junt amb la resta de documentació.

L'import d'aquest certificat és de 544,21 euros.

Un cop obtingut el certificat de compatibilitat de l'activitat amb el planejament urbanístic, ja podem sol·licitar la llicència ambiental. Primerament cal anar a una Oficina d'Atenció al Ciutadà o d'Informació d'Urbanisme i recollir la carpeta AL. Cal encarregar el projecte i la documentació tècnica complementària a un tècnic legalment competent, i presentar la carpeta AL omplerta i la resta de documents, un cop obtingut el Certificat de compatibilitat urbanística o transcorregut un mes des de la seva petició sense haver-lo obtingut.

El cost de les llicències serà el següent:

- La taxa per la tramitació simultània de l'autorització municipal i de l'informe vinculant municipal per activitats és de 2.134,15 euros.
- Per la tramitació de l'autorització municipal per activitats són 1.422,76 euros
- L' impost sobre construccions, instal·lacions i obres serà un 3,25% del cost de les instal·lacions.

Posteriorment, cal auto-liquidar la taxa de recollida dels residus sòlids urbans i de la recollida selectiva, ja que en el nostre cas generem grans quantitats. Aquesta és la taxa per la qual es paga el servei de recollida domiciliària d'escombraries i residus sòlids urbans dels locals on es fan activitats industrials i comercials.

L'alta de la taxa de recollida de residus sòlids urbans es produeix automàticament quan es realitza l'alta de l'impost sobre Activitats Econòmiques i per tant no és necessari realitzar un tràmit específic. L' Institut Municipal d'Hisenda ens enviarà una liquidació per aquesta taxa, si es que correspon, per activitat i superfície.

La quota bàsica mínima anual per la prestació dels serveis de recepció obligatòria, en el nostre cas serà de 228,00 € anuals i cal aplicar un coeficient corrector del 7,5 ja que superem els 1000m². Llavors el cost total anual per la recollida de residus seria de 1.710€.

La recollida de residus de forma selectiva pot ser objecte d'una bonificació de fins al 50% de la quota corresponent, si es realitza la recollida de totes les fraccions. En el nostre cas, ens deduirien 855€ anuals.

El següent pas és comunicar la intenció d'iniciar l'exercici d'una activitat. No cal llicència prèvia per realitzar les instal·lacions necessàries, i s'ha de sol·licitar el permís d'obres en cas que sigui necessari. La comunicació s'ha de fer una vegada la instal·lació estigui en disposició de posar-se en funcionament de forma efectiva. Per això, hem de seguir els següents passos:

- Anar a qualsevol Oficina d'Atenció al Ciutadà, facilitar la informació de l'activitat i del local on es vol fer, i recollir la carpeta III.2 alimentària o no

alimentària, segons sigui el cas. Aquest pas també el podem fer a través d'Internet.

- Adreçar-se a una Entitat Ambiental Col·laboradora homologada amb el projecte tècnic visat i el certificat de fi d'instal·lacions i demanar la certificació tècnica del projecte.
- Emplenar i presentar la sol·licitud aportant la documentació necessària. L'oficina tramitarà al moment el comunicat i generarà l'autoliquidació de la taxa i de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres.
- Fer el pagament a qualsevol oficina de les entitats bancàries col·laboradores.

La taxa de sol·licitud del comunicat té un import de 207,79 euros, i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres és d'un 3,25% del cost de les obres o instal·lacions, que ja haurem pagat en el moment de sol·licitar la llicència ambiental. Per tant, el cost total dels tràmits d'obertura i llicències és de 175.794,96€.

2. Obtenció de la certificació negativa de nom o raó social del Registre Mercantil

Un cop fets tots els tràmits d'obertura, cal obtenir una certificació negativa de denominació per comprovar que no existeix cap altra empresa registrada amb el mateix nom que hem triat per la nostra.

S'omple el corresponent imprès on hem de fer constar fins a tres noms amb la corresponent forma social o abreviatura, per ordre de preferència, que enviarem al Registre Mercantil Central. Quan arribi el certificat, aquest l'haurem de pagar al carter.

El cost del tràmit és de 6,97 euros més els imports del correu o missatger, 17,04€ si ho demanem per correu certificat, 20,32€ si ens ho envien per missatgeria. Podem fer consultes prèvies de disponibilitat dels noms (1,74€). El cost de la certificació en el nostre cas puja a 24,01€.

3. Obertura a una entitat bancària d'un compte corrent, on es dipositarà la quantitat per constituir la societat.

Un cop haguem obtingut la denominació social, hem d'obrir un compte corrent a la nostra entitat bancària on dipositarem l'import del capital social, a més d'obtenir la certificació acreditativa de l'import desemborsat, amb indicació de les persones que ho realitzen i la quantitat.

4. Acta i estatuts socials

Tots dos tràmits són el resultat d'una reunió plenària dels socis fundadors al notariat. A l'acta s'acorda la constitució de la societat, s'aproven els estatuts i es designen els representants per a realitzar els tràmits necessaris per a la creació de la societat. Als Estatuts socials es deixa constància dels acords als que s'ha arribat i es determina la forma de funcionament de la societat. Per aquest tipus de tràmit és recomanable la intervenció d'un gestor o advocat per tal d'evitar errades. Tampoc hi ha un cost específic, ja que varia en funció de la minuta del professional. Posteriorment, hem de portar aquests estatuts socials al Registre Mercantil per realitzar l'escriptura pública.

L'escriptura de constitució haurà de ser atorgada per tots els socis fundadors o a través de representant, i el contingut bàsic de la mateixa és el següent:

- La identitat del soci o socis.
- La voluntat de constituir una societat limitada.
- La descripció de les aportacions fetes per cada soci i de les participacions que a canvi se li adjudiquin.
- Els estatuts de la societat.
- La forma en què inicialment es va a organitzar l'òrgan d'administració de la societat.
- La identitat de les persones que van a ser nomenades administradors de la societat.
- Tots els pactes i condicions que els socis jutgin convenients establir, que no s'oposin a les lleis o als principis configuratius de la societat limitada.

L'aportació a la societat, a més d'en diners, pot consistir en qualsevol tipus de béns o drets patrimonials susceptibles de valoració econòmica. El notari ens indicarà com acreditar degudament la titularitat i capacitat de disposició dels béns o drets que desitgem aportar.

El cost de l'escriptura pública està en funció del capital social, de les còpies que es vulguin i del nombre de folis de l'escriptura. Les despeses poden augmentar per redacció d'estatuts, transcripció de documents externs, testimoni de poders, desplaçaments, etc. En el nostre cas, el cost seria de 498,43€. A més, hem d'afegir l'import de les còpies per escriptura pública, ja que es necessita almenys una per al registre mercantil. Aquest cost seria de 39€. També realitzem una còpia simple, que té un import de 9€. Com que l'escriptura pública té més de quatre folis, a partir del cinquè

(inclòs) s'haurà de pagar 3,005 euros per cada cara escrita. Això només és aplicable a l'escriptura original, no a les còpies. Llavors tenim un cost addicional de 66,11€. Per tant, el cost total de realitzar l'escriptura pública es de 612,54€.

5. Declaració prèvia i sol·licitud del CIF.

Una vegada constituïda la societat en escriptura, és necessari obtenir el Codi d'Identificació Fiscal (C.I.F.) de la societat. Abans d'iniciar l'activitat efectivament, mitjançant el model 036, sol·licitem el NIF/CIF provisional, que ens habilita a rebre factures i per tant deduir quotes d' IVA suportades (així tenim la possibilitat de deduir les despeses que genera el nostre negoci prèvies a l'inici d'activitat). El mateix dia de presentació de la declaració ens lliuren una targeta fiscal provisional.

Per portar a terme aquest tràmit, hem de dirigir-nos a l'agència tributària que ens correspongui per zona. No té cap cost, llevat de l'imprès (1,5 euros), encara que es pot obtenir gratuïtament per Internet a la pàgina web de l'Agència Tributària.

6. Liquidació ITPAJD

Un altre aspecte important és liquidar l'impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats (ITPAJD) que es paga per actes de constitució de societats, aportacions de béns o drets, o elevació a públics d'acords o documents, i es realitza en el mateix moment de lliurar l'imprès. Hem d'adreçar-nos a la Direcció General de Tributs i presentar el model 600 juntament amb l'escriptura de la societat.

Aquest impost grava la constitució de la societat al tipus de l'u per cent del seu capital social. A més, hem de pagar un import de 0.30€ per l'imprès de liquidació. En el nostre cas, tenim un capital social de 480.000€, per tant l'import de l'ITPAJD és de 4800,3€. S'ha de lliurar la documentació i fer efectiu el pagament abans de 30 dies des de la data d'atorgament de l'escriptura de constitució.

7. Inscripció Registre Mercantil

Una vegada complerts els tràmits anteriors és necessari inscriure la Societat en el Registre Mercantil. La inscripció de la societat en el Registre Mercantil és obligatòria perquè sigui reconeguda com una societat limitada. Si es produeix la falta d'inscripció de la societat en el termini d'un any des de la seva constitució, o si abans es verifica la voluntat dels socis de no inscriure-la, la societat esdevindrà en situació d'irregular el que

suposa que qualsevol soci pot sol·licitar la seva dissolució i que si la societat ha iniciat o continua les seves operacions, se li aplicaran les normes de la societat col·lectiva o, en el seu cas, les de la societat civil, amb el que els socis respondran il·limitadament dels deutes socials.

El cost d'inscripció en el Registre Mercantil depèn del capital social aportat a l'empresa. En funció d'una taula es calcula l'aranzel aplicable i sobre el resultat el 16% d'IVA.

Capital Social	Aranzel
Fins a 3.005,06	6,01
De 3.005,07 a 30.050,61	6,01 + (0,001 x excés de 3.005,06)
De 30.050,61 a 90.151,82	33,06 + (0,0008 x excés de 30.050,61)
De 90.151,82 a 240.404,84	81,14 + (0,0006 x excés de 90.151,82)
De 240.404,85 a 601.012,10	171,29 + (0,0003 x excés de 240.404,84)

A la quantitat resultant cal afegir el

cost de l'imprés 0.30 €. El cost aproximat per la nostra empresa seria d'uns 282,38 euros.

8. Donar-se d'alta a l'IAE

L'alta de l'Impost d'Activitats Econòmiques és obligatòria per a la constitució del nostre hotel. Les altes, baixes i variacions d' IAE les haurem de presentar directament a la Agència Estatal Tributaria, fins i tot si es presenten fora de termini.

L'alta de l' IAE no té cap cost, només cal pagar el preu de l'imprés 036 i del 840, que és de 2.20€.

9. Declaració censal d'inici d'activitat

Un cop presentada l'alta a l'IAE, ens hem d'inscriure al cens de l'Agència Tributària, obligatori per exercir una activitat empresarial, professional o artística.

La declaració censal haurà de reflectir les dades identificatives de l'obligat tributari:

- Nom i cognoms o raó social completa, així com l'anagrama si ho hi hagués.
- NIF
- Domicili fiscal a Espanya.
- Si es tracta de persona o entitat resident o no a Espanya.
- Les declaracions o declaracions-liquidacions que estem obligats a presentar per la nostra condició d'empresari o professional o per satisfer rendes sotmeses a retenció o ingrés a compte.

Juntament amb les dades d'identificació, la declaració censal ha de contenir una altra informació amb transcendència tributària que permeti elaborar un cens amb les obligacions fiscals dels distints subjectes passius; d'aquesta manera, els empresaris i professionals haurien de fer constar:

- La condició d'entitat exempta a l'efecte de l'IS.
- La subjecció o no de l'obligat tributari al règim especial del recàrrec d'equivalència de l'IVA.
- La renúncia al règim especial simplificat i d'agricultura, ramaderia i pesca de l'IVA.
- La renúncia al mètode d'estimació objectiva i a la modalitat simplificada del règim d'estimació directa en l'IRPF.
- La no aplicació de les exempcions dels materials de recuperació.

Només cal pagar 1.5€ per l'imprès 036, més el costde les fotocòpies de l'escriptura, que serà de 0,90€ aproximadament.

10. Alta en el cadastre immobiliari

Com comprem un edifici de nova construcció, estem obligats a formalitzar l' inscripció al Centre de Gestió Cadastral i Cooperació Tributària. És un cost variable, atès el conjunt de condicions que el poden alterar, i el fet d'estar lligat directament al local fa impossible determinar-ne prèviament l'import. La quota es fixa per endavant sobre el valor cadastral que s'assigna a l'immoble. La primera quota s'autoliquida (és a dir, el mateix interessat es presenta a abonar-la), mentre que per a les quotes següents es giren rebuts. El cost dels impresos 901 i 902 és de 0,54 i 1,74 euros, respectivament.

11. Inscripció de l'empresa a la Seguretat Social i altes empresari i treballadors

Posteriorment, hem de donar d'alta a la societat a la Seguretat social, així com als empresaris i treballadors. La informació que cal aportar és una mica més complexa que en els altres casos, la qual, com en els casos anteriors, la trobem detallada a l'annex.

La inscripció de l'empresa no té cap cost, mentre que donar d'alta els treballadors té un cost mensual pel règim i les cobertures que ofereix la Seguretat Social, que serà d'un 30% del salari.

L'import que hem de pagar per aquest tràmit correspon solament al preu de les fotocòpies de la documentació a aportar, que serà d'uns 0,20€ aproximadament.

12. Comunicació d'obertura del centre de treball

Un cop hem fet les altes a la SS, haurem de comunicar l'obertura del centre de treball i dirigir-nos a la Delegació Territorial del Departament de Treball.

La documentació que ens cal per aquest procés, novament la trobem en la secció annexa. El tràmit és gratuït i es pot fer tant presencialment com per Internet

13. Obtenció llibres de registres

Per últim, totes les empreses han de tenir un llibre de visites per centre de treball perquè la Inspecció de Treball hi anoti les diligències necessàries quan fa les visites. Aquest llibre s'ha d'adquirir i s'ha de portar a la Delegació de Treball i Seguretat Social, perquè sigui diligenciat en el seu primer full i per a que la resta de folis siguin segellats. Hem de tenir sempre aquests llibre a disposició de l'Inspecció de Treball. Per a que sigui practicada la diligència i segellats els folis, cal a més del llibre pròpiament, omplir una fitxa d'empresa. El llibre s'ha de diligenciar abans de l'inici de l'activitat. El cost és el del llibre.

A més, hem de comptar amb els llibres mercantils, tant els de registres com els comptables, i els fiscals.

Llibres registres

- Llibre d'actes, on s'han de constar tots els acords adoptats per les juntes generals i especials i per la resta d'òrgans col·legiats (Consell d'Administració / Comissió Executiva) de la societat.
- Llibre registre de socis, on han de constar la titularitat originària i les transmissions successives de les participacions socials, així com la constitució de drets reals o altres impostos sobre les participacions.

Llibres comptables i comptes anuals

Hem de dur la comptabilitat d'acord amb el Codi de Comerç. Els llibres es legalitzen al Registre Mercantil i són els següents:

- El llibre d'inventari i comptes anuals. S'obrirà amb l'inventari detallat d'iniciació de l'empresa i es transcriuran, com a mínim trimestralment, els balanços de

comprovació de sumes i saldos i, anualment, l'inventari de tancament de l'exercici i els comptes anuals (que inclouen, el balanç, el compte de pèrdues i guanys i la memòria).

- El Llibre Diari. Registrarà, dia a dia, totes les operacions relatives a l'exercici de l'empresa, si bé serà vàlida l'anotació conjunta dels totals de les operacions per períodes no superiors al mes, a condició que es detalli en altres llibres registre concordants, d'acord amb la naturalesa de l'activitat corresponen

S'ha de portar el llibre al Registre per la seva legalització acompanyat d'una instància.

La documentació necessària és la següent:

- Instància que facilita el registre degudament complimentada.
- Llibres a legalitzar.
- Escripura de constitució de la societat si no ha estat inscrita.

Els llibres mercantils s'han de portar abans de la seva utilització. En aquest cas, el registrador els tornarà en un termini d'uns quinze dies.

Llibres fiscals

S'han de portar:

- Llibre registre de factures emeses.
- Llibre registre de factures rebudes.
- Llibre registre de béns d'inversió.
- Llibre registre de determinades operacions intracomunitàries.

Els subjectes passius han de portar aquests llibres que no s'han de legalitzar. A la pràctica gairebé ningú els porta en format paper, sinó que, com la comptabilitat, es porta informàticament i s'obtenen pels mateixos programes de comptabilitat quan són necessaris.

En tots els establiments hotelers serà obligatòria l'exhibició, en la part exterior de l'entrada principal, d'una placa normalitzada, en la qual figuri el distintiu corresponent al grup i a la categoria en què va ser classificat l'establiment.

El cost varia depenent del tipus de llibres:

- Llibre de visites: 10.82€

- Llibre de matrícula: 13€
- Llibre Diari: 11.42€
- Inventari i comptes: 11.62€
- Actes: 11.12€
- Registre de socis: 12.17€

El cost total dels llibres de registres serà de 70,15€.

L'import total de tots els tràmits de constitució i de posada en marxa fan un total de **181.590,64€.**

FINANÇAMENT

Des d'un primer moment vam decidir obtenir finançament mitjançant l'ajuda d'una entitat bancària. Per raons de comoditat i facilitat a l'hora d'obtenir informació vam triar Bancaixa.

Supòsits

Per tal de crear una situació més realista hem fet una sèrie de supòsits:

- Som quatre socis fundadors, i cadascú posa un capital inicial de 120.000 euros per tirar endavant el projecte.
- Els quatre socis vam néixer el 1982 (hem triat aquesta data per qüestions d'edat per les hipoteques).
- Tots quatre som llicenciats i fa algun temps que estem treballant en empreses que no són pròpies.
- Tenim plena facilitat a l'hora d'aconseguir préstecs bancaris.

Opcions possibles

- Crèdit 1a empresa

Es tracta d'un producte destinat a finançar la creació d'una empresa per part d'un titular del Compte Jove (compte per a joves menors de 26 anys).

S'ha d'amortitzar el crèdit amb un termini màxim de 7 anys. El preu és l'Euríbor a 1 any + 2,5 punts. Té una comissió d'obertura de l'1,75%.

El màxim de capital disponible mitjançant aquesta via és de 12.000 €, ja que Bancaixa suposa que l'empresa a crear és un negoci petit.

- SGR (conveni amb la Societat de Garanties Recíproques)

Primerament: Què és una SGR?

Són entitats financeres sense afany de lucre i àmbit d'actuació específic (per autonomies o en menor mesura per sectors) amb l'objecte principal de procurar l'accés al crèdit de

les petites i mitjanes empreses i millorar, en general, les seves condicions de finançament, a través de la prestació d'aval davant de Bancs i Caixes d'estalvi, entre d'altres.

La legislació que regula la SGR està recollida a la Llei 1/1994 de l'11 de març.

Per la seva finalitat les SGRs tenen com a funció:

- Concessions d'aval (tècnics i financers)
- Negociacions de convenis amb Entitats Financeres, Administracions Públiques, Associacions Empresarials i Cambres de Comerç.

I de forma accessòria a la seva activitat principal poden donar:

- Informació i assessorament financer
- Formació financera

Per la seva característica de mutualitat tenen dos tipus de socis:

- Socis Protectoros: són aquells que participen en el capital social de les SGRs però que no tenen la possibilitat de ser avalats per aquestes. La seva funció, per tant, és contribuir financerament al desenvolupament de la societat mitjançant la capitalització de la mateixa.
- Socis Partícips: són aquelles petites i mitjanes empreses que posseeixen almenys una participació social de la SGR i per tant, tenen dret a sol·licitar a la SGR la seva garantia davant de tercers.

Pel que fa al nostre cas podem triar dos opcions diferents:

1. Préstecs: amb un import màxim de 900.000 euros, tipus d'interès variable referent a l'Euríbor a 1 any i un termini per a inversió en immobles de fins a 15 anys.
2. Crèdits: amb un import màxim de 600.000 euros, tipus d'interès variable referent a l'Euríbor a 90 dies i un termini de fins a 3 anys (amb amortitzacions anuals sobre el límit formalitzat mínimes del 20%).

- ICO-Emprenedors
- ICO-Creixement Empresarial
- ICO-Internacionalització de l'Empresa Espanyola
- ICO-PIME 2007

Ens centrarem en explicar el cas de les empreses que reuneixin les característiques que ens interessin (pel que fa a nombre d'empleats, capital necessari...).

La línia PIME d'ICO està destinada a finançar el desenvolupament dels projectes d'inversió en condicions preferents.

Nombre d'empleats: de 10 a 249 empleats, volum de negoci anual no superior a 50 milions d'euros o xifra de balanç general anual no superior a 43 milions d'euros.

En ambdós casos, s'hauran de complir addicionalment les condicions següents:

- No tenir una participació del 25% o més del capital o els drets de vot d'una altra empresa o empreses que no compleixin, de forma agregada, els requisits quant al nombre de treballadors i límits financers abans mencionats.

- No estar participada en un 25% o més per empresa o conjunt d'empreses, que no compleixin de forma agregada, els requisits quant al nombre de treballadors i límits financers abans mencionats.

S'exceptuen, de les limitacions anteriors, en els termes previstos en l'article 3.2 de la Recomanació 2003/361/CE, les societats públiques de participació, societats de capital risc, inversors institucionals o universitats o centres d'investigació sense fins lucratiu, sempre que no exerceixin, directament o indirecta, control sobre l'empresa.

- No formular els comptes anuals consolidats en els quals figuri una altra empresa ni figurar en els comptes anuals consolidats formulats per una altra empresa.

Els criteris assenyalats en els punts anteriors, hauran de ser els corresponents a l'últim exercici comptable tancat i per al seu còmput es tindrà en compte la situació a 31 de desembre de 2006.

- No obstant l'anterior, si en la dita data es constata que s'han sobrepassat els requisits mencionats en els punts anteriors, aquesta circumstància només li farà adquirir o perdre la qualitat de PIME o microempresa, si l'excés s'ha produït en dos exercicis consecutius.

Tampoc podran ser beneficiaris d'aquestes operacions, les societats patrimonials, les empreses públiques, les entitats sense ànim de lucre, les organitzacions no governamentals (ONG), les fundacions, les empreses en què el 25% o més dels seus drets de capital o de vot estiguin controlats per un organisme públic o col·lectivitat pública i les empreses que no estiguin al corrent de les obligacions tributàries i/o amb la Seguretat Social.

Inversions finançables

Projectes d'inversió en actius nous productius.

- Actius Nous: aquells que s'adquireixen a partir de la firma del préstec o que el primer pagament efectuat per a l'adquisició, sempre que consti en la corresponent factura, que s'hagi dut a terme, com a màxim, 6 mesos abans de la dita firma i suposen una primera transmissió del bé.

- Actius Productius: aquells béns que, directament o indirecta, permeten realitzar l'activitat principal de l'empresa descrita en l'objecte social de l'empresa.

Quan el projecte finançat afecta l'immobilitzat, haurà de trobar-se entre els límits següents:

- Si el projecte presentat inclou inversió immobiliària (terrenys i construccions), aquesta no serà superior al 80% de la inversió total que s'ha de finançar.

S'entendrà per inversió immobiliària els següents grups comptables del PGC.

220. Terrenys i Béns Naturals.

221. Construccions.

- Si el projecte presentat inclou despeses d'establiment, aquests no seran superiors al 10% de l'import de la inversió total que s'ha de finançar. Només es podran finançar despeses d'establiment de les empreses constituïdes a partir de l'1 de juliol de 2006. S'entendrà per despesa d'establiment els següents grups comptables del PGC.

200. Despeses de Constitució.

201. Despeses de Primer Establiment.

- Si el projecte presentat inclou inversió immaterial, aquesta no serà superior al 50% de la inversió total que s'ha de finançar, llevat que aquesta inversió es realitzi en el Grup Comptable 215, i en aquest cas, no s'aplicarà la limitació del 50%, i podrà arribar aquesta partida fins al 100% del projecte.

S'entendrà per inversió immaterial els següents grups comptables del PGC.

210. Despeses de I+D.

211. Concessions Administratives.

212. Propietat Industrial.

213. Fons de Comerç.

214. Drets de Traspàs.

215. Aplicacions Informàtiques (programari, xarxes locals i pàgines web).

- Si el projecte presentat inclou inversió material, aquesta no tindrà cap limitació sobre la inversió total que s'ha de finançar.

S'entendrà per inversió material els següents grups comptables del PGC.

222. Instal·lacions Tècniques.

223. Maquinària.

224. Utillatge.

225. Altres Instal·lacions.

226. Mobiliari.

227. Ordinadors, impressores, fotocopiadores, escàners...

228. Elements de Transport sempre que la targeta d'inspecció tècnica del vehicle figuri com d'ús industrial i que es justifiqui aquest ús per l'activitat que exerceixi l'empresa. A aquests efectes s'exclouen del finançament els vehicles les dos primeres xifres dels quals, que figuren a la targeta d'inspecció tècnica,

siguin "10" o "31". Per a les categories que les dos primeres xifres vagin del "01 al 06" s'haurà de sol·licitar per escrit consulta a l'ICO.

La inversió objecte del finançament haurà de dur-se a terme en un termini màxim d'1 any des de la formalització del finançament; en cas contrari, haurà de sol·licitar-se l'autorització expressa i motivada a l'ICO que autoritzarà per escrit, si és el cas, l'ampliació d'aquest termini i la duració.

En cap cas seran finançables:

- Reestructuracions de passiu o refinançaments.
- Actiu Circulant.
- IVA i altres impostos lligats a la inversió.

Característiques del finançament

- Import: fins a un 80% de la inversió que s'ha de realitzar en Actius Nous Productius, exclòs l'impost sobre el valor afegit (IVA) o qualsevol altre impost lligat a la inversió.

L'import màxim de finançament que ha d'obtenir el beneficiari no podrà ser superior a 1,5 milions d'euros, ja sigui en una única operació de préstec o lísing, o en el còmput global d'operacions, acollides a la línia Pime-2007, formalitzades en Bancaixa o en qualsevol altra entitat.

- Termini: les operacions s'ajustaran a l'estructura de terminis següents:

3 anys sense carència.

5 anys sense carència o inclòs 1 any de carència d'amortització.

7 anys sense carència o inclosos 2 anys de carència d'amortització.

10 anys sense carència (exclusivament per al component immobiliari de la inversió).

- Tipus d'interés: els tipus d'interès seran comunicats per l'ICO quinzenalment en funció de l'evolució del mercat, per la qual cosa es fixarà en la mateixa quinzena en què es produeixi la firma del contracte.

- Tipus fix: el tipus d'interès aplicable serà ofert per ICO per a aquesta quinzena segons el termini i la carència. Romandrà fix durant tota la vigència del contracte.
- Tipus variable: el tipus d'interès aplicable serà el resultant de sumar el tipus de cessió d'ICO per a la quinzena més 0,90 punts percentuals.

- Comissions: el tipus d'interès que l'ICO comunica és TAE i les entitats financeres no poden cobrar cap quantitat en concepte de comissions, com ara obertura, estudi o disponibilitat.

- Cancel·lació anticipada voluntària: el beneficiari té la facultat de procedir al reemborsament anticipat de la totalitat o d'una part de l'operació, mitjançant notificació dirigida a l'ICO amb un preavís mínim de 10 dies hàbils, abans de la data de reemborsament.

- Penalització per incompliment: en el cas que el beneficiari no compleixi finalment les condicions pactades per al finançament ICO, haurà de cancel·lar el préstec, i haurà de satisfer les següents penalitzacions reclamades per aquest organisme:
 - Préstecs a tipus fix: 2% anual sobre l'import cancel·lat
 - Préstecs a tipus variable: l'1% anual sobre l'import cancel·lat, calculat des de la data de cancel·lació fins a la data de revisió del tipus d'interès més pròxim.

En ambdós casos el beneficiari també haurà de satisfer una penalització d'interessos resultant d'aplicar el 0,25%, sobre el capital pendent en cada una de les liquidacions practicades, des de l'inici de l'operació fins a la definitiva cancel·lació. En el cas que el client procedeixi al reemborsament anticipat com a conseqüència de la concessió de subvencions atorgades per organismes oficials comunitaris, nacionals, autonòmics o locals, destinades a la cancel·lació anticipada total o parcial del principal a què puja el contracte, no serà exigible la penalització.

- Compatibilitat d'ajudes: aquesta línia està sotmesa a la condició de mínims de la Unió Europea i és compatible amb les ajudes rebudes de les comunitats autònomes o altres institucions, i haurà de respectar els límits màxims establerts per la Unió Europea.

- Permetre l'entrada de socis capitalistes

Una altra de les maneres d'aconseguir finançament és permetre l'entrada de socis capitalistes.

D'aquesta manera, amb la compatibilitat d'altres ajudes, podríem aconseguir tot el capital que ens és necessari, sense la necessitat de deixar de ser una Societat Limitada.

L'inconvenient que se'ns presenta per aquesta via és que si els socis capitalistes aporten més capital que nosaltres quatre, l'empresa passa a les seves mans. Per tal d'evitar això, una altra forma d'aconseguir diners seria permetre que una empresa de capital risc invertís 1.000.000 € en el nostre hotel. Així, no caldria retornar els diners, tot i que han de figurar al balanç com a exigible a llarg termini.

- Crèdit hipotecari

Demanar un crèdit hipotecari és una de les altres opcions que tenim. Es tracta de com a particular, demanar el crèdit deixant el propi edifici com a aval.

El problema és que aleshores no ens financen el total del valor de l'edifici, sinó només un 80% del preu del seu preu de tasació (pel fet de ser empresa).

Més endavant es mostren les condicions d'aquesta opció més detalladament.

Opció triada

La realitat és que ens hem trobat en una situació bastant difícil, ja que es necessiten molts diners per a la creació d'una empresa amb aquestes magnituds.

Comparant i sospesant les diferents opcions, hem decidit aconseguir finançament mitjançant un crèdit hipotecari, i les ajudes de l'ICO-PIME. A més, permetrem l'entrada de capital per part d'una empresa de capital risc. En concret, invertirà 1.000.000€, els quals no hauríem de retornar. Una forma d'evitar la pèrdua de la propietat seria aportant, nosaltres, més diners.

Pel que fa a l'hipoteca:

Bancaixa, així com la majoria d'entitats bancàries, financen en forma de crèdit hipotecari fins a un màxim d'un 70% del valor de tasació de l'edifici per a particulars, i fins a un 80% (igualmente, del valor de tasació) per a grups empresarials.

En el nostre cas, el valor de tasació és superior al preu de compra/venda, pel que no hem tingut problemes al demanar el crèdit.

A la pàgina següent podem veure amb detall els interessos, comissions i altres despeses que s'inclouen en el nostre crèdit, així com la quantitat d'euros que hauríem d'abonar mensualment.

Pel que fa a les ajudes de l'ICO-PIME:

Hem triat les ajudes de l'Institut de Crèdit Oficial per finançar el mobiliari de la nostra empresa. Al tractar-se d'actiu material, no està subjecte a cap tipus de limitació.

Hem suposat que després de presentar el nostre projecte l'ICO l'accepta i dóna lloc a l'obertura del préstec de 500.000€.

No existeixen comissions de cap mena, i el tipus d'interès que hem triat com a beneficiaris és fix: referència ICO + 0,65%. El termini d'amortització que realitzarem serà de 5 anys sense carència.

Per simplificar els càlculs, hem suposat que l'interès de referència de l'ICO és igual a 3. Per tant, de l'ICO haurem de pagar 8.637,50 € mensuals.

Amb el préstec hipotecari, les ajudes de l'ICO, i l'aportació tant pròpia com de l'empresa de capital risc, aconseguim una suma d'aproximadament 7 milions d'euros. Així, podrem efectuar la compra de l'edifici, la compra de mobiliari, maquinària i equips informàtics, utillatge, despeses de màrqueting; i assegurar-nos els sous de tots els empleats de tot un any.



dades de la hipoteca:

Tipus d'operació: Compra vivenda
Preu: 7.800.000,00 €
Ús: empresarial
Tipus: Habitatge nou
Metres: 1.658 m²
Comunitat autònoma: Catalunya
Carència: 0 anys
Quota Final: 0,00 €

esta és l'operació seleccionada:

Quota: 27.437,87 €

Import: 5.500.000 €
Termini: 40 anys
Tipus d'interés: Variable(5,25%)
Comissió d'obertura: 1% (min. 500 €)
T.A.E.: 5,46%

Recorda que pots sol·licitar el canvi de les condicions del préstec hipotecari, quan vulgues i sense pagar comissions a Bancaixa.

Despeses orientatives prèvies a la constitució de la hipoteca
Taxació: 5.219,00 € + 16% de IVA
Nota del registre: 16,26 €
Total: 5.235,26 €

Despeses orientatives de la compravenda de l'habitatge
Notari: 0,00 €
Registre: 0,00 €
Gestoria: 0,00 €
Imposts: 78.000,00 € + el 7% de IVA
Total: 78.000,00 €

Despeses orientatives de constitució de la hipoteca
Comissió d'obertura: 55.000,00 €
Notari: 0,00 €
Registre: 0,00 €
Gestoria: 0,00 €
Imposts: 83.187,50 €
Assegurança de la llar (només continent): 1.382,17 €
Total: 139.569,67 €

Total despeses: 222.804,93 €

ENTREVISTES

Per a aconseguir la informació que inicialment no havíem pogut trobar, i ampliar la que ja teníem, vam decidir demanar dues entrevistes a diferents hotels del Prat (Hotel Ciutat del Prat, Hotel Tryp, Hotel Renaissance). Després de posar-nos en contacte amb recepcionistes, secretaris i directors, no vam poder aconseguir les cites.

El model d'entrevista a seguir és el següent:

- Cost aproximat del consum de gas, aigua, electricitat, telèfon i Wi-Fi.
- Sou aproximat dels treballadors.
- Cost aproximat de l'assegurança i de les llicències.
- Tipus de societat i impostos a pagar: IAE, IS, Seguretat Social...
- Preus de les habitacions.
- Finançament
- Altres tipus de costos referents als serveis.

PRESSUPOST

Immobilitzat material: edifici

Per crear el nostre hotel, hem comprat un edifici amb distribució hotelera a través d'una pàgina web (<http://todohoteles.com>). Vam triar el que més s'adaptava a la nostra idea i a les nostres possibilitats. El seu valor de compra és de 5.233.000€, mentre que el seu valor de tasació és de 7.800.000€.

L'edifici està situat a l'àrea metropolitana de Barcelona, concretament al Prat de Llobregat. L'hem situat al polígon Mas Blau, ja que és una zona on es troben nombroses empreses de serveis, logística i distribució que també presten servei al propi aeroport. La proximitat amb l'aeroport i la platja fa que sigui un lloc adient.



Font: Google Earth

També es troba bastant proper a l'estació a la qual paren els trens de la línia 10 (Estació de França (Barcelona)- Aeroport) i alguns de la línia 2 (Maçanet - St. Vicens de Calders). El servei d'autobusos és molt complet, ja que hi ha molt bona comunicació amb Barcelona i els municipis propers.

En el futur, El Prat comptarà amb una estació intermodal que serà el punt de partida de la llançadora a l'aeroport i gaudirà de les parades de l'AVE, de les línies de rodalies, i de les línies 1 i 9 del metro de Barcelona.

L'edifici té cinc plantes, que es distribueixen en quatre plantes d'habitacions i a la planta baixa trobem la recepció, una sala de vigilància, l'oficina central, el bar-cafeteria i el restaurant. Consta de 40 habitacions dobles, les quals estan equipades amb bany, amb assecador de cabell, telèfon de línia directa, TV amb TDT (Televisió Digital Terrestre), calefacció central i minibar. A més, disposen d'aire condicionat i caixa forta.



Vint-i-cinc de les quaranta habitacions estan equipades amb dos llits individuals, i la resta amb llits de matrimoni. Es reserva el 10% de les habitacions per a ús individual.

Al restaurant hi ha vint-i-cinc taules dobles permetent un aforament de cinquanta persones. La cafeteria, en canvi, n'acceptaria al voltant de vint.

L'establiment consta amb servei de bugaderia i planxat, ascensor, farmacioles, bar-cafeteria, restaurant buffet, sala de convencions i Wi-Fi en tot l'edifici.

La instal·lació de màquines que generen sorolls i, en particular, d'elevadors i aparells de climatització, es realitzen amb els adequats sistemes d'insonorització que garanteixen l'aïllament dels sorolls respecte dels nostres clients.

Les sales d'ús comú, menjador i sala de reunió, estan recobertes de materials acústics i absorbents que garanteixen el seu aïllament i insonorització. Els llocs de reunió, restaurant i cuina utilitzen sistemes de ventilació adients, suficients per una adequada

renovació higiènica de l'aire. Les habitacions també disposen de ventilació directa a l'exterior, així com un sistema d'obscuriment que permet impedir l'entrada de la llum.

Les parets estan revestides amb materials impermeables i porosos de qualitat comprovada, que permeten la seva neteja fàcilment. L'edifici consta, a més, d'alarma, detector i extintor d'incendis.

Immobilitzat material: mobiliari

A l'hora de calcular els costos respecte tots els elements de mobiliari necessaris, hem hagut de tenir en compte tant els de les habitacions com els d'altres zones de l'hotel com seria la recepció, el menjador, la cuina, les oficines, etc.

Per dur a terme aquest procés, hem hagut de pensar quins elements són imprescindibles o quins ens agradaria que hi hagués a cadascun d'aquests espais. A més, era necessari saber quins elements són obligatoris per a un hotel com el del projecte.



Un cop decidit això, ens hem posat a buscar per conèixer quins serien els preus i així poder elaborar uns pressupostos, reflectits al document adjunt. El procés de recerca i selecció d'aquests elements, els hem dut a terme,

bàsicament, mitjançant pàgines webs de botigues o encarregades de la venda d'aquests. El motiu pel qual ho hem fet així ha estat perquè considerem que és la forma més ràpida de buscar tot el que necessitem, ja que si haguéssim d'anar personalment a les botigues trigaríem molt més de temps. Tot i això, per alguns elements, com podrien ser tots els utensilis de cuina, sí que ha estat necessari anar personalment i per altres elements hem hagut d'enviar correus electrònics o trucar per telèfon per conèixer els preus.

Subministraments

Com ja hem explicat, el preu de compra de l'edifici incloïa tot el sistema de canonades, cables i altres instal·lacions necessàries pels subministraments. Així doncs, tan sols ha calgut demanar el preu d'alta i de consum de cadascun d'ells.

Aigua:

Aigües del Prat ens ha proporcionat el següent cost per donar-nos d'alta de l'aigua (IVA inclòs), atès que el volum del comptador està calculat en base a 10 habitacions per planta en un edifici de 4 plantes i tenint en compte que la capacitat mitjana de cada habitació és per 2 persones, amb el que resultaria un total de plena capacitat de 80 persones:

1 escomesa d'aigua potable de 2"	1.128,97 €
1 comptador de 40 mm. de diàmetre per abastar 10 m3/hora	585,16 €

A més, a partir de les dades d'un hotel amb característiques similars al nostre, ens ha proporcionat els següents costos de consum:

Quota de Servei	38,68 €
Consum d'aigua	399,53 €
7 % IVA S/ 438,21	30,68 €
Cànon de l'aigua	295,25 €
7 % IVA s/295,25	20,67 €
Taxa TMTR (Exempta d'IVA)	66,35 €

El total de tots aquests costos suma 851,16 € / bimensuals.

D'aquesta manera anualment el cost seria de 1.714,13 € + 5.106,96 €, el que fa un import de 6.821,09 €.

Telèfon i Internet (Wi-Fi):

Contractaríem a l'empresa Telefònica pels serveis de donar-nos d'alta de la línia telefònica, la connexió a Internet sense fils en gairebé tot l'edifici, els routers i el manteniment. Tot per un cost de 98 €/mes.

Per a obtenir la informació referent al cost del consum de gas i electricitat, ens hem basat en dades extretes del document "*Estrategia de ahorro y eficiencia energética en*

España 2004-2012: Sector edificación” elaborat pel Ministeri d’Economia. Aquí es mostra el fragment:

“Hoteles-Consumos Específicos Totales:

Los indicadores más significativos para los hoteles son el consumo energético por estancia (equivalente a la estancia de una persona durante un día y una noche) y, en menor grado, el consumo por unidad de superficie.

Media

kWh/estancia: 19

kWh anuales/m2: 403

Hoteles-Distribución por Tipo de Energía Consumida:

Fuente (%) Media

Electricidad: 52

Gas: 48 ”

Amb aquestes dades com a referència, podem trobar un consum aproximat dels hotels tant de gas com d’electricitat:

Gas:

Pel subministrament de gas, contractaríem a l’empresa Gas Natural, que ofereix les següents tarifes pels seus serveis:

		TARIFES OFICIALES DE REFERÈNCIA	
TARIFES DE GAS NATURAL:	CONSUM KWH/ANY	TERME FIX	TERME VARIABLE
BÀSICA GAS	Inferior o igual a 5.000	2,44 €/mes	0,049346 €/kWh
ÒPTIMA GAS	Superior a 5.000 ? inferior o igual a 50.000	5,46 €/mes	0,042104 €/kWh
PLUS GAS	Superior a 50.000 ? inferior o igual a 100.000	42,31 €/mes	0,033259 €/kWh
SUPRA GAS	Superior a 100.000	63,13 €/mes	0,030762 €/kWh

De les dades de l’informe podem deduir el següent:

Dels 403 kWh anual/m², un 48% equival al consum de gas. Per tant, gastaríem 193,44 kWh anual/m². Si això ho multipliquem pels 1658 m² que té l'edifici, ens dona un resultat de 320.723,52 kWh anuals.

Aleshores, mirant les tarifes de gas ofertes, veiem que l'adient segons el nostre consum aproximat és la Supra Gas. Aquesta implica el següent cost:

- o Terme Fix: 63,13 €/mes x 12 mesos = 757,56 €
- o Terme Variable: 320.723,52 kWh anuals x 0,030762 €/kWh = 9866,10 €

Si els sumem, n'obtenim el cost total anual: 10.623,66 €

Electricitat:

El subministrament d'electricitat seria contractat a l'empresa Endesa. Com que el consum d'electricitat per part de l'hotel seria gran i en faríem ús les 24 hores, hem cregut oportú escollir d'entre les tarifes d'alta tensió que apareixen a l'informe de l'annex.

Dels 403 kWh anual/m², un 52% pertany al consum d'electricitat (209,56 kWh anual/m²). Si això ho fem equivalent pels 1658 m² que té l'hotel, n'obtenim un resultat de 347.450,48 kWh anuals.

Aleshores, observant el nostre consum i les tarifes, veiem que hem de contractar la "*Tarifa G.4 de grandes consumidoros*".

Per tant, multiplicant el nostre consum per la tarifa (0,013676 €/kWh) obtenim el cost de total anual l'electricitat: 4.751,73 €

Assegurança

Inicialment, ens estaven fent un projecte d'assegurança especial per a hotels per part de l'empresa Axa-Winterthur amb totes les dades de què disposàvem en el moment d'encarregar-la. Concretament, el tipus d'assegurança escollida era una multirisc. Més endavant però, ens demanaven dades legals pel que fa a la nostra empresa i, com que no pensàvem registrar-la ja que només és un treball i la constitució de la S.L és fictícia, vam decidir cancel·lar-la.

Addicionalment però, hem rebut per part de l'empresa Intermundial un projecte d'assegurança multirisc d'un hotel similar al nostre fet per Winterthur Seguros. Aquest és un hotel de tres estrelles i de recent construcció (construït al 2007), situat a una altra província. Pel que fa a les característiques i costos, hi ha força similitud entre els dos hotels: podem veure que el capital assegurat per part d'aquest és semblant al nostre. Per tant, hem agafat com a referència el cost d'aquesta assegurança per fer els càlculs referents al nostre hotel.

Cost total anual: 1585,51 €

Tots els documents referents a l'assegurança estan inclosos al document adjunt.

Màrqueting

La nostra empresa es troba a dins del sector turístic, per tant és molt important fer una bona publicitat per tal d'aconseguir el màxim nombre de clients.

Hem cregut adient utilitzar les següents vies de màrqueting:

- **Web de l'hotel:** en aquesta pàgina web s'anunciarà el nostre negoci de manera que tothom tingui accés a la informació d'interès. Les principals seccions són les següents:
 - Contacte: adreça i situació geogràfica, com arribar-hi (principals mitjans de transport), petit croquis d'aclariment, telèfons, fax...
 - Ofertes: tipus d'habitacions, tipus de combinacions possibles, taula amb el llistat de preus...
 - Reserves: es pot reservar o anul·lar una o varies habitacions via Internet. El client també pot veure les places lliures en aquell moment.
 - Visita virtual: petit vídeo ensenyant les instal·lacions i els diferents serveis, fotografies i quadre informatiu sobre els diferents tipus d'habitacles.

Altres aspectes a tenir en consideració:

- Idiomes: català, euskera, castellà, anglès i francès.
- Presentacions del tipus Flash.

El cost total de la programació de la pàgina web és de 5.707,20€.

Al document adjunt detallem el pressupost realitzat per l'empresa que ens ha assessorat.

- **Agències de viatges:** vam visitar diferents agències (com Halcón Viajes, Viatges Ferrprat, Viatges Marsans o Via-10) per tal d'assabentar-nos del preu que té promocionar el nostre hotel en aquestes. Totes elles van coincidir en que era gratuïta la recomanació als clients. Tot i això, en el cas que vulguem aparèixer en les revistes o fulletons informatius, hauríem de pagar segons el tamany i la situació de l'anunci.

Així doncs, hem calculat un cost aproximat de 234 € que inclouria tots els anuncis que posaríem en les revistes de les diferents agències de viatges.

- **Bolígrafs multicolor amb publicitat:** a través d'una pàgina web vam trobar l'oferta d'un pack de 1000 bolígrafs pel preu de 208,40 €. Aquests portaran escrit el nom de l'hotel així com també el telèfon i la situació.

- **Fulletons amb publicitat:** per tal que els clients o possibles clients puguin visualitzar de forma directa les instal·lacions i les prestacions del nostre hotel, hem encomanat un total de 2000 unitats de tríptics; on s'informarà de tot el que pertoca a l'empresa.

Aquests, es repartirien entre agències de viatges i altres llocs d'informació turística.

(El quadre que adjuntem a continuació mostra tots els detalls de la comanda).

Publicidad	
Tamaño:	297 x 210 mm. (DIN A4) ▼
Papel:	Satinado 200 grs ▼
Color:	Todo color por ambas caras (4/4) ▼
Plegado:	Triptico para DIN A4 ▼
Cantidad:	1000 ▼
Entrega:	3-4 días laborales
Valoración on-line	
Subtotal:	320,00 €
Gastos envío:	8,00 €
Total:	328,00 €
IVA no incluido	

- **Stand en una fira de turisme:** aquest cost, tot i no quedar reflectit en el balanç, creiem que és important considerar-lo per a futurs balanços. Es tractaria de, un cop l'empresa estigui en funcionament, promocionar l'hotel mitjançant stands en futures fires de turisme.

Personal

Un aspecte important a tenir en compte en els costos són els costos de personal, és a dir, els salaris dels treballadors de l'empresa. Per fer el càlcul del que ens costarien anualment els salaris, hem de tenir en compte el sou brut de cada treballador, ja que serà el que li costarà a l'empresa.

Per poder calcular tots aquests costos, hem hagut de fer una aproximació del nombre de treballadors que necessitaríem contractar per cobrir tots els llocs de treball de l'hotel, tenint en compte els horaris i dies lliures.

Així, hem pensat que de personal d'administració només cal un per a cada tasca, ja que fan jornada laboral de 8 hores de dilluns a divendres. A la recepció, trobaríem a dos treballadors al matí i uns altres dos a la tarda, mentre que a la nit només n'hi hauria un. Per tant, cada dia hi hauria 5 treballadors, que també treballaran durant el cap de setmana cada dues setmanes de forma rotativa. Tot i això, hi haurà un altre recepcionista contractat per anar cobrint els dies que lliuren els altres.

El personal de seguretat haurà de ser sempre a l'hotel, en torns rotatius de 8 hores. A més, com que n'hi haurà dos, un situat a la porta i un altre a la sala de vigilància, en caldran sis diàriament, tot i que hi ha dos més per poder satisfer els torns i dies lliures.

El personal de neteja treballarà en dos torns diferents, de 5 a 11 del matí i de 11 a 15h. de la tarda. La cafeteria estarà oberta de 7 del matí a 1 de la matinada, i el seu personal



canviarà el torn a les 4 de la tarda. El menjador, en canvi, romandrà obert tan sols durant les hores d'esmorzar (de 7 a 11h), de dinar (de 13 a 16h) i de sopar (de 20 a 23h).

Un cop conegut el nombre de treballadors necessaris per a cada feina, és necessari conèixer quin sou correspon a cadascun dels llocs de treball. Per obtenir aquesta informació, hem consultat ofertes de treball per a tots els àmbits i així hem pogut fer una aproximació de tots els sous tal com veiem a la taula següent:

	Nombre d'empleats	Sou brut	Cost total
Director general	1	65.000	65.000
Secretaria de direcció	1	25.000	25.000
Comptable	1	24.000	24.000
Director de personal	1	27.000	27.000
Recepcionista	6	14.000	84.000
Cuiner	4	21.000	84.000
Ajudant cuina	3	7.500	22.500
Jefe cuina	3	30.000	90.000
Rentaplats	3	7.500	22.500
Cambrer	8	15.000	120.000
Neteja	6	12.000	72.000
Camblera pis	6	14.000	84.000
Seguretat	8	22.000	176.000
Manteniment	3	15.000	45.000
Maitre	3	25.000	75.000
			1.016.000 €

Per tant, els costos de personal anuals serien aproximadament d'un milió setze mil euros.

CÀLCUL DEL PREU DE L'HABITACIÓ

Per fer-nos una idea del nivell d'ingressos aproximat que podem obtenir al llarg d'un any, hem hagut de calcular quin podria ser el preu d'una nit al nostre hotel.

Primerament, ens hem informat de quins són els preus de la competència, és a dir, els preus de la pernoctació dels hotels que es troben a la mateixa localitat, tenint en compte que aquests són de quatre estrelles i, per tant, el nostre no hauria de superar en cap cas el preu mínim que ells ofereixen. Així, hem obtingut la informació descrita a la taula següent:

	RENAISSANCE ****	TRYP ****	CIUTAT DEL PRAT ****	ALFA ****
Temporada baixa	149,80 €	136,96 €	195,00 €	127,50 €
Temporada mitjana	165,95 €	136,96 €	195,00 €	176,50 €
Temporada alta	128,40 €	126,26 €	195,00 €	261,50 €

Per tant, si ens hi fixem, el preu mínim que ofereixen és de 126,26 euros. Tot i que alguns d'ells tenen diferents preus segons la temporada, nosaltres fixarem un mateix preu per tot l'any per simplificar.

Sabent això, hem hagut de triar els costos que volíem tenir en compte a l'hora de calcular el preu per habitació per així poder cobrir-los. Entre tots els costos, hem decidit incloure la quota de la hipoteca i de la línia ICO, els sous dels treballadors i els subministraments, ja que són les principals despeses que hauríem d'afrontar. Per tant, el preu mínim que obtindrem tan sols cobrirà aquestes despeses i, en cas d'obtenir beneficis, podríem anar cobrint-ne d'altres.

A més, hem suposat que l'hotel estaria ocupat 365 dies per 1,5 persones, que és la mitjana per habitació. Per tant, si multipliquem el total de dies per 40 habitacions que té l'hotel i per l'ocupació mitjana, obtenim un total de 21.900 estances.

Després d'això, hem de dividir els costos que volem afrontar (110.594,51€) multiplicats per 12 mesos, entre el total d'estances (21.900), obtenint un valor de 60,60€, que serà el cost per habitació i, per tant, el preu mínim que haurem de fixar.

Tot i això, fixarem un preu més alt per així, a més de cobrir costos, obtenir beneficis. Concretament, establirem un preu que ens proporcioni un benefici del 30% sobre el preu cobrat. D'aquesta manera, el preu de l'habitació ascendeix a 86,50€ per a ús individual i de 101,50€ per a dues persones. Aquesta càrrega de 15€ per a la segona persona ens permetria obtenir majors ingressos (xifra que ens proporcionaria un benefici del 40%).

Dins d'aquest preu, està inclòs l'allotjament i l'esmorzar, com en el cas dels hotels de la competència. D'aquesta manera, aquells clients que volguessin dinar o sopar al restaurant de l'hotel, ens suposarien un ingrés addicional.

Pel que fa al balanç, cal esmentar que els costos del buffet no els hem reflectit perquè hem considerat que el menjar no té valor durador i que, per tant, no és necessari que figuri dins de cap compte. Així doncs, tindríem una certa quantitat de diners de bancs i/o caixa destinada al subministrament d'aliments i begudes.

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

PÈRDUES I GUANYS				
Despeses d'explotació		1.370.884,31	Ingressos de l'explotació	1.861.500,00
Amortitzacions d'immobilitzat	94.952,47		Vendes	1.861.500,00
Despeses de personal	1.016.000,00			
Subministraments	23.372,48			
Publicitat	6.901,28			
Amortitzacions de despeses de constitució	36.318,13			
Assegurança	1.585,51			
Interessos de deute	191.754,44			
Resultat d'explotació		490.615,69		
Impost de Societats		147.184,71		
Benefici		343.430,98		

BALANÇ INICIAL

<u>ACTIU</u>	<u>PASSIU</u>
<u>IMMOBILITZAT</u>	<u>NO EXIGIBLE</u>
Despeses de constitució	Capital social
Construccions	Pèrdues i guanys
Mobiliari	
Maquinària	
Utillatge	
Equips per a processos d'informació	
Altres immobilitzats	
material	
<u>EXISTÈNCIES</u>	<u>EXIGIBLE A LLARG TERMINI</u>
<u>REALITZABLE</u>	Deutes a ll/t amb entitats de crèdit
<u>DISPONIBLE</u>	Préstec participatiu
Bancs c/c	
Caixa	
TOTAL ACTIU	TOTAL PASSIU
5.740.190,29	823.430,98
181.590,64	480.000,00
5.233.000,00	343.430,98
233.428,34	
25.393,77	
9.959,90	
35.389,36	
21.428,28	
0	5.233.000,00
0	1.000.000,00
1.316.240,69	0
1.315.761,16	
479,53	
7.056.430,98	7.056.430,98

CONCLUSIONS

Ara que ja coneixem tots els aspectes a tenir en compte en la creació d'una empresa d'aquesta mena, hem arribat a un seguit de conclusions sobre aquest procés.

Primerament, ens ha sorprès la gran quantitat de tràmits legals necessaris fins a l'obertura d'un negoci. És una de les parts més complexes a les que s'ha de fer front, a més de l'enorme despesa que això suposa. Creiem que tot aquest procés hauria de poder-se fer de forma més senzilla i reduïda.

A l'hora d'informar-nos dels permisos i llicències, ens vam adonar que no era gens fàcil seleccionar els que pertocaven al tipus d'activitat pròpia, així com tampoc distingir el seu caire d'obligatorietat. Segons el nostre punt de vista, hauria d'haver més facilitat per tal que els joves emprenedors no trobessin tants obstacles.

En segon lloc, ens hem adonat que es necessiten molts recursos financers, ja que s'han d'invertir molts diners en mobiliari, maquinària, equips informàtics, en l'adquisició del propi edifici, despeses de personal, capital per serveis diversos...

Així doncs, crear un hotel d'aquestes magnituds seria molt més senzill, econòmicament parlant, si forméssim part d'una cadena o tinguéssim una franquícia.

A més de tot això, un cop posat en funcionament el negoci ens trobem davant el risc que l'empresa no funcioni, creant una gran pèrdua del capital invertit, molts problemes per liquidar els deutes, entre altres dèficits.

Suposant que l'empresa vagi bé, també sabem que passaran alguns mesos abans d'obtenir beneficis.

Una de les raons per les quals havíem triat estudiar amb detall el procés de creació d'una empresa d'aquestes magnituds, com ja hem dit, era per tenir una possible pauta a seguir un cop acabada la carrera. Ara bé, un cop analitzada la situació hem vist que quatre socis com nosaltres no tindríem els suficients recursos per dur-ho a terme.

Al veure que només es tracta d'un problema econòmic, creiem que pel que fa a la resta del procés, sí que seria totalment viable i factible.

Finalment, volem esmentar que la realització d'aquest treball ens ha fet aprendre i adonar-nos de molts aspectes del món dels negocis que abans imaginàvem però no acabàvem de conèixer.

AGRAÏMENTS

Per finalitzar aquest treball, volem agrair la col·laboració d'algunes persones que ens han proporcionat informació o ens han facilitat l'elaboració d'alguns detalls.

Primerament, volem agrair l'ajuda de Francisco Forés, director central de les oficines de Bancaixa de la Plana Alta, a Castelló, per oferir-nos informació referent al finançament i aconsellar-nos sobre quina de les possibles opcions s'adaptaria millor a les nostres necessitats.

També volem agrair els consells que ens han donat l'Ester Oliveras i en Josep Lluís Boned, professors de la UPF, ja que ens han fet aclariments sobre alguns dubtes que ens han sorgit referents als aspectes de comptabilitat, sobretot a l'hora de distribuir els diferents elements al balanç i per saber com calcular el preu de l'habitació.

Finalment, volem agrair la col·laboració de Francisco Javier Guerrero, estudiant d'arquitectura, per haver dedicat una part del seu temps a dissenyar l'interior de les habitacions, l'estructura de l'edifici i les seves instal·lacions.

BIBLIOGRAFIA

Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid, “*Guía para la creación de empresas*”, 2000

Gil Estallo, M^a de los Ángeles, “*Cómo crear y hacer funcionar una empresa*”, Madrid: ESIC, 1996

Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes, “*Pla General de Comptabilitat*”, Madrid, 1992

Urías Valiente, Jesús, “*Contabilidad financiera: teoría y práctica*” Ed. Piràmide, 1997

Urías Valiente, Jesús, “*Introducción a la contabilidad: teoría y supuestos*” Ed. Piràmide, 1997

Ministeri d’Economia, “*Estrategia de ahorro y eficiencia energética en España 2004-2012: Sector edificación*”

<http://es.maisonsdumunde.com>

<http://portal.gasnatural.com>

<http://vestuariolaboral.com>

<http://www.aiguesdelprat.es/>

<http://www.almacendirecto.com>

<http://www.baiges.com>

<http://www.barcelanetactiva.com>

<http://www.bayon.es>

<http://www.calidadturistica.es>

<http://www.constituirunasl.com>

<http://www.decorequip.com>

<http://www.electronet.carrefour.com>

<http://www.ermotel.com>

<http://www.expomobi.com>

<http://www.grupocrisol.com>

<http://www.ict.e.es>

<http://www.il-lumina.com>

<http://www.infojobs.net>

<http://www.ipyme.org>

<http://www.locuradigital.com>

<http://opcionsegura.es>

<http://shopping.yahoo.es>

<http://www.aeat.es>

<http://www.aj-elprat.es>

<http://www.axawinterthur.es>

<http://www.bancaixa.es>

<http://www.barcelonanetactiva.net>

<http://www.bcn.es>

<http://www.cidem.com>

<http://www.crear-empresas.com>

<http://www.elcorteingles.es>

<http://www.endesaonline.com>

<http://www.e-tributs.net>

<http://www.gencat.net>

<http://www.hotfrog.es>

<http://www.ikea.es>

<http://www.infoempleo.com>

<http://www.intermundial.es>

<http://www.leroymerlin.es>

<http://www.massadesign.com>

<http://www.mesadelturismo.com>

<http://www.mobiofi.com>

<http://www.muebles-oficina.com>

<http://www.optize.es>

<http://www.rmc.es>

<http://www.sadave.org>

<http://www.seguridadplus.com>

<http://www.sumiquel.com>

<http://www.vingcard.com>

<http://www.mincetur.gob.pe>

<http://www.muebles-arevalo.com>

<http://www.notariado.org>

<http://www.pcbox.es>

<http://www.rotulosrodriguez.com>

<http://www.seg-social.es>

<http://www.sillasmesas.com>

<http://www.telefonica.es>

ANNEX

DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

La documentació necessària pels impresos i llicències varia segons els casos. El que hem de presentar en cada tràmit ve detallat a continuació:

Llicència prèvia per la instal·lació de l'activitat

- Fotocòpia del DNI/NIF del titular de l'activitat.
- Fitxes tècniques
- Plànol d'emplaçament incorporat al projecte tècnic
- Projecte tècnic per triplicat
- Acta notarial de renúncia a indemnització (només per a llicències a precari).
- Estudi/projecte acústic, incorporat al projecte tècnic en activitats amb impacte acústic.

Certificat de compatibilitat de l'activitat amb el planejament urbanístic

- Instància
- Avantprojecte tècnic.
- Fotocòpia DNI/NIF del titular de l'activitat.
- Plànol d'emplaçament integrat a l'avantprojecte tècnic.
- Memòria descriptiva de l'activitat i plànols
- Requeriments de l'activitat respecte als serveis públics municipals.
- Resguard acreditatiu d'haver satisfet la taxa municipal

Llicència ambiental

- Fotocòpia del DNI/NIF del titular de l'activitat.
- Relació de veïns per duplicat.
- Document de designació del responsable tècnic.
- Certificació de compatibilitat amb el planejament, amb caràcter previ a la formalització d'aquesta sol·licitud.
- Estudi d'impacte ambiental.
- Documentació preceptiva relativa als accidents greus.

- Acreditació de la qualitat del sòl i la seva compatibilitat amb l'activitat.
- Breu resum de la documentació, comprensible per als ciutadans/es.
- Declaració de dades confidencials.
- Projecte bàsic; quadruplicat o triplicat exemplar.

Comunicació de la intenció d'iniciar l'activitat

- Certificació tècnica d'una Entitat Ambiental Col·laboradora.
- Projecte tècnic signat i visat pel Col·legi d'Enginyers Industrials o d'Enginyers Tècnics Industrials (memòria, plànol del local a escala 1:50 i plànol d'emplaçament a escala 1:1000).
- Pressupost de les obres i/o instal·lacions no contemplats a la llicència d'obres (si s'ha demanat), o de totes en cas que no fos necessari demanar aquesta llicència.
- Fotocòpia del DNI/NIF del titular de l'activitat.
- Fotocòpia de l'acta de nomenament, en cas d'actuar en representació d'una comunitat de propietaris
- Poders del representant, si és el cas.
- Acta notarial de renúncia a indemnització, només en el cas que el local estigui afectat urbanísticament.

Estatuts de la societat

- Estatuts socials
- DNI i NIF / CIF del socis
- Certificació negativa de nom coincident
- Certificat bancari de dipòsit o pel cas d'aportacions no dineràries en societats anònimes
- Informe d'experts independents

Inscripció Registre Mercantil

- Imprès d'inscripció de societat al Registre Mercantil
- Escritura de constitució i còpia autèntica
- Carta de pagament ITPAJD
- Certificació negativa de nom coincident CIF de l'empresa

Alta en el cadastre immobiliari

- Declaració d'alteració de béns immobles de naturalesa urbana: model 902.
- Taxa per inscripció cadastral: model 750.
- Etiquetes d'identificació fiscal o fotocòpia del #NIF comprador de l'immoble.
- 3 fotografies de la façana (10 × 15 cm).
- Plànol del solar, de la planta i de la situació.
- Memòria de materials i qualitats i cost d'execució material de les obres.
- Certificat de fi d'obra.
- Original i fotocòpia del document d'escriptura d'obra nova.

Inscripció de l'empresa a la Seguretat Social i altes empresari i treballadors

- Fotocòpia del DNI de la persona que signa el TA-6
- Document que acrediti els poders del signant
- Escripció de constitució amb els segells conforme s'ha liquidat el ITPAJD i ha estat dipositada en el RM per a la seva inscripció
- Model TA-6 per triplicat
- Fotocòpia rebut IAE
- Pòlissa per a la protecció dels accidents de treball i per la cobertura de la prestació econòmica per IT derivada de contingències comuns, indicant si opta per una Mútua patronal o per l'INSS
- Alta dels treballadors mitjançant model TA-2/S fotocòpia del DNI i fotocòpia de la cartilla d'Assistència Sanitària. Si és la primera vegada que treballa, model TA-1i si té persones al seu càrrec, model P-1.

Comunicació d'obertura del centre de treball

- Imprès acompanyat del Pla de Seguretat i Higiene en el treball, pels centres de treball de construcció,
- Projecte tècnic i memòria descriptiva per activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses.
- L'imprès s'haurà d'acompanyar a més dels comprovants de pagament dels permisos municipals