



**Universitat de les  
Illes Balears**

Facultat d'Economia i Empresa

**Memòria del Treball de Fi de Grau**

# PLAN DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UN EDIFICIO SITUADO EN EL PARC BIT

CATALINA DIEGO MASCARÓ

**Grau de Administració d'Empreses**

Any acadèmic 2019-20

DNI de l'alumne: 41524601X

Trabajo tutelado por Maria Esperanza Munar Muntaner  
Departamento de economía de la empresa

S'autoritza la Universitat a incloure aquest treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línia, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació	Autor		Tutor	
	<input checked="" type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No

## **RESUMEN DEL TRABAJO**

El trabajo consiste en el estudio integral del proyecto de finalización de la construcción, puesta en marcha y explotación de un edificio de alquiler de espacios para empresas, ubicado en el Parque de Tecnologías e Innovación, conocido con el nombre Parc Bit, en el municipio de Palma de Mallorca.

Este edificio pertenece a una empresa de construcción que inició las obras en el 2008, y que tuvo que paralizarlas por la fuerte crisis económica.

Gracias a la recuperación económica a partir del año 2018 la empresa se ha replanteado reiniciar el proyecto, por dos motivos, primero activar la inversión iniciada, y segundo por los altos costes que conlleva tenerlo parado además de sumarle el propio deterioro que sufre. Resulta imprescindible realizar un estudio y un plan de viabilidad económica, para conocer de antemano los costes que conllevará finalizarla, y cuál será la rentabilidad que se puede esperar.

## **METODOLOGIA UTILIZADA PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO**

Para la realización del estudio se ha querido tener en cuenta todos los factores importantes y necesarios para valorar la realización de cualquier inversión para poner en marcha un negocio. Por ello se ha seguido el esquema del libro Proyecto empresarial de la editorial Mc Graw Hill, principalmente de los apartados que parecían importantes o relevantes tratar a priori. También ha resultado interesante buscar en internet información general relacionada con el proyecto. Por ejemplo, para obtener la información de los edificios del Parc Bit, ha sido a través del catastro virtual. Sin embargo la información más concreta se ha podido conseguir en primer lugar mediante entrevistas con algunas de las personas que trabajan en los diferentes departamentos de la empresa constructora propietaria, y en segundo lugar se han solicitado presupuestos a diferentes empresas , gracias a ambos se ha podido obtener la información suficiente para realizar el estudio lo más veraz posible, incluso para realizar el cálculo de costes del futuro edificio, se han tomado como base de cálculo los costes que tiene dicha constructora en un edificio de oficinas de 1500 m<sup>2</sup> .

Toda la información conseguida ha sido analizada, tratada, para plasmarla de una forma clara y didáctica en el proyecto.

## INDICE

- RESUMEN DEL TRABAJO

- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO

<b>1.EL PROYECTO DE EMPRESA. PRESENTACION DE LA IDEA EMPRESARIAL</b> .....	<b>1</b>
1.1 PRESENTACION.....	1
1.2 DESCRIPCION DE LA IDEA DE NEGOCIO .....	1
1.3 OBJETO DEL TRABAJO .....	2
<b>2. ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL ENTORNO, EL SECTOR Y LA COMPETENCIA</b> .....	<b>3</b>
2.1 ANÁLISIS DE LOS FACTORES EXTERNOS QUE INFLUYEN EN LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL.....	3
2.1.1.ENTORNO POLÍTICO .....	3
2.1.2.ENTORNO ECONÓMICO Y LA INNOVACIÓN .....	3
2.1.3.ENTORNO JURÍDICO .....	5
2.1.4.ENTORNO SOCIO-CULTURAL .....	6
2.1.5.ENTORNO MEDIOAMBIENTAL.....	6
2.1.1.ENTORNO POLÍTICO .....	3
2.2 ANÁLISIS DE LAS FUERZAS COMPETITIVAS DE MICHAEL PORTER	7
2.3 DIAGNÓSTICO DEL ANÁLISIS EXTERNO.....	8
2.4 ANÁLISIS DEL SECTOR Y DE LA COMPETENCIA .....	10
<b>3. ESTUDIO DE MERCADO</b> .....	<b>23</b>
<b>4. PLAN DE MARKETING</b> .....	<b>31</b>
4.1 EL PRODUCTO .....	31
4.2 DEFINICIÓN DEL MERCADO .....	32
4.3 EL PRECIO .....	32
4.4 LA COMUNICACIÓN .....	32
4.5 PRESUPUESTO DE COSTES .....	34

<b>5. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA, LA LOCALIZACIÓN Y LOS GASTOS GENERALES .....</b>	<b>37</b>
5.1 DETERMINACIÓN DE LA FORMA JURÍDICA DE LA EMPRESA.....	37
5.2 TRÁMITES ESPECÍFICOS PARA EL PROYECTO.....	37
5.3 DENOMINACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO.....	38
5.4 LA ADMINISTRACIÓN Y LOS SERVICIOS GENERALES DEL PROYECTO.....	38
<b>6. LA ORGANIZACIÓN FUNCIONAL DE LA EMPRESA. EL DEPARTAMENTO DE PERSONAL .....</b>	<b>42</b>
6.1 LA ORGANIZACIÓN FUNCIONAL INTERNA DE LA EMPRESA .....	42
6.2 EL DEPARTAMENTO DEL PERSONAL DE LA EMPRESA.....	44
6.2.1 PROFESIOGRAMA DEL PUESTO DE TRABAJO .....	46
6.2.2 PERFIL PROFESIOGRÁFICO DEL PUESTO DE TRABAJO .....	50
6.3 LA GESTIÓN ECONÓMICA DEL PERSONAL. COSTES SOCIALES....	54
<b>7. LA INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN. EL ESTUDIO ECONÓMICO DEL PROYECTO .....</b>	<b>64</b>
7.1 CUADRO DE GASTOS OBRA EJECUTADA Y PENDIENTE DE EJECUTAR.....	64
7.2 CUADRO DE INVERSIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL ACTIVO FIJO .....	66
7.3 CUADRO DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO FINANCIACIÓN EXTERNA .....	71
7.4 CUADRO DE LOS COSTES SALARIALES.....	73
7.5 CUADRO DE OTROS GASTOS A TENER EN CUENTA.....	75
7.6 CUADRO DE INGRESOS.....	81
7.7 CÁLCULO DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO, VAN, TIR.....	85
<b>- CONCLUSIONES DEL PROYECTO</b>	
<b>- APENDICE DE ÚLTIMA HORA SOBRE LA INFLUENCIA DEL COVID-19</b>	
<b>- BIBLIOGRAFIA</b>	
<b>- ANEXOS</b>	

# INDICE DE GRÁFICOS, FIGURAS, ILUSTRACIONES Y TABLAS

## GRÁFICOS

Gráfico 2.1 Elaborado por el Banco de España. PIB. Crecimiento anual y contribuciones .....	4
Gráfico 2.1 Elaborado por el Banco de España. PIB. Crecimiento anual y contribuciones .....	4

## FIGURAS

Figura 2.1 Elaboración propia matriz DAFO .....	9
Figura 3.1 Elaboración propia. Figura 3D Principales actividades del Parc Bit .....	30
Figura 2.1 Elaboración propia. Organigrama del edificio MM .....	43

## ILUSTRACIONES

Ilustración 2.1 Elaborado página web Parc Bit .....	11
Ilustración 2.2 Elaborado página web. Plano de las parcelas en venta.....	21-22

## TABLAS

Tabla 2.1. Elaboración propia. Edificio ATB .....	12
Tabla 2.2. Elaboración propia. Edificio BLUE BUILDING.....	13
Tabla 2.3. Elaboración propia. Edificio LOGITRAVEL .....	13
Tabla 2.4. Elaboración propia. Edificio TUI .....	14
Tabla 2.5 Elaboración propia. Edificio W .....	14
Tabla 2.6. Elaboración propia. Edificio NTIC .....	15
Tabla 2.7. Elaboración propia. Edificio ESTEL .....	15
Tabla 2.8. Elaboración propia. Edificio Son Espanyol .....	16
Tabla 2.9. Elaboración propia. Edificio DISSET .....	16
Tabla 2.10. Elaboración propia. Edificio NAORTE .....	17
Tabla 2.11. Elaboración propia. Edificio ADDUNO .....	17

Tabla 2.12. Elaboración propia. Edificio EUROPA .....	18
Tabla 2.13. Elaboración propia. Edificio U .....	18
Tabla 2.14. Elaboración propia. Edificio CLOSELL .....	19
Tabla 2.15. Elaboración propia. Edificio LLERET .....	19
Tabla 2.16. Elaboración propia. Oferta inmobiliaria .....	20
Tabla 2.17. Elaboración propia. Parcelas en venta Parc Bit .....	22
Tabla 3.1. Elaboración propia. Cuadro resumen de las empresas instalada y las actividades que realizan en cada uno de los edificios del Parc Bit .....	24-48
Tabla 3.2. Elaboración propia. Principales actividades del Parc Bit.....	29
Tabla 4.1. Elaboración propia. Coste estrategia de comunicación redes sociales. ....	34
Tabla 4.2. Elaboración propia. Coste fotógrafo de la jornada de puertas abiertas .....	35
Tabla 4.3. Elaboración propia. Coste coctel mallorquín de la jornada de puertas abiertas .....	35
Tabla 4.4. Elaboración propia. Coste 2 horas extras catering de la jornada de puertas abiertas .....	36
Tabla 4.5. Elaboración propia. Coste obsequio de la jornada de puertas abiertas .....	36
Tabla 4.6. Elaboración propia. Cuadro resumen costes asociados a la jornada de puertas abiertas .....	36
Tabla 5.1. Elaboración propia. Cuadro resumen de los costes asociados a los trámites del proyecto .....	37-38
Tabla 5.2. Elaboración propia. Costes totales de servicios contratados con empresas externas .....	40
Tabla 5.3. Elaboración propia. Cuadro resumen de los costes totales a asociados a la gestión de los trámites del proyecto conjuntamente con los costes asociados a la contratación de la prestación de servicios externos .....	40
Tabla 6.1. Elaboración propia. Número de personas contratadas en el escenario pesimista .....	45
Tabla 6.2. Elaboración propia. Número de personas contratadas en el escenario central .....	45
Tabla 6.3. Elaboración propia. Número de personas contratadas en el escenario optimista .....	45
Tabla 6.4. Elaboración propia siguiendo esquema libro “Proyecto empresarial” Ed. Mc Graw Hill. 2007. Profesiograma del jefe de proyecto .....	47
Tabla 6.5. Elaboración propia siguiendo esquema libro “Proyecto empresarial” Ed. Mc Graw Hill. 2007. Profesiograma del encargado de limpieza .....	48

Tabla 6.6. Elaboración propia siguiendo esquema libro “Proyecto empresarial” Ed. Mc Graw Hill. 2007. Profesiograma del personal de limpieza .....	49
Tabla 6.7. Elaboración propia siguiendo esquema libro “Proyecto empresarial” Ed. Mc Graw Hill. 2007. Profesiográfico del jefe de proyecto .....	50-51
Tabla 6.8. Elaboración propia siguiendo esquema libro “Proyecto empresarial” Ed. Mc Graw Hill. 2007. Profesiográfico del encargado de limpieza .....	51-52
Tabla 6.9. Elaboración propia siguiendo esquema libro “Proyecto empresarial” Ed. Mc Graw Hill. 2007. Profesiográfico del personal de limpieza .....	53-54
Tabla 6.10. Elaboración propia. Costes anual jefe de proyecto escenario pesimista .....	54
Tabla 6.11. Elaboración propia. Costes anual encargado de limpieza escenario pesimista .....	55
Tabla 6.12. Elaboración propia. Costes anual pagas extras encargado de limpieza escenario pesimista .....	55
Tabla 6.13. Elaboración propia. Costes anual limpiador a tiempo completo escenario pesimista .....	55-56
Tabla 6.14. Elaboración propia. Costes anual pagas extras limpiadora escenario pesimista .....	56
Tabla 6.15. Elaboración propia. Costes anual limpiador a tiempo parcial 50 % escenario pesimista .....	56
Tabla 6.16. Elaboración propia. Costes anual pagas extras limpiador a tiempo parcial 50 % escenario pesimista .....	57
Tabla 6.17. Elaboración propia. Costes anual jefe de proyecto escenario central .....	57
Tabla 6.18. Elaboración propia. Costes anual encargado de limpieza escenario central .....	58
Tabla 6.19. Elaboración propia. Costes anual pagas extras encargado/a de limpieza escenario central .....	58
Tabla 6.20. Elaboración propia. Costes anual limpiador/a a tiempo completo escenario central .....	58-59
Tabla 6.21. Elaboración propia. Costes anual pagas extras limpiador /a a tiempo completo escenario central .....	59
Tabla 6.22. Elaboración propia. Costes anual limpiador/a a tiempo parcial escenario central .....	59
Tabla 6.23. Elaboración propia. Costes anual pagas extras limpiador /a a tiempo parcial escenario central .....	60

Tabla 6.24. Elaboración propia. Costes anual jefe de proyecto escenario optimista .....	60
Tabla 6.25. Elaboración propia. Costes anual encargado de limpieza escenario optimista .....	61
Tabla 6.26. Elaboración propia. Costes anual pagas extras encargado/a de limpieza escenario optimista .....	61
Tabla 6.27. Elaboración propia. Costes anual limpiador/a a tiempo completo escenario optimista .....	61-62
Tabla 6.28. Elaboración propia. Costes anual pagas extras limpiador /a a tiempo completo escenario optimista .....	62
Tabla 6.29. Elaboración propia. Costes anual limpiador/a a tiempo parcial 70 % escenario optimista .....	62
Tabla 6.30. Elaboración propia. Costes anual pagas extras limpiador /a a tiempo parcial 70 % escenario optimista .....	63
Tabla 7.1. Resumen presupuesto ejecutado .....	65
Tabla 7.2. Información económica estado de obra actual .....	66
Tabla 7.3 .Cuadro coste total instalaciones y edificio .....	67
Tabla 7.4. Inversiones en mobiliario .....	68
Tabla 7.5. Cuadro resumen de la amortización anual .....	69
Tabla 7.6. Cuadro de las cuotas pendientes de amortización .....	70
Tabla 7.7. Cuadro de amortización del préstamo sistema francés .....	72
Tabla 7.8. Cuadro de costes salariales, anuales, escenario pesimista .....	73
Tabla 7.9. Cuadro de costes salariales anuales escenario central.....	74
Tabla 7.10. Cuadro de costes salariales anuales escenario optimista .....	75
Tabla 7.11. Cuadro total anual gasto suministro electricidad .....	76
Tabla 7.12. Cuadro total anual gasto suministro electricidad en función del escenario.....	76
Tabla 7.13. Cuadro total anual gasto suministro agua .....	77
Tabla 7.14. Cuadro total anual gasto suministro en función del escenario .....	77
Tabla 7.15. Cuadro total anual gasto suministro internet .....	78
Tabla 7.16. Cuadro total anual gasto suministro internet en función del escenario.....	78
Tabla 7.17. Cuadro total anual gasto mantenimiento Parc Bit .....	79
Tabla 7.18. Cuadro inversión inicial .....	80
Tabla 7.19. Total m2 planta semisótano .....	81
Tabla 7.20. Total m2 planta baja .....	82
Tabla 7.21. Total m2 planta piso 1ª , 2ª y 3ª .....	82

Tabla 7.22.Total ingresos caso pesimista .....	83
Tabla 7.23.Total ingresos caso central .....	84
Tabla 7.24. Total ingresos caso optimista .....	85
Tabla 7.25. Cálculo de los flujos de efectivo para escenario optimista .....	86
Tabla 7.26. Cálculo de los flujos de efectivo para escenario central .....	87
Tabla 7.27. Cálculo de los flujos de efectivo para escenario optimista .....	88
Tabla 7.28. Cálculo VAN y TIR para cada escenario .....	89-91

Gráfico 2.1 Elaborado por el Banco de España. PIB. Crecimiento anual y contribuciones .....	4
Escribir el título del capítulo (nivel 2).....	5
Escribir el título del capítulo (nivel 3).....	6

# 1.EL PROYECTO DE EMPRESA. PRESENTACIÓN DE LA IDEA EMPRESARIAL

## 1.1 PRESENTACIÓN

Bienvenidos a mi proyecto empresarial, en el que he dedicado tiempo, ilusión, ganas y esfuerzo.

## 1.2 DESCRIPCIÓN DE LA IDEA DE NEGOCIO

El proyecto empresarial que se va a llevar a cabo es el plan de viabilidad económica de un edificio en proceso de construcción, situado en el Parque Balear de Innovación Tecnológica conocido con el nombre de Parc Bit, con el fin de alquilarlo como espacios para la creación o implementación de empresas, tales como empresas consolidadas, start-ups, clústeres, y además facilitar espacios compartidos (coworking).

Las empresas que quieran instalarse en este edificio, van a encontrar un entorno dinámico, proactivo, con las facilidades que sus trabajadores requieran, para mejorar su calidad de vida, y al mismo tiempo su eficiencia y productividad. Pretende potenciar los eventos de networking entre ellas y de las empresas ubicadas en los edificios del Parque.

El inmueble, objeto del estudio, se inició su construcción en el año 2008 por una empresa de construcción y de servicios localizada en Manacor, y se paralizó la obra como consecuencia de la crisis financiera que tuvo su origen por la quiebra de uno de los principales bancos de Estados Unidos conocido como Lehman Brothers. **Fresneda D. (2018)**.

La recesión llegó a Europa, y como consecuencia muchos sectores se vieron afectados, especialmente el de la construcción fuertemente endeudada con los bancos. Éstos también tuvieron que ser rescatados, fue un periodo de grandes pérdidas económicas. La demanda de alquiler de oficinas fue en decrecimiento; y como consecuencia de la situación económica generó la dificultad de conseguir la financiación necesaria para finalizar el proyecto.

Debido a la recuperación económica que se ha manifestado desde el 2018, la creciente demanda de espacios en alquiler en el parque, y la posibilidad de reactivar la inversión, parece que a priori puede ser un momento interesante para terminar la construcción del edificio y ejecutar el proyecto puesto que ya se hizo una gran inversión inicial. Por lo que tiene sentido realizar este estudio, para saber que rentabilidad cabría esperar y cuando se recuperaría la inversión total realizada.

Por otra parte, la empresa tiene claro que debería de terminar la construcción de dicho edificio aunque también cabría la posibilidad de venderlo así como se encuentra actualmente en el caso que resultara más conveniente, de hecho ha habido algunas empresas interesadas en realizar la compra, pero en un principio esa no es su primera intención.

Como se ha mencionado anteriormente, la localización de dicho inmueble es un lugar muy acertado por su comunicación y tranquilidad, ya que el Parc Bit, es un parque situado en un entorno privilegiado de las islas Baleares, cercano a Palma, donde se encuentran ubicadas varias empresas de innovación tecnológica, y de servicios a empresas.

### **1.3 OBJETO DEL TRABAJO**

El objeto del trabajo es realizar un estudio económico de un edificio paralizado por la crisis del 2008 con la finalidad de dar continuidad al proyecto en el caso que la valoración económica fuera positiva, y conocer cuál es la rentabilidad que se puede esperar una vez finalizado.

Las razones por la cual he elegido este tipo de proyecto son muchas, en primer lugar, al haber estudiado en la Universidad de las Islas Baleares resulta interesante incentivar la construcción de edificios en el Parc Bit y no solo eso, sino que además este proyecto estimule la instalación de varias empresas en ese parque con el fin de ayudar al crecimiento económico de las Islas Baleares y a la par potenciar la accesibilidad a las empresas que se dedican a la innovación tecnológica.

En segundo lugar, el parque balear de innovación tecnológica tiene un programa de incubación para proyectos de base tecnológica que corresponde con el nombre de Emprenbit para dar soporte a las empresas de nueva creación como es el caso de las "Start ups" tal y como lo menciona dicho parque en su propia página web, con lo cual es un apoyo importante para futuros estudiantes y emprendedores que no tienen los recursos necesarios para el lanzamiento de sus proyectos de empresa.

En tercer lugar, me incentiva que sea un proyecto relacionado con el sector de la construcción ya que al haber trabajado alrededor de dos años en dicho sector me genera especial interés realizar un proyecto de un edificio y que además este localizado en el Parc Bit que es un lugar cercano a la Universidad de les Illes Balears, donde he realizado los estudios de Administración y Dirección de empresas.

## 2. ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL ENTORNO, EL SECTOR Y LA COMPETENCIA

### 2.1 ANÁLISIS DE LOS FACTORES EXTERNOS QUE INFLUYEN EN LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL

#### 2.1.1. ENTORNO POLÍTICO

Se puede hablar en primer lugar de los tres niveles geográficos donde está localizado físicamente el Parc BIT, que son Europa, España y Baleares.

Resulta de gran valor el **entorno político estable**, un marco de democracias consolidadas que conforman la Unión Europea, donde la seguridad jurídica a las empresas que en ella desarrollan su actividad, tiene el nivel del estándar más alto, junto con otras democracias consolidadas del globo.

El entorno europeo va a cubrir la actividad empresarial que se pudiera desarrollar en España, y por tanto en las Baleares. Además existe un marco de seguridad jurídica avalada por la pertenencia a Europa y la posibilidad de recurrir en última instancia al tribunal europeo de Estrasburgo.

#### 2.1.2. ENTORNO ECONÓMICO Y LA INNOVACIÓN

En cuanto al **entorno económico** y considerando como más significativa la variación del P.I.B., enunciar que dicha variación en el 2019 fue para el conjunto de la zona Euro del 1,2%, en una clara desaceleración sobre los dos años anteriores que fueron del 1,9% y 2,5%; es decir se encuentra en un claro marco de suave desaceleración, pero donde las diferencias de los distintos países son significativas.

España aunque liderando el crecimiento europeo de 2019 con un 2,8%, también presenta una desaceleración con respecto al 3% y al 4,1% anteriores; Con unas previsiones iniciales de estar alcanzándose el suelo de desaceleración tanto para Europa en su conjunto como para España.

El liderazgo español tiene sus antecedentes en la fuerte recuperación después de haber sufrido una grave recesión económica desde el año 2008, que tuvo el origen con la anteriormente citada quiebra del principal banco de Estados Unidos conocido con el nombre de Lehman Brothers, se ha podido observar desde entonces una recuperación de la economía española.

Para complementar lo anteriormente citado, se adjuntarán dos gráficos que precisamente confirman los datos aportados.

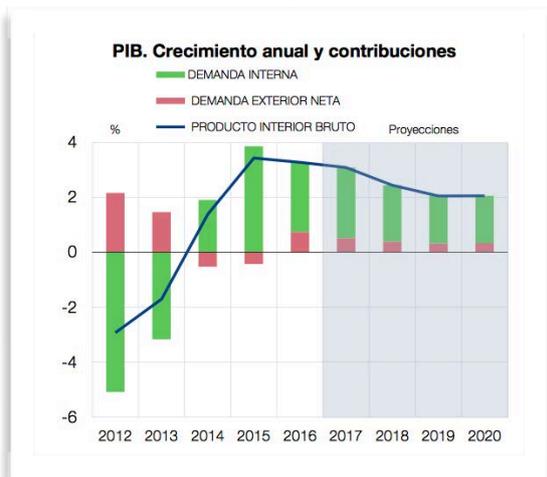


Gráfico 2.1. PIB. Crecimiento anual y contribuciones.

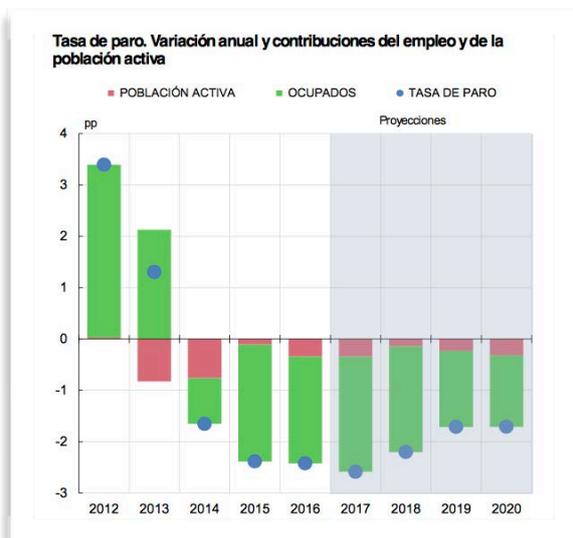


Gráfico 2.2 Tasa de paro. Variación anual y contribuciones del empleo y de la población activa.

Por último, Baleares ha tenido un crecimiento económico del 2% en el 2019, con tasas de 2,4% y 3,1% para los años 2018 y 2017 respectivamente, que, si bien son ligeramente inferiores al resto de España, venían de un crecimiento superior con anterioridad como recuperación más rápida de la crisis anterior. Siendo al inicio del 2020, la previsión para este año del 1,9%.

Pasando de lo general a lo específico, dentro del marco europeo hay que resaltar el impulso que se le quiere dar a la investigación tecnológica, desde 2014 en el que se editó un documento titulado “Investigación e innovación” , dentro de los destinados a comprender las políticas de la Unión Europea, y que el slogan que encabeza dicha publicación es el siguiente:

*“La investigación y la innovación inciden directamente en la prosperidad de Europa y en el bienestar de sus ciudadanos y su sociedad”. Razona que “La investigación y la innovación contribuyen a hacer de Europa un buen sitio para vivir y trabajar. Impulsan la competitividad, el crecimiento y la creación de empleo al tiempo que mejoran la sanidad, el transporte, los servicios digitales e innumerables productos y servicios y, gracias a todo ello, la población vive mejor”.*

Dentro de la EU, la diferencia entre los países más innovadores y los que menos, es considerable. En el último lugar está España el cual, tras la pasada crisis, en vez de incrementar el desarrollo porcentual en investigación e innovación, lo redujo.

Según publica El diario de Mallorca el pasado 2 de diciembre de 2019, la inversión en I+D en el territorio Balear, a pesar de liderar los incrementos sobre todas las demás comunidades autónomas, sigue siendo el más bajo en porcentaje del PIB en España, con un 0,41% frente el 1,2% de la media nacional. Baleares creció en el 2019, en I+D un 13,2% más que el año anterior. Crecimiento de dos dígitos en el sector en Baleares, en un entorno europeo de estabilidad de crecimiento general entre el 1% y el 2% es algo a resaltar.

La previsión del crecimiento exponencial en biomedicina está avalada por los estudios del profesor de la universidad de Jerusalén, Yuval Noah Harari. El avance de la inteligencia artificial es imparable, y aplicado a la bioingeniería es previsible nos lleve a una gran actividad en biomedicina.

De hecho cabe resaltar la recientemente creada facultad de medicina en Palma, que va a posibilitar la transferencia del conocimiento a la sociedad.

### 2.1.3. ENTORNO JURÍDICO

En cuanto al **entorno jurídico** que afecta a la empresa, el espacio físico en el que se ubica ha de cumplir con la normativa de seguridad industrial, disponiendo de un proyecto de actividades acorde con las medidas aplicables en cada caso, la normativa medioambiental preceptiva (estatal autonómica y local) en función de las diferentes afectaciones que pueda generar (territorio, impacto visual, residuos peligrosos y no peligrosos, consumo de energía, agua y otras materias primas, generación de ruido y vibraciones, contaminación lumínica, etc.), además de las disposiciones municipales y de territorio que le sean de aplicación en función de la ubicación.

En el desarrollo de la propia actividad de la entidad, se ha de considerar, además de la legislación antes mencionada, la normativa en materia de sociedades, en función de la forma jurídica que adopte la empresa: contable, con especial énfasis en los mecanismos destinados a evitar pagos inapropiados, la corrupción y el blanqueo de capitales; fiscal, asegurando una correcta gestión de impuestos y desgravaciones; socio-laboral (incluida la prevención de riesgos laborales).

Y por último, los requisitos de cumplimiento legal derivados de una posible responsabilidad penal de la persona jurídica, para la cual se puede establecer un programa de “Compliance Legal”.

#### 2.1.4. ENTORNO SOCIO-CULTURAL

El entorno sociocultural está en constante evolución.

Los valores son imprescindibles, las certificaciones por empresas acreditadas en Calidad, la Prevención de Riesgos Laborales, el Medio Ambiente, La Responsabilidad Social Corporativa, los requisitos de Naciones Unidas han puesto a las empresas en una mejora continua, al igual que trabajo y salario han ido cambiando.

En un entorno cada vez más competitivo, las empresas de alto valor añadido, demandan trabajadores mejor preparados e implicados, y al mismo tiempo los mejores trabajadores valoran cada vez más la conciliación del trabajo con la vida familiar, la pareja, la crianza de los hijos, los amigos, el deporte, los viajes. No se habla solamente de salario en dinero, sino que también se valora un salario “emocional” en el que es importante como se les valora, como es el entorno y ambiente de trabajo, si tienen una formación continua para seguir siendo buenos profesionales, las empresas pueden responder a estas demandas gracias a un trabajo más eficiente, y en el que no solamente se demanda tiempo, sino que se exigen resultados.

El Parc Bit ayuda a las empresas a ofrecer al trabajador estas demandas, ya que dispone de espacios al aire libre con diferentes rutas para hacer deporte, pasear, así como duchas públicas. Asimismo, ofrece poder trabajar rodeado de empresas de innovación, con unas necesidades y requerimientos que son los mismos o coincidentes en la mayoría. Muchas de estas empresas son jóvenes, sin mucha capacidad de endeudamiento ni financiación, por lo que la demanda de espacios de coworking y disponer de salas de juntas, comedores comunes facilitan el trabajo y la comunicación entre ellas. La constante promoción de actividades de networking para establecer relaciones con el único objetivo de mejorar el rendimiento de manera exponencial; ese cambio social hace que el proyecto sea interesante.

#### 2.1.5. EL ENTORNO ECOLÓGICO

La construcción del Parc Bit fue un proyecto innovador y avanzado medioambientalmente, se construyó un edificio con una planta de cogeneración de energía que suministra agua caliente además de electricidad, también dispone de una instalación de placas fotovoltaicas.

Dispone de una extensa superficie de zonas verdes, integradas entre los edificios, las escaleras y el parking. Especialmente agradable alrededor del torrente, hay una gran cantidad de árboles que además de proporcionar una mejor calidad del aire, también proporcionan sombras en los meses más calurosos.

La sociedad demanda en todos los aspectos de la vida una mayor sostenibilidad, y la preservación de nuestro entorno natural es imprescindible.

## **2.2 ANÁLISIS DE LAS FUERZAS COMPETITIVAS DE MICHAEL PORTER.**

Siguiendo la teoría de **Porter M. E. (1980)** de Estrategia Competitiva, el potencial de rentabilidad de una empresa viene definido por cinco fuerzas, que una vez analizadas constituyen una buena herramienta de gestión con la cual la empresa puede analizar y medir sus recursos, de este modo se pueden establecer estrategias para potenciar sus amenazas y debilidades.

A continuación se analizarán las cinco fuerzas competitivas de Porter:

### **1-Rivalidad entre empresas.**

En primer lugar, aunque el número de empresas que hay en el Parc Bit pudiera parecer elevado en una primera instancia, la oferta del espacio disponible actualmente no es desalentadora con lo cual en este caso no habrá una gran rivalidad en lo que al mercado se refiere.

En segundo lugar hay dos barreras de entrada, la primera es adquirir un terreno ya que en sí es un bien muy escaso, la segunda barrera es la significativa inversión inicial ( la adquisición del terreno, el proyecto, la construcción y el equipamiento) por lo que es lógico que haya menos competencia.

### **2-Poder de negociación de los clientes.**

En un principio el prototipo de cliente no tendría un gran poder de negociación ya que el edificio tiene una gran variedad de locales en alquiler, por lo que habrá una atomización de empresas, pero podría ocurrir que una misma empresa pudiera estar interesada en alquilar una o más plantas o incluso el edificio entero, siendo en este caso un cliente con alto poder de negociación.

En cuanto al producto o servicio ofertado es limitado puesto que no hay mucha oferta inmobiliaria en el interior del ParcBit por lo que en este caso el cliente tiene menor poder de negociación.

La rentabilidad que pudieran obtener los clientes a través de la dinamización del edificio podría mejorar las condiciones en los futuros alquileres y conllevar a una mejor aceptación del producto.

### **3- Amenaza de productos sustitutos.**

El producto que se vende en el proyecto cubre la necesidad de un espacio para trabajar en un sitio concreto y en un entorno idílico, podría haber dos tipos de productos sustitutos que cubrirían la misma necesidad.

En primer lugar el alquiler de un espacio de un polígono industrial en el cual puede haber diferentes empresas pero en un entorno ruidoso tales como coches, talleres, fábricas.. aunque suelen tener un buen transporte público para acceder a ellos si bien no dispone del suficiente espacio para estacionar.

En segundo lugar sería cualquier despacho en el centro de la ciudad pero con la desventaja de no tener empresas a su alrededor y no tener el ambiente de trabajo, añadido con los ruidos de una ciudad y la contaminación de ella, y además con un aparcamiento costoso.

Por lo que el servicio de alquiler que ofrece el proyecto no podrá ser substituido fácilmente ya que el Parc Bit proporciona un entorno en el que se respira innovación.

En un principio las empresas que quieran instalarse directamente al Parc Bit, tienen una cierta fidelidad hacia dicho servicio y a dicha localización, por su tranquilidad y por el entorno de trabajo que genera.

#### **4-Poder de negociación de los proveedores.**

En este negocio el proveedor más importante es el que suministra el servicio de internet pero dicho proveedor no tendrá el suficiente poder de negociación ya que hay muchas empresas que proporcionan este servicio.

Los demás proveedores no tienen un peso específico para el negocio en sí.

#### **5- Amenaza de nuevos competidores potenciales.**

Como ya se ha mencionado anteriormente, la principal barrera de entrada para la incorporación de las nuevas empresas competidoras es la barrera de capital por la alta inversión inicial necesaria; sin embargo también es necesario aclarar que el terreno del parque es limitado por lo que la llegada de nuevas competencias tendrán la tendencia a reducirse.

### **2.3 DIAGNÓSTICO DEL ANÁLISIS EXTERNO.**

El edificio en sí tiene la ventaja de estar ubicado en un entorno idílico por el paisajismo y arquitectura del Parc Bit. Además cabe mencionar que la mayoría de los edificios que lo componen son singulares, buscando la diferenciación.

El entorno laboral que crea es más estimulante y puede potenciar la creatividad de las personas que trabajan en él.

Al disponer de un edificio con tanta superficie, que da cabida a muchas empresas diferentes, con una buena gestión centralizada de ese espacio, potenciando el coworking da lugar a una interrelación de esas empresas con el objetivo de mejorar su productividad y rendimiento.

Si bien es cierto, que hay otros edificios dedicados al alquiler de oficinas y despachos.

A continuación con el fin de conseguir un análisis más profundo se realizará la matriz DAFO, que tal y como afirma **Espinsosa R. (2013)** “ es una herramienta estratégica de análisis de la situación de la empresa. El principal objetivo es ofrecer un claro diagnóstico para poder tomar las decisiones estratégicas oportunas y mejorar en el futuro.”

Esta matriz permitirá identificar cuales son por un lado de la parte del análisis interno las debilidades y las fortalezas del proyecto y por otro lado, de la parte del análisis externo las amenazas y oportunidades de forma muy clara. Por lo que una vez finalizado dicho análisis se pueda mejorar la situación competitiva del proyecto.

## MATRIZ DAFO

### ANÁLISIS INTERNO

#### DEBILIDADES

- Dificultad de obtener financiación.
- El edificio no tiene parking propio.

#### FORTALEZAS

- Una gestión del edificio proactiva.
- Creación de espacios de coworking y networking.
- Promoción de actividades con otras empresas para establecer relaciones.
- Edificio con una gran superficie con posibilidad de prestar servicios de alquiler diferentes.
  - Edificio con un gran nivel de seguridad, puertas de acceso con huella digital, y guarda con funciones de conserjería en la puerta de entrada.
- El propio entorno del Parc Bit.

### ANÁLISIS EXTERNO

#### AMENAZAS

- La entrada de nueva competencia.
- Incremento en el tipo de interés en la financiación del proyecto.
- Exceso en la oferta y por consiguiente una caída de los precios.

#### OPORTUNIDADES

- Incremento en la demanda de alquiler del Parc Bit.
- Publicidad positiva por la creación y promoción de actividades con otras empresas.
- La llegada de la línea de metro desde la plaza de España hasta el Parc Bit.

Con el objetivo de paliar las debilidades en primer lugar, se buscarán otros sistemas de financiación alternativos a las entidades bancarias, quizás a través de fondos de inversión, o empresas de capital y riesgo. En segundo lugar, la carencia de aparcamientos propios se puede sustituir con los aparcamientos públicos situados en el parque y por la mejora del transporte público.

La estrategia a seguir, para diferenciar el edificio del proyecto respecto a los edificios de la competencia, es promover la creación de un edificio dinámico, la gestión que se quiere realizar no será meramente del alquiler en si, sino ofrecer la posibilidad de crear relaciones entre empresas, es decir hacer una gestión del edificio proactiva, en la que se realizarán diferentes tipos de actividades con el objetivo que las varias empresas instaladas en el propio edificio se conozcan e incluso promover actividades invitando a empresas de otros edificios o bien del exterior con el que pudiera haber intereses comunes.

Además cabe mencionar la seguridad proporcionada al edificio a través del sistema de detección de intrusión, el acceso de la huella digital y el guarda presencial con funciones de conserjería.

El objetivo es ser un bonito lugar de trabajo, dinámico, atractivo y seguro.

## **2.4 ANÁLISIS DEL SECTOR Y DE LA COMPETENCIA.**

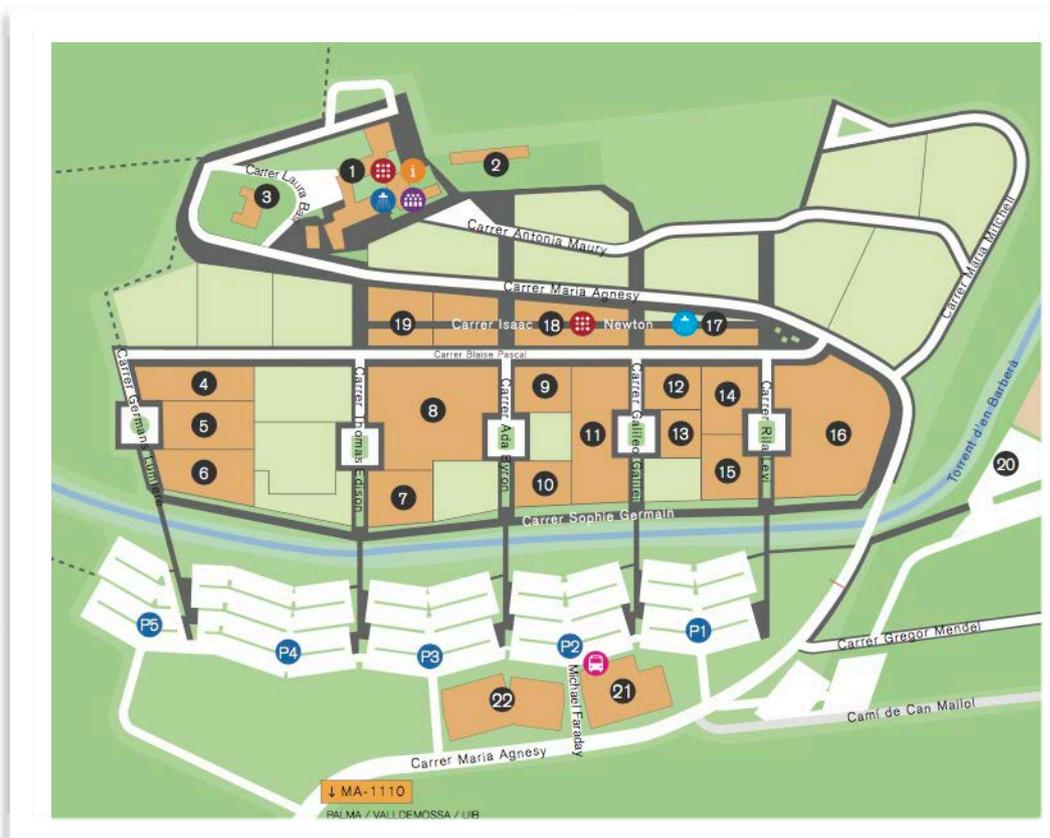
Tal y como enumeran **Pinilla F.M., Martínez J.I., Sangüesa J. (2007)** “para poder delimitar la actividad empresarial y determinar qué productos o servicios son los que deben ofrecerse y qué características son las más adecuadas para ellos, es preciso realizar un estudio y análisis del mercado.

Se trata de estudiar la situación del mercado, analizando, por una parte, el sector y las empresas de la competencia y ,por otra, las necesidades y demandas de los consumidores”.

Con lo anteriormente citado, es imprescindible realizar un análisis de la competencia tanto de los edificios situados en el interior del Parc Bit como de los edificios situados en el exterior, ya que también ofrecen el mismo servicio como es el alquiler de oficinas pero con la variante de la localización.

En primera instancia, se ejecutará un análisis del interior del Parc Bit, puesto que es donde se encuentra localizado el edificio, y por tanto donde hay que realizar un análisis más estricto de la oferta inmobiliaria existente, de las características de los correspondientes edificios que están en alquiler y de los servicios que ofrecen para así proyectar de una forma más clara y concisa las necesidades de los futuros clientes del proyecto.

Para comprender mejor el análisis a continuación se adjuntará el plano del parque:



EDIFICIS		LLEGENDA		
1 Son Espanyol (AUDITORI)	12 Edifici Europa	P1 Aparcament	i Informació	☘ Cafeteries/servels
2 Edifici Telecomunicacions	13 Edifici Logitravel	🚏 Aturada de bus	🎤 Auditori	🚗 Dutes
3 Escoleta Maria Serra	14 Edifici ATB	🏠 Edifici	🌿 Sense edificar	🚶 Vianants
4 Edifici Adduno	15 Edifici TUI			
5 Edifici Closell	16 Blue Building			
6 Edifici Lleret	17 Edifici Disset			
7 Edifici Mungra	18 Edifici Naorte			
8 Complex d'R+D	19 Edifici W			
9 Edifici NTC	20 Col·legis Aixà, Llaüt i Aladern			
10 Edifici Estel	21 Edifici Manteniment			
11 Edifici U	22 Planta d'Energia			


WWW.PARCBIT.ES

Imagen. 2.1 Plano del Parc Bit.

Como se puede observar en el plano del parque hay 22 edificios construidos; de los cuales 16 es donde se encuentran ubicadas las distintas empresas que forman parte del Parc Bit, cada uno de ellos se identifica con su propio nombre y disponen de superficies dedicados a oficinas, parking o almacén.

El primero de ellos, el Centro Empresarial Son Espanyol se encuentra la fundación Parc Bit de donde se gestiona la dirección y mantenimiento del Parque, además de disponer de oficinas para la instalación de las empresas o clusters.

Los edificios restantes son edificios dedicados a otro tipo de actividad u servicio como es el caso del edificio de Telecomunicaciones en el que se encuentra la infraestructura de cableado de red, el edificio RSU donde se encuentra localizada la central de recogida de residuos y la planta d'energía entre otros.

Una vez analizados los edificios que forman parte del Parque, se va a proceder a realizar un estudio más estricto de los edificios donde están ubicados las distintas empresas, ya que serán la competencia más directa y en la que se han obtenido los datos mediante el catastro virtual.

Se distingue dos modalidades de edificios:

-En primera instancia los edificios en los que se encuentran instalados una única empresa, concretamente son seis los edificios que forman parte de esta modalidad: el edificio ATB donde se encuentra ubicada la Agencia de turismo Balear (empresa pública), el edificio Blue Building en el que se encuentra la empresa Habitissimo, el edificio W donde se encuentra instalada Omniaccess, el edificio Logitravel y para finalizar el edificio TUI (empresa de turismo que quebró el año 2019).

<b>Nombre del edificio</b> ATB	<b>Superficie construida (m2)</b> 3.178
<b>Nº del plano</b> 14	
	<b>M2 Oficinas</b> 1.959
	<b>M2 Parking</b> 0
	<b>M2 Almacenes</b> 1.219
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 0

Tabla. 2.1 Edificio ATB

<b>Nombre del edificio</b> <b>BLUE BUILDING</b>	<b>Superficie construida (m2)</b> 12.189
<b>Nº del plano</b> 16	
	<b>M2 Oficinas</b> 12.189
	<b>M2. Parking</b> 0
	<b>M2 Almacenes</b> 0
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 0

Tabla 2.2 Edificio Blue building

<b>Nombre del edificio</b> <b>LOGITRAVEL</b>	<b>Superficie construida (m2)</b> 2.216
<b>Nº del plano</b> 13	
	<b>M2 Oficinas</b> 677
	<b>M2 Parking</b> 0
	<b>M2 Almacenes</b> 878
	<b>M2 Comercial</b> 555
	<b>M2 Industrial</b> 0

Tabla 2.3 Edificio logitravel

<b>Nombre del edificio</b> TUI	<b>Superficie construida (m2)</b> 3.586
<b>N° del plano</b> 15	
	<b>M2 Oficinas</b> 3.142
	<b>M2 Parking</b> 303
	<b>M2 Almacenes</b> 16
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 0

Tabla 2.4 Edificio TUI

<b>Nombre del edificio</b> W	<b>Superficie construida (m2)</b> 7.176
<b>N° del plano</b> 19	
	<b>M2 Oficinas</b> 5.718
	<b>M2 Parking</b> 933
	<b>M2 Almacenes</b> 378
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 17

Tabla 2.5 Edificio W

-En segunda instancia, los edificios que están compartidos por diferentes empresas tanto públicas como privadas que forman un total de diez edificios y son los que constituirían la competencia directa del proyecto, los cuales de manera más gráfica se presentan a continuación:

<b>Nombre del edificio</b> NTIC	<b>Superficie construida (m2)</b> 3.016
<b>Nº del plano</b> 9	
	<b>M2 Oficinas</b> 3.016
	<b>M2 Parking</b> 0
	<b>M2 Almacenes</b> 0
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 0
	<b>M2 Enseñanza</b> 0

Tabla 2.6 Edificio NTIC

<b>Nombre del edificio</b> ESTEL	<b>Superficie construida (m2)</b> 3.586
<b>Nº del plano</b> 10	
	<b>M2 Oficinas</b> 1.727
	<b>M2 Parking</b> 0
	<b>M2 Almacenes</b> 0
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 1.070
	<b>M2 Enseñanza</b> 0

Tabla 2.7 Edificio ESTEL

<b>Nombre del edificio</b> SON ESPANYOL	<b>Superficie construida (m2)</b> 4.513
<b>Nº del plano</b> 1	
	<b>M2 Oficinas</b> 3.621
	<b>M2 Parking</b> 0
	<b>M2 Almacenes</b> 39
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 49
	<b>M2 Enseñanza</b> 409

Tabla 2.8 Edificio Son Espanyol

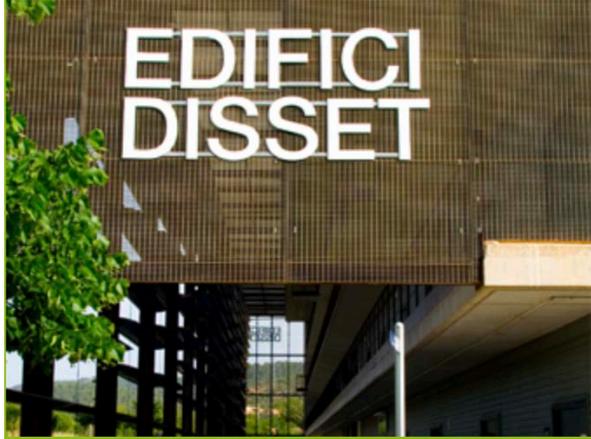
<b>Nombre del edificio</b> DISSET	<b>Superficie construida (m2)</b> 3.311
<b>Nº del plano</b> 17	
	<b>M2 Oficinas</b> 3.311
	<b>M2 Parking</b> 0
	<b>M2 Almacenes</b> 0
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 0
	<b>M2 Enseñanza</b> 0

Tabla 2.9 Edificio Disset

<b>Nombre del edificio</b> NAORTE	<b>Superficie construida (m2)</b> 8.127
<b>Nº del plano</b> 18	
	<b>M2 Oficinas</b> 6.662
	<b>M2 Parking</b> 525
	<b>M2 Almacenes</b> 0
	<b>M2 Comercial</b> 700
	<b>M2 Industrial</b> 240
	<b>M2 Enseñanza</b> 0

Tabla 2.10 Edificio Naorte.

<b>Nombre del edificio</b> ADDUNO	<b>Superficie construida (m2)</b> 4.775
<b>Nº del plano</b> 4	
	<b>M2 Oficinas</b> 2.715
	<b>M2 Parking</b> 513
	<b>M2 Almacenes</b> 0
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 1.547
	<b>M2 Enseñanza</b> 0

Tabla 2.11 Edificio Adduno

<b>Nombre del edificio</b> EUROPA	<b>Superficie construida (m2)</b> 3.053
<b>Nº del plano</b> 12	
	<b>M2 Oficinas</b> 1.641
	<b>M2 Parking</b> 84
	<b>M2 Almacenes</b> 798
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 0
	<b>M2 Enseñanza</b> 0

Tabla 2.12 Edificio EUROPA

<b>Nombre del edificio</b> U	<b>Superficie construida (m2)</b> 7.172
<b>Nº del plano</b> 11	
	<b>M2 Oficinas</b> 4.629
	<b>M2 Parking</b> 391
	<b>M2 Almacenes</b> 0
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 2.152
	<b>M2 Enseñanza</b> 0

Tabla 2.13 Edificio U

<b>Nombre del edificio</b> CLOSELL	<b>Superficie construida (m2)</b> 4.171
<b>Nº del plano</b> 5	
	<b>M2 Oficinas</b> 3.738
	<b>M2 Parking</b> 433
	<b>M2 Almacenes</b> 0
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 0
	<b>M2 Enseñanza</b> 0

Tabla 2.14 Edifici Closell

<b>Nombre del edificio</b> LLERET	<b>Superficie construida (m2)</b> 3.932
<b>Nº del plano</b> 6	
	<b>M2 Oficinas</b> 2.998
	<b>M2 Parking</b> 705
	<b>M2 Almacenes</b> 229
	<b>M2 Comercial</b> 0
	<b>M2 Industrial</b> 0
	<b>M2 Enseñanza</b> 0

Tabla 2.15 Edifici LLERET

De los edificios anteriormente citados, únicamente tienen disponibilidad para alquilar los edificios siguientes:

#### OFERTA INMOBILIARIA

EDIFICIOS	DESCRIPCIÓN	M2	EQUIPACIÓN	EQUIPACIÓN EXTRA
<b>EDIFICIO NTIC</b>	-Oficina segunda planta + parking.	96	-Instalación de voz y datos. -Aire acondicionado. -Tomas de corriente. -Puerta de alta seguridad.	-Zona para descanso o sala de reuniones y con salida a una terraza privada de más de 100 m2. -2 baños.
	-2 oficinas en modalidad Coworking, por separado.	36	-Aire acondicionado. -Instalación eléctrica y de telecomunicaciones para 6/7 personas.	-Acceso a instalaciones comunes: baños, salas de reuniones y cocina/comedor.
<b>EDIFICIO ESTEL</b>	-Oficina planta baja.	67,2	-Voz. -Datos. -Iluminación. -Aire acondicionado.	
	-Oficina planta baja.	84,87	-Voz. -Datos. -Iluminación. -Aire acondicionado.	
	-Oficina planta baja.	86,72	-Voz. -Datos. -Iluminación. -Aire acondicionado.	
<b>EDIFICIO NAORTE</b>	-Oficina tercera planta.	40	-Instalación de voz. -Datos. -Climatización. -Electricidad.	-Lavabos comunitarios.
<b>EDIFICIO U</b>	-Oficina.	200	-Climatización. -Cableado estructurado.	-Sala de reuniones. - Despacho. -Salida a la terraza. - Instalaciones comunes: baños, cocina, comedor, máquinas vending, terrazas.
	-Oficina planta baja.	72	-Climatización. -Cableado estructurado.	-Instalaciones comunes: baños, cocina, comedor, máquinas vending, terrazas.

Como se ha podido observar el Parc Bit ha tenido una fuerte demanda ya que a pesar de la multitud de edificios que se han ido construyendo a lo largo del tiempo en ellos se han ido incorporando nuevas organizaciones empresariales, a juzgar por la escasa oferta inmobiliaria hace prever que las expectativas de alquiler puedan ser positivas con el tiempo.

También cabría recalcar la oferta de parcelas que hay en venta del Parque ya que podría ser una posible entrada de nuevos competidores potenciales a tener en cuenta de cara al futuro.

### PARCELAS PARCBIT

	EDIFICABLES	SUPERFICIE PARCELA	PRECIO	
<b>PARCELA 21</b>	5.866 m2	8.413 m2	1.370.098,91 €	Impuestos no incluidos
<b>PARCELA 22</b>	6.560, 45 m2	10.112 m2	1.532.298,90 €	Impuestos no incluidos
<b>PARCELA 24</b>	3.000 m2	2.500 m2	679.814,82 €	Impuestos no incluidos
<b>PARCELA 25</b>	2.992, 50 m2	2.019 m2	685.241,80 €	Impuestos no incluidos
<b>PARCELA 26</b>	3.478,80 m2	2.920 m2	732.870,06 €	Impuestos no incluidos
<b>PARCELA nº 5 B</b>	1.296 m2 sobre rasante 1.080 m2 sota rasante	1.080 m2		
<b>PARCELA nº 8 C</b>	3.592 m2	2.993 m2		
<b>PARCELA nº 8 B</b>	2.592 m2	2.160 m2		
<b>PARCELA nº 7 A</b>	2.311 m2	1.926 m2		

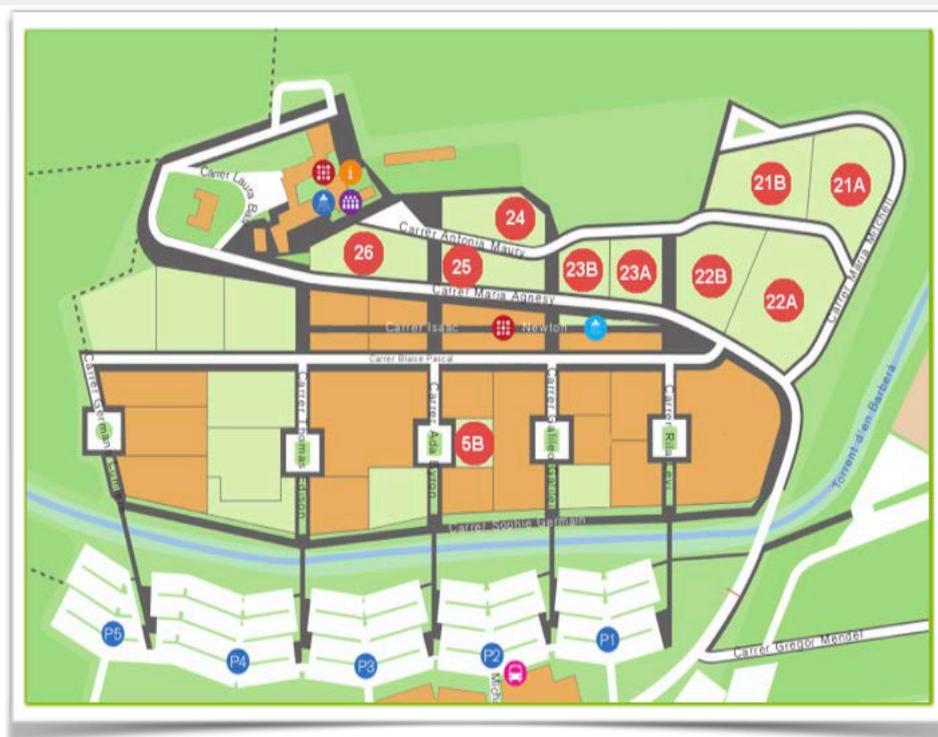


Imagen. 2.2 Plano de las parcelas en venta.

A juzgar por los precios de las parcelas que están en venta, confirman que la barrera de entrada es elevada como se ha comentado anteriormente por lo que dificulta la entrada de nuevos competidores.

Una vez analizado el producto que se ofrece en el interior del Parc Bit se va a analizar el producto sustitutivo que podría haber en el exterior del Parque tales como oficinas en edificios de diferentes polígonos industriales o en la ciudad donde se encuentra localizado dicho Parque aunque cabría recalcar que no sería en las mismas condiciones idílicas.

### 3. ESTUDIO DE MERCADO

El Parc Bit fué una iniciativa creada por parte del Gobierno Balear con el objetivo de promover las empresas del sector de innovación y tecnología, para aliviar el monocultivo del turismo de las islas, aunque con el tiempo se ha visto que muchas de las empresas de innovación tecnológica trabajan directa o indirectamente para el turismo, ya que las propias empresas turísticas son las empresas-cliente que necesitan cubrir estas necesidades.

No todas las empresas pueden instalarse en el Parque, aunque cabe mencionar que para ello deben ser:

- Software y TIC
- Marketing Online
- Intermediación de servicios a través de Internet
- Biotecnología
- Audiovisual
- Aeronáutica
- Náutica
- Energía/ Medioambiente
- Ingeniería/ Consultoría/ Asesoría
- Instituciones-Sector Público
- Instituciones-Asociaciones empresariales
- Instituciones-Clústeres
- Instituciones-Centros de soporte de R+D+I
- Formación / Recursos Humanos
- Medicina/ Salud
- Servicios auxiliares (Bar, Escoleta, Bancos...)
- Otros....(de características similares)

Aunque en una primera instancia parezca que tienen que pertenecer a los sectores anteriormente mencionados también se da la posibilidad a realizar una breve descripción de la actividad a desarrollar y el sector al que pertenecen por lo que el listado no está totalmente cerrado.

Además de pertenecer a estos sectores, cualquier tipo de empresa tiene que realizar una solicitud de instalación que debe ser aprobada por los miembros de la Comisión de admisión de clientes del Parque, para que puedan determinar si reúnen los requisitos exigidos en la normativa interna que rige en el Parc Bit y que está reflejada en los Estatutos.

Como viene reflejado en la página Web del Parque.

Por lo tanto, las empresas que quieran instalarse en el edificio del proyecto deberán dedicarse a las actividades antes mencionadas y estas serán las que constituirán el Mercado Objetivo.

Para realizar un estudio más profundo del mercado, se han analizado las empresas que ya se encuentran ubicadas en cada uno de los diferentes edificios, porque de este modo se concreta mejor cual será público objetivo del proyecto.

EDIFICIO	EMPRESAS INSTALADAS	ACTIVIDAD QUE REALIZAN
<b>Centro empresarial son Espanyol</b>	Preverisk	Servicios de consultoría a la industria turística
	Viajes Olympia	Agencia de viajes
	Clúster turismo baleares.t.	Innovación tecnológica en turismo
	Clúster biotecnológico y biomédico de las Islas Baleares.	Innovación tecnológica en medicina
	Clúster de la industria química de las Islas Baleares.	Innovación tecnológica en el sector químico
	Escuela de Maria Serra de 0 a 3 años.	Educación
<b>Edificio Adduno</b>	Entidad pública empresarial de telecomunicación e innovación de las Islas Baleares (IBETEC).	Software, TIC
	Escola Global.	Educación
<b>Edificio ATB</b>	Agencia de turismo de las Islas Baleares.	Turismo
<b>Edificio Blue building</b>	Habitissimo	Software, TIC
<b>Edificio Closell</b>	Earthink	Innovación para la educación
	E-tooltech	Software, TIC

EDIFICIO	EMPRESAS INSTALADAS	ACTIVIDAD QUE REALIZAN
Edificio Disset	APLoading	Software, TIC
	Aviation Island SL	Aeronáutica
	Bars4ever	Software, TIC
	CIRCE Crystal Engineering	Biotecnología
	Duntis	Software, TIC
	Fundación IMPULSA BALEARS	Fundación para el sector económico balear
	Hotelinking	Software, TIC
	Kinacu Sports	Software, TIC
	Laminar Pharma	Biotecnología
	Nousis	Asesoramiento y formación a discapacitados
	Outlining innovation	Consultoría/marketing
	PlugJS	Software, TIC
	Sinergy Travel	Consultoría/marketing
	Som hotels	Software, TIC
	Syntax for science, SL	Biotecnología
	Tour2b	Consultoría/marketing
Turis Tec	Software, TIC	
Webcastudio	Software, TIC	
Yourttoo	Software, TIC	
Edificio Estel	Estel ingeniería y obras	Software, TIC
	Runsolutions	Software, TIC
	Sinergies y gestión empresarial de Baleares	Consultoría/marketing
Edificio Europa	APSL	Software, TIC
	KCP Dynamics Mallorca	Software, TIC
	Laboratorios Sanifit S.L.	Biotecnología
	LADAT-UIB	Audiovisual
	XML Travelgate	Software, TIC
	5 viajes 2012, S.L.	Software, TIC

EDIFICIO	EMPRESAS INSTALADAS	ACTIVIDAD QUE REALIZAN
Edificio Lleret	Bohabi	Consultoría/marketing
	Canal 4 televisión-radio-diario mallorca-esports i club 4	Audiovisual
	Kitmaker Entertainment SA	Software, TIC
	Marxant Balear, S.L.	Consultoría/marketing
	MeteoClim Services	Consultoría/marketing
	Quonext Turismo, S.L.	Software, TIC
	Two Good Neighbors	Software, TIC
	Wireless DNA	Software, TIC
Edificio Logitravel	Logitravel	Software, TIC
Edificio Naorte	Asociación Española de compañías aéreas (AECA).	Aeronáutica
	Applus	Consultoría/marketing
	Associació d'enginyers de telecomunicació de les Illes Balears (ASETIB)	Software, TIC
	Buscocasa	Software, TIC
	ClinicAll International	Software, TIC
	Dirección General D'Innovació i Recerca	Gestión del Parc Bit
	Fisio Bit, Centro de fisioterapia y rehabilitación	Fisioterapia
	Gil Estarellas	Servicios de asesoramiento fiscal
	GsBIT	Software, TIC
	Hooknautic Baleares S.L.	Náutica
	ICTS SOCIB	Plataforma de soporte a la investigación en el medio marino
	ILLESAP, S.L.	Consultoría/marketing
	Intec Tramuntana	Software, TIC
	Intelibit	Software, TIC
	IO CONSULTORES, S.L.	Consultoría/marketing
IOTLABS	Software, TIC	

EDIFICIO	EMPRESAS INSTALADAS	ACTIVIDAD QUE REALIZAN
	Labarra Estudio	Consultoría/marketing
	Mallorca Golf Tours	Software, TIC
	Optimatic	Consultoría/marketing
	Pescaturismo	Náutica
	PONS IP	Consultoría/marketing
	Rulot	Audiovisual
	Salematic 24	Software, TIC
	Solucions informàtiques Icono S.L.	Software, TIC
	Tenda Quiobit	Servicios auxiliares
	TRAVEL COMPOSITOR	Software, TIC
	U energia	Empresa energética
	Únic, menjars casolans	Industria alimentaria
	Waka Solutions	Software, TIC
	Xaloc Studios S.L.	Audiovisual
	XKENO?	Industria alimentaria
EDIFICIO NTIC	AffiliRed	Consultoría/marketing
	APPINCLUSIVE, S.L.	Software, TIC
	ARTBLAU	Software, TIC
	COTA SL	Consultoría/marketing
	F. Iniciativas. Asesoría en I+D E IT	Consultoría/marketing
	Globalred	Software, TIC
	Grdar Diseño	Software, TIC
	Greenest Energy Resources	Energias renovables
	Mark Site Agency, S.L.	Consultoría/marketing
	OPENPLUS	Software, TIC
	Pixelgrafic&IqBox	Software, TIC
	SMI Sistemes	Software, TIC
	The iProperty Company	Software, TIC

EDIFICIO	EMPRESAS INSTALADAS	ACTIVIDAD QUE REALIZAN
	Viatges Unics S.L.	Software, TIC
	YOUNOM LABORATORIOS	Biotecnología
EDIFICIO TUI	TUI GROUP	Software, TIC
	Amara, ingeniería de marketing	Consultoría/marketing
	Animante Baleares, S.L.	Software, TIC
	Brújula	Software, TIC
	DOME Consulting & Solutions	Software, TIC
	Hotetec	Software, TIC
	Ibitec. Illes Balears D'Innovació i Tecnologia	Software, TIC
	IC GROUP (Innopear Consulting Group S.L.) / vRambla Abogados y Asesores)	Consultoría/marketing
EDIFICIO U	Ixis Solutions	Software, TIC
	Llabrés-Viñas SL	Consultoría/marketing
	Mallorca Soft	Software, TIC
	Mola	Software, TIC
	Play Space	Software, TIC
	Portbooker	Náutica
	SAFE CONTROL SYSTEMS S.L.	Software, TIC
	Sertebal	Náutica
	Soffid IAM	Software, TIC
	Tec-Soft Consulting, S.L.	Software, TIC
	3digits, S.L.	Software, TIC
EDIFICIO W	OmniAccess	Software, TIC

Tabla 3.1 Cuadro resumen de las empresas instaladas y actividades que realizan en cada uno de los edificios del Parc Bit.

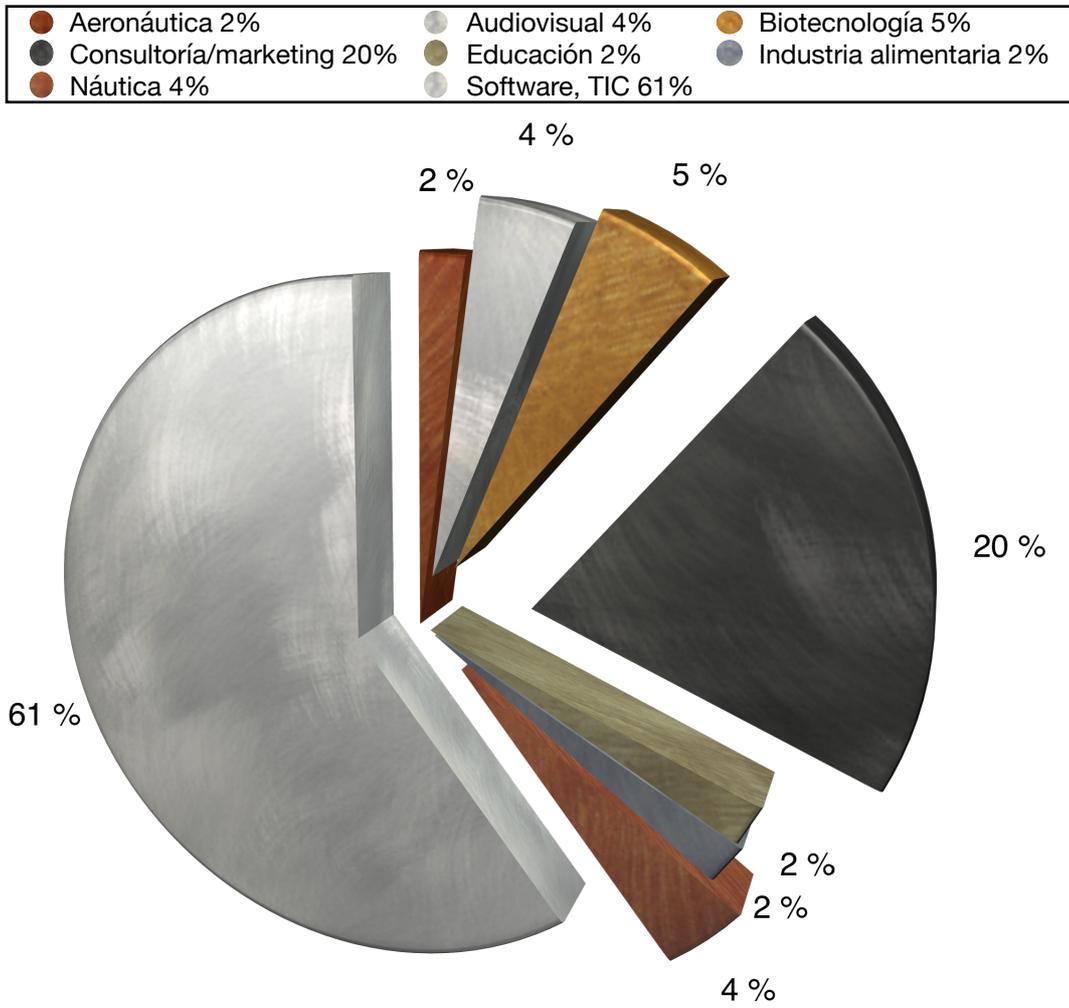
El cuadro representado con anterioridad nos permite realizar un análisis de la cantidad de empresas que hay instaladas que conforman un total de 115 y cuál es la actividad a que se dedican, por lo que éste será el único y principal mercado, el cual irá dirigido todas y cada uno de las acciones publicitarias.

Con el fin de saber de una forma global el mercado objetivo se realizará a continuación una tabla como base de datos para realizar dicha presentación con un gráfico 3D, el cuál representará las principales actividades a las que se dedican las empresas instaladas en el Parc Bit con la intención de saber cuales serán los futuros clientes del edificio del proyecto.

### PRINCIPALES ACTIVIDADES PARC BIT

<b>Aeronáutica</b>	2	2,02 %
<b>Audiovisual</b>	4	4,04 %
<b>Bioteología</b>	5	5,05 %
<b>Consultoría/ marketing</b>	20	20,20 %
<b>Educación</b>	2	2,02 %
<b>Industria alimentaria</b>	2	2,02 %
<b>Náutica</b>	4	4,04 %
<b>Software, TIC</b>	60	60,61 %

Tabla. 3.2 Principales actividades del Parc Bit.



Una vez analizadas se observa que destacan en un 61% las empresas que se dedican al Software i TIC , y un 20 % de ellas a Consultoría y Marketing, un 5 % a Biotecnología, e igualadas en un 4 % las que se dedican a Audiovisual y Náutica, si exceptuamos las empresas que solamente hay una representación.

## **4.PLAN DE MARKETING**

Para el lanzamiento de este nuevo edificio en el Parc Bit, se ejecutarán varias acciones publicitarias, entre ellas la publicación del edificio a través de la propia página web del Parc Bit.

Se realizará además una estrategia de comunicación a través de las principales redes sociales tales como Instagram y Facebook en las que se publicarán como máximo dos posts semanales. Dichas publicaciones serán creadas y diseñadas por una empresa especializada en este sector, concretamente Faqtoria muntaner.

Además dicha empresa de marketing ha hecho una propuesta de cara al proyecto de google ADS y conversión en la que se hará una revisión de estadísticas en Google Analytics/Google Ads y una revisión de la web para valorar e identificar las páginas de aterrizaje para la campaña.

Y para finalizar dichas acciones publicitarias, en el momento de su puesta en marcha se realizará una inauguración, con una jornada de puertas abiertas.

El plan de marketing del proyecto con el fin de conseguir los objetivos marcados deberá tener en cuenta las variables que componen las estrategias de marketing, las cuales son producto, precio, comunicación y distribución. Si bien cabe mencionar que en este caso concreto se estudiarán tres variables, ya que para la prestación de servicios de alquiler de oficinas es evidente que no se dispondrá de canal de distribución.

### **4.1 EL PRODUCTO**

El producto que se ofrece son espacios de trabajo, (oficinas, despachos) con la distinción de poder ser compartidos o no a opción del cliente en el edificio MM Parc Bit, con dimensiones diversas, que van de los 49 m<sup>2</sup> a los 174 m<sup>2</sup>, con muebles o sin ellos, en régimen de alquiler.

Dichos despachos dispondrán de unas zonas comunes, baños, comedor (en el que tendrán a su disposición diferentes electrodomésticos, máquinas de venta de comida y bebida, máquinas de café, etc.), una sala preparada para hacer formación para unas 30 personas, incluso para hacer reuniones o pequeños encuentros y salas de reuniones de diferentes tamaños de las que podrán tener disponibilidad con petición previa.

Asimismo el edificio contará con un servicio de guarda y conserjería (control de visitas, recibo de paquetería), limpieza y mantenimiento.

Además cabe añadir que el edificio MM será un edificio proactivo, en las que se llevaran a cabo actividades de networking con el fin de establecer relaciones laborales y por ende que afecte de forma positiva a los resultados de las empresas instaladas en el edificio del proyecto.

## 4.2 DEFINICIÓN DEL MERCADO

El mercado al que se dirige son empresas cuyo Objeto Social sea la innovación y nuevas tecnologías, que deseen instalarse en el Parc Bit, o bien otras empresas de otros sectores que cumplan con los requisitos de los Estatutos establecidos en la Fundación Bit. Estas entidades pueden ser empresas ya consolidadas que busquen un entorno mejor, también pueden ser nuevos emprendedores o start-up que quieran compartir espacios para reducir los gastos, o bien porque compartan ideas u proyectos, que se complementen y salgan ganando del trabajo común.

## 4.3 EL PRECIO

La estrategia de precios será medio-alta, ya que el edificio se encuentra localizado en un entorno idílico, con empresas de innovación tecnológica en un ambiente relajante, en un entorno verde que inspira la creatividad. Por lo que se realizará una prestación de servicios de calidad, además de la facilidad que ofrece el edificio de poder establecer relaciones con otras empresas.

## 4.4 LA COMUNICACIÓN

La primera acción comercial que se llevará a cabo con dos o tres meses con anterioridad a la finalización del edificio, consistirá en la incorporación del nombre junto a los otros edificios a través de la **Página Web del Parc Bit**, los gestores del parque son los que reciben solicitudes de nuevas empresas cuando quieren instalarse, sin duda es el mejor canal de comercialización a lo largo de la vida del proyecto.

Durante el proceso de finalización de las obras, habrá una **caseta en la que se publicitará el nuevo edificio** para que las futuras empresas interesadas puedan empezar a contactar con el jefe del proyecto del Parc Bit o bien con la entidad propietaria del proyecto del edificio MM con el fin de asegurarse un espacio de trabajo.

La persona la cual tendrá el cargo de máximo responsable del proyecto será dada de alta también en este mismo instante, así dispondrá de un tiempo de adaptación a la empresa y a su puesto de trabajo. Además podrá empezar a conocer a las personas que gestionan el Parc Bit, y estudiar todo el entorno.

Asimismo, instalándose al Parc Bit podrá iniciar el contacto con los futuros posibles clientes o interesados, y éstos tendrán la posibilidad de ver el edificio en un render, que entregó en su momento el arquitecto que realizó el diseño.

El **render** permite ver el edificio en una realidad virtual, es un video 3D con las volumetrías, espacios, materiales e iluminación, que resulta bastante verídico y da una idea muy aproximada de la realidad. De este modo, el render permitirá transmitir al cliente una visión de como será el edificio una vez terminado, aunque sea virtualmente.

Podría ocurrir que hubiera clientes con necesidades o requisitos especiales, o concretos y en ese momento sería más fácil realizar pequeños cambios, adaptándose así a las necesidades de las empresas que quieran instalarse en el edificio.

Al mismo tiempo, se hará una **campaña publicitaria** con una duración de tres meses, en la que se definirá una estrategia de comunicación para redes sociales, Facebook y posicionamiento en Google ADS, propuesta por una empresa de comunicación, con la intención de dar a conocer el nuevo edificio al mercado, y que puedan empezar a surgir interesados. Esta campaña tendrá un coste de 3.252,75 €. Se adjunta el presupuesto en los anexos.

Cuando el edificio esté finalizado se hará una **jornada de puertas abiertas** para dar a conocer el edificio. Esta consistirá en un acto en el que el edificio estará disponible para visitar en un horario pre-establecido, estarán presentes la propiedad, la persona responsable del proyecto, junto a otros compañeros de la empresa, así podrán mostrar el edificio a los invitados.

Los invitados serán las personas que trabajan en la fundación Parc Bit, las empresas o personas que se hayan interesado por el edificio o los clientes que se tuvieran en este momento por haberle visualizado en 3D el proyecto, y los directores o personas que ellos deleguen de las empresas instaladas en el Parc Bit.

La inauguración del edificio del proyecto en un principio, se prepararía para un total de 200 personas invitadas. Durante la jornada de la visita se habrá creado un ambiente y un espacio para la invitación de un coctel con aperitivos de bienvenida.

Para preparar dicho coctel se contrataría una empresa de Catering, concretamente la empresa Turquesa Catering, en la que se ha solicitado un presupuesto para conocer el coste de la misma.

Siguiendo la política de la constructora, se decantaría por el producto local (Coctel mallorquín con un coste de 17,60 € por persona). Y se entregaría un detalle a los asistentes para agradecer la visita, este detalle consistiría en un bote de almendras mallorquinas (producto local y de apoyo a los agricultores), con la imagen del edificio en la pegatina del bote, cuya imagen será diseñada por la empresa de marketing Faktoria. Esta jornada tendrá un coste total de 7.871,70 €. Se adjuntan presupuestos en los anexos.

#### 4.5 PRESUPUESTO DE COSTES

En cuanto a los costes asociados a las acciones publicitarias y al lanzamiento del edificio, podemos distinguir 3, los cuales a continuación se detallan:

En primer lugar, el coste que genera la **estrategia de comunicación en las redes sociales** con una duración de tres meses tanto en Instagram como Facebook y también en ésta se incluirá la propuesta de Google ADS y conversión ya que ambas estarían diseñadas, presupuestadas y contratadas por la misma empresa especializada en este sector, conocida con el nombre de Faqtoria Muntaner. Presupuesto incluido en el anexo.

PRESUPUESTO ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN REDES SOCIALES			
	Precio por campaña	Número de campañas	TOTAL
<b>FACEBOOK ADS</b>			<b>1.752,75 €</b>
Fase preparación	390,00 €	3	1.170,00 €
Fase de lanzamiento, seguimiento y optimización	225,00 €	3	675,00 €
<b>GOOGLE ADS</b>			<b>1.500,00 €</b>
Fase preparación	290,00 €	3	870,00 €
Fase gestión	175,00 €	3	525,00 €
Landing page	175,00 €	Pago único	175,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO REDES SOCIALES</b>			<b>3.252,75 €</b>
<b>TOTAL + 21% IVA</b>			<b>3.935,83 €</b>

Tabla 4.1 Coste estrategia de comunicación redes sociales.

\*Al realizar 3 campañas se aplica un 5% de descuento en el total en Facebook y en google ADS UN 5% exceptuando el importe 175€.

En segundo lugar los costes asociados a la caseta publicitaria al lado del edificio durante la finalización de la obra, en este caso sería el coste del salario del jefe del proyecto durante dos meses. El render ya está incluido en el proyecto del edificio por lo tanto tendrá coste 0.

En tercer lugar los costes asociados a la **jornada de puertas abiertas**, que a continuación se detallan: coste del fotógrafo, coste del catering de bienvenida, el coste de las horas extras del catering puesto que el catering solo tiene una duración de una hora y por último, el coste del obsequio.

-Coste fotógrafo durante la jornada de puertas abiertas.

	BASE TOTAL	IVA	TOTAL
Captura de imagen, posterior modificación de las fotografías y entrega USB. 3 horas.	300,00 €	63,00 €	363,00 €
Desplazamiento Manacor-Palma	40,00 €	8,40 €	48,40 €
<b>TOTAL FOTOGRAFO</b>			<b>411,40 €</b>

Tabla 4.2 Coste fotógrafo de la jornada de puertas abiertas.

-Coste asociado al catering por la preparación de coctel con aperitivos, el cual incluye servicio de camareros, montaje y desmontaje, menaje y mobiliario.

COCTEL MALLORQUÍN	Precio/ persona	TOTAL
Focaccia de sobrasada con miel Cucharita de trampó Barrita de camíot Mini coca de verdura Mini empanadas de carne Mini ensaimada de pimientos Pa amb oliet Triángulos de queso mallorquín Vino blanco mallorquín Vino tinto joven mallorquín Cerveza Refrescos y zumos variados Aguas minerales	17,60 €	3.520,00 €
<b>TOTAL CATERING (DURACIÓN 1 HORA)</b>		<b>3.520,00 €</b>
<b>TOTAL CATERING + 10% IVA</b>		<b>3.872,00 €</b>

Tabla 4.3 Coste coctel mallorquín de la jornada de puertas abiertas.

-Coste asociado a las dos horas extras del catering, ya que el presupuesto indicado con anterioridad tiene una duración de una hora.

CONCEPTO	PRECIO	TOTAL
2 Horas extras camarero. (25€/ hora extra)	25 €/ hora extra	50,00 €
Transporte	90 €	90,00 €
2 horas extra de bebida. 4€/ h extra de bebida/ persona	4 €/ hora extra/ n° personas.	1.600,00 €
TOTAL 2 H EXTRAS DE SERVICIO		1.740,00 €
<b>TOTAL EXTRAS DE SERVICIO +10% IVA</b>		<b>1.914,00 €</b>

Tabla. 4.4 Coste 2 horas extras catering de la jornada de puertas abiertas.

-Coste asociado al obsequio de el bote con almendras de Mallorca.

CONCEPTO	TOTAL
Bote de 500 u de almendras, con el etiquetado del edificio MM	1.383,72 €
<b>TOTAL BOTE +21% IVA</b>	<b>1.674,30 €</b>

Tabla 4.5 Coste obsequio de la jornada de puertas abiertas.

Globalmente con la intención de aclarar el coste de la jornada de puertas abiertas se adjuntará un cuadro resumen de los costes asociados a la jornada de puertas abiertas.

CONCEPTO	TOTAL
Coste fotógrafo	411,40 €
Coste coctel con aperitivo	3.872,00 €
Coste horas extras catering	1.914,00 €
Coste obsequio	1.674,30 €
<b>TOTAL COSTES IVA INCLUIDO</b>	<b>7.871,70 €</b>

Tabla 4.6 Cuadro resumen costes asociados a la jornada de puertas abiertas.

En conclusión el coste total del plan de comercialización sería de **11.743, 7€**.

## 5. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA . LA LOCALIZACIÓN Y LOS GASTOS GENERALES.

### 5.1 DETERMINACIÓN DE LA FORMA JURÍDICA DE LA EMPRESA.

El proyecto del edificio Parc Bit pertenece a la empresa MM cuya forma jurídica es Sociedad Anónima Unipersonal puesto que el único accionista es otra sociedad.

No está previsto la creación de una sociedad diferente para la explotación de este edificio ya que de esta forma se ahorran los gastos de constitución de la empresa, la presentación de cuentas anuales, la presentación de impuestos por separado, entre otros gastos y esto supone un ahorro de costes.

### 5.2 TRÁMITES ESPECÍFICOS PARA EL PROYECTO.

Desde sus inicios ha sido necesario realizar los siguientes **trámites**:

- Realizar la escritura de compra-venta del terreno delante de notario e inscribirla en el registro de la propiedad.
- Llevar a cabo la liquidación de actos jurídicos documentados.
- Encargar la ejecución del proyecto de edificación a un arquitecto con render inclusive.
- Solicitar y pagar la licencia urbanística y la tasa. En este caso habría que mencionar que en el año 2008 que es cuando se iniciaron las obras del edificio, se solicitó y pagó al Ayuntamiento de Palma dicha licencia conjuntamente con la tasa pero debido al tiempo transcurrido ésta ha caducado, por lo que este año se deberá volver a solicitar y pagar la licencia de las obras que han quedado pendientes de ejecutar.
- Pagar el Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y obras (ICIO).
- Encargar una licencia de actividades a un ingeniero industrial.
- Solicitar el alta de IAE al Ayuntamiento de Palma.
- Efectuar el pago anual del Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

A continuación se presentará un cuadro resumen de los costes asociados a dichos trámites.

TRÁMITE O GESTIÓN	ORGANISMO O ENTIDAD	COSTE
Escritura de compra-venta del terreno	Notario	4.895,38 €
Liquidación de actos jurídicos documentados	Consejería de Hacienda de las Islas Baleares	30.006,55 €

TRÁMITE O GESTIÓN	ORGANISMO O ENTIDAD	COSTE
Proyecto del edificio	Arquitecto	595.475,00 €
Licencia urbanística y tasa 2009	Ayuntamiento de Palma	89.371,40 €
Licencia urbanística y tasa 2021	Ayuntamiento de Palma	190.732,62 €
ICIO	Ayuntamiento de Palma	127.875,22 €
Licencia de actividades	Ingeniero industrial	3.900,00 €
IAE	Ayuntamiento de Palma	1.474,68 €
IBI	Hacienda	2.134,24 €
<b>TOTAL COSTES</b>		<b>1.045.865,09 €</b>

Tabla 5.1 Cuadro resumen de los costes asociados a los trámites del proyecto.

### 5.3 DENOMINACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

Como se ha observado en los apartados anteriores, todos los edificios que forman parte del Parc Bit tienen asociado un nombre por lo que parece adecuado asignarle uno al edificio del proyecto. Como dicho edificio pertenece a la empresa MM y ésta es una empresa reconocida, consolidada y aceptada socialmente en las Islas por lo que resulta conveniente denominar el edificio con las iniciales de la empresa, concretamente se conocería con el nombre **edificio MM**.

Como consecuencia se utilizará el mismo logotipo y anagrama de la empresa MM.

### 5.4 LA ADMINISTRACIÓN Y LOS SERVICIOS GENERALES DEL PROYECTO.

Como se ha indicado anteriormente al estar creado el proyecto del edificio MM, en la empresa MM y al ser ésta una empresa de tamaño medio-grande se encargará de realizar el reclutamiento del personal necesario para el proyecto, la formalización de contratos y nóminas por parte del Departamento de Recursos Humanos, la asesoría contable y fiscal por parte del Departamento Económico-financiero, la seguridad y la prevención de riesgos laborales por parte del Departamento del Sistema de Gestión Integral.

Como resultado de realizar todas estas gestiones a la empresa MM le genera un coste y ésta lo imputará al edificio de MM un **7% sobre su facturación** por los alquileres, con lo cual el edificio en sí no requerirá dichos departamentos.

Sin embargo, todos los servicios generales del proyecto que no forman parte de ningún departamento de los anteriormente citados pero que serán

necesarios para llevar a cabo el alquiler del edificio serán contratados por empresas externas.

En particular los servicios que serán contratados por empresas del exterior serán:

En primer lugar, la prestación de servicios por parte de una **entidad de seguro** cuyo contrato consiste en la cobertura de daños materiales del edificio MM contra:

- Incendios, impactos por la caída directa de rayos, explosión o implosión.
- Fenómenos atmosféricos tales como viento, lluvia, pedrisco, granizo o nieve.
- Daños eléctricos que pueda sufrir la instalación eléctrica
- Riesgos complementarios tales como humo de origen accidental, fallo de las instalaciones de extinción de incendios, inundación, choque o impacto de vehículos, aeronaves u otros objetos, ondas sónicas o turbulencias producidas por aeronaves, actos vandálicos, acciones tumultuarias y huelgas legales.
- Daños por agua en los bienes asegurados y localización y reparación de averías en las tuberías.
- Cristales, lunas, espejos, rótulos y aparatos sanitarios.
- Daños estéticos al continente.
- Desperfectos en el continente por robo.
- Otras coberturas de responsabilidad civil (indemnizaciones y fianzas, costes judiciales, etc).
- Otras coberturas de prestación de servicios (defensa jurídica, asistencia y conexión con profesionales y servicio de asistencia informática y protección digital).

Dicha cobertura de riesgos será prestada por la empresa aseguradora Mapfre , en este caso, y tendrá un coste anual de 2.682, 64€. Presupuesto solicitado a la aseguradora en el anexo.

En segundo lugar, la prestación de servicios de una **empresa de seguridad**, el cual en el edificio del proyecto van a prestar dos servicios diferentes.

Por un lado, se contratará el servicio de instalación y mantenimiento de la alarma y por otro lado, se contratará un auxiliar de servicios de lunes a viernes de 8 a 19:00 h en las que sus funciones a desarrollar serán: tareas de recepcionista/ conserje, información y atención al cliente, gestión de correspondencia, recepción de paquetería, aseguramiento del cumplimiento de las normas del recinto, observación y control de movimientos de personas, observación y detección de anomalías, control de actividades en las instalaciones, control de accesos del edificio y por último la conexión y desconexión de la alarma.

El coste de la doble prestación será el siguiente: la prestación del auxiliar de servicios tendrá un coste anual de 44.974, 16€, la instalación de la alarma

tendrá un coste de 11.200,67€ y el mantenimiento de la misma tendrá un coste de 774,93€.

Globalmente el coste total anual de servicios contratados por empresas del exterior serían los siguientes, si bien cabría recalcar que el coste de la instalación de la alarma será un coste inicial por tanto será el único coste excluido anualmente.

<b>COSTES TOTAL DE SERVICIOS CONTRATADOS</b>	
<b>Empresa de seguro (coste anual). IVA INCLUIDO.</b>	2.682,64 €
<b>Empresa de seguridad: auxiliar de servicios (coste anual). IVA INCLUIDO.</b>	44.974,16 €
<b>Empresa de seguridad: instalación de la alarma (coste inicial). IVA INCLUIDO.</b>	11.200,67 €
<b>Empresa de seguridad: mantenimiento de alarma. IVA INCLUIDO.</b>	774,93 €
<b>TOTAL COSTE IVA INCLUIDO</b>	<b>59.632,41 €</b>

Tabla 5.2 Costes totales de servicios contratados con empresas externas.

## 5.5 PRESUPUESTO DE COSTES.

Para finalizar se presentarán a continuación la totalidad de los costes asociados a la gestión de trámites, que se han tenido que efectuar para desarrollar el proyecto en sus inicios, conjuntamente con los costes asociados a las empresas que tendrá que contratar el edificio MM externas para desarrollar correctamente la prestación de servicios del edificio.

<b>CONCEPTO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Total Costes asociados a los trámites específicos para el proyecto</b>	1.045.865,09 €
<b>Total Costes asociados a la contratación de servicios externos</b>	59.632,41 €
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>1.105.497,50 €</b>

Tabla 5.3 Cuadro resumen de los costes totales a asociados a la gestión de los trámites del proyecto conjuntamente con los costes asociados a la contratación de la prestación de servicios externos.

Además de los gastos comentados anteriormente, en este apartado se tendría que añadir los costes anuales que imputará la empresa, propietaria del edificio, en concepto de la gestión que hará ésta al edificio de sus propios departamentos, que será un 7% de la facturación.

## 6. LA ORGANIZACIÓN FUNCIONAL DE LA EMPRESA. EL DEPARTAMENTO DE PERSONAL

### 6.1 LA ORGANIZACIÓN FUNCIONAL INTERNA DE LA EMPRESA.

En primer lugar, habría que mencionar que el edificio del Proyecto Parc Bit pertenece a la empresa de construcción y servicios localizada en Manacor, en adelante MM, por lo que no es una empresa de nueva creación; como consecuencia la gerencia del personal que trabaja en dicha empresa será la misma para el proyecto en sí.

Por consiguiente, la función del proceso de selección y reclutamiento del personal del proyecto será ejecutado por el personal del departamento de Recursos Humanos de la empresa MM ya que al ser una empresa de tamaño mediano-grande es una actividad que realiza continuamente y con la que, en efecto, tiene experiencia sobre ello.

No obstante todas los costes que conlleve a la empresa de MM realizar los procesos de captación y selección del personal, la formalización de contratos y nóminas procedentes del Departamento de Recursos Humanos, la seguridad y salud laboral por parte del Departamento de Sistema de gestión integral y para finalizar, la asesoría contable y fiscal por parte del departamento económico-financiero, se le imputarán al proyecto del Parc Bit con un % en función de los ingresos, concretamente entre un 7-8% de los ingresos del alquiler.

Con relación a la organización empresarial es **mixta**, es decir es una organización jerárquica en la que prioriza la autoridad teniendo claras las relaciones y a quién se debe obedecer, asimismo también es una organización funcional por lo que está especializada en departamentos.

Tal y como mencionan **Pinilla M.J.M., Martínez B.L.I., y Sangüesa O.J. (2012)**, respecto al organigrama éste es un esquema representativo de una organización o tarea, y en ella se representa la estructura de la empresa con sus diferentes áreas, secciones, departamentos y divisiones expresando la dependencia entre unos y otros y estableciendo los diferentes canales de comunicación entre ellos. Por lo que el organigrama además de visualizar la organización de la empresa a través de su análisis puede llegar a detectar fallos organizativos y por tanto, ser subsanados.

Como resultado de lo anteriormente citado, resulta conveniente realizar el organigrama del edificio del proyecto. El organigrama del edificio Parc Bit se encuentra integrado dentro del organigrama de la empresa MM, propietaria del edificio, concretamente dentro del Departamento de Servicios, puesto que la empresa MM tiene dos unidades de producción: la unidad de Construcción y la unidad de Servicios.

En el Departamento de Servicios se encuentran enmarcados diferentes tipos de proyectos, por lo que dicho departamento es el que mejor se adapta a las necesidades del proyecto Parc Bit.

El departamento mencionado anteriormente, está compuesto por un Jefe o Director, y de este dependen todos los jefes de los distintos proyectos que tiene la empresa, además tiene diferente personal cualificado a nivel administrativo para dar soporte a todos los Jefes de Proyecto.

Tanto el Director de Servicios como el Director de Construcción tienen el apoyo de los Directores de los departamentos que tienen en común, y estos son, el Departamento de Personal, el Departamento Económico-Financiero, el Departamento de Tecnología de la información (TIC), el Departamento de Gestión de recursos mecánicos y para concluir, el Departamento del Sistema Integral de Gestión, en el que se encuentra integrado Calidad, Prevención de Riesgos Laborales, Medio Ambiente y Responsabilidad Social Corporativa.

En definitiva, el **organigrama del proyecto** que formará parte del organigrama de la empresa MM, será el siguiente:

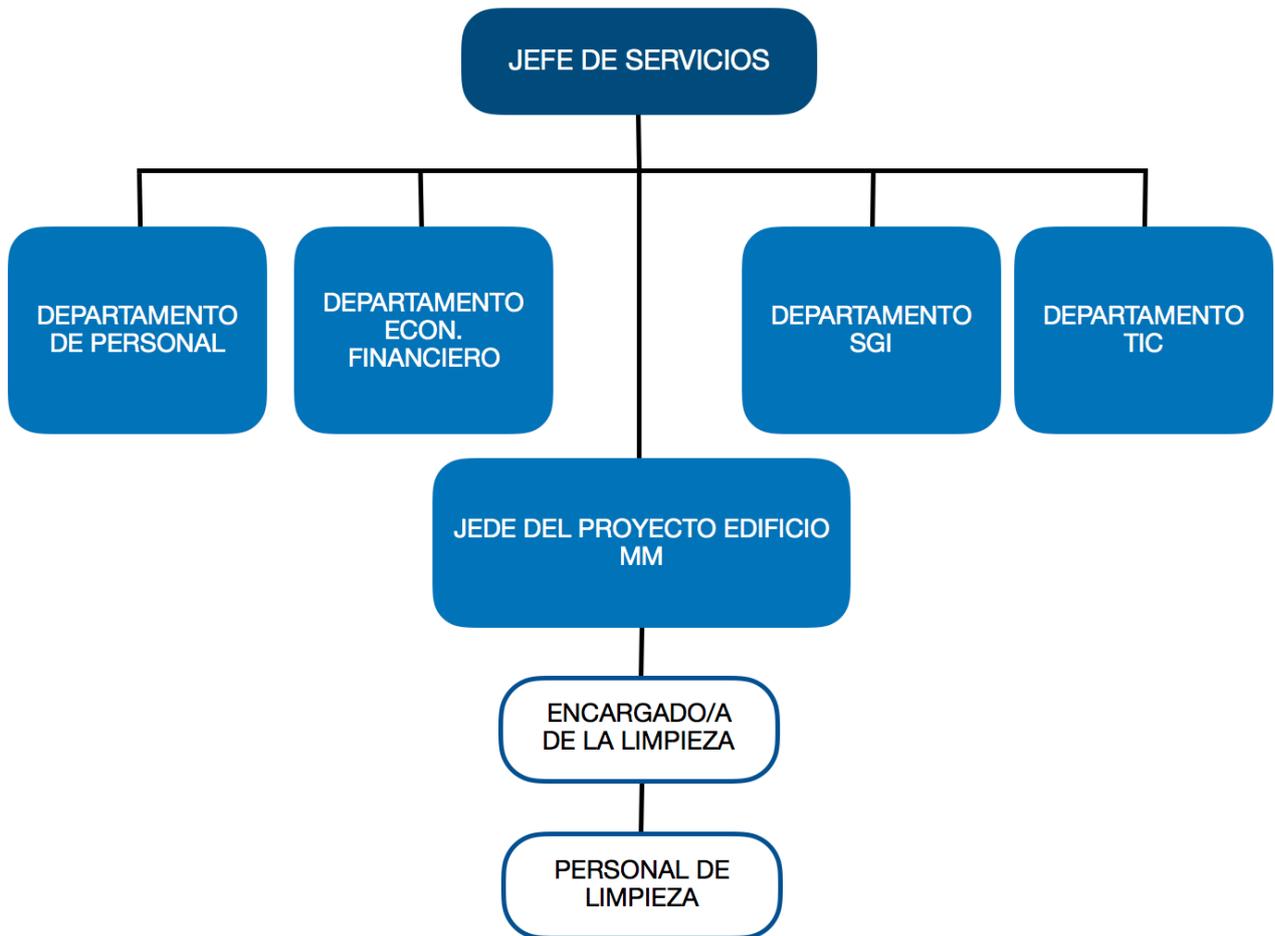


Figura 6.1. Organigrama del edificio MM

El organigrama del proyecto es sencillo ya que al tener poco personal no tendrá mucha dificultad, si bien es cierto que la cantidad de personal variará en función de la demanda del alquiler puesto que en el proyecto se va a diferenciar tres escenarios: el escenario pesimista con un 70 % de ocupación del alquiler, el escenario central con un 80 % de ocupación del alquiler y por último el escenario optimista con un 90% de ocupación del alquiler.

## **6.2 EL DEPARTAMENTO DEL PERSONAL DE LA EMPRESA.**

### **6.2.1 DETERMINACIÓN DE LOS PUESTOS DE TRABAJO NECESARIOS EN UNA EMPRESA.**

Para que el edificio del Parc Bit pueda funcionar y desarrollar la actividad de forma adecuada y cumpliendo con los objetivos de la empresa será necesario en este caso:

-Un Jefe/a de Proyecto, el cual tendrá el cargo de máximo responsable del proyecto y su superior y apoyo será el director del Departamento de Servicios de la empresa MM. El Jefe de proyecto tendrá como subordinados el personal de limpieza y el personal de mantenimiento, de forma consecutiva también tendrá la función de estar al corriente de todos los acontecimientos del edificio del proyecto y de anticiparse a las futuras necesidades de los clientes, tendrá que ser especialmente proactivo.

-Un encargado/a de la limpieza, que la finalidad de su puesto de trabajo será mantener la limpieza y buen aspecto del edificio tanto de los despachos como de las zonas comunes en el mejor estado posible. Asimismo, tendrá como subordinados el personal de limpieza y su superior y apoyo en este caso, será el Jefe de proyecto.

-Y para concluir, el personal de limpieza que tendrán la función de realizar la limpieza del edificio tanto de los despachos privados en el caso que los clientes lo deseen, como de las zonas comunes, en este caso no tendrá subordinados a su cargo y su superior será la encargada de limpieza. En un principio, la cantidad de personal dedicada a la limpieza será la que irá en función de la demanda.

En definitiva, de forma global los puestos del trabajo en función de la demanda serían los siguientes:

En el caso del **escenario pesimista**, con un 70% de ocupación de alquiler:

CÓDIGO DEL PUESTO DE TRABAJO	TIPO DE PUESTO DE TRABAJO	NÚMERO DE PERSONAS CONTRATADAS POR TIPO DE PUESTO
1	Jefe de proyecto	1
2	Encargado/a de limpieza	1
3	Limpiador/a a tiempo completo	1
4	Limpiador/a a tiempo parcial (50%)	1
<b>TOTAL PLANTILLA DE LA EMPRESA</b>		<b>4</b>

Tabla 6.1 Número de personas contratadas en el escenario pesimista.

En el caso del **escenario central**, con un 80% de ocupación de alquiler:

CÓDIGO DEL PUESTO DE TRABAJO	TIPO DE PUESTO DE TRABAJO	NÚMERO DE PERSONAS CONTRATADAS POR TIPO DE PUESTO
1	Jefe de proyecto	1
2	Encargado/a de limpieza	1
3	Limpiador/a a tiempo completo	1
4	Limpiador/a a tiempo parcial (60%)	1
<b>TOTAL PLANTILLA DE LA EMPRESA</b>		<b>4</b>

Tabla 6.2 Número de personas contratadas en el escenario central.

En el caso del **escenario optimista**, con un 90% de ocupación de alquiler:

CÓDIGO DEL PUESTO DE TRABAJO	TIPO DE PUESTO DE TRABAJO	NÚMERO DE PERSONAS CONTRATADAS POR TIPO DE PUESTO
1	Jefe de proyecto	1
2	Encargado/a de limpieza	1
3	Limpiador/a a tiempo completo	1
4	Limpiador/a a tiempo parcial (70%)	1
<b>TOTAL PLANTILLA DE LA EMPRESA</b>		<b>4</b>

Tabla 6.3 Número de personas contratadas en el escenario optimista.

## 6.2.2 PROFESIOGRAMA DEL PUESTO DE TRABAJO.

Tal y como menciona la revista **EAE Business School (26 junio 2018)**:

*Un profesiograma es un documento muy importante para el departamento de recursos humanos, ya que ayuda a definir las características, que debe tener la persona seleccionada para un puesto de trabajo concreto.*

*La importancia de los **profesiogramas** recae en que te ayudan a analizar concretamente cuáles son las características concretas de cada puesto de trabajo y, por ende, dar con el perfil perfecto para desarrollarlo. Es por ello que es un documento muy útil para el departamento de recursos humanos, que además se puede modificar en función de las necesidades de cada puesto vacante dentro de la empresa. Además, ayudan a que los procesos de selección sean más concretos y objetivos, por tanto, evita que se pierda tiempo en entrevistar a personas que no se asemejan al perfil deseado.*

Dado que, como se ha comentado anteriormente el profesiograma facilita al departamento de recursos humanos encontrar a los perfiles concretos para los puestos vacantes, es necesario realizar dicho documento para los distintos puestos de trabajo del edificio MM para así facilitar la búsqueda de la persona correcta tanto por la empresa del proyecto como la persona que busca empleo.

Así pues se van a describir tres documentos uno para cada puesto de trabajo, concretamente uno para el jefe de proyecto, otro para el encargado u encargada del proyecto y para finalizar uno para el personal de limpieza.

## PROFESIOGRAMA DEL PUESTO DE TRABAJO DE JEFE DE PROYECTO

### 1. Identificación del puesto:

**-Denominación:** Jefe del Proyecto Parc Bit

**-Ubicación:**

En el organigrama: Departamento servicios.

En sentido gráfico: Domicilio del proyecto.

**-Superiores de los que depende:** Director del departamento de Servicios de la empresa.

**-Trabajo en equipo:** Coordinarse con el resto de compañeros del departamento de Servicios y con el personal de limpieza.

**-Subordinados:** Personal de limpieza y personal de mantenimiento.

**-Responsabilidades a su cargo:**

Del resultado económico del proyecto, de los ingresos y costes

De la dinamización del edificio, haciendo un seguimiento de las redes sociales

Tener buenas relaciones con los clientes

Tener buenas relaciones con los trabajadores propios y ajenos que se encuentren trabajando en el edificio.

Tener buenas relaciones con los responsables del Parque

Tener buenas relaciones con otras empresas del parque

**-Finalidad del puesto de trabajo:** Ser el máximo responsable del Proyecto Parc Bit.

### 2. Descripción:

**-Tipo de función:** Estar pendiente de todo lo que acontece en el edificio del proyecto, y mirar de anticiparse a las futuras necesidades de los clientes. Ser especialmente proactivo.

**-Tareas, actividades a realizar:**

Interactuar con las personas que trabajan en la Fundación que gestiona el Parque.

Buscar y atender a las empresas interesadas en el alquiler de los diferentes espacios del edificio.

Ocuparse de las empresas-cliente, atender sus necesidades.

Comprobar el buen estado del edificio y gestionar su mantenimiento, a través de sus compañeros en el departamento de Servicios

Seguir el estado de limpieza diariamente e interactuar con las personas que la lleven a cabo.

Organizar las actividades de networking,

Contactar con otras empresas de servicios para realizar eventos

Realizar la facturación mensual a las empresas-cliente, comprobar el estado de los cobros, comprobar las facturas recibidas de los proveedores, y de los costes imputados por la propia empresa

Seguimiento del resultado económico mensual y su reporte mensual al jefe de Servicios.

Atendiendo cualquier llamada o correo relacionado con el alquiler de un espacio de trabajo del edificio y recibir a futuros clientes para que puedan realizar una visita al edificio o al despacho, en segundo lugar organizar eventos de networking con las empresas tanto del interior del parque como del exterior para establecer posibles futuras relaciones laborales.

**-Medios que se utilizan:** Despacho en el propio edificio, ordenador y teléfono móvil de empresa.

**-Tipo de tecnología utilizada:** ordenador portátil y móvil

## PROFESIOGRAMA DEL PUESTO DE TRABAJO DE JEFE DE PROYECTO

### 3. Características físicas y ambientales:

- Trabajo interior o exterior:** Trabajo principalmente en el interior del edificio.
- Ruido:** Niveles bajos de ruido, a excepción de la realización de eventos que podría haber una subida del nivel de ruido.
- Iluminación:** Natural y artificial
- Posición habitual:** Sentado en una silla a excepción de realizar o bien visitas de despachos que la posición será de pie o bien en la realización de eventos.
- Riesgos de accidente:** Bajo al estar en un edificio de oficinas.

Tabla 6.4 Profesiograma del jefe de proyecto.

## PROFESIOGRAMA DE ENCARGADO/A DE LIMPIEZA

### 1. Identificación del puesto:

- Denominación:** Encargada/o de limpieza
- Ubicación:**  
En el organigrama: Departamento de Servicios, proyecto Edificio MM Parc Bit.  
En sentido gráfico: Domicilio del proyecto.
- Superiores de los que depende:** Jefe/a proyecto.
- Trabajo en equipo:** Seguir las indicaciones del Jefe/a de Proyecto, liderar y coordinar el resto de personal de limpieza.
- Subordinados:** Personal de limpieza
- Responsabilidades a su cargo:**  
Del buen aspecto del edificio.  
Del estado limpieza del edificio del proyecto en su totalidad y con un cierto orden  
Mantener una buena relación con los usuarios del edificio  
Mantener una buena relación con los compañeros/as de trabajo  
Dar a conocer al Jefe/a de Proyecto de las incidencias en cuánto al mantenimiento necesario o requerido.  
Dar a conocer las incidencias por roturas o actos vandálicos, o por un mal uso de los espacios o las instalaciones
- Finalidad del puesto de trabajo:** Mantener la limpieza y buen aspecto del edificio tanto de los despachos como de las zonas comunes en el mejor estado posible.

### 2. Descripción:

- Tipo de función:** Observar y realizar la limpieza del edificio.
- Tareas, actividades a realizar:**  
Organizar el trabajo del personal subordinado y su posterior control  
Revisar todos los espacios y el trabajo realizado por sus compañeros o compañeras.  
Ayudar o efectuar la limpieza de suelos, mobiliario, cristales tanto de las zonas comunes como de los despachos privados y para terminar, la parte del exterior del edificio.
- Medios que se utilizan:** uniforme de la empresa, carrito de limpieza, productos de limpieza adecuados, y todos los accesorios para poder realizar la tarea de la limpieza.
- Tipo de tecnología utilizada:** no se utilizan equipos tecnológicos para dicha tarea.

## PROFESIOGRAMA DE ENCARGADO/A DE LIMPIEZA

### 3. Características físicas y ambientales:

- Trabajo interior o exterior:** Trabajo principalmente interior, excepto para la limpieza del exterior del edificio.
- Ruido:** Niveles bajos de ruido, puesto que se trabaja en un edificio de oficinas.
- Iluminación:** Natural y artificial
- Posición habitual:** Muchas posiciones debido al tipo de trabajo que realiza.
- Riesgos de accidente:** bajo al estar en un edificio de oficinas.

Tabla 6.5. Profesiograma del encargado/a de la limpieza.

## PROFESIOGRAMA DEL PUESTO DE TRABAJO DE PERSONAL DE LIMPIEZA

### 1. Identificación del puesto:

- Denominación:** Personal de limpieza
- Ubicación:**  
En el organigrama: Proyecto Edificio MM Parc Bit.  
En sentido gráfico: Domicilio del proyecto.
- Superiores de los que depende:** Encargada Limpieza.
- Trabajo en equipo:** Seguir las indicaciones de la encargada y coordinarse con el resto de personal de limpieza.
- Subordinados:** En este caso no tiene subordinados.
- Responsabilidades a su cargo:**  
De realizar la limpieza del edificio que le corresponda.  
Mantener una buena relación con los usuarios del edificio  
Mantener una buena relación con los compañeros/as de trabajo
- Finalidad del puesto de trabajo:** Llevar a cabo la limpieza del edificio tanto de los despachos como de las zonas comunes.

### 2. Descripción:

- Tipo de función:** Realizar la limpieza del edificio.
- Tareas, actividades a realizar:** Limpiar suelos, mobiliario, cristales tanto de las zonas comunes como de los despachos privados.
- Medios que se utilizan:** Uniforme de la empresa, carrito de limpieza, productos de limpieza adecuados, y todos los accesorios para poder realizar las tareas.
- Tipo de tecnología utilizada:** No se utilizan equipos tecnológicos para dicha tarea.

### 3. Características físicas y ambientales:

- Trabajo interior o exterior:** trabajo principalmente interior, excepto para la limpieza del exterior del edificio.
- Ruido:** niveles bajos de ruido, puesto que se trabaja en un edificio de oficinas.
- Iluminación:** Natural y artificial.
- Posición habitual:** Muchas posiciones debido al tipo de trabajo que realiza.
- Riesgos de accidente:** Bajo al estar en un edificio de oficinas.

Tabla 6.6 Profesiograma del personal de limpieza.

### 6.2.3. PERFIL PROFESIOGRÁFICO DEL PUESTO DE TRABAJO.

Una vez finalizado el profesiograma en el que se detallan las características de cada puesto de trabajo es importante también llevar a cabo el perfil profesiográfico como complemento del profesiograma en el que se describen más detalladamente las actitudes y aptitudes que debe tener la persona que vaya a realizar la tarea o el trabajo, es decir como debería ser el futuro candidato a ocupar el puesto vacante.

En este caso también se realizarían tres perfiles profesigráficos uno para cada tipo de trabajo, en el que a continuación se presentan:

#### PERFIL PROFESIOGRÁFICO DEL JEFE DE PROYECTO

##### 1- Aspectos físicos:

- Edad:** entre los 25 y 40 años.
- Sexo:** no es determinante.
- Apariencia física:** normal.
- Estado civil:** no es determinante.
- Hijos:** no es determinante.
- Otros:** buena apariencia y aseo.

##### 2-Aptitudes psicotécnicas:

- Inteligencia:** nivel alto.
- Comprensión verbal:** alta.
- Comprensión numérica:** alta, deberá manejarse bien con los números
- Fluidez verbal:** alta capacidad verbal puesto que es la encargada de comunicarse con los clientes y de organizar los eventos de networking, entre otros.
- Memoria:** normal-alta.
- Habilidad manipulativa:** suficiente para manejar correctamente el ordenador y móvil.
- Paciencia:** alta en caso de quejas o incidencias con los clientes.
- Capacidad de escuchar:** alta que sepa escuchar, entender las necesidades del cliente y de sus compañeros.
- Tenacidad:** Alta, que cumpla con los objetivos de la empresa.

##### 3-Capacidades:

- Mando:** que tenga poder de liderazgo ya que será la persona gestora del edificio.
- Trabajo en equipo:** necesario para cumplir con los objetivos de la empresa.
- Organización:** alta.
- Concentración:** alta, capaz de realizar su trabajo.
- Atención:** alta, capaz de resolver cualquier incidencia que pueda ocurrir en el edificio.

**-Corrección en el trato:** alta capacidad de atender adecuadamente y educadamente tanto a los clientes del edificio, el personal de parque, como a cualquier otra persona que entre en el edificio por las actividades realizadas en el (networking).

#### 4-Aspectos emotivos:

- Entusiasmo:** Alto para colaborar con los objetivos que les hayan mandado.
- Fiabilidad:** alta, será la persona que representará a la empresa en el Parc Bit.
- Seguridad:** alta.
- Estabilidad:** alta.
- Madurez:** alta.
- Extroversión:** alta ya que, al ser un edificio proactivo, tiene que saber relacionarse adecuadamente tanto con los clientes como las personas o empresas que provengan del exterior.
- Discreción:** alta

#### 5-Conocimientos:

- Titulación necesaria:** Grado en economía, o bien Grado de Administración y Dirección de empresas.
- Conocimientos técnicos:** normal.
- Conocimientos del mercado:** alto.
- Experiencia anterior:** no es determinante a la hora de la elección del personal pero siempre se valorará dicha experiencia en puestos de Relaciones Públicas y Protocolo.
- Otros:** cierto conocimiento de marketing.

Tabla 6.7 Perfil Profesiográfico del jefe de proyecto

PERFIL PROFESIOGRÁFICO DEL ENCARGADO DE LIMPIEZA
--

#### 1- Aspectos físicos:

- Edad:** entre los 30 y 45 años
- Sexo:** no es determinante
- Apariencia física:** normal
- Estado civil:** no es determinante
- Hijos:** no es determinante

#### 2-Aptitudes psicotécnicas:

- Inteligencia:** normal alta
- Comprensión verbal:** normal
- Comprensión numérica:** normal
- Fluidez verbal:** suficiente como para comunicarse con los clientes y compañeros del edificio.
- Memoria:** normal alta.

- Habilidad manipulativa:** suficiente como para llevar a cabo correctamente las tareas de limpieza.
- Paciencia:** suficiente para manejarse con los compañeros y usuarios, y en caso de quejas con los clientes.
- Capacidad de escuchar:** alta que sepa comunicarse y atender a las necesidades de los clientes.
- Tenacidad:** normal, que cumpla con los objetivos que le haya adjudicado el encargado/a.

### 3-Capacidades:

- Mando:** requiere tener dotes de mando, necesita liderar a los subordinados
- Trabajo en equipo:** necesario para ejecutar de manera ordenada y coordinada toda la limpieza del edificio.
- Organización:** normal-alta.
- Concentración:** normal.
- Atención:** normal.
- Corrección en el trato:** capacidad normal para atender adecuadamente a los clientes de los edificios.
- Otros:** que sea una persona resolutiva, rapidez a la hora de realizar la limpieza del edificio.

### 4-Aspectos emotivos:

- Entusiasmo:** suficiente para colaborar con los objetivos que les hayan mandado, aportar ilusión a sus compañeros y usuarios.
- Fiabilidad:** muy alta, especialmente a la hora de entrar a los despachos privados.
- Seguridad:** normal.
- Estabilidad:** normal.
- Madurez:** normal-alta.
- Extroversión:** normal como para que tener una buena relación con los usuarios y compañeros del edificio.
- Discreción:** alta

### 5-Conocimientos:

- Titulación necesaria:** Estudios básicos, se valorarán otros estudios
- Conocimientos técnicos:** no necesarios.
- Conocimientos del mercado:** no necesarios.
- Experiencia anterior:** Es determinante a la hora de la elección del encargado, es imprescindible tener experiencia en limpieza, y mejor si ha liderado equipos a la hora de elegir el personal.
- Otros:** conocimiento de los productos de limpieza que se tenga que utilizar.

Tabla 6.8 Perfil profesiográfico del encargado de limpieza.

### 1- Aspectos físicos:

- Edad:** entre los 18 y 45 años
- Sexo:** no es determinante
- Apariencia física:** normal
- Estado civil:** no es determinante
- Hijos:** no es determinante

### 2-Aptitudes psicotécnicas:

- Inteligencia:** normal
- Comprensión verbal:** normal
- Comprensión numérica:** normal
- Fluidez verbal:** suficiente como para comunicarse con los clientes y compañeros del edificio.
- Memoria:** normal.
- Habilidad manipulativa:** suficiente como para llevar a cabo correctamente las tareas de limpieza.
- Paciencia:** suficiente en caso de quejas con los clientes.
- Capacidad de escuchar:** alta que sepa comunicarse y atender a las necesidades de los clientes.
- Tenacidad:** normal, que cumpla con los objetivos que le haya adjudicado el encargado/a.

### 3-Capacidades:

- Mando:** no requiere tener dotes de mando
- Trabajo en equipo:** necesario para ejecutar de manera ordenada y coordinada toda la limpieza del edificio.
- Organización:** normal-alta.
- Concentración:** normal.
- Atención:** normal.
- Corrección en el trato:** capacidad normal para atender adecuadamente a los clientes de los edificios.
- Otros:** rapidez a la hora de realizar la limpieza del edificio.

### 4-Aspectos emotivos:

- Entusiasmo:** suficiente para colaborar con los objetivos que les hayan mandado, aportar ilusión a sus compañeros y usuarios.
- Fiabilidad:** alta, especialmente a la hora de entrar a los despachos privados.
- Seguridad:** normal.
- Estabilidad:** normal.
- Madurez:** normal.
- Extroversión:** normal como para que tener una buena relación con los usuarios del edificio.
- Discreción:** alta

## 5-Conocimientos:

- Titulación necesaria:** Estudios básicos.
- Conocimientos técnicos:** no necesarios.
- Conocimientos del mercado:** no necesarios.
- Experiencia anterior:** no es determinante a la hora de la elección del personal, pero siempre se valorará dicha experiencia a la hora de elegir el personal.
- Otros:** conocimiento de los productos de limpieza que se tenga que utilizar.

Tabla 6.9 Perfil profesiográfico del personal de limpieza.

## 6.3 LA GESTIÓN ECONÓMICA DEL PERSONAL. COSTES SOCIALES.

Con relación al personal, como se ha comentado en apartados anteriores la cantidad de ella variará en función de la demanda, por lo que se desarrollará tres cuadros en el que se estudiarán tres casos de demanda diferentes, concretamente tres escenarios.

Por un lado estará el **escenario pesimista** con un **70% de ocupación** del alquiler del edificio MM, y en el que habrá un jefe de proyecto, un/a encargado/a de la limpieza, un/a limpiador/a a tiempo completo y por último un/a limpiador/a a tiempo parcial con un 50% de la jornada. Por lo que los costes de personal delante de este escenario serían los siguientes:

1-Jefe del proyecto.

COSTE ANUAL JEFE DE PROYECTO (ESCENARIO PESIMISTA: 70%)						
	Salario Bruto	Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S	Retención por IRPF	Salario líquido	Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S	TOTAL COSTE EMPRESA
<b>Costes anuales</b>	34.989,60 €	2.221,84 €	6.340,12 €	26.427,64 €	11.721,52 €	<b>46.711,12 €</b>

Tabla 6.10 Coste anual jefe de proyecto escenario pesimista.

En este caso, el jefe del proyecto ya tiene las pagas extras prorrogadas a cada mes.

2-Encargado/a de la limpieza.

<b>COSTE ANUAL ENCARGADO/A LIMPIEZA (ESCENARIO PESIMISTA: 70%)</b>						
	<b>Salario Bruto</b>	<b>Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>Retención por IRPF</b>	<b>Salario líquido</b>	<b>Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>Costes anuales</b>	16.886,40 €	1.072,29 €	1.722,41 €	14.091,70 €	5.656,94 €	22.543,34 €
<b>Extras</b>	2.552,80 €	162,10 €	260,39 €	2.130,31 €	855,19 €	3.407,99 €
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>19.439,20 €</b>	<b>1.234,39 €</b>	<b>1.982,80 €</b>	<b>16.222,01 €</b>	<b>6.512,13 €</b>	<b>25.951,33 €</b>

Tabla 6.11 Coste anual encargado/a de limpieza escenario pesimista.

<b>PAGAS EXTRAS DEL ENCARGADO/A DE LA LIMPIEZA</b>				
<b>PAGA EXTRA</b>	<b>IMPORTE BRUTO</b>	<b>TRIBUTACIÓN S.S.</b>	<b>TRIBUTACIÓN IRPF</b>	<b>IMPORTE LÍQUIDO</b>
P. EXTRA 1	1.276,40 €	81,05 €	130,19 €	1.065,16 €
P. EXTRA 2	1.276,40 €	81,05 €	130,19 €	1.065,16 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.552,80 €</b>	<b>162,10 €</b>	<b>260,39 €</b>	<b>2.130,31 €</b>

Tabla 6.12 Coste anual pagas extras encargado de limpieza, escenario pesimista.

Con respecto a la encargado/a de la limpieza, se pagarán dos pagas extras, una paga extra en el mes de Junio y otra paga extra en el mes de Diciembre.

3-Limpiador/a a tiempo completo.

<b>COSTE ANUAL LIMPIADOR/ A A TIEMPO COMPLETO (ESCENARIO PESIMISTA: 70%)</b>						
	<b>Salario Bruto</b>	<b>Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>Retención por IRPF</b>	<b>Salario líquido</b>	<b>Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>Costes anuales</b>	16.502,76 €	1.047,93 €	1.467,10 €	13.987,74 €	5.528,42 €	22.031,18 €
<b>Extras</b>	2.528,74 €	160,57 €	224,80 €	2.143,36 €	847,13 €	3.375,87 €

<b>COSTE ANUAL LIMPIADOR/ A A TIEMPO COMPLETO (ESCENARIO PESIMISTA: 70%)</b>						
	<b>Salario Bruto</b>	<b>Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>Retención por IRPF</b>	<b>Salario líquido</b>	<b>Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>19.031,50 €</b>	<b>1.208,50 €</b>	<b>1.691,90 €</b>	<b>16.131,10 €</b>	<b>6.375,55 €</b>	<b>25.407,05 €</b>

Tabla 6.13 Coste anual limpiador a tiempo completo, escenario pesimista.

<b>PAGAS EXTRAS DEL LIMPIADOR/A A TIEMPO COMPLETO</b>				
<b>PAGA EXTRA</b>	<b>IMPORTE BRUTO</b>	<b>TRIBUTACIÓN S.S.</b>	<b>TRIBUTACIÓN IRPF</b>	<b>IMPORTE LÍQUIDO</b>
P. EXTRA 1	1.264,37 €	80,29 €	112,40 €	1.071,68 €
P. EXTRA 2	1.264,37 €	80,29 €	112,40 €	1.071,68 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.528,74 €</b>	<b>160,57 €</b>	<b>224,80 €</b>	<b>2.143,36 €</b>

Tabla 6.14 Coste anual pagas extras limpiadora, escenario pesimista.

En el caso del limpiador/a a tiempo completo también se le efectuará el pago de dos pagas extras en el mes de Junio y en el mes de Diciembre.

4-Limpiador/a a tiempo parcial con un 50% de la jornada.

<b>COSTE ANUAL LIMPIADOR/A A TIEMPO PARCIAL 50% JORNADA (ESCENARIO PESIMISTA: 70%)</b>						
	<b>Salario Bruto</b>	<b>Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>Retención por IRPF</b>	<b>Salario líquido</b>	<b>Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>Costes anuales</b>	<b>8.251,44 €</b>	<b>523,97 €</b>	<b>165,03 €</b>	<b>7.562,44 €</b>	<b>2.764,23 €</b>	<b>11.015,67 €</b>
<b>Extras</b>	<b>1.264,38 €</b>	<b>80,29 €</b>	<b>25,29 €</b>	<b>1.158,80 €</b>	<b>423,57 €</b>	<b>1.687,95 €</b>
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>9.515,82 €</b>	<b>604,25 €</b>	<b>190,32 €</b>	<b>8.721,25 €</b>	<b>3.187,80 €</b>	<b>12.703,62 €</b>

Tabla 6.15 Coste anual limpiador/a a tiempo parcial 50%, escenario pesimista.

PAGAS EXTRAS DEL LIMPIADOR/A A TIEMPO PARCIAL 50% JORNADA				
PAGA EXTRA	IMPORTE BRUTO	TRIBUTACIÓN S.S.	TRIBUTACIÓN IRPF	IMPORTE LÍQUIDO
P. EXTRA 1	632,19	40,144065	12,6438	579,402135
P. EXTRA 2	632,19	40,144065	12,6438	579,402135
<b>TOTAL</b>	<b>1264,38</b>	<b>80,28813</b>	<b>25,2876</b>	<b>1158,80427</b>

Tabla 6.16 Coste anual pagas extras limpiador a tiempo parcial 50%, escenario pesimista.

Con respecto al limpiador/a a tiempo parcial con un 50% de la jornada también se le efectuará las dos pagas extras correspondientes en Junio y Diciembre.

Por otro lado estará el **escenario central** con un **80% de la ocupación** del edificio MM, en el cual formarán un equipo de un jefe de proyecto, un encargado/a del personal de limpieza, un limpiador/a de jornada completa y para terminar, un/a limpiador/a de jornada parcial con un 60% de la jornada.

1-Jefe de proyecto.

COSTE ANUAL JEFE DE PROYECTO (ESCENARIO CENTRAL: 80%)						
	Salario Bruto	Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S	Retención por IRPF	Salario líquido	Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S	TOTAL COSTE EMPRESA
<b>Costes anuales</b>	34.989,60 €	2.221,84 €	6.340,12 €	26.427,64 €	11.721,52 €	<b>46.711,12 €</b>

Tabla 6.17 Coste anual jefe de proyecto, escenario central.

En este caso, el jefe del proyecto ya tiene las pagas extras prorrogadas a cada mes.

2-Encargado/a de la limpieza.

<b>COSTE ANUAL ENCARGADO/A LIMPIEZA (ESCENARIO CENTRAL: 80%)</b>						
	<b>Salario Bruto</b>	<b>Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>Retención por IRPF</b>	<b>Salario líquido</b>	<b>Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>Costes anuales</b>	16.886,40 €	1.072,29 €	1.722,41 €	14.091,70 €	5.656,94 €	22.543,34 €
<b>Extras</b>	2.552,80 €	162,10 €	260,39 €	2.130,31 €	855,19 €	3.407,99 €
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>19.439,20 €</b>	<b>1.234,39 €</b>	<b>1.982,80 €</b>	<b>16.222,01 €</b>	<b>6.512,13 €</b>	<b>25.951,33 €</b>

Tabla 6.18 Coste anual encargado/a de limpieza, escenario central.

<b>PAGAS EXTRAS DEL ENCARGADO/A DE LA LIMPIEZA</b>				
<b>PAGA EXTRA</b>	<b>IMPORTE BRUTO</b>	<b>TRIBUTACIÓN S.S.</b>	<b>TRIBUTACIÓN IRPF</b>	<b>IMPORTE LÍQUIDO</b>
P. EXTRA 1	1.276,40 €	81,05 €	130,19 €	1.065,16 €
P. EXTRA 2	1.276,40 €	81,05 €	130,19 €	1.065,16 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.552,80 €</b>	<b>162,10 €</b>	<b>260,39 €</b>	<b>2.130,31 €</b>

Tabla 6.19 Coste anual pagas extras encargado/a de limpieza, escenario central.

Con respecto a la encargado/a de la limpieza, se pagarán dos pagas extras, una paga extra en el mes de Junio y otra paga extra en el mes de Diciembre.

3-Limpiador/a a tiempo completo.

<b>COSTE ANUAL LIMPIADOR/ A A TIEMPO COMPLETO (ESCENARIO CENTRAL: 80%)</b>						
	<b>Salario Bruto</b>	<b>Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>Retención por IRPF</b>	<b>Salario líquido</b>	<b>Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>Costes anuales</b>	16.502,76 €	1.047,93 €	1.467,10 €	13.987,74 €	5.528,42 €	22.031,18 €
<b>Extras</b>	2.528,74 €	160,57 €	224,80 €	2.143,36 €	847,13 €	3.375,87 €

<b>COSTE ANUAL LIMPIADOR/ A A TIEMPO COMPLETO (ESCENARIO CENTRAL: 80%)</b>						
	<b>Salario Bruto</b>	<b>Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>Retención por IRPF</b>	<b>Salario líquido</b>	<b>Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>19.031,50 €</b>	<b>1.208,50 €</b>	<b>1.691,90 €</b>	<b>16.131,10 €</b>	<b>6.375,55 €</b>	<b>25.407,05 €</b>

Tabla 6.20 Coste anual limpiador/a a tiempo completo, escenario central.

<b>PAGAS EXTRAS DEL LIMPIADOR/A A TIEMPO COMPLETO</b>				
<b>PAGA EXTRA</b>	<b>IMPORTE BRUTO</b>	<b>TRIBUTACIÓN S.S.</b>	<b>TRIBUTACIÓN IRPF</b>	<b>IMPORTE LÍQUIDO</b>
P. EXTRA 1	1.264,37 €	80,29 €	112,40 €	1.071,68 €
P. EXTRA 2	1.264,37 €	80,29 €	112,40 €	1.071,68 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.528,74 €</b>	<b>160,57 €</b>	<b>224,80 €</b>	<b>2.143,36 €</b>

Tabla 6.21 Coste anual pagas extras limpiador/a a tiempo completo, escenario central.

En el caso del limpiador/a a tiempo completo también se le efectuará el pago de dos pagas extras en el mes de Junio y en el mes de Diciembre.

4-Limpiador/a a tiempo parcial con un 60% de la jornada.

<b>COSTE ANUAL LIMPIADOR/A A TIEMPO PARCIAL 60% JORNADA (ESCENARIO CENTRAL: 80%)</b>						
	<b>Salario Bruto</b>	<b>Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>Retención por IRPF</b>	<b>Salario líquido</b>	<b>Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>Costes anuales</b>	<b>9.901,68 €</b>	<b>628,76 €</b>	<b>198,03 €</b>	<b>9.074,89 €</b>	<b>3.317,06 €</b>	<b>13.218,74 €</b>
<b>Extras</b>	<b>1.517,24 €</b>	<b>96,34 €</b>	<b>30,34 €</b>	<b>1.390,55 €</b>	<b>508,28 €</b>	<b>2.025,52 €</b>
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>11.418,92 €</b>	<b>725,10 €</b>	<b>228,38 €</b>	<b>10.465,44 €</b>	<b>3.825,34 €</b>	<b>15.244,26 €</b>

Tabla 6.22 Coste anual limpiador/a a tiempo parcial 60%, escenario central.

PAGAS EXTRAS DEL LIMPIADOR/A A TIEMPO PARCIAL 60% JORNADA				
PAGA EXTRA	IMPORTE BRUTO	TRIBUTACIÓN S.S.	TRIBUTACIÓN IRPF	IMPORTE LÍQUIDO
P. EXTRA 1	758,62 €	48,17 €	15,17 €	695,28 €
P. EXTRA 2	758,62 €	48,17 €	15,17 €	695,28 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.517,24 €</b>	<b>96,34 €</b>	<b>30,34 €</b>	<b>1.390,55 €</b>

Tabla 6.23 Coste anual pagas extras limpiador/a a tiempo parcial 60%, escenario central.

Con respecto al limpiador/a a tiempo parcial con un 60% de la jornada también se le efectuará las dos pagas extras correspondientes en Junio y Diciembre.

Y para finalizar estará el **escenario optimista** con un **90% de la ocupación** del edificio, en el que el equipo de trabajo estará compuesto por: un jefe de proyecto, un encargado/a de la limpieza, un limpiador/a a tiempo completo y un limpiador/a a tiempo parcial con un 70% de la jornada.

1-Jefe de proyecto.

COSTE ANUAL JEFE DE PROYECTO (ESCENARIO OPTIMISTA: 90%)						
	Salario Bruto	Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S	Retención por IRPF	Salario líquido	Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S	TOTAL COSTE EMPRESA
<b>Costes anuales</b>	34.989,60 €	2.221,84 €	6.340,12 €	26.427,64 €	11.721,52 €	<b>46.711,12 €</b>

Tabla 6.24 Coste anual jefe de proyecto, escenario optimista.

En este caso, el jefe del proyecto ya tiene las pagas extras prorrogadas a cada mes.

2-Encargado/a de la limpieza.

COSTE ANUAL ENCARGADO/A LIMPIEZA (ESCENARIO OPTIMISTA: 90%)						
	Salario Bruto	Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S	Retención por IRPF	Salario líquido	Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S	TOTAL COSTE EMPRESA
<b>Costes anuales</b>	16.886,40 €	1.072,29 €	1.722,41 €	14.091,70 €	5.656,94 €	22.543,34 €
<b>Extras</b>	2.552,80 €	162,10 €	260,39 €	2.130,31 €	855,19 €	3.407,99 €
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>19.439,20 €</b>	<b>1.234,39 €</b>	<b>1.982,80 €</b>	<b>16.222,01 €</b>	<b>6.512,13 €</b>	<b>25.951,33 €</b>

Tabla 6.25 Coste anual encargo/a de limpieza, escenario optimista.

PAGAS EXTRAS DEL ENCARGADO/A DE LA LIMPIEZA				
PAGA EXTRA	IMPORTE BRUTO	TRIBUTACIÓN S.S.	TRIBUTACIÓN IRPF	IMPORTE LÍQUIDO
P. EXTRA 1	1.276,40 €	81,05 €	130,19 €	1.065,16 €
P. EXTRA 2	1.276,40 €	81,05 €	130,19 €	1.065,16 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.552,80 €</b>	<b>162,10 €</b>	<b>260,39 €</b>	<b>2.130,31 €</b>

Tabla 6.26. Coste anual pagas extras encargado/a de limpieza, escenario optimista.

Con respecto a la encargado/a de la limpieza, se pagarán dos pagas extras, una paga extra en el mes de Junio y otra paga extra en el mes de Diciembre.

3-Limpiador/a a tiempo completo.

COSTE ANUAL LIMPIADOR/ A A TIEMPO COMPLETO (ESCENARIO OPTIMISTA: 90%)						
	Salario Bruto	Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S	Retención por IRPF	Salario líquido	Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S	TOTAL COSTE EMPRESA
<b>Costes anuales</b>	16.502,76 €	1.047,93 €	1.467,10 €	13.987,74 €	5.528,42 €	22.031,18 €
<b>Extras</b>	2.528,74 €	160,57 €	224,80 €	2.143,36 €	847,13 €	3.375,87 €

<b>COSTE ANUAL LIMPIADOR/ A A TIEMPO COMPLETO (ESCENARIO OPTIMISTA: 90%)</b>						
	<b>Salario Bruto</b>	<b>Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>Retención por IRPF</b>	<b>Salario líquido</b>	<b>Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>19.031,50 €</b>	<b>1.208,50 €</b>	<b>1.691,90 €</b>	<b>16.131,10 €</b>	<b>6.375,55 €</b>	<b>25.407,05 €</b>

Tabla 6.27 Coste anual limpiador/a a tiempo completo, escenario optimista.

<b>PAGAS EXTRAS DEL LIMPIADOR/A A TIEMPO COMPLETO</b>				
<b>PAGA EXTRA</b>	<b>IMPORTE BRUTO</b>	<b>TRIBUTACIÓN S.S.</b>	<b>TRIBUTACIÓN IRPF</b>	<b>IMPORTE LÍQUIDO</b>
P. EXTRA 1	1.264,37 €	80,29 €	112,40 €	1.071,68 €
P. EXTRA 2	1.264,37 €	80,29 €	112,40 €	1.071,68 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.528,74 €</b>	<b>160,57 €</b>	<b>224,80 €</b>	<b>2.143,36 €</b>

Tabla 6.28 Coste anual pagas extras limpiador a tiempo completo, escenario optimista.

En el caso del limpiador/a a tiempo completo también se le efectuará el pago de dos pagas extras en el mes de Junio y en el mes de Diciembre.

4-Limpiador/a a tiempo parcial con un 70% de la jornada.

<b>COSTE ANUAL LIMPIADOR/A A TIEMPO PARCIAL 70% JORNADA (ESCENARIO OPTIMISTA: 90%)</b>						
	<b>Salario Bruto</b>	<b>Retención por aportación de los trabajadores a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>Retención por IRPF</b>	<b>Salario líquido</b>	<b>Aportación de la empresa a las cotizaciones de la S.S</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>Costes anuales</b>	<b>11.552,04 €</b>	<b>733,55 €</b>	<b>231,04 €</b>	<b>10.587,44 €</b>	<b>3.869,93 €</b>	<b>15.421,97 €</b>
<b>Extras</b>	<b>1.770,12 €</b>	<b>112,40 €</b>	<b>35,40 €</b>	<b>1.622,31 €</b>	<b>592,99 €</b>	<b>2.363,11 €</b>
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>13.322,16 €</b>	<b>845,96 €</b>	<b>266,44 €</b>	<b>12.209,76 €</b>	<b>4.462,92 €</b>	<b>17.785,08 €</b>

Tabla 6.29 Coste anual limpiador a tiempo parcial 70%, escenario optimista.

<b>PAGAS EXTRAS DEL LIMPIADOR/A A TIEMPO PARCIAL 70% JORNADA</b>				
<b>PAGA EXTRA</b>	<b>IMPORTE BRUTO</b>	<b>TRIBUTACIÓN S.S.</b>	<b>TRIBUTACIÓN IRPF</b>	<b>IMPORTE LÍQUIDO</b>
P. EXTRA 1	885,06 €	56,20 €	17,70 €	811,16 €
P. EXTRA 2	885,06 €	56,20 €	17,70 €	811,16 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.770,12 €</b>	<b>112,40 €</b>	<b>35,40 €</b>	<b>1.622,31 €</b>

Tabla 6.30 Coste anual pagas extras limpiador/a a tiempo parcial 70%, escenario optimista.

Con respecto al limpiador/a a tiempo parcial con un 70% de la jornada también se le efectuará las dos pagas extras correspondientes en Junio y Diciembre.

## 7. LA INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN. EL ESTUDIO ECONÓMICO DEL PROYECTO.

### 7.1 CUADRO DE GASTOS OBRA EJECUTADA Y PENDIENTE DE EJECUTAR.

Para el correcto desarrollo de esta fase se han solicitado los presupuestos necesarios con el objetivo de estudiar la viabilidad del modo más realista posible.

Con relación a las ventas producidas por el alquiler, se van a presentar tres posibles escenarios, en primer lugar el escenario pesimista con un 70% de alquiler, en segundo lugar el escenario central formado por un 80% de alquiler y para finalizar, con un 90% del alquiler el escenario optimista.

La razón por la cual se aplica dichas cifras es porque así lo predijo un experto, el cual trabaja en una empresa en la que su actividad principal es realizar estudios de mercados conocida con el nombre de Collins.

Sin más próambulos, como se ha comentado durante la realización del presente trabajo el proyecto ya se inició en el año 2008 y se paralizó el 2011, por lo que se presentará a continuación un cuadro resumen de los costes que se han generado desde el inicio de la construcción hasta la actualidad.

CERTIFICACIÓN OBRA EJECUTADA A FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016		
CAPÍTULO	RESUMEN	TOTAL CAPÍTULO
CAP 01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	110.724,88 €
CAP 02	CIMENTACIONES Y SOLERAS	315.183,10 €
CAP 03	ESTRUCTURAS	1.133.720,04 €
CAP 04	ALBAÑILERÍA	230.153,47 €
CAP 05	CUBIERTAS	54.613,76 €
CAP 06	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	98.849,62 €
CAP 07	SOLADOS Y ALICATADOS	9.680,25 €
CAP 08	REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	-
CAP 09	CARPINTERÍA DE MADERA	-
CAP 10	CARPINTERÍA DE ALUMINIO Y CERRAJERÍA	-
CAP 11	VIDRIOS Y TRASLÚCIDOS	-
CAP 12	INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS	-
CAP 13	INSTALACIÓN FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	15.720,83 €
CAP 14	INSTALACIÓN MEDIA TENSIÓN	-
CAP 15	INSTALACIÓN BAJA TENSIÓN	5.872,87 €
CAP 16	INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN	-
CAP 17	INSTALACIONES ESPECIALES	-
CAP 18	INSTALACIÓN ELEVACIÓN	14.241,81 €
CAP 19	PINTURAS	-
CAP 20	URBANIZACIÓN	-
CAP 21	CONTROL DE CALIDAD	8.429,64 €
CAP 22	SEGURIDAD Y SALUD	43.083,60 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2.040.273,87 €
	19% G.G. Y B.I. (Gastos generales y beneficio industrial)	387.652,04 €
	<b>TOTAL EJECUTADO ANTES DE IVA</b>	<b>2.427.925,91 €</b>

Tabla. 7.1 Resumen presupuesto ejecutado.

Como se puede observar con la tabla presentada con anterioridad ya se desarrolló parte de la construcción del edificio del proyecto por un valor de 2.427.925,91€ en el año 2011. Para la finalización de obra es necesario realizar una inversión de 3.399.868,44€.

INFORMACIÓN ECONÓMICA A FECHA 11/11/19	
PRESUPUESTO DE PROYECTO	5.827.794,34 €
OBRA EJECUTADA A 30/09/16	2.427.925,91 €
OBRA PENDIENTE DE EJECUTAR SEGÚN PROYECTO	3.399.868,44 €

Tabla 7.2 Información económica estado de obra actual.

## 7.2. CUADRO DE INVERSIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL ACTIVO FIJO.

Puesto que ya se había iniciado la construcción del edificio con anterioridad, en este caso particular, el edificio ya tiene una amortización acumulada así como las instalaciones que se han dotado una vez finalizada la primera parte de la construcción.

Debido a la diferenciación en la cuota máxima de amortización y la vida útil de las instalaciones y de los edificios, se amortizarán por separado mediante las tablas fiscales presentadas por la Agencia Tributaria.

Así pues, se procederá a realizar la correspondiente amortización del edificio construido y las instalaciones construidas en la primera fase, y al mismo tiempo se amortizarán cada uno de los activos amortizables que correspondan.

En definitiva se amortizará: toda la inversión en mobiliario que a continuación se detallará en un cuadro, con el fin de amueblar la mitad del edificio, puesto que en el propio edificio se dará la posibilidad de alquilar despachos sin amueblar a gusto del cliente; el coste de la instalación de equipos, esto es la instalación de las alarmas; y para concluir la inversión en equipos para procesos de información.

<b>AÑO 2011</b>			
<b>ELEMENTOS</b>	<b>VALOR</b>	<b>AMORTIZACIÓN</b>	<b>VIDA ÚTIL</b>
INSTALACIONES	42.644,26 €	10 %	20
EDIFICIO	2.385.281,65 €	2 %	100
TOTAL	2.427.925,90 €		
<b>AÑO 2021</b>			
<b>ELEMENTOS</b>	<b>VALOR</b>	<b>AMORTIZACIÓN</b>	<b>VIDA ÚTIL</b>
INSTALACIONES	1.502.238,10 €	10 %	20
EDIFICIO	4.325.556,24 €	2 %	100
TOTAL	5.827.794,34 €		

Tabla 7.3 Cuadro coste total instalaciones y edificio.

<b>MOBILIARIO</b>	<b>COSTE</b>
Sillera Llevant (Mesas)	14.472,76 €
Elect socias y Rosselló (Lámparas)	5.968,30 €
Bruc boal S.L (Toldos)	11.325,22 €
Matamales rosselló (Parquet)	1.311,00 €
Fusteria vipasan (Puertas)	20.033,33 €
Balear d'oficines (Armarios)	54.334,62 €
Cuina 07 S.L. (Cocina)	5.390,00 €
Tapiceria tom (cortinas)	3.218,80 €
<b>TOTAL</b>	<b>116.054,03 €</b>

Tabla 7.4 Inversión en mobiliario

CUADRO DE INVERSIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL ACTIVO FIJO						
ELEMENTOS	AÑO COMPRA	VALOR	VIDA ÚTIL	% AMORTIZACIÓN	CUOTAS ANUALES DE AMORTIZACIÓN	VALOR RESIDUAL
Edificio 1r parte	2011	2.385.281,65 €	100	2 %	47.705,63 €	2.337.576,02 €
Edificio 2n parte	2021	1.940.274,59 €	100	2 %	38.805,49 €	1.901.469,10 €
Instalaciones 1r parte	2011	42.644,26 €	20	10 %	4.264,43 €	38.379,83 €
Instalaciones 2n parte	2021	1.459.593,85 €	20	10 %	145.959,38 €	1.313.634,46 €
Mobiliario	2021	116.054,03 €	20	10 %	11.605,40 €	104.448,63 €
Equipos electrónicos	2021	11.200,67 €	10	20 %	2.240,13 €	8.960,54 €
Equipos para procesos de información	2021	11.220,00 €	8	25 %	2.805,00 €	8.415,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>5.966.269,04 €</b>			<b>253.385,47 €</b>	<b>5.712.883,57 €</b>

Tabla 7.5 Cuadro resumen de la amortización anual.

	VALOR	Amortización acumulada	PENDIENTE	CUOTA ANUAL DE AMORTIZACIÓN	CUOTAS PENDIENTES
Edificio 1r parte	2.385.281,65 €	381.645,06 €	2.003.636,59 €	47.705,63 €	42
Edificio 2n parte	1.940.274,59 €	0,00 €	1.940.274,59 €	38.805,49 €	50
Instalaciones 1r parte	42.644,26 €	34.115,41 €	8.528,85 €	4.264,43 €	2
Instalaciones 2n parte	1.459.593,85 €	0,00 €	1.459.593,85 €	145.959,38 €	10
Mobiliario	116.054,03 €	0,00 €	116.054,03 €	11.605,40 €	10
Equipos electrónicos	11.200,67 €	0,00 €	11.200,67 €	2.240,13 €	5
Equipos para procesos de información	11.220,00 €	0,00 €	11.220,00 €	2.805,00 €	4

Tabla 7.6 Cuadro de cuotas pendientes de amortización

### 7.3. CUADRO DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO. FINANCIACIÓN EXTERNA.

A pesar de que la inversión en la primera fase de la construcción fuese autofinanciada por la propia empresa, la segunda fase de la construcción será financiada externamente, particularmente se solicitó un préstamo con el sistema de amortización francés de 3.000.000 € a la banca march.

Las condiciones del banco para dicho proyecto son 2 años de carencia, el préstamo tiene un interés de un 2% nominal anual, se cobrará una comisión de apertura del 0,50% y para finalizar sin aplicación ninguna de gastos de estudio.

A continuación se proyectará el cuadro de amortización anual debido a que todos los ingresos y gastos del proyecto se presentarán con el horizonte temporal anual.

<b>FECHA FORMALIZACIÓN</b>	10/1/20
<b>CAPITAL INICIAL</b>	3.000.000,00 €
<b>FORMA DE PAGO</b>	MENSUAL
<b>PLAZO EN MESES</b>	168
<b>CARENCIA EN MESES</b>	24
<b>% INTERÉS NOMINAL ANUAL</b>	2 %
<b>COMISIÓN DE APERTURA</b>	0,50 %
<b>GASTOS DE ESTUDIO</b>	0,00 €
<b>FECHA FIN DE CARENCIA</b>	10/1/22

CUADRO AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO						
AÑOS	FECHA	COM Y GSTOS	INTERESES	AMORTIZACIÓN	PAGO TOTAL	SALDO PENDIENTE
0	10/1/20	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €	3.000.000,00 €
1	10/1/21	0,00 €	60.833,33 €	0,00 €	60.833,33 €	3.000.000,00 €
2	10/1/22	0,00 €	60.833,33 €	0,00 €	60.833,33 €	3.000.000,00 €
3	10/1/23	0,00 €	57.959,13 €	223.447,00 €	281.406,13 €	2.776.553,00 €
4	10/1/24	0,00 €	53.448,99 €	227.957,14 €	281.406,13 €	2.548.595,86 €
5	10/1/25	0,00 €	48.847,82 €	232.558,30 €	281.406,12 €	2.316.037,56 €
6	10/1/26	0,00 €	44.153,78 €	237.252,34 €	281.406,12 €	2.078.785,22 €
7	10/1/27	0,00 €	39.365,00 €	242.041,13 €	281.406,13 €	1.836.744,09 €
8	10/1/28	0,00 €	34.479,55 €	246.926,57 €	281.406,12 €	1.589.817,52 €
9	10/1/29	0,00 €	29.495,50 €	251.910,63 €	281.406,13 €	1.337.906,89 €
10	10/1/30	0,00 €	24.410,85 €	256.995,28 €	281.406,13 €	1.080.911,61 €
11	10/1/31	0,00 €	19.223,56 €	262.182,57 €	281.406,13 €	818.729,04 €
12	10/1/32	0,00 €	13.931,58 €	267.474,55 €	281.406,13 €	551.254,49 €
13	10/1/33	0,00 €	8.532,78 €	272.873,35 €	281.406,13 €	278.381,14 €
14	10/1/34	0,00 €	3.025,00 €	278.381,14 €	281.406,14 €	-0,00 €
		<b>15.000,00 €</b>	<b>498.540,20 €</b>	<b>3.000.000,00 €</b>	<b>3.513.540,20 €</b>	

Tabla 7.7 Cuadro de amortización del préstamo sistema francés.

#### 7.4 CUADRO DE LOS COSTES SALARIALES.

Como resultado de haber presentado la cuota de alquiler en representación de tres posibles escenarios de probabilidad, los costes salariales variarán en función de tales escenarios, por lo que ambas incrementarán al mismo tiempo.

Por consiguiente, se adjuntará tres cuadros de costes de personal, por lo que en el caso del escenario pesimista formarán un equipo de un jefe del edificio MM el cual es el máximo responsable del edificio, de él dependerá el/ la encargado/a de limpieza, el cual deberá también dirigir al personal de limpieza que se pueden distinguir en este caso dos cargos distintos, por una parte un/a limpiador/a a tiempo completo y por otro, a tiempo parcial y éste será de un 50% de la jornada.

Los demás escenarios formarán el mismo equipo que el escenario pesimista, sin embargo con la desemejanza del tanto por ciento de jornada que dedicará el personal de limpieza a tiempo parcial. Particularmente, en el caso de el escenario central dicho trabajador/a tendrá una jornada del 60% y en el caso del escenario optimista tendrá una jornada del 70%.

<b>CÁLCULO COSTES SALARIALES ESCENARIO PESIMISTA (70%)</b>						
	<b>SALARIO BRUTO</b>	<b>RET. S.S</b>	<b>RET. IRPF</b>	<b>SALARIO LÍQUIDO</b>	<b>APORT. EMPRESA S.S.</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>JEFE DE PROYECTO</b>	34.989,60 €	2.221,84 €	6.340,12 €	26.427,64 €	11.721,52 €	<b>46.711,12 €</b>
<b>ENCARGADO/A LIMPIEZA</b>	19.439,20 €	1.234,39 €	1.982,80 €	16.222,01 €	6.512,13 €	<b>25.951,33 €</b>
<b>LIMPIADOR/A TIEMPO COMPLETO</b>	19.031,50 €	1.208,50 €	1.691,90 €	16.131,10 €	6.375,55 €	<b>25.407,05 €</b>
<b>LIMPIADOR/A TIEMPO PARCIAL 50%</b>	9.515,82 €	604,25 €	190,32 €	8.721,25 €	3.187,80 €	<b>12.703,62 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>82.976,12 €</b>	<b>5.268,98 €</b>	<b>10.205,14 €</b>	<b>67.502,00 €</b>	<b>27.797,00 €</b>	<b>110.773,12 €</b>

Tabla 7.8 Cuadro de costes salariales anuales escenario pesimista.

<b>CÁLCULO COSTES SALARIALES ESCENARIO CENTRAL (80%)</b>						
	<b>SALARIO BRUTO</b>	<b>RET. S.S</b>	<b>RET. IRPF</b>	<b>SALARIO LÍQUIDO</b>	<b>APORT. EMPRESA S.S.</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>JEFE DE PROYECTO</b>	34.989,60 €	2.221,84 €	6.340,12 €	26.427,64 €	11.721,52 €	<b>46.711,12 €</b>
<b>ENCARGADO/A LIMPIEZA</b>	19.439,20 €	1.234,39 €	1.982,80 €	16.222,01 €	6.512,13 €	<b>25.951,33 €</b>
<b>LIMPIADOR/A TIEMPO COMPLETO</b>	19.031,50 €	1.208,50 €	1.691,90 €	16.131,10 €	6.375,55 €	<b>25.407,05 €</b>
<b>LIMPIADOR/A TIEMPO PARCIAL 60%</b>	11.418,92 €	725,10 €	228,38 €	10.465,44 €	3.825,34 €	<b>15.244,26 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>84.879,22 €</b>	<b>5.389,83 €</b>	<b>10.243,20 €</b>	<b>69.246,19 €</b>	<b>28.434,54 €</b>	<b>113.313,76 €</b>

Tabla 7.9 Cuadro de costes salariales anuales escenario central.

<b>CÁLCULO COSTES SALARIALES ESCENARIO OPTIMISTA (90%)</b>						
	<b>SALARIO BRUTO</b>	<b>RET. S.S</b>	<b>RET. IRPF</b>	<b>SALARIO LÍQUIDO</b>	<b>APORT. EMPRESA S.S.</b>	<b>TOTAL COSTE EMPRESA</b>
<b>JEFE DE PROYECTO</b>	34.989,60 €	2.221,84 €	6.340,12 €	26.427,64 €	11.721,52 €	<b>46.711,12 €</b>
<b>ENCARGADO/A LIMPIEZA</b>	19.439,20 €	1.234,39 €	1.982,80 €	16.222,01 €	6.512,13 €	<b>25.951,33 €</b>
<b>LIMPIADOR/A TIEMPO COMPLETO</b>	19.031,50 €	1.208,50 €	1.691,90 €	16.131,10 €	6.375,55 €	<b>25.407,05 €</b>
<b>LIMPIADOR/A TIEMPO PARCIAL 70%</b>	13.322,16 €	845,96 €	266,44 €	12.209,76 €	4.462,92 €	<b>17.785,08 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>86.782,46 €</b>	<b>5.510,69 €</b>	<b>10.281,26 €</b>	<b>70.990,51 €</b>	<b>29.072,12 €</b>	<b>115.854,58 €</b>

Tabla 7.10 Cuadro de los costes salariales anuales escenario optimista.

#### 7.5 CUADRO DE OTROS GASTOS A TENER EN CUENTA.

Actuando en consecuencia de la veracidad de los futuros gastos, los costes variables tales como electricidad, agua, conexión a internet, se han calculado mediante una regla de tres, teniendo como base el edificio de oficinas localizada en Manacor de la empresa propietaria del proyecto.

Total edificio	1510	M2
Total edificio proyecto	4606,34	M2

<b>GASTO DE SUMINISTRO ELECTRICIDAD (MENSUAL)</b>	
<b>FECHA</b>	<b>IMPORTE</b>
3/1/19	1.494,29 €
4/2/19	1.920,67 €
4/3/19	1.503,73 €
2/4/19	1.619,52 €
3/5/19	1.394,38 €
3/6/19	1.406,23 €
2/7/19	1.499,76 €
2/8/19	1.905,18 €
3/9/19	1.737,09 €
2/10/19	1.643,00 €
4/11/19	1.505,19 €
3/12/19	1.574,28 €
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>19.203,32 €</b>
<b>TOTAL/M2</b>	<b>12,72</b>

Tabla 7.11. Cuadro total anual gasto suministro electricidad.

<b>ESCENARIOS</b>	<b>M2</b>	<b>GASTO ELECTRICIDAD</b>
Caso pesimista	3224,438	41014,85136
Caso central	3685,072	46874,11584
Caso optimista	4145,706	52733,38032

Tabla 7.12 Cuadro total anual gasto suministro electricidad en función del escenario.

<b>GASTO DE SUMINISTRO AGUA (MENSUAL)</b>	
<b>FECHA</b>	<b>IMPORTE</b>
23/1/19	31,05 €
13/2/19	56,56 €
13/3/19	27,02 €
4/4/19	53,89 €
6/5/19	25,41 €
7/6/19	31,04 €
9/7/19	31,05 €
9/8/19	23,66 €
6/9/19	21,28 €
8/10/19	23,66 €
5/11/19	24,60 €
10/12/19	101,57 €
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>450,79 €</b>
<b>TOTAL/M2</b>	<b>0,3</b>

Tabla 7.13 Cuadro total anual gasto suministro agua.

<b>ESCENARIOS</b>	<b>M2</b>	<b>GASTO SUMINISTRO AGUA</b>
Caso pesimista	3224,438	967,3314
Caso central	3685,072	1105,5216
Caso optimista	4145,706	1243,7118

Tabla 7.14 Cuadro total anual gasto suministro en función del escenario.

<b>GASTOS INTERNET</b>	
<b>VELOCIDAD</b>	<b>IMPORTE</b>
600 MG	1.600,00 €
600 MG	1.600,00 €
<b>TOTAL MENSUAL</b>	<b>3.200,00 €</b>
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>38.400,00 €</b>

Tabla 7.15 Cuadro total anual gasto suministro internet.

<b>ESCENARIOS</b>	<b>CANTIDAD MG</b>	<b>COSTE MENSUAL</b>	<b>COSTE ANUAL</b>
Caso pesimista	600 MG	1600,00 €	19200,00 €
Caso central	900 MG	2400,00 €	28800,00 €
Caso optimista	1200 MG	3200,00 €	38400,00 €

Tabla 7.16 Cuadro total anual gasto suministro internet en función del escenario.

Por otro lado, también estarían los gastos de mantenimiento del Parc Bit, éstos han sido reales por lo tanto el importe es real del edificio. Si bien los costes reales de mantenimiento sólo se dispone hasta el año 2019 por lo que para recoger la valoración de las futuros pagos anuales se ha tenido en cuenta la media de los últimos 7 años.

<b>RESUMEN GASTOS MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN (PARCELA 19 A)</b>		
<b>AÑO</b>	<b>IMPORTE ANUAL</b>	<b>IMPORTE MENSUAL +/-</b>
2009	8.366,70 €	1.673,34 €
2010	26.002,06 €	1.673,34 €
2011	19.730,60 €	1.581,11 €
2012	16.542,10 €	1.360,09 €
2013	16.321,07 €	1.360,09 €
2014	16.321,07 €	1.360,09 €
2015	16.321,07 €	1.360,09 €
2016	15.766,32 €	1.280,84 €
2017	13.597,80 €	1.133,15 €
2018	13.597,80 €	1.133,15 €
2019	13.752,84 €	1.146,07 €
<b>TOTAL</b>	<b>176.319,43 €</b>	
Media gastos mantenimiento de los últimos 7 años, para calcular importe de los años consiguientes		
<b>Media 7 años</b>	<b>15.096,85 €</b>	
2020	15.096,85 €	
2021	15.096,85 €	
2022	15.096,85 €	
2023	15.096,85 €	
2024	15.096,85 €	
2025	15.096,85 €	
2026	15.096,85 €	
2027	15.096,85 €	
2028	15.096,85 €	
2029	15.096,85 €	
2030	15.096,85 €	
2031	15.096,85 €	

Tabla 7.17 Cuadro total anual gasto mantenimiento Parc Bit.

Para concluir con la variable de los costes, también cabría remarcar que además del coste de la obra, y de los gastos citados anteriormente, también ha habido otros gastos tales como la escritura de compraventa ante notario, la liquidación de los actos jurídicos documentados, el encargo de la ejecución del proyecto a un arquitecto, realizar el pago de la licencia urbanística y la correspondiente tasa, efectuar el pago del ICIO (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras), el IAE (Impuesto sobre actividades económicas) y finalmente el IBI (Impuesto sobre bienes e inmuebles).

Conjuntamente los costes de mantenimiento como los costes que se han citado en el párrafo anterior exceptuando el coste de la obra, son costes que tuvieron que realizar durante la paralización de la obra, sin embargo al ser costes ya incurridos y no recuperables no formarán parte del flujo neto de caja.

En cambio sí formará parte de la inversión el importe de la construcción del edificio porque es un valor recuperable.

Por lo que para concluir con el apartado de gastos totales, y para una mayor aclaración dada la complejidad de la situación se presentará un cuadro con los costes que sí formarían parte de la inversión inicial, y forman parte de éstos los siguientes.

<b>INVERSIÓN INICIAL</b>	
<b>Valor de la tasación</b>	3.425.737,31 €
<b>Obra pendiente</b>	3.399.868,44 €
<b>Licencia urbanística 2020</b>	135.994,74 €
<b>Tasa licencia urbanística 2020</b>	54.737,88 €
<b>Licencia de actividades</b>	3.900,00 €
<b>Mobiliario</b>	116.054,03 €
<b>Instalación alarma</b>	11.200,67 €
<b>Instalación control de acceso</b>	11.220,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>7.158.713,07 €</b>

Tabla 7.18 Cuadro Inversión inicial.

### 7.6 CUADRO DE INGRESOS.

La fijación del precio del alquiler del edificio del proyecto proviene del origen de un documento, donde se puso en contacto la propia empresa de la que pertenece el proyecto del edificio, dónde se solicitó información para obtener información de como estaba la oferta mobiliaria en esos momentos y a qué precios oscilaban los edificios en alquiler y también si había algún tipo de restricción.

Si bien dicho documento tenía su origen al año 2017.

En cuanto al cálculo como es un edificio con una cierta complejidad al tener 51 locales, en primer lugar se realizaron los cuadros con los m2 que tenía cada uno de los despachos disponibles, con el objetivo final de multiplicarlo por el precio.

PLANTA SEMISOTANO		
	m2	Precio alquiler
LOCAL 48	95,23	9.454,43 €
LOCAL 49	99,28	9.856,52 €
LOCAL 07	92,07	9.140,71 €
LOCAL 08	86,62	8.599,63 €
LOCAL 50	89,05	8.840,88 €
LOCAL 10	87,21	8.658,21 €
LOCAL 51	105,03	10.427,38 €
<b>TOTAL (m2/planta)</b>	<b>654,49</b>	<b>64.977,77 €</b>

Tabla 7.19 Total m2 por planta semisotano.

PLANTA BAJA		
	m2	Precio alquiler
LOCAL 01	66,07	4.365,24 €
LOCAL 02	49,93	3.298,88 €
LOCAL 03	49,37	3.261,88 €
LOCAL 04	49,93	3.298,88 €
LOCAL 05	105,55	6.973,69 €
LOCAL 06	160,87	10.628,68 €
LOCAL 07	88,8	5.867,02 €
LOCAL 08	85,4	5.642,38 €
LOCAL 09	83,8	5.536,67 €
LOCAL 10	83,68	5.528,74 €
LOCAL 11	83,18	5.495,70 €
<b>TOTAL (m2/planta)</b>	<b>906,58</b>	<b>59.897,74 €</b>

Tabla 7.20 Total m2 planta baja

PLANTAS PISO 1º, 2º Y 3º		
	m2	Precio alquiler
LOCAL 12/24/36	81,58	6.655,30 €
LOCAL 13/25/37	56,3	4.592,95 €
LOCAL 14/26/38	55,74	4.547,27 €
LOCAL 15/27/39	56,31	4.593,77 €
LOCAL 16/28/40	57,69	4.706,35 €
LOCAL 17/29/41	70,17	5.724,47 €
LOCAL 18/30/42	174,25	14.215,32 €
LOCAL 19/31/43	95,19	7.765,60 €
LOCAL 20/32/44	91,76	7.485,78 €
LOCAL 21/33/45	90,16	7.355,25 €
LOCAL 22/34/46	90,37	7.372,38 €
LOCAL 23/35/47	95,57	7.796,60 €
<b>TOTAL (m2/planta)</b>	<b>1015,09</b>	<b>82.811,04 €</b>
<b>TOTAL 3 plantas</b>	<b>3.045,27</b>	<b>248.433,13 €</b>

Tabla 7.21 Total m2 plantas piso 1ª, 2ª y 3ª.

1. CASO PESIMISTA (70% ALQUILER)						Tipo	0,7	EXTRAS
PLANTA SÓTANO	Precio por m2 planta semisótano	7	€/m2	M2	654,49	Incremento	0,005	5
PLANTA BAJA, 1º, 2º Y 3º PISO	Precio por m2 planta baja, 1º, 2º y 3º piso	10	€/m2	M2	3951,85			1
				<b>TOTAL M2</b>	<b>4606,34</b>		70% s/ 4606,34 m2	3224,438
<b>AÑO</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Planta semisótano	€ 0,00	€ 38.758,90	€ 39.033,78	€ 39.308,67	€ 39.583,56	€ 39.858,44	€ 40.133,33	€ 40.408,21
Planta baja, 1º, 2º y 3º piso	€ 331.955,40	€ 334.326,51	€ 336.697,62	€ 339.068,73	€ 341.439,84	€ 343.810,95	€ 346.182,06	€ 348.553,17
Ingr. por gastos comunes	€ 78.508.616,42	€ 78.508.616,42	€ 78.508.616,42	€ 78.508.616,42	€ 78.508.616,42	€ 78.508.616,42	€ 78.508.616,42	€ 78.508.616,42
<b>TOTAL</b>	<b>€ 78.840.571,82</b>	<b>€ 78.881.701,83</b>	<b>€ 78.884.347,83</b>	<b>€ 78.886.993,82</b>	<b>€ 78.889.639,82</b>	<b>€ 78.892.285,82</b>	<b>€ 78.894.931,81</b>	<b>€ 78.897.577,81</b>

Tabla 7.22 Total ingresos caso pesimista.

2. CASO CENTRAL (80% ALQUILER)						Tipo	0,8	
PLANTA SÓTANO	Precio por m2 planta sótano	7	€/m2	M2	654,49	Incremento	0,005	5
PLANTA BAJA, 1º, 2º Y 3º PISO	Precio por m2 planta baja, 1º, 2º y 3º piso	10	€/m2	M2	3951,85			1
				<b>TOTAL M2</b>	<b>4606,34</b>		80% s/ 4606,34 m2	3685,072
<b>AÑO</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Planta semisótano	€ 43.981,73	€ 44.256,61	€ 44.531,50	€ 44.806,39	€ 45.081,27	€ 45.356,16	€ 45.631,04	€ 45.905,93
Planta baja, 1º, 2º y 3º piso	€ 379.377,60	€ 381.748,71	€ 384.119,82	€ 386.490,93	€ 388.862,04	€ 391.233,15	€ 393.604,26	€ 395.975,37
Ingr. por gastos comunes	265325,18	265325,18	265325,18	265325,18	265325,18	265325,18	265325,18	265325,18
<b>TOTAL</b>	<b>€ 688.684,51</b>	<b>€ 691.330,50</b>	<b>€ 693.976,50</b>	<b>€ 696.622,50</b>	<b>€ 699.268,49</b>	<b>€ 701.914,49</b>	<b>€ 704.560,48</b>	<b>€ 707.206,48</b>

Tabla 7.23 Total ingresos caso central

3. CASO OPTIMISTA (90% ALQUILER)						Tipo	0,9	
PLANTA SÓTANO	Precio por m2 planta sótano	7 €/m2	M2	654,49	Incremento	0,005	5	
PLANTA BAJA, 1º, 2º Y 3º PISO	Precio por m2 planta baja, 1º, 2º y 3º piso	10 €/m2	M2	3951,85			1	
			<b>TOTAL M2</b>	<b>4606,34</b>		90% s/ 4606,34 m2	4145,706	
<b>AÑO</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Planta semisótano	€ 49.479,44	€ 49.754,33	€ 50.029,22	€ 50.304,10	€ 50.578,99	€ 50.853,87	€ 51.128,76	€ 51.403,64
Planta baja, 1º, 2º y 3º piso	€ 426.799,80	€ 429.170,91	€ 431.542,02	€ 433.913,13	€ 436.284,24	€ 438.655,35	€ 441.026,46	€ 443.397,57
Ingr. por gastos comunes	298490,83	298490,83	298490,83	298490,83	298490,83	298490,83	298490,83	298490,83
<b>TOTAL</b>	<b>€ 774.770,07</b>	<b>€ 777.416,07</b>	<b>€ 780.062,07</b>	<b>€ 782.708,06</b>	<b>€ 785.354,06</b>	<b>€ 788.000,05</b>	<b>€ 790.646,05</b>	<b>€ 793.292,04</b>

Tabla 7.24 Total ingresos caso optimista.

### 7.7 CÁLCULO DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO, VAN, TIR.

Con la finalidad de determinar si se debe dar continuidad al proyecto se realizará como último cálculo, el VAN y el TIR, que dicho valor será determinante para la toma de decisión final. Para realizar el cálculo del VAN y del TIR, se va a calcular los flujos de efectivo, para cada uno de los tres escenarios.

CÁLCULO ESCENARIO OPTIMISTA								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Ventas</b>	774.770,08 €	777.416,07 €	780.062,07 €	782.708,06 €	785.354,06 €	788.000,00 €	790.646,05 €	793.292,05 €
<b>-Gastos fijos</b>	132.843,11 €	126.468,56 €	125.341,84 €	125.527,06 €	127.024,22 €	125.897,50 €	126.082,72 €	127.579,88 €
<b>-Gastos variables</b>	208.214,95 €	208.214,95 €	208.214,95 €	208.214,95 €	208.214,95 €	208.214,95 €	208.214,95 €	208.214,95 €
<b>-Dotaciones a la amortización</b>	249.121,03 €	249.121,03 €	249.121,03 €	246.316,03 €	244.075,90 €	246.316,03 €	246.316,03 €	246.316,03 €
<b>Beneficios antes de impuestos (BAIT)</b>	184.590,99 €	193.611,53 €	197.384,25 €	202.650,02 €	206.038,99 €	207.571,52 €	210.032,35 €	211.181,19 €
<b>Intereses</b>	60.833,33 €	57.959,13 €	53.448,99 €	48.847,82 €	44.153,78 €	39.365,00 €	34.479,55 €	29.495,50 €
<b>Beneficios después de intereses (BAT)</b>	123.757,66 €	135.652,40 €	143.935,26 €	153.802,20 €	161.885,21 €	168.206,52 €	175.552,80 €	181.685,69 €
<b>Impuestos</b>	30.939,42 €	33.913,10 €	35.983,82 €	38.450,55 €	40.471,30 €	42.051,63 €	43.888,20 €	45.421,42 €
<b>BDIT</b>	92.818,25 €	101.739,30 €	107.951,45 €	115.351,65 €	121.413,91 €	126.154,89 €	131.664,60 €	136.264,27 €
<b>+Amortización</b>	249.121,03 €	249.121,03 €	249.121,03 €	246.316,03 €	244.075,90 €	246.316,03 €	246.316,03 €	246.316,03 €
<b>+ Intereses (1-ts)</b>	45.625,00 €	43.469,35 €	40.086,74 €	36.635,87 €	33.115,34 €	29.523,75 €	25.859,66 €	22.121,63 €
<b>FEOU</b>	387.564,27 €	394.329,68 €	397.159,22 €	398.303,55 €	398.605,14 €	401.994,67 €	403.840,29 €	404.701,92 €
<b>Variación en inversión AF</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Variación en inversión capital circulante</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>FEAU</b>	<b>387.564,27 €</b>	<b>394.329,68 €</b>	<b>397.159,22 €</b>	<b>398.303,55 €</b>	<b>398.605,14 €</b>	<b>401.994,67 €</b>	<b>403.840,29 €</b>	<b>404.701,92 €</b>

Tabla 7.25 Cálculo de los flujos de efectivo para escenario optimista

CÁLCULO ESCENARIO CENTRAL								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Ventas</b>	688.684,51 €	691.330,51 €	693.976,50 €	696.622,50 €	699.268,50 €	701.914,49 €	704.560,49 €	707.206,48 €
<b>-Gastos fijos</b>	126.817,12 €	120.442,58 €	119.315,86 €	119.501,08 €	120.998,24 €	119.871,51 €	120.056,73 €	121.553,89 €
<b>-Gastos variables</b>	190.078,54 €	190.078,54 €	190.078,54 €	190.078,54 €	190.078,54 €	190.078,54 €	190.078,54 €	190.078,54 €
<b>-Dotaciones a la amortización</b>	249.121,03 €	249.121,03 €	249.121,03 €	246.316,03 €	244.075,90 €	246.316,03 €	246.316,03 €	246.316,03 €
<b>Beneficios antes de impuestos (BAIT)</b>	122.667,82 €	131.688,36 €	135.461,07 €	140.726,85 €	144.115,82 €	145.648,41 €	148.109,19 €	149.258,02 €
<b>Intereses</b>	60.833,33 €	57.959,13 €	53.448,99 €	48.847,82 €	44.153,78 €	39.365,00 €	34.479,55 €	29.495,50 €
<b>Beneficios después de intereses (BAT)</b>	61.834,49 €	73.729,23 €	82.012,08 €	91.879,03 €	99.962,04 €	106.283,41 €	113.629,64 €	119.762,52 €
<b>Impuestos</b>	15.458,62 €	18.432,31 €	20.503,02 €	22.969,76 €	24.990,51 €	26.570,85 €	28.407,41 €	29.940,63 €
<b>BDIT</b>	46.375,87 €	55.296,92 €	61.509,06 €	68.909,27 €	74.971,53 €	79.712,56 €	85.222,23 €	89.821,89 €
<b>+Amortización</b>	249.121,03 €	249.121,03 €	249.121,03 €	246.316,03 €	244.075,90 €	246.316,03 €	246.316,03 €	246.316,03 €
<b>+ Intereses (1-ts)</b>	45.625,00 €	43.469,35 €	40.086,74 €	36.635,87 €	33.115,34 €	29.523,75 €	25.859,66 €	22.121,63 €
<b>FEOU</b>	341.121,90 €	347.887,30 €	350.716,83 €	351.861,17 €	352.162,77 €	355.552,34 €	357.397,92 €	358.259,55 €
<b>Variación en inversión AF</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Variación en inversión capital circulante</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>FEAU</b>	<b>341.121,90 €</b>	<b>347.887,30 €</b>	<b>350.716,83 €</b>	<b>351.861,17 €</b>	<b>352.162,77 €</b>	<b>355.552,34 €</b>	<b>357.397,92 €</b>	<b>358.259,55 €</b>

Tabla 7.26 Cálculo de los flujos de efectivo para escenario central

CÁLCULO ESCENARIO PESIMISTA								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Ventas</b>	602.598,95 €	605.244,94 €	607.890,94 €	610.536,94 €	613.182,93 €	615.828,93 €	618.474,92 €	621.120,92 €
<b>-Gastos fijos</b>	120.791,13 €	114.416,59 €	113.289,87 €	113.475,09 €	114.972,25 €	113.845,53 €	114.030,74 €	115.527,90 €
<b>-Gastos variables</b>	171.942,30 €	171.942,30 €	171.942,30 €	171.942,30 €	171.942,30 €	171.942,30 €	171.942,30 €	171.942,30 €
<b>-Dotaciones a la amortización</b>	249.121,03 €	249.121,03 €	249.121,03 €	246.316,03 €	244.075,90 €	246.316,03 €	246.316,03 €	246.316,03 €
<b>Beneficios antes de impuestos (BAIT)</b>	60.744,49 €	69.765,02 €	73.537,74 €	78.803,52 €	82.192,48 €	83.725,07 €	86.185,85 €	87.334,69 €
<b>Intereses</b>	60.833,33 €	57.959,13 €	53.448,99 €	48.847,82 €	44.153,78 €	39.365,00 €	34.479,55 €	29.495,50 €
<b>Beneficios después de intereses (BAT)</b>	-88,84 €	11.805,89 €	20.088,75 €	29.955,70 €	38.038,70 €	44.360,07 €	51.706,30 €	57.839,19 €
<b>Impuestos</b>	0,00 €	2.951,47 €	5.022,19 €	7.488,93 €	9.509,68 €	11.090,02 €	12.926,58 €	14.459,80 €
<b>BDIT</b>	0,00 €	8.854,42 €	15.066,56 €	22.466,78 €	28.529,03 €	33.270,05 €	38.779,73 €	43.379,39 €
<b>+Amortización</b>	249.121,03 €	249.121,03 €	249.121,03 €	246.316,03 €	244.075,90 €	246.316,03 €	246.316,03 €	246.316,03 €
<b>+ Intereses (1-ts)</b>	45.625,00 €	43.469,35 €	40.086,74 €	36.635,87 €	33.115,34 €	29.523,75 €	25.859,66 €	22.121,63 €
<b>FEOU</b>	294.746,03 €	301.444,80 €	304.274,34 €	305.418,67 €	305.720,26 €	309.109,83 €	310.955,42 €	311.817,05 €
<b>Variación en inversión AF</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Variación en inversión capital circulante</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>FEAU</b>	<b>294.746,03 €</b>	<b>301.444,80 €</b>	<b>304.274,34 €</b>	<b>305.418,67 €</b>	<b>305.720,26 €</b>	<b>309.109,83 €</b>	<b>310.955,42 €</b>	<b>311.817,05 €</b>

Tabla 7.27 Cálculo de los flujos de efectivo para escenario pesimista.

	<b>CÁLCULO VAN Y TIR ESCENARIO PESIMISTA</b>			
	<b>FNC</b>			
<b>2021</b>	FNC0	-7.158.713,07 €	<b>VAN</b>	-947912,05
<b>2022</b>	FNC1	294746,03	<b>TIR</b>	4,1664 %
<b>2023</b>	FNC2	301444,80		
<b>2024</b>	FNC3	304274,34		
<b>2025</b>	FNC4	305418,67		
<b>2026</b>	FNC5	305720,26		
<b>2027</b>	FNC6	309109,83		
<b>2028</b>	FNC7	310955,42		
<b>2029</b>	FNC8	311817,05		
<b>2030</b>	FNC9	314646,58		
<b>2031</b>	FNC10	316492,17		
<b>2032</b>	FNC11	277100,97		
<b>2033</b>	FNC12	369985,85 €		
<b>2034</b>	FNC13	369985,85 €		
<b>2035</b>	FNC14	369985,85 €		
<b>2036</b>	FNC15	369985,85 €		
<b>2037</b>	FNC16	369985,85 €		
<b>2038</b>	FNC17	369985,85 €		
<b>2039</b>	FNC18	369985,85 €		
<b>2040</b>	FNC19	369985,85 €		

	<b>CÁLCULO VAN Y TIR ESCENARIO CENTRAL</b>			
	<b>FNC</b>			
<b>2021</b>	FNC0	-7.158.713,07 €	<b>VAN</b>	-562204,89
<b>2022</b>	FNC1	341.121,90 €	<b>TIR</b>	4,492 %
<b>2023</b>	FNC2	347.887,30 €		
<b>2024</b>	FNC3	350.716,83 €		
<b>2025</b>	FNC4	351.861,17 €		
<b>2026</b>	FNC5	352.162,77 €		
<b>2027</b>	FNC6	355.552,34 €		
<b>2028</b>	FNC7	357.397,92 €		
<b>2029</b>	FNC8	358.259,55 €		
<b>2030</b>	FNC9	361.089,09 €		
<b>2031</b>	FNC10	362.934,63 €		
<b>2032</b>	FNC11	323.543,44 €		
<b>2033</b>	FNC12	369985,85 €		
<b>2034</b>	FNC13	369985,85 €		
<b>2035</b>	FNC14	369985,85 €		
<b>2036</b>	FNC15	369985,85 €		
<b>2037</b>	FNC16	369985,85 €		
<b>2038</b>	FNC17	369985,85 €		
<b>2039</b>	FNC18	369985,85 €		
<b>2040</b>	FNC19	369985,85 €		

	<b>CÁLCULO VAN Y TIR ESCENARIO OPTIMISTA</b>			
	<b>FNC</b>			
<b>2021</b>	FNC0	-7.158.713,07 €	<b>VAN</b>	-176435,27
<b>2022</b>	FNC1	387564,27	<b>TIR</b>	4,836 %
<b>2023</b>	FNC2	394329,68		
<b>2024</b>	FNC3	397159,22		
<b>2025</b>	FNC4	398303,55		
<b>2026</b>	FNC5	398.605,14 €		
<b>2027</b>	FNC6	401.994,67 €		
<b>2028</b>	FNC7	403.840,29 €		
<b>2029</b>	FNC8	404.701,92 €		
<b>2030</b>	FNC9	407.531,46 €		
<b>2031</b>	FNC10	409.377,04 €		
<b>2032</b>	FNC11	369985,85 €		
<b>2033</b>	FNC12	369985,85 €		
<b>2034</b>	FNC13	369985,85 €		
<b>2035</b>	FNC14	369985,85 €		
<b>2036</b>	FNC15	369985,85 €		
<b>2037</b>	FNC16	369985,85 €		
<b>2038</b>	FNC17	369985,85 €		
<b>2039</b>	FNC18	369985,85 €		
<b>2040</b>	FNC19	369985,85 €		

Tabla 7.28 Cálculo VAN Y TIR para cada escenario.

La tasa de descuento que se ha utilizado en este caso, para calcular el VAN es una tasa de descuento que representa la rentabilidad de otro proyecto alternativo. Se ha considerado otro proyecto alternativo la rentabilidad de los bonos del estado a 10 años, que genera una rentabilidad del 5%.

Si bien cabe mencionar que de marzo a abril del 2020 ha generado un incremento del 0,5 a 0,8%.

Por tanto, representando tales cálculos de un TIR alrededor del 4,1%, 4,4 y 4,8% y conjuntamente con un VAN negativo, esta muy claro que vale más invertir en este caso, en los bonos del estado que generan una notable diferencia de rentabilidad actualmente.

Ahora bien es cierto, que el proyecto de dicho edificio es elevado, también tiene unos costes bastante elevados que seguramente se podrían reducir, o incluso incrementar también ligeramente el precio, ya que al ser un edificio proactivo da un valor añadido y por lo tanto puede cobrarse un complemento por dicha creatividad.

Queda en manos de la empresa si seguir con el edificio, reduciendo costes e incrementando ligeramente el precio y recuperar parte de la inversión o bien venderlo así como se encuentra actualmente.

## CONCLUSIONES DEL PROYECTO

Una vez realizado el estudio, especialmente el resultado con las previsiones de ingresos y gastos, los flujos de caja han resultado decepcionantes en primera instancia, ya que el VAN ha sido negativo, y la TIR demasiado baja.

Si bien es cierto que parece que tanto los ingresos como los gastos son bastante reales, hay que reconocer que el coste de compra, proyecto y ejecución es muy elevado, además algunos de los costes iniciales tendrán que duplicarse. Para que pudiera resultar positivo se podrían tomar decisiones de elevar los precios, si se consigue diferenciar el edificio a través de su dinamismo, podría compensar a las empresas el estar en él.

La empresa con el estudio en la mano tiene una buena herramienta para tomar decisiones, o estudiar más el presupuesto para su finalización, y conseguir un abaratamiento de los costes.

## Apéndice de última hora sobre la influencia del COVID-19

Si bien el inicio y planteamiento del desarrollo de este trabajo es anterior al Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, no quiero dejar pasar la oportunidad de realizar mis propias valoraciones que esta pandemia tendrá en el desarrollo del proyecto planteado y por ende en la economía mallorquina.

Asumiendo que no hay datos en la actualidad para conocer el devenir de la actividad económica de la isla a corto y medio plazo; se debe valorar lo expuesto a continuación como un ensayo personal y no como un trabajo metódico basado en fuentes analizables.

Si bien el cambio vaticinado por los organismos económicos tanto de ámbito nacional como europeo son de un alcance tal, que me parece una obligación hacer una referencia.

Las caídas del PIB nacional a corto plazo podrían acercarse al 9%, si bien se comenta que en las Islas, tanto Canarias como Baleares, debido a su alta dependencia del Sector Turístico puede llegar al 30 % .

La publicación **El Economista** se hace eco el 14 de Abril de 2020 de lo declarado por el FMI sobre la previsión de una caída del 8% de la economía española y que el paro alcanzaría el 20,8%, pero estas estimaciones pueden haberse quedado ya obsoletas, el mismo diario digital el 20 de Abril de 2020 publicaba lo declarado por el **Banco de España** sobre el derrumbe de la economía Española en el 2020, que cifra la caída máxima del PIB en el 13,6%, descartando una recuperación en “V”, si bien cita, que

“Lo más probable es que la economía se contraiga entre un 6,6% y un 8,7%, según el Banco de España, pero dependerá de lo que dure el confinamiento de la población. Si se produjera una normalización de la actividad casi completa después del estado de alarma, el retroceso del PIB sería del 6,6%, pero si la normalización no llega hasta el cuarto trimestre, la caída sería del 8,7%. En el supuesto de que el estado de alarma se alargara hasta las 12 semanas y no se hubiera llegado a la normalización de la actividad a fin de año, particularmente en las ramas ligadas a hostelería, restauración y ocio, la economía española podría caer hasta un 13,6% en 2020.”

El diario **El País**, recoge el 14 de Abril de 2020 la estimación del Gobierno balear de una caída del PIB de un 31% y una pérdida de 150.000 empleos.

“La crisis ocasionada por la pandemia del coronavirus causará una caída del PIB de las Islas Baleares de hasta un 31,6%, según las previsiones del Govern que ha dado a conocer este lunes el consejero de Modelo Económico, Turismo y Trabajo, Iago Negueruela, en una conferencia de prensa telemática. De los posibles escenarios que se ha planteado el Ejecutivo autonómico, el que baraja ahora tendría un impacto total de 9.273 millones de euros y 147.732 puestos de trabajo, lo que supone una caída de la ocupación del 29,2%.”

Extenderme en estas previsiones, sin que aún se haya dado por finalizado las restricciones a la economía con el motivo del COVID-19, sería ilógico. Demos por bueno una previsión de una caída inédita y en especial del sector Turístico, con lo que, por otro lado, recursos tanto de capital como humanos, que antes tenían previsto ser invertidos o empleados en el sector turístico, van a quedar ahora liberados de ser utilizados en otros segmentos de la actividad productiva.

Quiero poner en valor las declaraciones de **Miguel Sebastián** renombrado economista, profesor y político; si bien antes quiero destacar el perfil independiente del hoy profesor titular de la Universidad Complutense. Aunque ha sido ministro de industria con el Gobierno socialista de Zapatero, ha mantenido en mi opinión, un perfil más técnico que político, colaboro con Carlos Solchaga en el Ministerio de Hacienda y en el Servicio de Estudios del Banco de España. Posteriormente fue Director del Servicio de Estudios del BBVA, algo después, Director de la Oficina Económica del Presidente Zapatero, antes de ser Ministro de Industria; después se desligo de la política, regresando a la Universidad, al mismo tiempo que consejero de INDRA.

El **Confidencial** el 31 de marzo titulaba “*Sebastián, el político que sí lo vio venir: La soberbia europea dijo que era algo de chinos*” para continuar: “[...] *El 26 de febrero, un grupo de expertos en energía se reúne en Madrid [...]. Miguel Sebastián, [...] Desde entonces, ha ido advirtiendo del ritmo de contagio, discrepando del discurso oficial del Gobierno y pidiendo paralizar todo el país.*”

La prestigiosa publicación económica **Invertida-El Español** publicaba el 19 de abril diez reflexiones sobre el impacto del Covid-19 por Miguel Sebastián. De las que quiero destacar las ideas de que la dependencia del turismo exterior es una vulnerabilidad, unido a la percepción del país que debemos hacer una apuesta por la investigación en el uso de las nuevas tecnologías.

Esto me hace pensar que Mallorca va a destinar capital (que tenía previsto ser invertido en la industria turística) y mano de obra muy cualificada, en parte sobrante de la industria turística, y en parte incluso importándola atraída por un entorno único de calidad de vida, en un desarrollo de innovación tecnológica.

El Parc Bit se vislumbra que va a ser el centro que lidere tal expansión, si bien combinándola con el teletrabajo, que, en mi opinión, ha venido para quedarse. Por lo que posiblemente el modelo de alquiler de oficinas vaya a ser uno de mucho más valor añadido, con alquileres más temporales, y un staff de apoyo del edificio mucho más numeroso y cualificado.

Concluyendo, que, a pesar de la incertidumbre actual, estimo la actual crisis como una oportunidad muy positiva para el mejor desarrollo del proyecto planteado en este trabajo.

## BIBLIOGRAFÍA.

Pinilla Mas F.M., Martínez Beorlegui J.I, Sangüesa Ortí J. Proyecto Empresarial. Ed. Mac Graw Hill. 2007.

RTVE. Crisis de Lehman Brothers. Fresneda D. 14 de septiembre 2018. <https://www.rtve.es/noticias/20180914/crisis-financiera-2008-onda-expansiva-desconfianza-mundo/1798840.shtml>

Última Hora. Recuperación del sector de la construcción. 13 de diciembre de 2018.

<https://www.ultimahora.es/noticias/local/2018/12/13/1044817/datos-avalan-recuperacion-del-sector-construccion.html>

Caja Rural de Navarra. Plan de viabilidad financiera. [https://www.cajaruraldenavarra.com/cms/estatico/rvia/navarra/ruralvia/es/empresas/area\\_de\\_descargas/planviabilidad.pdf](https://www.cajaruraldenavarra.com/cms/estatico/rvia/navarra/ruralvia/es/empresas/area_de_descargas/planviabilidad.pdf)

Obtención datos del Parc Bit. <https://www.parcbit.es/wparcbitfront/EmpresaIncubadaLis.jsp>

Pinilla F.M., Martínez J.I., Sangüesa J. (2007). Análisis del sector y de la competencia.

Documento titulado. Investigación e innovación. La investigación y la innovación inciden directamente en la prosperidad de Europa y en el bienestar de sus ciudadanos y su sociedad. Noviembre de 2014. Comisión Europea. Bélgica.

El diario de Mallorca. La inversión en I+D en el territorio Balear. 2 de Diciembre de 2019.

La previsión del crecimiento exponencial en biomedicina. Estudios del profesor de la Universidad de Jerusalén, Yuval Noah Harari. Consultado el 10 de enero 2020.

Banco de España. Gráficos evolución del PIB, y gráficos evolución tasa de paro. <https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DirectoresGenerales/economia/Arc/Fic/eco160218.pdf>

Banco de España. Como funciona el sector inmobiliario. <https://www.bdo.es/es-es/blogs/coordenadas-bdo/noviembre-2018/riesgo-en-la-toma-de-decisiones-sector-inmobiliario>

Michael Porter. (1980) Las 5 fuerzas competitivas de Porter. <https://thepowermba.com/es/business/las-5-fuerzas-de-porter/>.

Espinosa R. (2013). Matriz DAFO. <https://robertoepinosa.es/2013/07/29/la-matriz-de-analisis-dafo-foda>

Revista. EAE Business School. 26 de junio 2018. Definición de profesiograma.

Pinilla M.J.M., Martínez B.L.I., y Sangüesa O.J. (2012). Definición de Organigrama.

Pinilla M.J.M., Martínez B.L.I., y Sangüesa O.J. (2012). Desarrollo tabla de perfiles profesiográficos.

Banco de España. Indicadores del mercado de la vivienda. Rentabilidad de los bonos del Estado. Marzo 2020.

El Economista. 14 abril de 2020. Previsión de una caída del 8% de la economía española. Apéndice Covid-19.

Banco de España. 20 de abril de 2020. Derrumbe de la economía Española en el 2020, caída máxima del PIB.

El País. 14 de abril de 2020. La estimación del Gobierno balear de una caída del PIB de un 31%.

El Confidencial. Miguel Sebastián. 31 de marzo de 2020. El político que sí lo vió venir.

El Español. 19 de Abril. 10 reflexiones sobre el impacto del COVID19.

**SIMULACION DE PRÉSTAMOS SISTEMA FRANCÉS BANCA MARCH**

FECHA DE FORMALIZACIÓN	01/10/2020
CAPITAL INICIAL	3.000.000,00
FORMA DE PAGO	MENSUAL
PLAZO EN MESES	168
CARENCIA EN MESES	24
% INTERÉS NOMINAL ANUAL	2,00%
COMISIÓN DE APERTURA	0,50%
GASTOS DE ESTUDIO	0,00
FECHA FIN DE CARENCIA	01/10/2022

PAGOS TOTALES	
PRINCIPAL	3.000.000,00
COM Y GASTOS	15.000,00
INTERESES	498.540,22
<b>TOTAL</b>	<b>3.513.540,22</b>

COSTES	
T.I.R	0,17%
T.A.E	2,09%

?

**CÁLCULOS AUXILIARES**

ANUAL	AÑOS	1	1 AÑO
MENSUAL	MESES	12	2 SEMESTRE
SEMESTRAL	SEMESTRES	2	4 TRIMESTRE
TRIMESTRAL	TRIMESTRES	4	12 MES
PAGOS POR AÑO			12

MESES	FECHA	COM Y GASTOS	INTERESES	AMORTIZACIÓN	PAGO TOTAL	SALDO PENDIENTE
0	01/10/2020	15.000,00			15.000,00	3.000.000,00
1	01/11/2020		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
2	01/12/2020		5.000,00	0,00	5.000,00	3.000.000,00
3	01/01/2021		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
4	01/02/2021		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
5	01/03/2021		4.666,67	0,00	4.666,67	3.000.000,00
6	01/04/2021		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
7	01/05/2021		5.000,00	0,00	5.000,00	3.000.000,00
8	01/06/2021		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
9	01/07/2021		5.000,00	0,00	5.000,00	3.000.000,00
10	01/08/2021		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
11	01/09/2021		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
12	01/10/2021		5.000,00	0,00	5.000,00	3.000.000,00
13	01/11/2021		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
14	01/12/2021		5.000,00	0,00	5.000,00	3.000.000,00
15	01/01/2022		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
16	01/02/2022		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
17	01/03/2022		4.666,67	0,00	4.666,67	3.000.000,00
18	01/04/2022		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
19	01/05/2022		5.000,00	0,00	5.000,00	3.000.000,00
20	01/06/2022		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
21	01/07/2022		5.000,00	0,00	5.000,00	3.000.000,00
22	01/08/2022		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
23	01/09/2022		5.166,67	0,00	5.166,67	3.000.000,00
24	01/10/2022		5.000,00	0,00	5.000,00	3.000.000,00
25	01/11/2022		5.000,00	18.450,51	23.450,51	2.981.549,49
26	01/12/2022		4.969,25	18.481,26	23.450,51	2.963.068,23
27	01/01/2023		4.938,45	18.512,06	23.450,51	2.944.556,16
28	01/02/2023		4.907,59	18.542,92	23.450,51	2.926.013,25
29	01/03/2023		4.876,69	18.573,82	23.450,51	2.907.439,42

**COBROS Y PAGOS**

-2.985.000,00
5.166,67
5.000,00
5.166,67
5.166,67
4.666,67
5.166,67
5.000,00
5.166,67
5.000,00
5.166,67
5.000,00
5.166,67
5.000,00
5.166,67
5.000,00
5.166,67
5.000,00
5.166,67
5.000,00
23.450,51
23.450,51
23.450,51
23.450,51
23.450,51

30	01/04/2023	4.845,73	18.604,78	23.450,51	2.888.834,65	23.450,51
31	01/05/2023	4.814,72	18.635,79	23.450,51	2.870.198,86	23.450,51
32	01/06/2023	4.783,66	18.666,85	23.450,51	2.851.532,01	23.450,51
33	01/07/2023	4.752,55	18.697,96	23.450,51	2.832.834,06	23.450,51
34	01/08/2023	4.721,39	18.729,12	23.450,51	2.814.104,94	23.450,51
35	01/09/2023	4.690,17	18.760,34	23.450,51	2.795.344,60	23.450,51
36	01/10/2023	4.658,91	18.791,60	23.450,51	2.776.553,00	23.450,51
37	01/11/2023	4.627,59	18.822,92	23.450,51	2.757.730,07	23.450,51
38	01/12/2023	4.596,22	18.854,29	23.450,51	2.738.875,78	23.450,51
39	01/01/2024	4.564,79	18.885,72	23.450,51	2.719.990,06	23.450,51
40	01/02/2024	4.533,32	18.917,19	23.450,51	2.701.072,87	23.450,51
41	01/03/2024	4.501,79	18.948,72	23.450,51	2.682.124,15	23.450,51
42	01/04/2024	4.470,21	18.980,30	23.450,51	2.663.143,84	23.450,51
43	01/05/2024	4.438,57	19.011,94	23.450,51	2.644.131,90	23.450,51
44	01/06/2024	4.406,89	19.043,62	23.450,51	2.625.088,28	23.450,51
45	01/07/2024	4.375,15	19.075,36	23.450,51	2.606.012,92	23.450,51
46	01/08/2024	4.343,35	19.107,16	23.450,51	2.586.905,76	23.450,51
47	01/09/2024	4.311,51	19.139,00	23.450,51	2.567.766,76	23.450,51
48	01/10/2024	4.279,61	19.170,90	23.450,51	2.548.595,86	23.450,51
49	01/11/2024	4.247,66	19.202,85	23.450,51	2.529.393,01	23.450,51
50	01/12/2024	4.215,66	19.234,86	23.450,51	2.510.158,15	23.450,51
51	01/01/2025	4.183,60	19.266,91	23.450,51	2.490.891,24	23.450,51
52	01/02/2025	4.151,49	19.299,03	23.450,51	2.471.592,21	23.450,51
53	01/03/2025	4.119,32	19.331,19	23.450,51	2.452.261,02	23.450,51
54	01/04/2025	4.087,10	19.363,41	23.450,51	2.432.897,61	23.450,51
55	01/05/2025	4.054,83	19.395,68	23.450,51	2.413.501,93	23.450,51
56	01/06/2025	4.022,50	19.428,01	23.450,51	2.394.073,93	23.450,51
57	01/07/2025	3.990,12	19.460,39	23.450,51	2.374.613,54	23.450,51
58	01/08/2025	3.957,69	19.492,82	23.450,51	2.355.120,72	23.450,51
59	01/09/2025	3.925,20	19.525,31	23.450,51	2.335.595,41	23.450,51
60	01/10/2025	3.892,66	19.557,85	23.450,51	2.316.037,56	23.450,51
61	01/11/2025	3.860,06	19.590,45	23.450,51	2.296.447,11	23.450,51
62	01/12/2025	3.827,41	19.623,10	23.450,51	2.276.824,01	23.450,51
63	01/01/2026	3.794,71	19.655,80	23.450,51	2.257.168,20	23.450,51
64	01/02/2026	3.761,95	19.688,56	23.450,51	2.237.479,64	23.450,51
65	01/03/2026	3.729,13	19.721,38	23.450,51	2.217.758,26	23.450,51
66	01/04/2026	3.696,26	19.754,25	23.450,51	2.198.004,02	23.450,51
67	01/05/2026	3.663,34	19.787,17	23.450,51	2.178.216,85	23.450,51
68	01/06/2026	3.630,36	19.820,15	23.450,51	2.158.396,70	23.450,51
69	01/07/2026	3.597,33	19.853,18	23.450,51	2.138.543,51	23.450,51
70	01/08/2026	3.564,24	19.886,27	23.450,51	2.118.657,24	23.450,51
71	01/09/2026	3.531,10	19.919,42	23.450,51	2.098.737,83	23.450,51
72	01/10/2026	3.497,90	19.952,61	23.450,51	2.078.785,21	23.450,51
73	01/11/2026	3.464,64	19.985,87	23.450,51	2.058.799,34	23.450,51
74	01/12/2026	3.431,33	20.019,18	23.450,51	2.038.780,16	23.450,51
75	01/01/2027	3.397,97	20.052,54	23.450,51	2.018.727,62	23.450,51

76	01/02/2027	3.364,55	20.085,96	23.450,51	1.998.641,66	23.450,51
77	01/03/2027	3.331,07	20.119,44	23.450,51	1.978.522,21	23.450,51
78	01/04/2027	3.297,54	20.152,97	23.450,51	1.958.369,24	23.450,51
79	01/05/2027	3.263,95	20.186,56	23.450,51	1.938.182,68	23.450,51
80	01/06/2027	3.230,30	20.220,21	23.450,51	1.917.962,47	23.450,51
81	01/07/2027	3.196,60	20.253,91	23.450,51	1.897.708,57	23.450,51
82	01/08/2027	3.162,85	20.287,66	23.450,51	1.877.420,90	23.450,51
83	01/09/2027	3.129,03	20.321,48	23.450,51	1.857.099,43	23.450,51
84	01/10/2027	3.095,17	20.355,35	23.450,51	1.836.744,08	23.450,51
85	01/11/2027	3.061,24	20.389,27	23.450,51	1.816.354,81	23.450,51
86	01/12/2027	3.027,26	20.423,25	23.450,51	1.795.931,56	23.450,51
87	01/01/2028	2.993,22	20.457,29	23.450,51	1.775.474,27	23.450,51
88	01/02/2028	2.959,12	20.491,39	23.450,51	1.754.982,88	23.450,51
89	01/03/2028	2.924,97	20.525,54	23.450,51	1.734.457,34	23.450,51
90	01/04/2028	2.890,76	20.559,75	23.450,51	1.713.897,59	23.450,51
91	01/05/2028	2.856,50	20.594,01	23.450,51	1.693.303,58	23.450,51
92	01/06/2028	2.822,17	20.628,34	23.450,51	1.672.675,24	23.450,51
93	01/07/2028	2.787,79	20.662,72	23.450,51	1.652.012,52	23.450,51
94	01/08/2028	2.753,35	20.697,16	23.450,51	1.631.315,36	23.450,51
95	01/09/2028	2.718,86	20.731,65	23.450,51	1.610.583,71	23.450,51
96	01/10/2028	2.684,31	20.766,20	23.450,51	1.589.817,51	23.450,51
97	01/11/2028	2.649,70	20.800,81	23.450,51	1.569.016,69	23.450,51
98	01/12/2028	2.615,03	20.835,48	23.450,51	1.548.181,21	23.450,51
99	01/01/2029	2.580,30	20.870,21	23.450,51	1.527.311,00	23.450,51
100	01/02/2029	2.545,52	20.904,99	23.450,51	1.506.406,01	23.450,51
101	01/03/2029	2.510,68	20.939,83	23.450,51	1.485.466,17	23.450,51
102	01/04/2029	2.475,78	20.974,73	23.450,51	1.464.491,44	23.450,51
103	01/05/2029	2.440,82	21.009,69	23.450,51	1.443.481,75	23.450,51
104	01/06/2029	2.405,80	21.044,71	23.450,51	1.422.437,04	23.450,51
105	01/07/2029	2.370,73	21.079,78	23.450,51	1.401.357,26	23.450,51
106	01/08/2029	2.335,60	21.114,92	23.450,51	1.380.242,34	23.450,51
107	01/09/2029	2.300,40	21.150,11	23.450,51	1.359.092,24	23.450,51
108	01/10/2029	2.265,15	21.185,36	23.450,51	1.337.906,88	23.450,51
109	01/11/2029	2.229,84	21.220,67	23.450,51	1.316.686,21	23.450,51
110	01/12/2029	2.194,48	21.256,03	23.450,51	1.295.430,18	23.450,51
111	01/01/2030	2.159,05	21.291,46	23.450,51	1.274.138,72	23.450,51
112	01/02/2030	2.123,56	21.326,95	23.450,51	1.252.811,77	23.450,51
113	01/03/2030	2.088,02	21.362,49	23.450,51	1.231.449,28	23.450,51
114	01/04/2030	2.052,42	21.398,10	23.450,51	1.210.051,19	23.450,51
115	01/05/2030	2.016,75	21.433,76	23.450,51	1.188.617,43	23.450,51
116	01/06/2030	1.981,03	21.469,48	23.450,51	1.167.147,95	23.450,51
117	01/07/2030	1.945,25	21.505,26	23.450,51	1.145.642,68	23.450,51
118	01/08/2030	1.909,40	21.541,11	23.450,51	1.124.101,58	23.450,51
119	01/09/2030	1.873,50	21.577,01	23.450,51	1.102.524,57	23.450,51
120	01/10/2030	1.837,54	21.612,97	23.450,51	1.080.911,60	23.450,51
121	01/11/2030	1.801,52	21.648,99	23.450,51	1.059.262,61	23.450,51

122	01/12/2030	1.765,44	21.685,07	23.450,51	1.037.577,53	23.450,51
123	01/01/2031	1.729,30	21.721,21	23.450,51	1.015.856,32	23.450,51
124	01/02/2031	1.693,09	21.757,42	23.450,51	994.098,90	23.450,51
125	01/03/2031	1.656,83	21.793,68	23.450,51	972.305,22	23.450,51
126	01/04/2031	1.620,51	21.830,00	23.450,51	950.475,22	23.450,51
127	01/05/2031	1.584,13	21.866,39	23.450,51	928.608,83	23.450,51
128	01/06/2031	1.547,68	21.902,83	23.450,51	906.706,01	23.450,51
129	01/07/2031	1.511,18	21.939,33	23.450,51	884.766,67	23.450,51
130	01/08/2031	1.474,61	21.975,90	23.450,51	862.790,77	23.450,51
131	01/09/2031	1.437,98	22.012,53	23.450,51	840.778,25	23.450,51
132	01/10/2031	1.401,30	22.049,21	23.450,51	818.729,03	23.450,51
133	01/11/2031	1.364,55	22.085,96	23.450,51	796.643,07	23.450,51
134	01/12/2031	1.327,74	22.122,77	23.450,51	774.520,30	23.450,51
135	01/01/2032	1.290,87	22.159,64	23.450,51	752.360,65	23.450,51
136	01/02/2032	1.253,93	22.196,58	23.450,51	730.164,08	23.450,51
137	01/03/2032	1.216,94	22.233,57	23.450,51	707.930,51	23.450,51
138	01/04/2032	1.179,88	22.270,63	23.450,51	685.659,88	23.450,51
139	01/05/2032	1.142,77	22.307,74	23.450,51	663.352,14	23.450,51
140	01/06/2032	1.105,59	22.344,92	23.450,51	641.007,21	23.450,51
141	01/07/2032	1.068,35	22.382,17	23.450,51	618.625,05	23.450,51
142	01/08/2032	1.031,04	22.419,47	23.450,51	596.205,58	23.450,51
143	01/09/2032	993,68	22.456,83	23.450,51	573.748,74	23.450,51
144	01/10/2032	956,25	22.494,26	23.450,51	551.254,48	23.450,51
145	01/11/2032	918,76	22.531,75	23.450,51	528.722,73	23.450,51
146	01/12/2032	881,20	22.569,31	23.450,51	506.153,42	23.450,51
147	01/01/2033	843,59	22.606,92	23.450,51	483.546,50	23.450,51
148	01/02/2033	805,91	22.644,60	23.450,51	460.901,90	23.450,51
149	01/03/2033	768,17	22.682,34	23.450,51	438.219,56	23.450,51
150	01/04/2033	730,37	22.720,14	23.450,51	415.499,41	23.450,51
151	01/05/2033	692,50	22.758,01	23.450,51	392.741,40	23.450,51
152	01/06/2033	654,57	22.795,94	23.450,51	369.945,46	23.450,51
153	01/07/2033	616,58	22.833,93	23.450,51	347.111,52	23.450,51
154	01/08/2033	578,52	22.871,99	23.450,51	324.239,53	23.450,51
155	01/09/2033	540,40	22.910,11	23.450,51	301.329,42	23.450,51
156	01/10/2033	502,22	22.948,30	23.450,51	278.381,13	23.450,51
157	01/11/2033	463,97	22.986,54	23.450,51	255.394,58	23.450,51
158	01/12/2033	425,66	23.024,85	23.450,51	232.369,73	23.450,51
159	01/01/2034	387,28	23.063,23	23.450,51	209.306,50	23.450,51
160	01/02/2034	348,84	23.101,67	23.450,51	186.204,84	23.450,51
161	01/03/2034	310,34	23.140,17	23.450,51	163.064,67	23.450,51
162	01/04/2034	271,77	23.178,74	23.450,51	139.885,93	23.450,51
163	01/05/2034	233,14	23.217,37	23.450,51	116.668,56	23.450,51
164	01/06/2034	194,45	23.256,06	23.450,51	93.412,50	23.450,51
165	01/07/2034	155,69	23.294,82	23.450,51	70.117,68	23.450,51
166	01/08/2034	116,86	23.333,65	23.450,51	46.784,03	23.450,51
167	01/09/2034	77,97	23.372,54	23.450,51	23.411,49	23.450,51

	168 01/10/2034	39,02	23.411,49	23.450,51	0,00		23.450,51
--	----------------	-------	-----------	-----------	------	--	-----------

# Propuesta de Servicios Auxiliares

## MELCHOR MASCARÓ-EDIFICIO PARCBIT

Presupuesto nº 5649/20

Palma, a 28 de abril de 2020





# Índice

Introducción Grupo Trablisa.....	4
Objetivo de la propuesta.....	6
Descripción del servicio.....	6
Funciones a realizar por el personal del servicio.....	8
Funciones excluidas de la operativa del Personal Auxiliar .....	8
Oferta Económica.....	7
Validez de la oferta y forma de pago.....	8
Contacto.....	9

## Introducción Visabren Servicios Generales, s.l.

VISABREN SERVICIOS GENERALES, S.L., forma parte del **Grupo Trablisa** con sede central en Palma de Mallorca, calle Selleters i Basters, nº 2, en el Polígono de Son Castelló, se constituyó ante la necesidad de dar respuesta a las demandas de los clientes de servicios diferentes al ámbito de la seguridad.

Actualmente cuenta con más de 570 empleados. Su sede se encuentra en Palma de Mallorca, y posee Delegaciones en Sevilla, Huelva, Cádiz, Campo de Gibraltar, Málaga, Menorca, Ibiza, Barcelona y Madrid.

Colaboramos con nuestros clientes en el diseño de sus procedimientos organizativos, buscando que las empresas puedan dedicarse exclusivamente a su actividad profesional, despreocupándose de aspectos que para ellos deberían ser complementarios.

Nuestra decidida apuesta por alcanzar un alto nivel de calidad en la prestación de nuestros servicios y la flexibilidad para ajustarnos a las necesidades de los clientes, son fruto de una cuidada selección y formación que se ha visto refrendada por la confianza de nuestros clientes.

Las prestaciones que realizan los auxiliares de servicios en los establecimientos de nuestros clientes pueden clasificarse en:

### Servicios de Portería y Conserjerías

Recepción, control y orientación de visitantes, control de accesos, comprobación de documentos, labores de información, control de aforo, revisiones técnicas de los establecimientos, colaboración en los planes de emergencia, etc. Todo ello realizado en edificios e inmuebles públicos o privados.



### Servicios Protocolo y Comunicación

Funciones de Atención al usuario y/o Cliente dirigidas a la celebración de Eventos, Convenciones, Ferias, Museos, Exposiciones, Atención al Público, Gestión en Aeropuertos de Salas VIP, Salas de Autoridades, entre otros.

### Servicio de Atención Telefónica

Especializados en recepción de llamadas como centralitas, buzones de reclamaciones, servicios de calidad, entrevistas telefónicas, estadísticas de recepción de llamadas, etc.

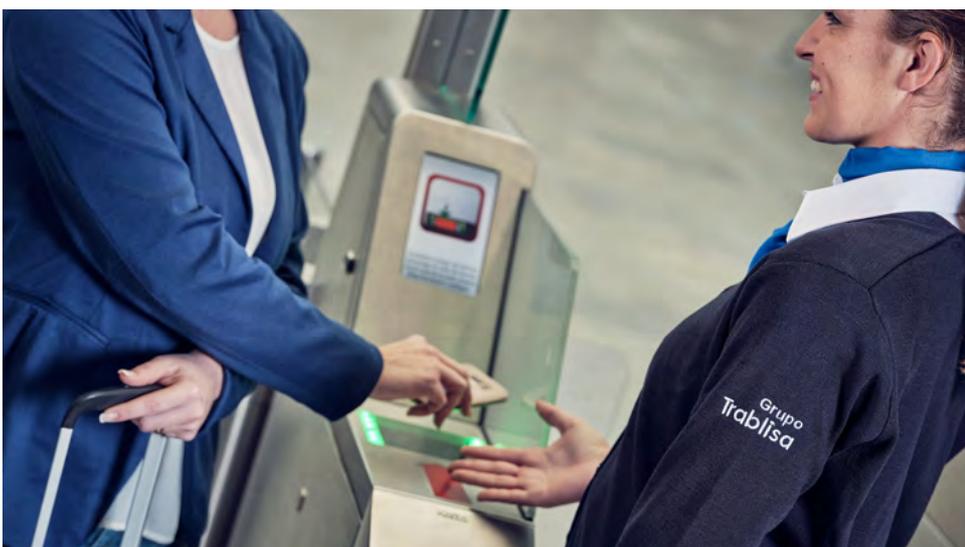
### Servicios de Operación de Centros de Control

Comprobación del estado y funcionamiento de las instalaciones generales, control de los bienes o productos existentes en el establecimiento, control a través de medios técnicos los sistemas de mantenimiento que no sean propiamente de seguridad (calderas, instalaciones eléctricas, etc).

### Servicios de Control de Tránsito

Control de tránsito en zonas reservadas o de circulación restringida en el interior de fábricas, instalaciones industriales, plantas de producción, grandes centros de proceso de datos y similares.

Esta figura está extendida a zonas donde existe necesidad de regulación de personas o vehículos en diferentes entornos.



## Certificaciones de Calidad

**VISABREN SERVICIOS GENERALES, S.L.** está certificada por la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) bajo la norma UNE-EN ISO 9001, UNE-EN ISO 14001 y OSHAS 18001, poniendo de manifiesto el compromiso de toda la organización en pos de asegurar y mejorar la satisfacción de nuestros Clientes, a través de la implantación de un sistema de gestión de calidad y de la mejora continua sobre los servicios prestados.



En todas las funciones citadas cuidan al máximo la imagen de su personal, ya que entiende que a su vez representa la imagen que el Cliente da a los usuarios del servicio. La buena imagen del personal de **VISABREN SG** se basa principalmente en un aspecto aseado, una vestimenta acorde con el servicio y el lugar y un excelente trato a los usuarios.

Colaboramos con nuestros Clientes en el diseño de sus procedimientos organizativos, buscando que las empresas puedan dedicarse exclusivamente a su actividad profesional, despreocupándose de aspectos que para ellos deberían ser complementarios.

## Objetivo de la propuesta

---

El objetivo de este documento es presentar una propuesta ofreciendo servicios de auxiliares para Melchor Mascaró en Edificio ParcBit.

## Organización del servicio.

A continuación, se presenta el horario de servicios solicitados por el Cliente:

Duración: Anual Inicio a determinar por el cliente

Horario: 1 Auxiliar de Servicios de lunes a viernes de 8 a 19 horas.

## Oferta Económica

	Precio medio/hora	Importe anual estimado servicio	Importe mensual estimado servicio
<b>Auxiliar de Servicio</b>	13,52 €	37.168,73 €	3.097,39 €

*\*Los precios no incluyen el IVA (21%)*

*Nota: La facturación mínima del servicio son de 3 meses, en el caso de realizarse el servicio por una duración inferior, se facturarán el importe total de 3 meses de servicio*

Nuestra tarifa incluye:

- Seguro de vida y de responsabilidad civil.
- Sustituciones por baja de enfermedad u otras causas.
- Uniformidad reglamentaria.
- Servicios de inspección y control.
- Equipos de comunicación
- Asesoría técnica
- Informes de incidencias



## Validez de la oferta y forma de pago.

### Validez de la oferta:

Estas tarifas son válidas hasta 31 de diciembre de 2020. A fecha 1 de enero de 2021 y con carácter anual se revisarán en la misma proporción en que varíen los costes de contratación laboral, en virtud del Salario Mínimo Interprofesional decretado y/o de la cotización de la Seguridad Social, o como consecuencia de la entrada en vigor de normas jurídicas generales o especiales.

**Forma de pago:** transferencia bancaria 30 días fecha factura. El precio del servicio podrá variar si el cliente solicita cambio en las condiciones fijadas en el presente presupuesto, en cuanto a horario del servicio, personal o forma de pago.

## Funciones a realizar por el personal del servicio.

Las funciones a desarrollar por parte de los Auxiliares son las siguientes:

- Tareas de recepcionista/conserje.
- Información y Atención al Cliente.
- Gestión de correspondencia.
- Aseguramiento del cumplimiento de las normas propias del recinto.
- Observación y control de movimientos de personas.
- Observación y detección de anomalías.
- Control de actividades en las instalaciones.
- Cualquier otra consensuada con el cliente, dentro de los límites de su categoría laboral.
- Control de accesos del edificio ,
- Conexión/desconexión de las alarmas
- Cualquier otra consensuada con el cliente, dentro de los límites de su categoría laboral.

## Funciones excluidas de la operativa del Personal Auxiliar

- Funciones de vigilancia y seguridad (rondas de vigilancia).
- Inspeccionar y/o revisar bolsos o equipajes.

## Contacto

### Grupo Trablisa

Sede Central  
Camí dels Reis s/n  
Edificio Trablisa  
Polígono Son Castelló  
07009 Palma

Tel. 971 001 170

Fax. 971 431 428

[vigilancia@trablisa.es](mailto:vigilancia@trablisa.es)



C. Madrid · Cataluña · C. Valenciana · Andalucía · Baleares





## MELCHOR MASCARO, SA

EPIGRAFE 861.1 ALQUILER DE VIVIENDAS

CUOTA NACIONAL	
Valor catastral	>600.000
Cuota nacional	0,10% 0,00000
Superficie Local	10
Bonificación superficie	5%
Superficie computable	9,5
V. superficie	1,94
Coefficiente corrector	1,5
<b>Cuota de superficie</b>	<b>2,91</b>
<b>CUOTA DE TARIFA</b>	<b>0,00</b>
Coefficiente ponderación	1,33
Cuota incrementada	0,00
Coef. Situación	1
Cuota tributaria	0,00
Recargo (0,30*Cuota)	0,00
<b>Cuota a pagar</b>	<b>- €</b>

### Epígrafe 861.1. Alquiler de viviendas.

Cuota nacional de **0,10 por ciento** del valor catastral asignado a las viviendas a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

#### Notas:

1ª. El presente epígrafe comprende el alquiler, con o sin opción de compra, de toda clase de inmuebles destinados a vivienda.

2ª. Los sujetos pasivos cuyas cuotas por esta actividad sean inferiores a 601,01 euros tributarán por cuota cero.

EPIGRAFE 861.2 ALQUILER DE LOCALES

CUOTA NACIONAL	
Valor catastral	850.000,00 € >600.000
Cuota nacional	0,10% 850,00
Superficie Local	10
Bonificación superficie	5%
Superficie computable	9,5
V. superficie	1,94
Coefficiente corrector	1,5
<b>Cuota de superficie</b>	<b>2,91</b>
<b>CUOTA DE TARIFA</b>	<b>852,91 €</b>
Coefficiente ponderación	1,33 €
Cuota incrementada	1.134,37 €
Coef. Situación	1,00
Cuota tributaria	1.134,37 €
Recargo (0,30*Cuota)	340,31 €
<b>Cuota a pagar</b>	<b>1.474,68 €</b>

### Epígrafe 861.2. Alquiler de locales industriales y otros alquileres n.c.o.p.

Cuota nacional de **0,10 por ciento** del valor catastral asignado a los locales industriales y demás bienes comprendidos en este epígrafe a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

#### Notas:

1ª. El presente epígrafe comprende el arrendamiento de terrenos, locales industriales, de negocios y demás bienes inmuebles de naturaleza urbana no clasificados en el epígrafe anterior.

2ª. Los sujetos pasivos cuyas cuotas por esta actividad sean inferiores a 601,01 euros tributarán por cuota cero.

VC> 601.010,00 €

#### Coefficiente corrector de la superficie.

El importe total del valor del elemento superficie, resultante de la aplicación de los cuadros anteriores, se ponderará mediante la aplicación del COEFICIENTE CORRECTOR que corresponda en función del tipo de actividad que se ejerza y el importe de la cuota que resulte para este de la aplicación de las tarifas antes de considerar el elemento superficie.

Así, utilizaremos la siguiente tabla para ver el coeficiente corrector a aplicar:

Tramos de cuota Euros	Sección 1.ª: Divisiones	Sección 1.ª:
De 37,32 a 622,05	1	0,5
De 622,06 a 1.244,10	1,5	0,5
De 1.244,11 a 3.110,24	2	1
De 3.110,25 a 6.220,48	2,5	1,5
Más de 6.220,48	3	2

Este índice será aplicable tanto a las cuotas municipales como a las provinciales y nacionales, en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo del IAE.

[Se muestra de forma expresa en el artículo 86 del Texto Refundido Regulator de las Haciendas Locales \(LRHL\) mediante la siguiente tabla:](#)

<b>Importe neto de la cifra de negocios (euros)</b>	<b>Coficiente</b>
Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00	1,29
Desde 5.000.000,00 hasta 10.000.000,00	1,3
Desde 10.000.000,00 hasta 50.000.000,00	1,32
Desde 50.000.000,00 hasta 100.000.000,00	1,33
Más de 100.000.000,00	1,35
Sin cifra neta de negocio	1,31

	Datos anuales			Datos trimestrales				Datos mensuales				
	2017	2018	2019	I-19	II-19	III-19	IV-19	I-20	Ene 20	Feb 20	Mar 20	Abr 20
<b>Precios y costes (a)</b>												
Índice de Precios de la Vivienda (INE) (Tasa interanual)												
Total nacional	6,2	6,7	5,1	6,8	5,3	4,7	3,6	...	...	...	...	...
Vivienda nueva (1ª transmisión)	6,0	6,4	7,4	10,4	7,2	6,6	5,3	...	...	...	...	...
Vivienda de segunda mano	6,3	6,8	4,8	6,2	5,0	4,4	3,4	...	...	...	...	...
Valor Tasado (Ministerio de Fomento)												
Precio medio del m2 de la vivienda libre												
Total nacional (Tasa interanual)	2,4	3,4	...	4,4	3,1	3,1	...	...	...	...	...	...
Total nacional (Euros/m2)	1 539	1 591	...	1 636	1 637	1 638	...	...	...	...	...	...
En función de la antigüedad (Tasa interanual)												
Vivienda nueva (<=5 años)	2,8	1,4	3,6	4,1	4,0	2,8	3,6	...	...	...	...	...
Vivienda de segunda mano (>5 años)	2,3	3,5	3,1	4,4	3,1	3,1	2,1	...	...	...	...	...
En función del área geográfica (Tasa interanual)												
Provincia de Madrid	5,6	8,5	...	8,3	5,2	4,6	...	...	...	...	...	...
Provincia de Barcelona	6,4	6,6	...	7,4	5,1	3,8	...	...	...	...	...	...
Provincias costa este, costa sur e islas	1,5	3,0	...	3,9	3,8	3,7	...	...	...	...	...	...
Precios de oferta. (Tasa interanual)												
Precio medio m2. Sociedad de Tasación (b)	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Precio medio m2. Fotocasa	3,9	6,6	...	8,1	...	...	...	...	...	...	...	...
Precio medio m2. Idealista	4,3	8,5	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
IPC de alquileres (INE) (Tasa interanual)	0,4	1,3	1,6	1,6	1,6	1,6	1,4	1,4	1,4	1,4	1,3	...
Índice de costes de la edificación (Tasa interanual)	1,7	2,1	1,3	2,5	2,4	0,8	-0,5	...	-0,1	-0,3	...	...
Deflactor de la inversión en vivienda (CNTR)	3,9	4,4	9,2	9,4	9,4	10,0	8,2	5,6	...	...	...	...
<b>Actividad - Oferta</b>												
Viviendas visadas en los últimos 12 meses (c)												
Total nacional (Tasa interanual)	26,2	24,7	5,5	24,8	19,6	12,6	5,5	...	1,9	1,0	...	...
Total nacional (Miles)	81	101	106	105	107	107	106	...	105	105	...	...
Viviendas iniciadas en los últimos 12 meses (c)												
Total nacional (Tasa interanual)	3,0	49,8	5,2	44,1	17,8	12,2	5,2	...	...	...	...	...
Total nacional (Miles)	69	103	109	107	108	109	109	...	...	...	...	...
En función del tipo de vivienda (Miles)												
Libres	62	91	96	96	98	97	96	...	...	...	...	...
Protegidas	7	12	12	11	11	12	12	...	...	...	...	...
Protegidas en % del total	10,6	11,5	11,3	10,5	9,7	10,9	11,3	...	...	...	...	...
En función del área geográfica (Tasa interanual)												
Provincia de Madrid	43,6	15,6	10,3	4,1	3,3	-1,4	10,3	...	...	...	...	...
Provincia de Barcelona	30,6	6,7	8,0	9,8	17,6	19,3	8,0	...	...	...	...	...
Provincias costa este, costa sur e islas	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Actividad - Demanda</b>												
Nº de transacciones de compraventa de viviendas												
Ante notario (Ctro Información Estadística del Notariado)												
Total nacional (Tasa interanual)	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Total nacional (Miles)	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Ante notario (Ministerio de Fomento)												
Total nacional (Tasa interanual)	16,3	9,5	-2,5	2,2	-7,3	-6,2	1,5	...	...	...	...	...
Total nacional (Miles)	532	583	568	138	150	124	157	...	...	...	...	...
En función de la antigüedad (Tasa interanual)												
Vivienda nueva	7,0	12,1	-0,5	8,8	2,3	-6,6	-4,1	...	...	...	...	...
Vivienda de segunda mano	17,3	9,2	-2,7	1,6	-8,2	-6,1	2,2	...	...	...	...	...
En función del área geográfica (Tasa interanual)												
Provincia de Madrid	19,7	5,8	-8,1	-1,3	-17,7	-8,3	-3,7	...	...	...	...	...
Provincia de Barcelona	14,0	3,0	-2,2	3,7	-8,9	-0,8	-1,6	...	...	...	...	...
Provincias costa este, costa sur e islas	15,8	9,5	-3,2	-0,1	-8,3	-6,9	2,6	...	...	...	...	...
Registradas												
Total nacional (Tasa interanual)	15,4	10,8	-3,1	4,5	-3,6	-9,6	-3,3	...	-2,6	0,1	...	...
Total nacional (Miles)	468	518	502	135	130	121	116	...	47	44	...	...
En función de la antigüedad (Tasa interanual)												
Vivienda nueva	10,8	10,2	1,2	14,5	0,5	-10,1	0,6	...	-8,8	0,2	...	...
Vivienda de segunda mano	16,4	10,9	-4,0	2,3	-4,4	-9,5	-4,2	...	-1,2	0,1	...	...
Inversión en vivienda (Tasa interanual) (CNTR) (a)	11,5	7,7	2,9	3,0	3,7	2,3	2,8	-10,6	...	...	...	...

1.5 INDICADORES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA  
a) Variables más significativas (continuación)

7-Mayo-2020 11:57:51

	Datos anuales			Datos trimestrales					Datos mensuales			
	2017	2018	2019	I-19	II-19	III-19	IV-19	I-20	Ene 20	Feb 20	Mar 20	Abr 20
<b>VARIABLES DEMOGRÁFICAS (c)</b>												
Población >=25 años (EPA)												
Variación interanual (miles)	98	227	296	249	283	306	296	289	...	...	...	...
<b>Hogares (EPA)</b>												
Número (millones)	18,53	18,63	18,75	18,65	18,68	18,71	18,75	18,77	...	...	...	...
Variación interanual (miles)	43	95	122	107	115	120	122	122	...	...	...	...
<b>ACCESIBILIDAD</b>												
<b>Condiciones de financiación (a)</b>												
Plazo medio de las nuevas hipotecas (años)	23,4	23,6	23,6	23,7	23,7	23,8	23,3	...	...	...	...	...
Relación préstamo/Valor (%) (RPV)(Operaciones nuevas)	65,1	65,7	64,5	64,6	65,5	64,7	63,0	63,8	...	...	...	...
Porcentaje de préstamos nuevos con RPV > 80%	14,0	14,8	12,1	13,1	13,7	12,8	8,9	9,4	...	...	...	...
Tipo de interés de los nuevos préstamos vivienda (%)	2,2	2,2	2,2	2,4	2,3	2,1	2,0	...	...	...	...	...
<b>Mercado de trabajo</b>												
<b>Ocupados (EPA)</b>												
(Variación interanual) (miles) (c)	490	566	402	597	461	346	402	210	...	...	...	...
Tasa paro juvenil (20-29 años)(a)	27,5	24,3	23,0	24,1	23,0	22,9	22,3	23,5	...	...	...	...
<b>Medidas de esfuerzo (a)</b>												
Precio de la vivienda/RBD por hogar (años)	6,9	7,1	...	7,3	7,2	7,3	...	...	...	...	...	...
Esfuerzo teórico anual (%)	30,4	31,3	...	32,4	32,1	31,6	...	...	...	...	...	...
<b>RIQUEZA</b>												
<b>Riqueza financiera neta de los hogares (c)</b>												
Tasa interanual	5,6	-0,8	9,1	2,8	4,1	6,0	9,1	...	...	...	...	...
Ratio sobre PIB (%)	129,8	124,4	131,1	127,7	130,3	129,6	131,1	...	...	...	...	...
<b>Riqueza inmobiliaria de los hogares (c)</b>												
Tasa interanual	7,1	6,5	3,6	6,7	5,2	4,6	3,6	...	...	...	...	...
Ratio sobre PIB (%)	425,1	437,1	...	441,3	439,8	...	...	...	...	...	...	...
<b>Riqueza total de los hogares (c)</b>												
Ratio sobre PIB (%)	554,9	561,5	...	569,0	570,1	...	...	...	...	...	...	...
<b>CRÉDITO (INCLUYENDO TITULIZACIÓN)</b>												
<b>Crédito total al sector privado no financiero</b>												
Tasa interanual (a)	0,5	0,4	1,0	1,0	1,0	1,3	0,4	0,4	0,7	0,3	0,3	...
<b>Crédito hipotecario total</b>												
Tasa interanual (a)	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Saldo en % del PIB (c)	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Crédito a los hogares para adquisición de viviendas</b>												
Tasa interanual (a)	-2,9	-2,0	-1,2	-1,2	-1,1	-1,2	-1,1	-1,2	-1,1	-1,0	-1,5	...
Saldo en % del PIB (c)	45,6	43,8	41,7	43,2	42,7	42,2	41,7	41,7	...	...	...	...
<b>Número de préstamos hipotecarios nuevos (Tasa interanual)</b>												
Total	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Para la adquisición de vivienda	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Créditos dudosos a los hogares para la adquisición y rehabilitación de vivienda. Ratio de dudosidad (a)</b>												
	4,75	4,38	3,77	4,08	3,90	3,64	3,47	...	...	...	...	...

1.5 INDICADORES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA  
a) Variables más significativas (continuación)

7-Mayo-2020 11:58:11

	Datos anuales			Datos trimestrales					Datos mensuales			
	2017	2018	2019	I-19	II-19	III-19	IV-19	I-20	Ene 20	Feb 20	Mar 20	Abr 20
<b>Rentabilidad de inversiones alternativas</b>												
Acumulado en los últimos 12 meses (c)												
Vivienda (alquiler más variación de precios) . . . . .	11,4	10,6	7,4	10,7	9,2	8,5	7,4	...	...	...	...	...
Rentabilidad bruta por alquiler . . . . .	4,2	4,0	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,8	...	...	...	...
Bonos del Estado a 10 años (d). . . . .	1,5	1,4	0,5	1,1	0,4	0,1	0,5	0,5	0,3	0,3	0,5	0,8
Depósitos de hogares e ISFLSH (e). . . . .	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	...
Bolsa (IBEX-35) . . . . .	7,4	-15,0	11,8	-3,8	-4,4	-1,5	11,8	-26,6	3,4	-6,0	-26,6	-27,7
<b>Comparación internacional</b>												
Índices de precios reales.Tasas interanuales (a)												
España . . . . .	4,5	5,0	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Alemania . . . . .	2,9	3,4	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Francia . . . . .	1,8	1,3	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Italia . . . . .	-2,2	-1,7	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Holanda . . . . .	5,9	7,4	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
UEM . . . . .	2,8	3,0	2,8	2,6	2,7	2,9	3,0	...	...	...	...	...
Reino Unido . . . . .	2,4	1,0	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Estados Unidos. . . . .	3,7	3,1	1,7	2,0	1,6	1,6	1,7	...	...	...	...	...
Japón . . . . .	2,1	0,9	1,2	2,0	1,1	0,9	0,7	...	...	...	...	...

Fuentes: INE, Ministerio de Fomento, Colegio de Registradores, CIEN, Sociedad de Tasación, Fotocasa, Idealista, Sociedad de bolsas S.A. BIS, OCDE, BCE y Banco de España. (Véase nota metodológica adjunta)

(a) Media del período.

(b) Datos semestrales. Incluye vivienda nueva y de segunda mano

(c) Fin de período.

(d) Mercado secundario.

(e) Depósitos en entidades de crédito a más de 1 y hasta 2 años. Tipos de interés (TEDR) de nuevas operaciones. TEDR: Tipo efectivo definición restringida, que equivale a TAE sin incluir comisiones.

	1970	1981	1991	2001	2011	2013	2014	2015	2016
<b>Parque de viviendas</b>									
Número de viviendas (Censos)(a)	10 658 882	14 726 134	17 206 363	20 946 554	25 208 623	25 245 153	25 209 090	25 170 713	25 128 576
Número de viviendas por hogar	...	...	...	...	1,40	1,38	1,37	1,37	1,36
<b>Porcentaje de viviendas (Censos)</b>									
Principales	79,8	70,8	68,2	67,7	71,7	...	...	...	...
Secundarias	7,5	12,9	17,0	17,4	14,6	...	...	...	...
Desocupadas y otras	12,7	16,3	14,8	14,8	13,7	...	...	...	...
<b>Porcentaje de viviendas principales (Censos)</b>									
En propiedad	63,4	73,1	78,3	82,2	78,9	...	...	...	...
En alquiler	30,1	20,8	15,2	11,4	13,5	...	...	...	...
En cesión y otras formas	6,5	6,1	6,5	6,5	7,6	...	...	...	...
<b>Porcentaje de viviendas principales (b)</b>									
En propiedad	...	...	79,3	84,5	79,6	77,7	78,0	77,3	77,1
En alquiler	...	...	13,5	9,6	14,9	15,4	14,9	15,6	16,3
En cesión y otras formas	...	...	7,2	5,9	5,5	6,9	7,0	7,1	6,5

Fuente: INE y Banco de España

(a) Años intercensales: estimación del Banco de España.

(b) Hasta 2004, Encuesta Continua de Presupuestos Familiares (ECPF); desde 2005, Encuesta de Condiciones de Vida (ECV).

# QNTM

PROJECTS &  
MANAGEMENT

## OFERTA HONORARIOS INGENIERÍA



**QNTM-MANAGEMENT**

**Cristóbal Ramis de Ayreflor Rigo – Ing. Técnico Naval col. Nº 1511  
c/ Huertos, nº8a – 07003 – Palma – [cramis@qntm-management.com](mailto:cramis@qntm-management.com)**

**ATT. Antonia Mascaro**

**Melchor Mascaro, S.A.**

El presente presupuesto de honorarios de ingeniería ha sido redactado para realizar proyecto para la obtención de licencia de actividad, cálculo y diseño de instalaciones de un edificio de oficinas de aproximadamente de unos 4.000 m<sup>2</sup> en el Parc Bit (Palma).

La presente oferta económica se refiere a: proyecto de actividad; proyecto de ejecución y la dirección de obra, cumpliendo toda la normativa vigente relacionada de aplicación.

Forma parte de esta oferta la colaboración y coordinación con otros técnicos implicados en la definición y desarrollo del proyecto según las necesidades y criterios definidos por el promotor.

### **1- CAPÍTULOS INGENIERÍA OFERTADOS**

<b>CAPÍTULO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>HONORARIOS (€)</b>
<b>1. PROYECTO DE ACTIVIDAD</b>	Proyecto de actividad permanente mayor para edificio de oficinas. Documentación necesaria para la tramitación ante el Ayuntamiento de Palma.	<b>3.900,00</b>
<b>2. PROYECTO EJECUTIVO DE INSTALACIONES</b>	Proyecto ejecutivo de las instalaciones: Cálculos, Diseño, Memorias, Mediciones y Planos	<b>5.500,00</b>
<b>3. DIRECCIÓN DE OBRA</b>	Control y dirección técnica de la ejecución de las instalaciones. Pruebas y emisión de certificados	<b>6.500,00</b>

### **2- CONDICIONES ECONÓMICAS**

Este presupuesto **NO** incluye:

- **El IVA correspondiente (21%)**
- **Organismos colaboradores.**
- **Tasas**

### **3- PROVISIÓN DE FONDOS**

A la aceptación de este presupuesto se facturará una provisión de fondos correspondiente al 25% del total del primer capítulo (Proyecto de Actividad).

**QNTM-MANAGEMENT**

**Cristóbal Ramis de Ayreflor Rigo – Ing. Técnico Naval col. Nº 1511  
c/ Huertos, nº8a – 07003 – Palma – cramis@qntm-management.com**

**4- ACEPTACIÓN DE LA OFERTA**

En caso de aceptación de la oferta se deberán firmar todas las hojas de la oferta por parte del promotor y enviar por e-mail a la siguiente dirección [cramis@gntm-management.com](mailto:cramis@gntm-management.com)

ACEPTO LA PROPUESTA REALIZADA (y descrita en esta presente oferta)	
Fdo. Cliente C.I.F. ....	
Fecha	22 de abril de 2020

# SEGURO MULTIRRIESGO EMPRESARIAL

Sector: ACTIVIDADES DE SERVICIOS  
PROPUESTA



Claves entidad: 22 92  
Agente: 9999999  
Referencia: 078W4K55AA499173



Dirigido a MELCHOR MASCARO, S.A.U.  
CIF A07045248

## CARACTERÍSTICAS DEL RIESGO

- \* ACTIVIDAD: OFICINAS (EDIFICIOS DE), Nº DE RIESGOS ASEGURADOS: 1
- \* DESCRIPCIÓN DEL RIESGO: LOCAL EN REGIMEN DE ALQUILER O CESION A TERCEROS . CONSTRUIDO EN: 2020, CON UNA SUPERFICIE DE 4600 METROS CUADRADOS Nº DE PLANTAS 4 SOBRE RASANTE Y 1 BAJO RASANTE SITUADA EN CL EDF. EN PARC BIT 07121 ESTABLIMENTS ILLES BALEARS
- \* EL ESTABLECIMIENTO DISPONE FRENTE AL RIESGO DE INCENDIO DISPONE DE EXTINTORES ;

## BIENES, VALORES Y COBERTURAS ASEGURABLES

### DAÑOS MATERIALES

- CONTINENTE	4.600.000,00 EUROS	TRANSPORTES (P/VEHÍCULO):	NO CONTRATADA
* DAÑOS ESTÉTICOS:	610,00 EUROS	DEFENSA JURÍDICA:	5.000,00 EUROS
- CONTENIDO:	NO CONTRATADA	CONEXIÓN PROFESIONALES:	INCLUIDA
- MERCANCÍAS / EXISTENCIAS:	NO CONTRATADA	ACCIDENTES (POR ASEGURADO):	NO CONTRATADA
* MAXIMO:		- FALLECIMIENTO:	NO CONTRATADA
* PROMEDIO:		- INVALIDEZ PERMANENTE:	NO CONTRATADA
- MOBILIARIO / MAQUINARIA:	NO CONTRATADA	- INV. TEMPOR. (EUROS/MES):	NO CONTRATADA
AVERÍA DE MAQUINARIA:	NO CONTRATADA	- GASTOS SANITARIOS:	NO CONTRATADA
PÉRDIDA DE EXPLOTACIÓN:	NO CONTRATADA	- INCAP. PERMANENTE TOTAL:	NO CONTRATADA
RESPONSABILIDAD CIVIL	NO CONTRATADA	- INCAP.PERMAN ABSOLUTA:	NO CONTRATADA
		- GRAN INVALIDEZ:	NO CONTRATADA
		R.C./PROP. DE INMUEBLES:	601.020,00 EUROS

## CLÁUSULAS APLICABLES

Son de aplicación la/s cláusula/s siguiente/s:

CLÁUSULAS

EN ESTABLIMENTS, A 31 DE MARZO DE 2020

La Entidad Aseguradora

El Tomador del Seguro

Consejero Delegado MAPFRE ESPAÑA

MAPFRE ESPAÑA, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. SE COMPROMETE A MANTENER LAS PRIMAS Y CONDICIONES DE COBERTURA PROPUESTAS DURANTE LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE LA MISMA. ESTA PROPUESTA ES DE CARÁCTER INFORMATIVO Y NO SURTE EFECTOS CONTRACTUALES.

Este documento carece de validez contractual

Tiene a su disposición el Condicionado General, el Informe de Solvencia, la Nota Informativa y la Cláusula de Indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros en la página web [www.mapfre.es](http://www.mapfre.es).



**CLÁUSULAS APLICABLES (Continuación)**

RESPONSABILIDAD CIVIL COMO PROPIETARIO DE INMUEBLES (CP15).

PRIMA ANUAL DEL SEGURO, INCLUIDOS IMPUESTOS Y RECARGOS ..... 2.682,64 EUROS  
FORMA DE PAGO: ANUAL

**CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Información básica sobre protección de datos	
Responsable	MAPFRE ESPAÑA, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.
Finalidades	Gestión del contrato de seguro, elaboración de perfiles para el adecuado desarrollo del contrato de seguro, gestión integral y centralizada de su relación con el Grupo MAPFRE y envío de información y publicidad sobre ofertas de productos y servicios del Grupo MAPFRE.
Legitimación	Ejecución del contrato.
Destinatarios	Podrán comunicarse datos a terceros y/o realizarse transferencias de datos a terceros países en los términos señalados en la Información Adicional.
Derechos	Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, oposición y portabilidad, detallados en la Información Adicional de Protección de Datos.
Información Adicional	Puede consultar la Información Adicional de Protección de Datos en <a href="http://www.mapfre.es/RGPD#/Docs/ESPESPPATCLIPART01401ESES02">http://www.mapfre.es/RGPD#/Docs/ESPESPPATCLIPART01401ESES02</a> .

El Tomador/Asegurado/Afectado queda informado y consiente expresamente mediante la firma del presente documento, el tratamiento de los datos suministrados voluntariamente en el mismo, así como el de todos aquellos datos que pudiera facilitar a MAPFRE ESPAÑA, directamente o a través de su mediador, y los que se obtengan mediante grabación de conversaciones telefónicas o como consecuencia de su navegación por las páginas web de Internet u otro medio, con motivo del desarrollo del contrato o de la consulta, solicitud o contratación de cualquier servicio o producto, incluso una vez finalizada la relación precontractual o contractual incluidas, en su caso, las comunicaciones o las transferencias internacionales de los datos que pudieran realizarse, todo ello para las finalidades detalladas en la Información Adicional de Protección de Datos incluida en <http://www.mapfre.es/RGPD#/Docs/ESPESPPATCLIPART01401ESES02>.

El Tomador/Asegurado/Afectado consiente a su vez, la grabación de las conversaciones telefónicas que se mantengan con MAPFRE ESPAÑA por razón del contrato de seguro.

EN ESTABLIMENTS, A 31 DE MARZO DE 2020

La Entidad Aseguradora

El Tomador del Seguro



Consejero Delegado MAPFRE ESPAÑA

MAPFRE ESPAÑA, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. SE COMPROMETE A MANTENER LAS PRIMAS Y CONDICIONES DE COBERTURA PROPUESTAS DURANTE LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE LA MISMA. ESTA PROPUESTA ES DE CARÁCTER INFORMATIVO Y NO SURTE EFECTOS CONTRACTUALES.

Este documento carece de validez contractual

Tiene a su disposición el Condicionado General, el Informe de Solvencia, la Nota Informativa y la Cláusula de Indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros en la página web [www.mapfre.es](http://www.mapfre.es).



## CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES (Continuación)

MAPFRE ESPAÑA podrá consultar sus datos en ficheros sobre cumplimiento e incumplimiento de obligaciones dinerarias o de prevención del fraude.

En caso de que los datos facilitados se refieran a terceras personas físicas distintas del Tomador/Asegurado/Afectado, éste garantiza haber recabado y contar con el consentimiento previo de los mismos para la comunicación de sus datos y haberles informado, con carácter previo a su inclusión en el presente documento, de las finalidades del tratamiento, comunicaciones y demás términos previstos en el mismo y en la Información Adicional de Protección de Datos.

El Tomador/Asegurado/Afectado declara que es mayor de dieciocho años. De igual modo, en caso de que los datos que proporcione sean de menores de edad, como padre/madre o tutor del menor, autoriza expresamente el tratamiento de dichos datos incluidos, en su caso, los relativos a la salud, para la gestión de las finalidades detalladas en la Información Adicional de Protección de Datos incluida en <http://www.mapfre.es/RGPD#/Docs/ESPESPPATCLIPART01401ESES02>.

El Tomador/Asegurado/Afectado garantiza la exactitud y veracidad de los datos personales facilitados, comprometiéndose a mantenerlos debidamente actualizados y a comunicar a MAPFRE ESPAÑA cualquier variación que se produzca en los mismos.

Vd. puede marcar esta casilla en caso de oponerse al tratamiento y comunicación de los datos de carácter personal por MAPFRE ESPAÑA para el envío de información y publicidad sobre ofertas de productos y servicios de MAPFRE ESPAÑA, de las distintas entidades del Grupo MAPFRE, así como de aquellas entidades terceras con las que cualquier empresa del Grupo MAPFRE haya suscrito acuerdos de colaboración, en cuyo caso no podremos informarle de los descuentos, obsequios, promociones y otras ventajas asociadas a los planes de fidelización de Grupo MAPFRE.

En todo caso, el consentimiento para el tratamiento de sus datos con dicha finalidad tiene carácter revocable, pudiendo retirar en cualquier momento el consentimiento prestado o ejercitar cualquiera de los derechos mencionados en la forma indicada en la Información Adicional de Protección de Datos, incluida en <http://www.mapfre.es/RGPD#/Docs/ESPESPPATCLIPART01401ESES02>.

EN ESTABLIMENTS, A 31 DE MARZO DE 2020

La Entidad Aseguradora

El Tomador del Seguro



Consejero Delegado MAPFRE ESPAÑA

MAPFRE ESPAÑA, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. SE COMPROMETE A MANTENER LAS PRIMAS Y CONDICIONES DE COBERTURA PROPUESTAS DURANTE LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE LA MISMA. ESTA PROPUESTA ES DE CARÁCTER INFORMATIVO Y NO SURTE EFECTOS CONTRACTUALES.

Este documento carece de validez contractual

Tiene a su disposición el Condicionado General, el Informe de Solvencia, la Nota Informativa y la Cláusula de Indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros en la página web [www.mapfre.es](http://www.mapfre.es).



## RESUMEN DE COBERTURAS

RESUMEN DE LA COBERTURA DE DAÑOS MATERIALES	ALCANCE DE INDEMNIZACIÓN POR COBERTURAS
<b>INCENDIO, RAYO Y EXPLOSIÓN O IMPLOSIÓN (SOLO CONTINENTE)</b>	<b>INCLUIDA</b>
- INCENDIO, EXPLOSIÓN O IMPLOSIÓN	100 %
- IMPACTO POR LA CAÍDA DIRECTA DEL RAYO	100 %
<b>FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS (SOLO CONTINENTE)</b>	<b>INCLUIDA</b>
- VIENTO, LLUVIA, PEDRISCO O GRANIZO Y NIEVE	100 %
<b>DAÑOS ELÉCTRICOS</b>	<b>INCLUIDA</b>
- DAÑOS DE ORIGEN ELÉCTRICO QUE SUFRA LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA	NO CONTRATADA
- DAÑOS QUE SUFRA LA MAQUINARIA, APARATOS Y EQUIPOS ELÉCTRICOS ASÍ COMO SUS ACCESORIOS.	
<b>RIESGOS COMPLEMENTARIOS (SOLO CONTINENTE)</b>	<b>INCLUIDA</b>
- HUMO DE ORIGEN ACCIDENTAL	100 %
- FALLO DE LAS INSTALACIONES DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS	100 %
- INUNDACIÓN	100 %
- CHOQUE O IMPACTO DE VEHÍCULOS, AERONAVES U OTROS OBJETOS	100 %
- ONDAS SÓNICAS O TURBULENCIAS PRODUCIDAS POR AERONAVES	100 %
- ACTOS VANDÁLICOS	100 %
- ACCIONES TUMULTUARIAS Y HUELGAS LEGALES	100 %
<b>DAÑOS POR AGUA (SOLO CONTINENTE)</b>	<b>INCLUIDA</b>
- DAÑOS EN LOS BIENES ASEGURADOS	Franquicia 0EUROS/stro.
- LOCALIZACIÓN DE AVERÍAS Y REPARACIÓN DE TUBERÍAS	100 %
<b>CRISTALES, LUNAS, ESPEJOS, RÓ TULOS Y APARATOS SANITARIOS (SOLO CONTINENTE)</b>	<b>INCLUIDA</b>
- ROTURAS ACCIDENTALES CONTINENTE	Franquicia 0EUROS/stro.
- ROTURAS ACCIDENTALES CONTENIDO	5.000,00EUROS/ siniestro 0EUROS/siniestro 2.000 EUROS/pieza individual en Mobiliario
<b>ROBO</b>	<b>NO CONTRATADA</b>
- DEL CONTENIDO Y DAÑOS POR ESTA CAUSA	Suma Asegurada
- DINERO EN EFECTIVO, CHEQUES, PAGARÉS, EFECTOS TIMBRADOS, SELLOS DE CORREOS, TIMBRES DEL ESTADO Y COLECCIONES DE CUALQUIER TIPO:	

EN ESTABLIMENTS, A 31 DE MARZO DE 2020

La Entidad Aseguradora

El Tomador del Seguro



Consejero Delegado MAPFRE ESPAÑA

MAPFRE ESPAÑA, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. SE COMPROMETE A MANTENER LAS PRIMAS Y CONDICIONES DE COBERTURA PROPUESTAS DURANTE LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE LA MISMA. ESTA PROPUESTA ES DE CARÁCTER INFORMATIVO Y NO SURTE EFECTOS CONTRACTUALES.

Este documento carece de validez contractual

Tiene a su disposición el Condicionado General, el Informe de Solvencia, la Nota Informativa y la Cláusula de Indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros en la página web [www.mapfre.es](http://www.mapfre.es).



## RESUMEN DE COBERTURAS (Continuación)

* DEPOSITADOS EN CAJA FUERTE		0 EUROS/siniestro
* DEPOSITADOS FUERA DE CAJA FUERTE O EN EL DOMICILIO PERMANENTE DE SU TITULAR EN HORAS DE CIERRE DEL LOCAL		0 EUROS/siniestro
* DURANTE SU TRANSPORTE A UNA ENTIDAD BANCARIA (SOLO EFECTIVO Y CHEQUES)		0 EUROS/siniestro
- BIENES PORTADOS POR EL ASEGURADO, CLIENTES Y EMPLEADOS EN EL INTERIOR DEL LOCAL		900 EUROS/siniestro
* ROPA, JOYAS, Y EFECTOS PERSONALES		200 EUROS/persona
* DINERO EN EFECTIVO		90 EUROS/persona
- DAÑOS AL CONTINENTE POR ROBO O SU INTENTO		9.000,00 EUROS/siniestro
- ASISTENCIA SANITARIA URGENTE		200 EUROS/persona
<b>TODO RIESGO ACCIDENTAL</b>	<b>NO CONTRATADA</b>	
- DAÑOS MATERIALES DIRECTOS QUE SUFRAN LOS BIENES ASEGURADOS POR CUALQUIER HECHO SÚBITO Y ACCIDENTAL, CON EXCLUSIÓN DE AQUELLOS SUPUESTOS SUSCEPTIBLES DE ASEGURAMIENTO, SE HAYAN CONTRATADO O NO, A TRAVÉS DE CUALQUIERA DE LAS GARANTÍAS PREVISTAS EN LA COBERTURA DE DAÑOS MATERIALES O EN LAS CLÁUSULAS DE CONDICIONES ESPECIALES DE LAS CONDICIONES GENERALES, ASÍ COMO SUS EXCLUSIONES Y FRANQUICIAS	<b>Franquicia: 0 EUROS/stro.</b>	
<b>DAÑOS ESTÉTICOS AL CONTINENTE</b>	<b>INCLUIDA</b>	
<b>GARANTÍAS OPCIONALES</b>		
- DESPERFECTOS EN EL CONTINENTE POR ROBO	<b>INCLUIDA</b>	
* DAÑOS POR TAL HECHO O SU INTENTO		9.000,00 EUROS/siniestro
* SUSTITUCIÓN DE CERRADURAS EN LOS SUPUESTOS DE ROBO O EXTRAVÍO DE LAS LLAVES DE ACCESO AL RIESGO ASEGURADO		900 EUROS/siniestro
<b>OTRAS PRESTACIONES</b>	<b>INCLUIDA SIEMPRE QUE SE ASEGURE CONTINENTE Y/O CONTENIDO</b>	
- SALVAMENTO, DESESCOMBRO Y EXTRACCIÓN DE LODOS		10% S. A. Ctte. o Ctdo.

EN ESTABLIMENTS, A 31 DE MARZO DE 2020

La Entidad Aseguradora

El Tomador del Seguro



Consejero Delegado MAPFRE ESPAÑA

MAPFRE ESPAÑA, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. SE COMPROMETE A MANTENER LAS PRIMAS Y CONDICIONES DE COBERTURA PROPUESTAS DURANTE LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE LA MISMA. ESTA PROPUESTA ES DE CARÁCTER INFORMATIVO Y NO SURTE EFECTOS CONTRACTUALES.

Este documento carece de validez contractual

Tiene a su disposición el Condicionado General, el Informe de Solvencia, la Nota Informativa y la Cláusula de Indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros en la página web [www.mapfre.es](http://www.mapfre.es).



## RESUMEN DE COBERTURAS (Continuación)

- DAÑOS A LOS BIENES ASEGURADOS POR LAS MEDIDAS ADOPTADAS PARA IMPEDIR, CORTAR O AMINORAR EL SINIESTRO	100%
- GASTOS DE TRANSPORTE DE LOS BIENES ASEGURADOS U OTRAS MEDIDAS CON EL FIN DE SALVARLOS DEL SINIESTRO	100%
- OBJETOS DESAPARECIDOS CON OCASIÓN DEL SINIESTRO	100%
- DAÑOS QUE SUFRAN LOS OBJETOS SALVADOS	100%
- GASTOS DE EXTINCIÓN:	
* TASA MUNICIPAL POR ASISTENCIA DE BOMBEROS	18.000,00 EUROS/siniestro
* COSTE DE LLENADO DE LOS EQUIPOS CONTRA INCENDIOS	18.000,00 EUROS/siniestro
- REPOSICIÓN DE DOCUMENTOS	18.000,00 EUROS/siniestro
- REPOSICIÓN, REOBTENCIÓN Y TRANSCRIPCIÓN DE PLANOS, PATRONES, DISEÑOS, MOLDES, MODELOS Y MATRICES	18.000 EUROS/siniestro
- GASTOS Y HONORARIOS DE PERITOS	3% indemnización máximo de 18.000 EUROS/siniestro
- PÉRDIDA DE ALQUILERES, TRASLADO DE CONTENIDO Y ALQUILER DE UN LOCAL	12 meses y 18.000,00 EUROS/siniestro
<b>AVERÍA DE MAQUINARIA</b>	<b>NO CONTRATADA</b>
	Franquicia 0 EUROS /siniestro
- DAÑOS INTERNOS QUE SUFRA LA MAQUINARIA, APARATOS Y EQUIPOS ELECTRÓNICOS	Suma Asegurada
- REOBTENCIÓN Y REIMPRESIÓN DE DATOS	/siniestro
<b>RIESGOS EXTRAORDINARIOS (Consortio de Compensación de Seguros) * Sumas y límites asegurados para cada cobertura de acuerdo a cláusula del seguro de Riesgos Extraordinarios del Consortio de Compensación de Seguros RD 300/2004.</b>	<b>INCLUIDA</b>
<b>OTRAS COBERTURAS</b>	
<b>PÉRDIDA DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>NO CONTRATADA</b>
Concepto Asegurado: No contrata paralización	
- A CONSECUENCIA DE UN SINIESTRO AMPARADO POR LA COBERTURA DE DAÑOS MATERIALES	Suma Asegurada
* PERÍODO DE INDEMNIZACIÓN: MESES	Franquicia 24 horas

EN ESTABLIMENTS, A 31 DE MARZO DE 2020

La Entidad Aseguradora

El Tomador del Seguro



Consejero Delegado MAPFRE ESPAÑA

MAPFRE ESPAÑA, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. SE COMPROMETE A MANTENER LAS PRIMAS Y CONDICIONES DE COBERTURA PROPUESTAS DURANTE LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE LA MISMA. ESTA PROPUESTA ES DE CARÁCTER INFORMATIVO Y NO SURTE EFECTOS CONTRACTUALES.

Este documento carece de validez contractual

Tiene a su disposición el Condicionado General, el Informe de Solvencia, la Nota Informativa y la Cláusula de Indemnización por el Consortio de Compensación de Seguros en la página web [www.mapfre.es](http://www.mapfre.es).



## RESUMEN DE COBERTURAS (Continuación)

<b>RESPONSABILIDAD CIVIL</b> (Base de cálculo: 4.600,00 M2.)	<b>INCLUIDA</b> Franquicia 0	Suma Asegurada
- INDEMNIZACIÓN Y FIANZAS - COSTES JUDICIALES Y DIRECCIÓN JURÍDICA - RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DE ACCIDENTES DE TRABAJO: - LÍMITE POR ANUALIDAD DEL SEGURO	<b>NO CONTRATADA</b>	601.020,00 EUROS/siniestro
<b>TRANSPORTES</b> (Número de vehículos: 0) - DAÑOS OCASIONADOS A LAS MERCANCÍAS TRANSPORTADAS EN VEHÍCULOS PROPIEDAD DEL ASEGURADO Y DENTRO DEL TERRITORIO ESPAÑOL	<b>NO CONTRATADA</b>	Suma Asegurada por vehículo
<b>ACCIDENTES PERSONALES ( ) Nº ASEG.:</b> - FALLECIMIENTO: * ANTICIPO PARA GASTOS URGENTES (SEPELIO, IMPUESTO GENERAL DE SUCESIONES, ETC.) * INDEMNIZACIÓN, IMPORTE RESTANTE HASTA COMPLETAR EL - INVALIDEZ PERMANENTE: * BAREMO DE INDEMNIZACIÓN, HASTA EL - INVALIDEZ TEMPORAL: * Mientras dure la situación de baja  * Durante el periodo de hospitalización, pago complementario  - INCAPACIDAD PERMANENTE TOTAL - INCAPACIDAD PERMANENTE ABSOLUTA - GRAN INVALIDEZ - GASTOS SANITARIOS: * ASISTENCIA FACULTATIVA * DESPLAZAMIENTOS Y ESTANCIAS	<b>NO CONTRATADA</b>	Suma Asegurada 25 % Máximo 6.015 EUROS 100 % Suma Asegurada 100 % Suma Asegurada 100 %, Máximo 2 años Franquicia de 7 días 100 % y Máximo de 3 meses Suma Asegurada Suma Asegurada Suma Asegurada Suma Asegurada Máximo 2 años Máximo 2 años

EN ESTABLIMENTS, A 31 DE MARZO DE 2020

La Entidad Aseguradora

El Tomador del Seguro



Consejero Delegado MAPFRE ESPAÑA

MAPFRE ESPAÑA, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. SE COMPROMETE A MANTENER LAS PRIMAS Y CONDICIONES DE COBERTURA PROPUESTAS DURANTE LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE LA MISMA. ESTA PROPUESTA ES DE CARÁCTER INFORMATIVO Y NO SURTE EFECTOS CONTRACTUALES.

Este documento carece de validez contractual

Tiene a su disposición el Condicionado General, el Informe de Solvencia, la Nota Informativa y la Cláusula de Indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros en la página web [www.mapfre.es](http://www.mapfre.es).



## RESUMEN DE COBERTURAS (Continuación)

* PRÓTESIS Y APARATOS ORTOPÉDICOS, RESPECTO A LA SUMA ASEGURADA MÁS ELEVADA	10 %	Máximo 3.010 EUROS
CIRUGÍA PLÁSTICA Y TRASPLANTES, RESPECTO A LA SUMA ASEGURADA MÁS ELEVADA	10 %	Máximo 3.010 EUROS
* GESTIÓN DE DOCUMENTOS		INCLUIDA
* Gastos de gestión para la obtención de documentos		Máximo 155 EUROS
<b>RIESGOS EXTRAORDINARIOS (CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS)</b>	<b>NO CONTRATADA</b>	
- DAÑOS PERSONALES:		Sumas y límites asegurados para cada garantía
* FALLECIMIENTO		
* INVALIDEZ PERMANENTE E INCAPACIDAD PROFESIONAL		
<b>COBERTURAS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS</b>		
<b>DEFENSA JURÍDICA</b>	<b>INCLUIDA</b>	
- COSTAS JUDICIALES, DIRECCIÓN JURÍDICA Y GASTOS CONEXOS		Suma Asegurada
* RECLAMACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS (INCLUSO DERIVADOS DE CULPA CONTRACTUAL)		INCLUIDA
DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y PENAL		INCLUIDA
- SERVICIO TELEFÓNICO DE ORIENTACIÓN JURÍDICA		Libre disponibilidad
<b>ASISTENCIA</b>	<b>INCLUIDA</b>	
<b>SELECCIÓN Y CONEXIÓN CON PROFESIONALES</b>		
- SERVICIOS URGENTES A CONSECUENCIA DE UN SINIESTRO AMPARADO POR LA COBERTURA DE DAÑOS MATERIALES:		
* Envío de profesionales		INCLUIDOS
* Sustitución de aparatos de T.V. o vídeo		15 días
* Vigilancia y protección del riesgo asegurado		3 días
* PROFESIONALES PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN O REFORMA EN EL RIESGO ASEGURADO		Servicio de conexión y supervisión. Gastos a cargo del asegurado
* Asesoramiento en materia de seguridad		Consulta verbal
<b>SERVICIO DE ASISTENCIA INFORMÁTICA (SIEMPRE QUE SE ASEGURE MAQUINARIA/MOBILIARIO):</b>		
* TELEASISTENCIA INFORMÁTICA REMOTA		Máximo 3 ordenadores/póliza y anualidad de seguro.
* SERVICIO DE RECUPERACIÓN DE DATOS		Máximo 2 servicios por anualidad de seguro/póliza.
* SERVICIO DE COPIA DE SEGURIDAD REMOTA		Hasta 15 Gbytes/ordenador.

EN ESTABLIMENTS, A 31 DE MARZO DE 2020

La Entidad Aseguradora

El Tomador del Seguro



Consejero Delegado MAPFRE ESPAÑA

MAPFRE ESPAÑA, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. SE COMPROMETE A MANTENER LAS PRIMAS Y CONDICIONES DE COBERTURA PROPUESTAS DURANTE LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE LA MISMA. ESTA PROPUESTA ES DE CARÁCTER INFORMATIVO Y NO SURTE EFECTOS CONTRACTUALES.

Este documento carece de validez contractual

Tiene a su disposición el Condicionado General, el Informe de Solvencia, la Nota Informativa y la Cláusula de Indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros en la página web [www.mapfre.es](http://www.mapfre.es).



## RESUMEN DE COBERTURAS (Continuación)

\* SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA A DOMICILIO

Máximo 3 ordenadores por póliza/2 servicios  
por anualidad de seguro

PROTECCIÓN DIGITAL (SIEMPRE QUE SE ASEGURE EL CONTENIDO)

\*Informe pericial tecnológico

2 informes póliza y anualidad de seguro.

\*Localización y bloqueo de dispositivos móviles

Máximo 6 dispositivos por anualidad de seguro.

\*Seguimiento y borrado de la marca o nombre en internet por daño económico o de  
reputación

Antes de firmar este documento, debe leer la información básica sobre protección de datos que se presenta en la cláusula llamada "TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES". Mediante la firma de este documento consiente el tratamiento de sus datos personales en los términos y condiciones incluidos en dicha cláusula.

EN ESTABLIMENTS, A 31 DE MARZO DE 2020

La Entidad Aseguradora

El Tomador del Seguro

  
Consejero Delegado MAPFRE ESPAÑA

MAPFRE ESPAÑA, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. SE COMPROMETE A MANTENER LAS PRIMAS Y CONDICIONES DE COBERTURA PROPUESTAS DURANTE LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE LA MISMA. ESTA PROPUESTA ES DE CARÁCTER INFORMATIVO Y NO SURTE EFECTOS CONTRACTUALES.

Este documento carece de validez contractual

Tiene a su disposición el Condicionado General, el Informe de Solvencia, la Nota Informativa y la Cláusula de Indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros en la página web [www.mapfre.es](http://www.mapfre.es).



Manacor, 5 de Mayo de 2020  
Propuesta para: MELCHOR MASCARÓ

## GESTIÓN DE COMUNICACIÓN ONLINE

### 1 Propuesta

En esta propuesta detallamos las diferentes acciones que Faqtoria desempeñará para una gestión de la comunicación para la marca mmparcbit.com y proponemos las siguientes 3 acciones:

1. ESTRATEGIA DE CONTENIDOS EN REDES SOCIALES
2. PROPUESTA GOOGLE ADS Y CONVERSIÓN
3. PROPUESTA FACEBOOK ADS Y CONVERSIÓN

#### 1. ESTRATEGIA DE CONTENIDOS EN REDES SOCIALES

El equipo de community manager de Faqtoria propone gestionar la comunicación de la marca a través de las redes sociales de mmparcbit.com. Este servicio consiste en:

- Redes sociales: Gestión de las redes sociales Facebook e Instagram. Estas dos redes sociales son básicas para el público al que vamos dirigidos. El contenido y fotografías serán acordadas y facilitadas previamente con el cliente si es necesario. Se definirá una estrategia de comunicación para redes sociales con un calendario mensual. Se presentará una batería quincenal para que el cliente valide antes de publicar, con un máximo de 2 posts semanales para cada red. Estas publicaciones serán acordadas previamente con el cliente. Al finalizar cada mes se enviará un resumen al cliente para informar de sus redes sociales.

- o Facebook: Además de compartir contenido propio de la marca, lo utilizaremos como “tabón de anuncios” para mantener informado a nuestro público objetivo de los nuevos productos, productos de temporada, cambios en la empresa, etc.
- o Instagram: Esta red social, a parte del contenido similar a Facebook, republicaremos contenido de nuestros clientes e informaremos de las novedades.

## 2. PROPUESTA GOOGLE ADS Y CONVERSIÓN

¿Qué incluye esta propuesta?

### 1. Fase previa:

- Revisión de estadísticas en Google Analytics/Google Ads
- Revisión de la web de mmparcbit.com para valorar e identificar las páginas de aterrizaje para la campaña
- Definición de objetivos de rendimiento para:
  - o La web mmparcbit.com
  - o Cuenta de Google Ads (en caso de que ya existiese)

### 2. Fase de preparación:

- Se diseñará UNA campaña con UNA URL objetivo para los servicios de mmparcbit.com
- Se realizará un estudio de palabras clave.
- En base al estudio, se establecerán diferentes grupos de anuncios para optimizar y aumentar la relevancia de estos. La cantidad de grupos de anuncios dependerá de la variedad de palabras clave encontradas.
- Elaboración del perfil de potencial cliente o buyer persona de cada servicio.
- En base a este perfil, se desarrollará un mapa de empatía para identificar comportamientos del cliente potencial.
- En función del mapa de empatía, se redactará los textos de los anuncios.
- Si en la fase previa, durante la revisión de la web de mmparcbit.com, se valora por parte de Faqtoria que la página de aterrizaje no es óptima para la conversión, se prepara un ad hoc que incluirá lo siguiente:
  - o Redacción de textos con técnicas de copywriting para maximizar la conversión.
  - o Diseño y programación de la landing page.
  - o El alojamiento web de dicha página se valorará según las posibilidades del cliente mmparcbit.com.

### 3. Fase de lanzamiento, seguimiento y optimización:

- Control diario durante la primera semana desde el lanzamiento de la campaña para acabar de ajustar pujas y comprobar el rendimiento de palabras clave y anuncios.
- Revisión mensual e introducción de mejoras para optimizar y mejorar el rendimiento.
- Informe mensual de consecución de objetivos y rendimiento de las campañas.

¿Qué deberá proporcionar el cliente?

- Acceso a Google Analytics.
- Acceso a la cuenta de Google Ads (en caso de que la tuviese).
- En caso de que no tuviese cuenta, facilitará los datos fiscales y una tarjeta o cuenta bancaria para que Faqtoria abra una cuenta en nombre de mmparcbit.com. Dicha cuenta será propiedad de mmparcbit.com.
- El máximo de información posible sobre el producto o servicio a promocionar, competidores y situación del mercado actual.
- Rellenar y enviar el documento “El perfil tiene mi cliente objetivo” que Faqtoria preparará para elaborar el buyer persona de cada servicio o producto a promocionar

### Tarifas

- Fase previa y de preparación (pago único): .....**290€** /**campaña**
- Fase de lanzamiento, seguimiento y optimización (pago mensual): .....**175€** /**campaña**
- Inversión mínima estimada: .....**300€** /**mes**
- Redacción y programación landing page: .....**150€**

Se aplicará un descuento del 5% si son 2 o 3 campañas y de un 10% al ser 4, 5 o 6 y progresivamente.

### Variable:

Precio por lead conseguido a través de la campaña de Google Ads:

- Pendiente de definir según producto/servicio a promocionar.  
\*Inversión e IVA no incluidos.

### 3. PROPUESTA FACEBOOK ADS Y CONVERSIÓN

¿Qué incluye esta propuesta?

#### 1. Fase previa:

- Revisión de estadísticas en Google Analytics, cuenta publicitaria y Píxel de Facebook
- Revisión de la web de mmparcbit.com para valorar e identificar las páginas de aterrizaje para la campaña
- Definición de objetivos de rendimiento para:
  - o La web mmparcbit.com
  - o Campaña de Facebook Ads

## 2. Fase de preparación:

- Se diseñará UNA campaña con UNA URL objetivo para los servicios de mmparcbit.com
- Elaboración del perfil de potencial cliente o buyer persona de cada servicio.
- En base a este perfil, se desarrollará un mapa de empatía para identificar comportamientos del cliente potencial.
- En función del buyer persona y su mapa de empatía, se creará un concepto de campaña.
- Según el concepto, se establecerá una línea gráfica con mensajes clave para aumentar la relevancia de los anuncios. La cantidad de grupos de anuncios o anuncios dependerá de la variedad de mensajes clave identificados.
- En base a esto, se adaptarán las creatividades a los formatos necesarios (cuyas imágenes o vídeos serán facilitados por el cliente) y se redactarán los textos de los anuncios.
- En caso de no disponer de imágenes ni vídeos, Faqtoria los elaborará en base a las necesidades de mmparcbit.com y los precios establecidos en el anexo.
- Si en la fase previa, durante la revisión de la web de mmparcbit.com, se valora por parte de Faqtoria que la página de aterrizaje no es óptima para la conversión, se prepara una ad hoc que incluirá lo siguiente:
  - o Redacción de textos con técnicas de copywriting para maximizar la conversión.
  - o Diseño y programación de la landing page.
  - o El alojamiento web de dicha página se valorará según las posibilidades de mmparcbit.com.
  - o El precio por landing page se puede consultar en el anexo de precios.

## 3. Fase de lanzamiento, seguimiento y optimización:

- Control diario de la campaña para comprobar el rendimiento de los anuncios
- Introducción de mejoras para optimizar y mejorar el rendimiento
- Informe mensual de consecución de objetivos y rendimiento de las campañas  
¿Qué deberá proporcionar el cliente?
- Acceso a Google Analytics, Business Manager, cuenta publicitaria y píxel de Facebook.
- En caso de que no tuviese Business Manager, ni cuenta publicitaria ni píxel de Facebook, Faqtoria los creará e instalará el código del píxel en la web de mmparcbit.com con un cargo extra de **150€ + IVA (cargo único)**:
  - o Para ello, mmparcbit.com facilitará sus datos fiscales, una tarjeta o cuenta bancaria y acceso al backend de su web para que Faqtoria pueda hacer las acciones pertinentes.
  - o Tanto el Business Manager, como la cuenta publicitaria y el píxel de Facebook serán propiedad en exclusiva de mmparcbit.com.

- También deberá proporcionar el máximo de información posible sobre el producto o servicio a promocionar, competidores y situación del mercado actual.
- Rellenar y enviar el documento “El perfil tiene mi cliente objetivo” que Faqtoria preparará para elaborar el buyer persona de cada servicio o producto a promocionar.
- Enviar todas las imágenes y vídeos de su producto a promocionar para que Faqtoria los adapte a las medidas correspondientes de los anuncios.

### Tarifas

- Fase previa y de preparación (pago único): .....**390€** /**campaña**
- Fase de lanzamiento, seguimiento y optimización (pago mensual): .....**225€** /**campaña**
- Inversión mínima estimada: .....**300€** /**mes**  
\*Se aplicará un descuento del 5% si son 2 o 3 campañas y de un 10% al ser 4, 5 o 6 y progresivamente.

### Variable:

- Precio por lead conseguido a través de la campaña de Google Ads:  
Pendiente de definir según producto/servicio a promocionar  
\*Inversión e IVA no incluidos.

### PRESUPUESTO

Aplicado un 20% de descuento por ser contratado en mayo:  
Redes Sociales Gestión 2 redes sociales y blog .....  
600€/mes

#### Facebook Ads

Fase preparación (precio por campaña)	..... <b>390€</b>	
Fase gestión (precio por campaña)	..... <b>225€</b>	<b>/mes</b>
Inversión estimada	..... <b>300€</b>	<b>/mes</b>

#### Google Ads

Fase preparación (precio por campaña)	.....	<b>290€</b>	
Fase gestión (precio por campaña)	.....	<b>175€</b>	<b>/mes</b>
Inversión estimada	.....	<b>300€</b>	<b>/mes</b>
Landing page	.....	<b>175€</b>	

Forma de pago: 50% a la confirmación, 50% a la finalización.  
Falta incrementar el 21% IVA.



Melchor Mascaró, S.A.U.  
Via Palma, 142  
07500 Manacor  
Illes Balears  
Att.

## PRESUPUESTO

Les remitimos el presupuesto que nos solicitaron.  
Quedamos a su disposición para las aclaraciones que precisen.

**Número** 100.831-02

**Fecha** 5/5/20

**N.I.F.** A07045248

### Botes almendra 150gr + Impresión etiquetas

**Tamaño:** 205 x 65 mm

**Tintas:** Digital

**Papel:** Adhesivo mate sin cortes

**Observaciones:** Los precios indicados son con I.V.A. no incluido.

**Cantidad/es ...**

500

1.000

**Importe/es ...**

1.383,72 €

2.715,36 €

Forma de Pago: Al contado a la entrega del material.

Conforme el cliente

C/ Mallorca n. 40, 2 pis  
07500 Manacor  
Illes Balears, España  
Telf: 660287572  
nuriasp\_@hotmail.com  
NIF: 41572268K

# PRESUPUESTO

Número de presupuesto: P-2020-0001

**MELCHOR MASCARÓ S.A.U**

Via Palma 142  
07500 Manacor  
Illes Balears, España  
Telf: 651890506  
antoniamaasco@melchormascao.com  
NIF: A07045248

CONCEPTO	UDS.	BASE UD.	BASE TOTAL	% I.V.A.	I.V.A.
Captura d'imatge, posterior modificació de les fotografies i entrega USB.3 hores (100€/h)	1	300,00 €	300,00 €	21%	63,00 €
Desplaçament Manacor-Palma	1	40,00 €	40,00 €	21%	8,40 €

BASE IMPONIBLE	TIPO IMPUESTO	IMPUESTO
340,00 €	I.V.A. 21%	71,40 €
340,00 €	Retención 15%	-51,00 €
<b>Total Base Imponible:</b>		<b>340,00 €</b>
<b>Total I.V.A.:</b>		<b>71,40 €</b>
<b>Total Retención:</b>		<b>-51,00 €</b>
<b>TOTAL:</b>		<b>360,40 €</b>

**BANKIA: ES2720386579886000598856**

4 de mayo de 2020

**OBRA MELCHOR MASCARO PARC BIT  
OBRA PARC BIT  
PARC BIT, ZONA B, PARCELA 19A  
07121-URBANIZACION PARCBIT  
BALEARES ( ESPAÑA )**

Nº Presupuesto: **15.418/0**

Muy Sr. nuestro:

Tenemos el gusto de adjuntarle, tal y como Ud. nos ha solicitado, oferta para la instalación de un sistema de seguridad.

Agradecemos la confianza que ha depositado en nuestra Empresa, siendo nuestro máximo interés el que se encuentre debidamente atendido, poniendo a su disposición todo nuestro equipo técnico y humano (proyectos, ingeniería, servicio técnico, atención comercial, etc.)

Para cualquier sugerencia o consulta relacionada con dicha oferta, no dude ponerse en contacto con nosotros y se la ajustaremos a su medida y necesidades.

Sin otro particular, le saludamos muy atentamente.

Por TRABLISA



Nº Presupuesto **15.418/0**  
Fecha: **04/05/2020**  
Nº Cliente: **4493**  
CIF/NIF:

Asesor en seguridad: **JUAN CARLOS LLABRES**  
Teléfono: 660113653  
e-mail: comerciales@trablisa.es

Att. de:  
**OBRA MELCHOR MASCARO PARC BIT**  
**OBRA PARC BIT**

PARC BIT, ZONA B, PARCELA 19A  
07121-URBANIZACION PARCBIT  
BALEARES ( ESPAÑA )

Tipo Presupuesto: **INSTALACION**

Concepto	Cant.	Precio	Dto	Importe
<b>KIT C006-E1-K01G: CENTRAL-TECLADO-GPRS</b>				
<b>CENTRAL GALAXY FLEX 50 ZONAS GRADO 2(C006-M-E1)</b>	1,00	464,16		464,16€
				
<b>TECLADO ALFANUMERICO GALAXY GXY-MK7 G3(CP037-01)</b>	1,00	94,53	100,00	
				
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Teclado alfanumérico con display de cristal líquido de 2 líneas x 16 caracteres para la programación y gestión de las centrales galaxy.</li> <li>* 4 teclas de función.</li> <li>* Solapa de protección de teclas y display.</li> <li>* Zumbador piezoeléctrico incorporado.</li> <li>* Tamper de protección incorporado.</li> <li>* Retroiluminada.</li> <li>* Display alfanumérico LCD.</li> </ul>				
<b>COMUNICADOR GPRS PARA GALAXY FLEX V3(A081-00-01)</b>	1,00	215,09	100,00	
				
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Solo Galaxy® Flex que utilice Firmware V3.00 en adelante</li> <li>* Se monta directamente dentro del panel</li> <li>* GPRS/ GSM para envío de alarmas, bidireccional y SMS</li> <li>* GPRS backup por GSM</li> <li>* GPRS backup por RTC</li> <li>* RTC backup por GSM</li> <li>* Compatible con los protocolos SIA, Contact ID y Microtech de transmisiones de alarmas</li> <li>* Mantenimiento remoto a través de Remote Routine Inspection (RRI) via the RSS con el modem GSM y una SIM de datos</li> <li>* Supervisión constante de la señal vía radio</li> <li>* Certificado Grado 2 con paneles Flex.</li> <li>* Garantía 24 meses</li> </ul>				

Nº Presupuesto **15.418/0**  
 Fecha: **04/05/2020**  
 Nº Cliente: **4493**  
 CIF/NIF:

Asesor en seguridad: **JUAN CARLOS LLABRES**  
 Teléfono: 660113653  
 e-mail: comerciales@trablisa.es

Att. de:  
**OBRA MELCHOR MASCARO PARC BIT**  
**OBRA PARC BIT**

PARC BIT, ZONA B, PARCELA 19A  
 07121-URBANIZACION PARCBIT  
 BALEARES ( ESPAÑA )

Tipo Presupuesto: **INSTALACION**

Concepto	Cant.	Precio	Dto	Importe
<b>BATERIA ESTACIONARIA 12V 7AH</b> 	1,00	10,84		10,84€
<b>SIRENA PARA INTERIOR DE BAJO PERFIL GRADO 3 (AS210N)</b>  * Bajo consumo. * Tamper contra la apertura y el arranque. * Fácil de instalar (1 tornillo de sujeción para la tapa). * Montaje vertical u horizontal.	1,00	10,25		10,25€
<b>DETECTOR DUAL TEC 16M GRADO 2MASCOTAS GRADO 2 (DT8016F4)</b>  * Fácil apertura y configuración * Sistema de test de andado inteligente * Consumo 9mA * Certificado Grado de seguridad 2 EN50131-2-4	29,00	31,06		900,74€
<b>MODULO EXP.RIO 8E/4S+FUENTE ALIMENTACION(P026-01-B)</b>  * Módulo fuente de alimentación inteligente para Galaxy Dimension con caja. * Módulo RIO integrado. * EN50131-6 Grado 3 clase Ambiental II.	4,00	205,50		822,00€
<b>BATERIA ESTACIONARIA 12V 7AH</b> 	4,00	10,84		43,36€
<b>CABLE UTP CAT.5E LH INTERIOR RIGIDO(CAJA 305M)</b> 	200,00	0,66		132,00€
<b>CABLE FABRILARM AL/M 2X0,7+4X0,22 HF</b>	2.000,00	0,72		1.440,00€



Nº Presupuesto **15.418/0**  
Fecha: **04/05/2020**  
Nº Cliente: **4493**  
CIF/NIF:

Asesor en seguridad: **JUAN CARLOS LLABRES**  
Teléfono: 660113653  
e-mail: comerciales@trablisa.es

Att. de:  
**OBRA MELCHOR MASCARO PARC BIT**  
**OBRA PARC BIT**

**PARC BIT, ZONA B, PARCELA 19A**  
**07121-URBANIZACION PARCBIT**  
**BALEARES ( ESPAÑA )**

Tipo Presupuesto: **INSTALACION**

Concepto	Cant.	Precio	Dto	Importe
<b>TUBO FORROPLAST 20 MM LIBRE HALOGENOS GR</b>	600,00	0,33		198,00€
				
<b>CANALETA 10x16 ADHESIVA (1 M)</b>	30,00	1,42		42,60€
<b>MANO DE OBRA</b>	160,00	31,00		4.960,00€
<b>DESPLAZAMIENTOS</b>	12,00	19,40		232,80€
<b>VALORACIÓN ESTIMADA SOBRE PLANOS</b>				
Esta valoración deberá complementarse con un estudio de canalizaciones, subconductos, y condiciones propias de las instalaciones eléctricas y de comunicaciones.				



Nº Presupuesto **15.418/0**  
Fecha: **04/05/2020**  
Nº Cliente: **4493**  
CIF/NIF:

Asesor en seguridad: **JUAN CARLOS LLABRES**  
Teléfono: 660113653  
e-mail: comerciales@trablisa.es

Att. de:  
**OBRA MELCHOR MASCARO PARC BIT**  
**OBRA PARC BIT**

**PARC BIT, ZONA B, PARCELA 19A**  
**07121-URBANIZACION PARCBIT**  
**BALEARES ( ESPAÑA )**

Tipo Presupuesto: **INSTALACION**

**PRESUPUESTO DE CONTRATOS DE SERVICIOS:**

Código Contrato	Descripción del Servicio	P.Factura	Importe
* IVA no incluido			



Forma de pago:	<b>Total importe (IVA no incluido)</b>	<b>9.256,75 EUR</b>
	21 % IVA	1.943,92 EUR
	<b>Total Importe (IVA incluido):</b>	<b>11.200,67 EUR</b>

**Nº Presupuesto:** 15418 / 0  
**Fecha:** 04/05/2020  
**Nº Cliente:** 4493  
**CIF/NIF:**

**Asesor en Seguridad:** JUAN CARLOS LLABRES  
BIBILONI  
**Teléfono:** 660113653  
**e-mail:** comerciales@trablisa.es

**Att. de:**  
**OBRA MELCHOR MASCARO PARC BIT**  
OBRA PARC BIT  
PARC BIT, ZONA B, PARCELA 19A  
07121 - URBANIZACION PARCBIT  
BALEARES ( ESPAÑA )

**Tipo Presupuesto:** **INSTALACION**

## CONDICIONES GENERALES

### FORMA DE PAGO DE LA INSTALACIÓN:

30% del importe total a la firma del contrato y 70% al final de la obra.

### OBSERVACIONES CLIENTE

La reposición de pilas de los sensores, baterías de la central y resto de consumibles, correrán siempre a cargo del cliente con independencia de los servicios contratados con Trablisa.

Para la puesta en marcha de la instalación recogida en este presupuesto, es necesario que exista electricidad a 220V y línea telefónica.

El inicio de la instalación de este presupuesto, está sujeto a la disponibilidad y suministro de los materiales por parte del fabricante.

El cliente ha quedado informado de las características, diseño, servicio y precios de los distintos sistemas de seguridad ofrecidos por TRABLISA, así como de su instalación, ubicación, y número de elementos necesarios para su protección, eligiendo de entre ellos, el que ha considerado más acorde para sus intereses.

La aceptación de este presupuesto, se realizará por parte del cliente mediante firma, nombre y sello de la empresa si procede.

### EXCLUSIONES:

- No se encuentra incluido el entubado de cable, obras de albañilería ni carpintería, que pudieran ser precisas para la realización de la instalación, salvo que así se especifique expresamente en el presupuesto.
- Medios de elevación que sobrepasen un cuerpo de andamio de altura.
- La mano de obra y el material de las reparaciones no se encuentran incluidos en la cuota de mantenimiento
- Todo lo que no esté presente en el presupuesto.

### GARANTIA

En régimen de venta desde la instalación, TRABLISA establece un período de garantía de 2 años sobre los elementos que componen el Sistema de Seguridad objeto de compraventa, garantía ésta que afecta a los siguientes aspectos:

- \* Equipos.- Todo defecto de fabricación que afecte a su funcionamiento.
- \* Instalación.- Defectos que afecten igualmente al funcionamiento del Sistema.
- \* Software.- Todo defecto de software que afecte al funcionamiento del sistema.

Esta garantía comprende únicamente la reposición o, en su caso, la reparación de los elementos afectados siempre que hayan sido facilitados por TRABLISA, revisión de la instalación, comprobación o sustitución del Software.

**Nº Presupuesto:** 15418 / 0  
**Fecha:** 04/05/2020  
**Nº Cliente:** 4493  
**CIF/NIF:**

**Asesor en Seguridad:** JUAN CARLOS LLABRES  
 BIBILONI  
**Teléfono:** 660113653  
**e-mail:** comerciales@trablisa.es

**Att. de:**  
**OBRA MELCHOR MASCARO PARC BIT**  
 OBRA PARC BIT  
 PARC BIT, ZONA B, PARCELA 19A  
 07121 - URBANIZACION PARCBIT  
 BALEARES ( ESPAÑA )

**Tipo Presupuesto:** **INSTALACION**

Inscrita con el N. 72 en el Registro Especial de Empresas de Seguridad // Registro Mercantil de Baleares Tomo 16 Sec.3ª - Folio 232 - Hoja 3149

La garantía a que se refiere la presente estipulación no cubre en ningún caso los supuestos de negligencia e incorrecto manejo del Sistema por parte del CLIENTE o de terceros y, en particular no se extiende a: Los daños causados por accidentes, alteraciones, uso o abuso y, en general, por cualquier causa no imputable a TRABLISA. La incorrecta aplicación de las instrucciones de uso o manejo suministrados por TRABLISA. Los desperfectos que se produzcan cuando el sistema instalado requiera, por sus características o por las condiciones ambientales o climatológicas, un mantenimiento periódico que no esté contratado con TRABLISA. Quedan excluidos de la presente garantía elementos consumibles(baterías, pilas..) susceptibles de agotamiento, descarga, uso continuado. Garantía 6 meses por defectos materiales fabricación.

**PREVENCION RIESGOS LABORALES-COORDINACION EMPRESAS**

En caso de empresa y en relación con las actividades que nos han sido contratadas y para poder llevar a cabo las correspondientes acciones en materia preventiva de acuerdo con lo establecido en el art. 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales 31/95, se adjunta la siguiente documentación: Nombre del responsable de seguridad y salud en la empresa, modalidad elegida para la organización de la prevención en la empresa, Mutua de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, relación nominal de los trabajadores que acudirán a trabajar en las Instalaciones de la empresa, formación/información recibida por los trabajadores en materia de prevención de riesgos laborales, justificante de que los trabajadores cuentan con formación y grado de profesionalidad adecuado a las tareas contratadas, riesgos genéricos del puesto de trabajo donde los trabajadores realizan sus funciones.

Del mismo modo, y en base al art. 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales 31/95, se solicita:

- Nombre del Responsable de seguridad y salud de la empresa
- Evaluación de las áreas en las que los trabajadores desarrollan su actividad o puedan afectar a estas con su correspondiente planificación.
- Listado de riesgos específicos que la empresa, en el desarrollo de sus actividades, puede originar.
- Equipos de protección requeridos para el acceso a las tareas de trabajo.
- Información sobre las medidas de emergencia a aplicar según las funciones del trabajador en la emergencia.
- Formación específica requerida por los trabajadores en prevención de riesgos.
- Normas de seguridad y salud a tener en cuenta para la permanencia de los trabajadores en el área.



**Nº Presupuesto:** 15418 / 0  
**Fecha:** 04/05/2020  
**Nº Cliente:** 4493  
**CIF/NIF:**

**Asesor en Seguridad:** JUAN CARLOS LLABRES  
BIBILONI  
**Teléfono:** 660113653  
**e-mail:** comerciales@trablisa.es

**Att. de:**  
**OBRA MELCHOR MASCARO PARC BIT**  
OBRA PARC BIT  
PARC BIT, ZONA B, PARCELA 19A  
07121 - URBANIZACION PARCBIT  
BALEARES ( ESPAÑA )

**Tipo Presupuesto:** **INSTALACION**

Pueden remitirnos la información a los siguientes correos electrónicos: [spm@trablisa.es](mailto:spm@trablisa.es)/[prevencion@trablisa.es](mailto:prevencion@trablisa.es) o a nuestra dirección postal.

**RESPONSABLE DE SEGURIDAD Y SALUD ANTE LA EMPRESA** Responsable coordinador de actividades Empresariales de seguridad y salud.- D. Vicente Sarañana (Dto. División Sistemas).

Inspector-supervisor de las tareas asignado: Teléfono 902 300 309

Persona de contacto para Coordinación de Actividades Empresariales: Margarita Gelabert (971 100 12 34) -Pilar González (971 00 11 60).

**MODALIDAD ORGANIZATIVA DE LA PREVENCIÓN DE LA EMPRESA.** Modalidad organizativa de la prevención.// Servicio Prevención Mancomunado disciplinas de Seguridad en el Trabajo e Higiene Industrial y Ergonomía y Psicología aplicada al trabajo.// Servicio de Prevención Ajeno de Previs en la disciplina de la Salud.

**DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA CONTRATISTA.** Nombre y dirección de la empresa contratista.// **EMPRESA CLIENTE:** Según encabezado p.1.// **DIRECCIÓN TAREAS:** Ver contrato adjunto.// Descripción de los trabajos a desarrollar.// Según las tareas contratadas. Ver contrato adjunto.

**RELACIÓN DE TRABAJADORES QUE ACUDIRÁN A LAS INSTALACIONES Y FORMACIÓN E INFORMACIÓN EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.**

Nombre del Encargado: Instalaciones - Manolo Pérez Robles, Elías Cuellar Velasco. Respuesta acuda (inspector) - Juan Garau Pons - Felipe Rodríguez Martínez - Josefina Valdés Tapias - Óscar Almazán Valiente - Francisco Roselló Callejón - José Martínez Pons. Nombres de trabajadores asignados: Pendiente de asignación. Formación e información sobre los riesgos específicos relativos a su puesto de trabajo. Normas de actuación para la prevención de accidentes de trabajo. Además, todos nuestros trabajadores cuentan con formación y grado de profesionalidad adecuado a las tareas a realizar.

**EVALUACIÓN DE LOS PUESTOS DONDE LOS TRABAJADORES REALIZAN SUS FUNCIONES (Riesgos del Puesto de Instalador y del puesto de Acuda, EN PÁGINAS ANEXAS).** Se ruega a la empresa que comunique al servicio de prevención del Grupo Trablisa las actuaciones en materia preventiva encaminadas a la eliminación de los riesgos observados a fin de proceder a su seguimiento tal y como dispone la normativa en materia preventiva.

**LISTADO DE RIESGOS ESPECÍFICOS QUE LOS TRABAJADORES PUEDEN ORIGINAR EN LA EMPRESA.** Para las tareas de **INSTALACIÓN DE ALARMA Y MANTENIMIENTO** existe el riesgo de caída de objetos o herramientas encima de otros trabajadores por lo que se recomienda que se instale un perímetro de seguridad alrededor de los trabajos a desarrollar. También existirá el riesgo de atropellos o golpes por vehículos en el caso que se quiera acceder a sus dependencias con el vehículo. Para las tareas de Acuda contratadas no se prevé ningún riesgo específico que nuestros trabajadores puedan generar.

Conforme el Cliente (el firmante del presupuesto manifiesta que ha leído y comprendido cada una de las cláusulas y condiciones generales).

Por: **TRANSPORTES BLINDADOS, S.A.**



Realizado **JUAN CARLOS LLABRES**

**DNI FIRMANTE:**



## COCKTAILS

### VINO ESPAÑOL

Snacks salados

Vino tinto Rioja joven  
Vinos blanco Penedés  
Cava brut artesano  
Aguas minerales

Precio por persona: **9,50 €**

### COCKTAIL Nº1

Snacks salados

Vino tinto Rioja joven  
Vinos blanco Penedés  
Cava brut artesano  
Refrescos y Zumos  
Aguas minerales

Precio por persona: **10,95 €**

### COCKTAIL Nº2

Foccacia con jamón de bodega y tomate  
Crujiente de sobrasada con almendras y mermelada de ciruelas al cava  
Mini quiche de jamón de jabugo y queso  
Tártaro de salmón con mostaza y eneldo

Vino blanco del penedés  
Vino tinto rioja joven  
Cerveza  
Cava brut artesano  
Refrescos y zumos variados  
Aguas minerales

Precio por persona: **13,50 €**



### COCKTAIL Nº3

Cigarro de pipas de girasol y olivas  
Coca de cebolla caramelizada, anchoas y hierbas aromáticas  
Ceviche de lubina con guacamole  
Wrap de magret de pato, mouse de queso y rúcula  
Tartaleta de queso stilton  
Roastbeef con rúcula, crema de queso y cebolla caramelizada

Vino blanco del penedés  
Vino tinto rioja joven  
Cerveza  
Cava brut artesano  
Refrescos y zumos variados  
Aguas minerales

Precio por persona: **15,50 €**

### COCKTAIL Nº4 - MALLORQUÍN

Focaccia de sobrasada con miel  
Cucharita de trampó  
Barrita de camaïot  
Mini coca de verdura  
Mini empanadas de carne  
Mini ensaimada de pimientos  
Pa amb oliet  
Triángulos de queso mallorquín

Vino blanco mallorquín  
Vino tinto joven mallorquín  
Cerveza  
Refrescos y zumos variados  
Aguas minerales

Precio por persona: **17,60 €**



### COCKTAIL Nº5

#### Piezas frías

Brocheta de langostino  
Mini blinis de salmón ahumado y queso fresco  
Canapé de foie con agridulce de higos  
Wrap de magret de pato, mouse de queso y rúcula  
Pan de especias con membrillo y mascarpone  
Tartaleta de sobrasada con miel

## Piezas calientes

Piruletas de mahonés frito y pimentón  
Croquetas de cocido  
Canapé de queso gruyere y chorizo  
Dátiles con bacon  
Mini samosas con salsa agridulce  
Wonton de morcilla, pera y canela

Vino blanco del penedés  
Vino tinto rioja joven  
Cerveza  
Cava brut artesano  
Refrescos y zumos variados  
Aguas minerales

Precio por persona: **19,00 €**

Suplemento cocinero (piezas calientes, un cocinero hasta 100 personas):  
**120,00 €**

## SERVICIOS INCLUIDOS

**Servicio de camareros** (incluidos a partir de 50 personas)

**Montaje y Desmontaje**

**Menaje y Mobiliario**

**10% IVA no incluido en los precios**

## OFERTA COMPLEMENTARIA

### SERVICIOS

Si el número de personas es inferior a 50 se cobrará un suplemento de camareros. Servicio extra de camarero: **84,00 €** por camarero

Cocktail con piezas calientes. Servicio extra de cocinero: **120,00 €** por cocinero

Hora xtra camarero: hora extra de camarero: **21,00 €** por hora y camarero (Durante la hora extra permanecerán todos los camareros del servicio)



## MATERIAL Y MOBILIARIO

En todos los cocktails se incluye barra de bar y mesas bistró con mantelería (aproximadamente 1 mesa bistró por cada 25 personas).

En todos los cocktails se incluye cristalería y servilletas cocktail.

## TRANSPORTE

Palma: **90,00 €**

Otras localidades consultar tarifa de transportes.

## OFERTA COMPLEMENTARIA BEBIDA

Cocktail (1 tipo de cocktail servido durante el cocktail): **5,75 €** por persona (Por ejemplo Mojito, Cosmopolitan o Caipirinha)

Vinos mallorquines: **2,50 €** por persona (ya incluidos en el cocktail mallorquín)

Hora extra de bebida: **4,00 €** por persona

## SUPLEMENTOS COMIDA

Virutas de Jamón de Jabugo con pa amb oliet: **6,50 €** por persona

Virutas de Jamón de Bodega con pa amb oliet: **4,00 €** por persona

Jamón de Jabugo al corte (pieza) con pa amb oliet: según tarifa y peso pieza

**10% IVA no incluido en los precios**

## NOTAS DE INTERÉS

Servicio de camareros incluido para un mínimo de 50 personas. Si fuesen menos de 50 personas se cobraría el precio por camarero y servicio: **90,00 €**.

Material completo necesario para el servicio incluido.

El servicio de cocinero en el Cocktail N.5 (piezas calientes) no está incluido, suplemento: **150,00 €** (Se calcula mínimo 1 cocinero cada 100 personas).

La duración del servicio de camareros y bebida de los cocktails es de 1 hora. Todos los cocktails llevan incluidos en su horario 1 hora de montaje anterior al servicio. En caso de que el cliente solicite el montaje del cocktail a una hora determinada se cobraría como suplemento adicional de camareros.



Se deberá confirmar el número definitivo de asistentes 48 horas laborables antes del evento. Dicha cantidad es la que se facturará.

La bebida que se lleva en cada cocktail es superior a la bebida calculada, por la variedad que se ofrece y al número de personas, por lo que la bebida sobrante se recogerá después del servicio. Sin embargo, la comida sobrante puede quedarse en su domicilio o empresa, si se le indica al responsable del servicio.

En caso de que el servicio cocktail se retrasase sobre su hora de inicio o se alargase se cobraría un suplemento por hora extra de camarero a **25,00 €**.

Si se ampliase el horario del cocktail se cobraría un suplemento por hora extra de bebida de **4,00 €** por persona. Si el número de personas asistentes al cocktail fuese superior a lo contratado, se cobraría un suplemento de **4,00 €** por extra de bebida por persona extra.

Si se solicitasen vinos mallorquines en vez de los ofertados se sumaría un suplemento adicional de **2.5 €** por persona al precio del cocktail. Téngase en cuenta que el cocktail mallorquín ya lleva incluido el vino de la tierra.

La combinación de las piezas de los cocktails puede ser modificada a petición del cliente, pudiendo variar el precio.

En todos los casos se cobrará una cantidad en concepto de transporte. En el caso de que el servicio se realizara en Palma es de **90,00 €**. Para otras poblaciones, consulte con el departamento comercial.

## FORMA DE PAGO

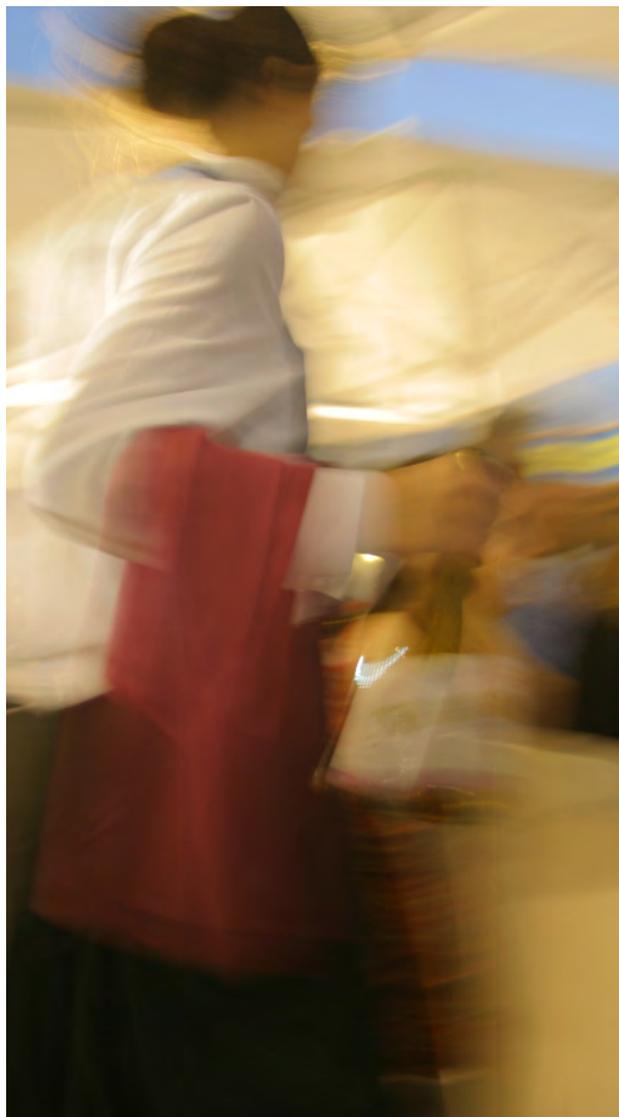
Para confirmar la reserva, y así bloquear el día solicitado por el cliente, se abonará la un adelanto, que posteriormente se descontarán del total de la factura.

**Nota:** en caso de que el cliente anulara el servicio, una vez abonada el depósito monetario, no se reembolsará dicha cantidad.

El 50% restante se abonará al confirmar el número de asistentes al menos **48 horas** laborables antes del servicio.

**Nota:** los gastos de generados por las transferencias bancarias o talones que se entreguen en gestión de cobro correrán a cargo del cliente.

**10% IVA no incluido en los precios**





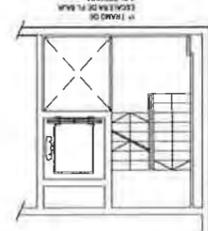
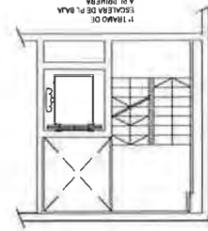
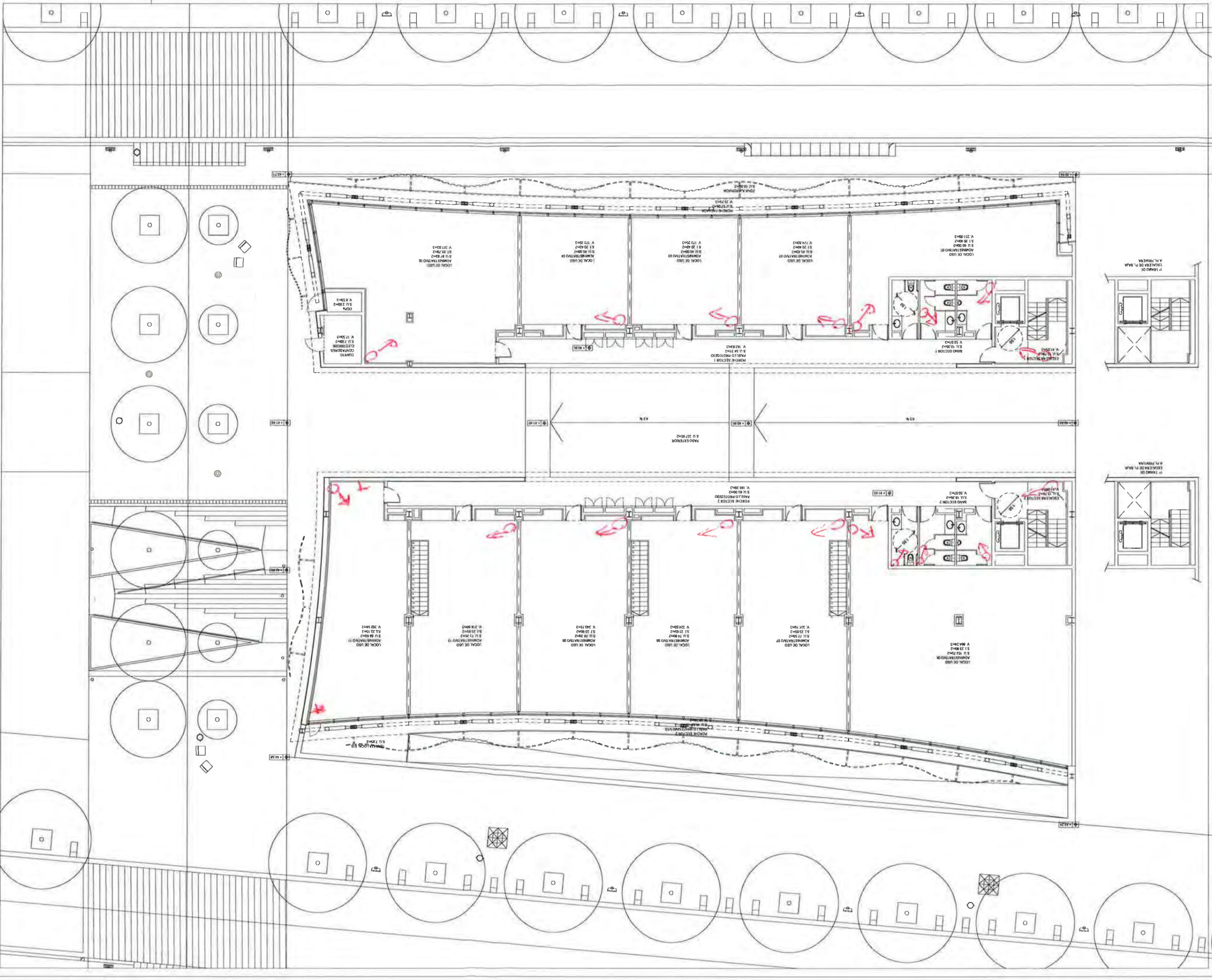
PLANTA BAJA Y ENTRESUELO ESCALERA  
DISTRIBUCIÓN  
PROYECTO Nº 119-109  
PLANTA BAJA Y ENTRESUELO ESCALERA  
119-109  
FECHA: 05/11/10

RENOVACIÓN DE LICENCIA PARA ACABADOS Y  
ADMINISTRATIVO CENTRO MECANICAS  
Fase II - Zona B, Pinar del Río, Pinar del Río.  
Proyecto: C/da Pinar del Río 98 B - 07008 - Pinar del Río

Proyecto por: JAIME MASCARÓ MARTORELL Y MARÍA MASCARÓ MARTORELL  
MASCARÓ MARTORELL INGENIEROS S.L

Fecha	Descripción	Observaciones
01-10-09	Cuadro Cálculo de Cargas y CCL	
25-01-10	Planta y Escalera	
08-04-10	Existencia	

PLANTA BAJA	
Local	Superficie (m²)
LOCAL DE USO 1	60,07 m²
LOCAL DE USO 2	88,91 m²
LOCAL DE USO 3	20,17 m²
LOCAL DE USO 4	47,67 m²
LOCAL DE USO 5	100,07 m²
LOCAL DE USO 6	102,52 m²
LOCAL DE USO 7	99,59 m²
LOCAL DE USO 8	89,37 m²
LOCAL DE USO 9	100,87 m²
LOCAL DE USO 10	102,52 m²
LOCAL DE USO 11	102,52 m²
LOCAL DE USO 12	100,87 m²
LOCAL DE USO 13	102,52 m²
LOCAL DE USO 14	102,52 m²
LOCAL DE USO 15	100,87 m²
LOCAL DE USO 16	102,52 m²
LOCAL DE USO 17	100,87 m²
LOCAL DE USO 18	102,52 m²
LOCAL DE USO 19	100,87 m²
LOCAL DE USO 20	102,52 m²
LOCAL DE USO 21	100,87 m²
LOCAL DE USO 22	102,52 m²
LOCAL DE USO 23	100,87 m²
LOCAL DE USO 24	102,52 m²
LOCAL DE USO 25	100,87 m²
LOCAL DE USO 26	102,52 m²
LOCAL DE USO 27	100,87 m²
LOCAL DE USO 28	102,52 m²
LOCAL DE USO 29	100,87 m²
LOCAL DE USO 30	102,52 m²
LOCAL DE USO 31	100,87 m²
LOCAL DE USO 32	102,52 m²
LOCAL DE USO 33	100,87 m²
LOCAL DE USO 34	102,52 m²
LOCAL DE USO 35	100,87 m²
LOCAL DE USO 36	102,52 m²
LOCAL DE USO 37	100,87 m²
LOCAL DE USO 38	102,52 m²
LOCAL DE USO 39	100,87 m²
LOCAL DE USO 40	102,52 m²
LOCAL DE USO 41	100,87 m²
LOCAL DE USO 42	102,52 m²
LOCAL DE USO 43	100,87 m²
LOCAL DE USO 44	102,52 m²
LOCAL DE USO 45	100,87 m²
LOCAL DE USO 46	102,52 m²
LOCAL DE USO 47	100,87 m²
LOCAL DE USO 48	102,52 m²
LOCAL DE USO 49	100,87 m²
LOCAL DE USO 50	102,52 m²
LOCAL DE USO 51	100,87 m²
LOCAL DE USO 52	102,52 m²
LOCAL DE USO 53	100,87 m²
LOCAL DE USO 54	102,52 m²
LOCAL DE USO 55	100,87 m²
LOCAL DE USO 56	102,52 m²
LOCAL DE USO 57	100,87 m²
LOCAL DE USO 58	102,52 m²
LOCAL DE USO 59	100,87 m²
LOCAL DE USO 60	102,52 m²
LOCAL DE USO 61	100,87 m²
LOCAL DE USO 62	102,52 m²
LOCAL DE USO 63	100,87 m²
LOCAL DE USO 64	102,52 m²
LOCAL DE USO 65	100,87 m²
LOCAL DE USO 66	102,52 m²
LOCAL DE USO 67	100,87 m²
LOCAL DE USO 68	102,52 m²
LOCAL DE USO 69	100,87 m²
LOCAL DE USO 70	102,52 m²
LOCAL DE USO 71	100,87 m²
LOCAL DE USO 72	102,52 m²
LOCAL DE USO 73	100,87 m²
LOCAL DE USO 74	102,52 m²
LOCAL DE USO 75	100,87 m²
LOCAL DE USO 76	102,52 m²
LOCAL DE USO 77	100,87 m²
LOCAL DE USO 78	102,52 m²
LOCAL DE USO 79	100,87 m²
LOCAL DE USO 80	102,52 m²
LOCAL DE USO 81	100,87 m²
LOCAL DE USO 82	102,52 m²
LOCAL DE USO 83	100,87 m²
LOCAL DE USO 84	102,52 m²
LOCAL DE USO 85	100,87 m²
LOCAL DE USO 86	102,52 m²
LOCAL DE USO 87	100,87 m²
LOCAL DE USO 88	102,52 m²
LOCAL DE USO 89	100,87 m²
LOCAL DE USO 90	102,52 m²
LOCAL DE USO 91	100,87 m²
LOCAL DE USO 92	102,52 m²
LOCAL DE USO 93	100,87 m²
LOCAL DE USO 94	102,52 m²
LOCAL DE USO 95	100,87 m²
LOCAL DE USO 96	102,52 m²
LOCAL DE USO 97	100,87 m²
LOCAL DE USO 98	102,52 m²
LOCAL DE USO 99	100,87 m²
LOCAL DE USO 100	102,52 m²
LOCAL DE USO 101	100,87 m²
LOCAL DE USO 102	102,52 m²
LOCAL DE USO 103	100,87 m²
LOCAL DE USO 104	102,52 m²
LOCAL DE USO 105	100,87 m²
LOCAL DE USO 106	102,52 m²
LOCAL DE USO 107	100,87 m²
LOCAL DE USO 108	102,52 m²
LOCAL DE USO 109	100,87 m²
LOCAL DE USO 110	102,52 m²
LOCAL DE USO 111	100,87 m²
LOCAL DE USO 112	102,52 m²
LOCAL DE USO 113	100,87 m²
LOCAL DE USO 114	102,52 m²
LOCAL DE USO 115	100,87 m²
LOCAL DE USO 116	102,52 m²
LOCAL DE USO 117	100,87 m²
LOCAL DE USO 118	102,52 m²
LOCAL DE USO 119	100,87 m²
LOCAL DE USO 120	102,52 m²
LOCAL DE USO 121	100,87 m²
LOCAL DE USO 122	102,52 m²
LOCAL DE USO 123	100,87 m²
LOCAL DE USO 124	102,52 m²
LOCAL DE USO 125	100,87 m²
LOCAL DE USO 126	102,52 m²
LOCAL DE USO 127	100,87 m²
LOCAL DE USO 128	102,52 m²
LOCAL DE USO 129	100,87 m²
LOCAL DE USO 130	102,52 m²
LOCAL DE USO 131	100,87 m²
LOCAL DE USO 132	102,52 m²
LOCAL DE USO 133	100,87 m²
LOCAL DE USO 134	102,52 m²
LOCAL DE USO 135	100,87 m²
LOCAL DE USO 136	102,52 m²
LOCAL DE USO 137	100,87 m²
LOCAL DE USO 138	102,52 m²
LOCAL DE USO 139	100,87 m²
LOCAL DE USO 140	102,52 m²
LOCAL DE USO 141	100,87 m²
LOCAL DE USO 142	102,52 m²
LOCAL DE USO 143	100,87 m²
LOCAL DE USO 144	102,52 m²
LOCAL DE USO 145	100,87 m²
LOCAL DE USO 146	102,52 m²
LOCAL DE USO 147	100,87 m²
LOCAL DE USO 148	102,52 m²
LOCAL DE USO 149	100,87 m²
LOCAL DE USO 150	102,52 m²
LOCAL DE USO 151	100,87 m²
LOCAL DE USO 152	102,52 m²
LOCAL DE USO 153	100,87 m²
LOCAL DE USO 154	102,52 m²
LOCAL DE USO 155	100,87 m²
LOCAL DE USO 156	102,52 m²
LOCAL DE USO 157	100,87 m²
LOCAL DE USO 158	102,52 m²
LOCAL DE USO 159	100,87 m²
LOCAL DE USO 160	102,52 m²
LOCAL DE USO 161	100,87 m²
LOCAL DE USO 162	102,52 m²
LOCAL DE USO 163	100,87 m²
LOCAL DE USO 164	102,52 m²
LOCAL DE USO 165	100,87 m²
LOCAL DE USO 166	102,52 m²
LOCAL DE USO 167	100,87 m²
LOCAL DE USO 168	102,52 m²
LOCAL DE USO 169	100,87 m²
LOCAL DE USO 170	102,52 m²
LOCAL DE USO 171	100,87 m²
LOCAL DE USO 172	102,52 m²
LOCAL DE USO 173	100,87 m²
LOCAL DE USO 174	102,52 m²
LOCAL DE USO 175	100,87 m²
LOCAL DE USO 176	102,52 m²
LOCAL DE USO 177	100,87 m²
LOCAL DE USO 178	102,52 m²
LOCAL DE USO 179	100,87 m²
LOCAL DE USO 180	102,52 m²
LOCAL DE USO 181	100,87 m²
LOCAL DE USO 182	102,52 m²
LOCAL DE USO 183	100,87 m²
LOCAL DE USO 184	102,52 m²
LOCAL DE USO 185	100,87 m²
LOCAL DE USO 186	102,52 m²
LOCAL DE USO 187	100,87 m²
LOCAL DE USO 188	102,52 m²
LOCAL DE USO 189	100,87 m²
LOCAL DE USO 190	102,52 m²
LOCAL DE USO 191	100,87 m²
LOCAL DE USO 192	102,52 m²
LOCAL DE USO 193	100,87 m²
LOCAL DE USO 194	102,52 m²
LOCAL DE USO 195	100,87 m²
LOCAL DE USO 196	102,52 m²
LOCAL DE USO 197	100,87 m²
LOCAL DE USO 198	102,52 m²
LOCAL DE USO 199	100,87 m²
LOCAL DE USO 200	102,52 m²



SR ARQUITECTOS  
Diseño Arquitectónico  
(Autorización y responsabilidad legal)  
Calle Colón 118 - Pinar del Río - Pinar  
033 103 148 - Email: info@srarquitectos.com

PLANTA B1B0 1º, 2º, 3º, 4º y 5º

PROYECTO: PLANTA B1B0 1º, 2º, 3º, 4º y 5º

FECHA: 25-01-10

ELABORADO: DÍAZ Y CÁDIZ

REVISADO: 08-04-10

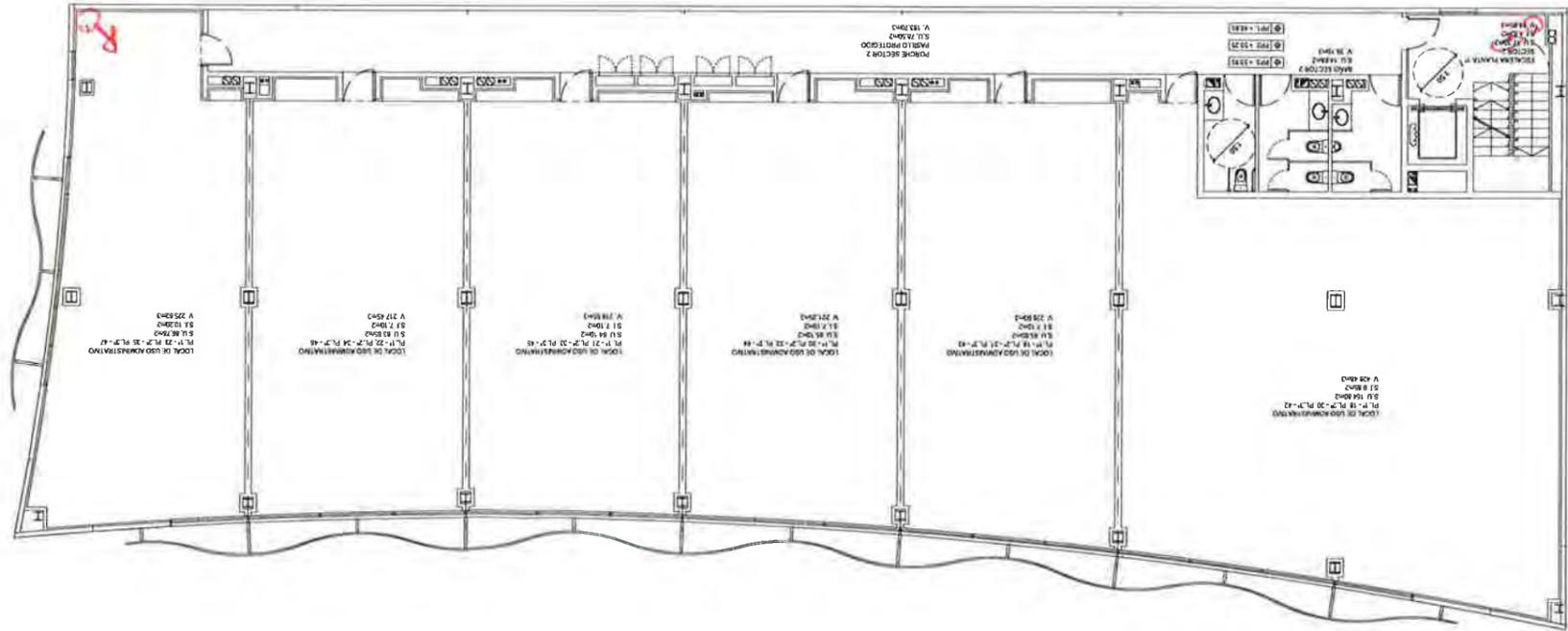
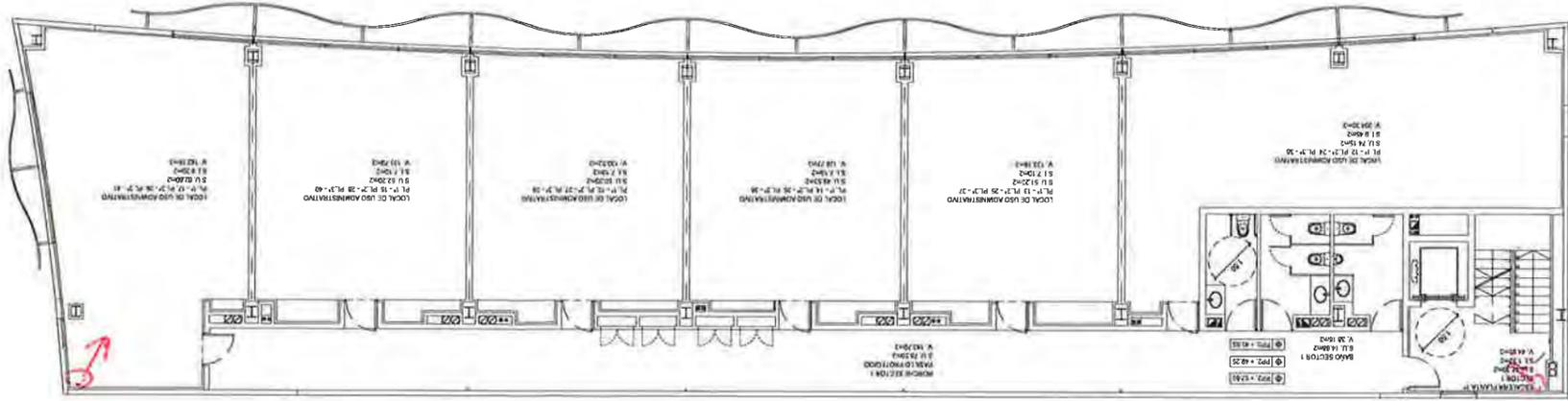
EXEQUENTE: [ ]

MASCARO MARTORELL INVERSIÓN S.L.  
PROYECTO: PLANTA B1B0 1º, 2º, 3º, 4º y 5º  
IMP. POR: MASCARO MARTORELL Y MASCARO MARTORELL  
C/O: Pinar del Río, km. 0.6 - D-0330 - Pinar del Río

FECHA	DESCRIPCIÓN	CONCEPTOS
25-01-10	DISEÑO Y CÁDIZ	
08-04-10	ELABORADO	

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> )
PLANTA B1B0 1º, 2º, 3º, 4º y 5º	61.54	61.54
LOCAL 137A06 SECCIÓN 1	61.54	61.54
LOCAL 137A07 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A08 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A09 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A10 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A11 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A12 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A13 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A14 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A15 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A16 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A17 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A18 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A19 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A20 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A21 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A22 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A23 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A24 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A25 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A26 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A27 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A28 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A29 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A30 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A31 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A32 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A33 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A34 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A35 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A36 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A37 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A38 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A39 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A40 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A41 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A42 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A43 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A44 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A45 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A46 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A47 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A48 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A49 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A50 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A51 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A52 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A53 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A54 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A55 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A56 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A57 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A58 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A59 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A60 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A61 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A62 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A63 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A64 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A65 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A66 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A67 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A68 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A69 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A70 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A71 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A72 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A73 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A74 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A75 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A76 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A77 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A78 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A79 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A80 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A81 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A82 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A83 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A84 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A85 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A86 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A87 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A88 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A89 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A90 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A91 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A92 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A93 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A94 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A95 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A96 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A97 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A98 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A99 SECCIÓN 1	56.30	56.30
LOCAL 137A00 SECCIÓN 1	56.30	56.30

cuadro de superficies construidas por planta



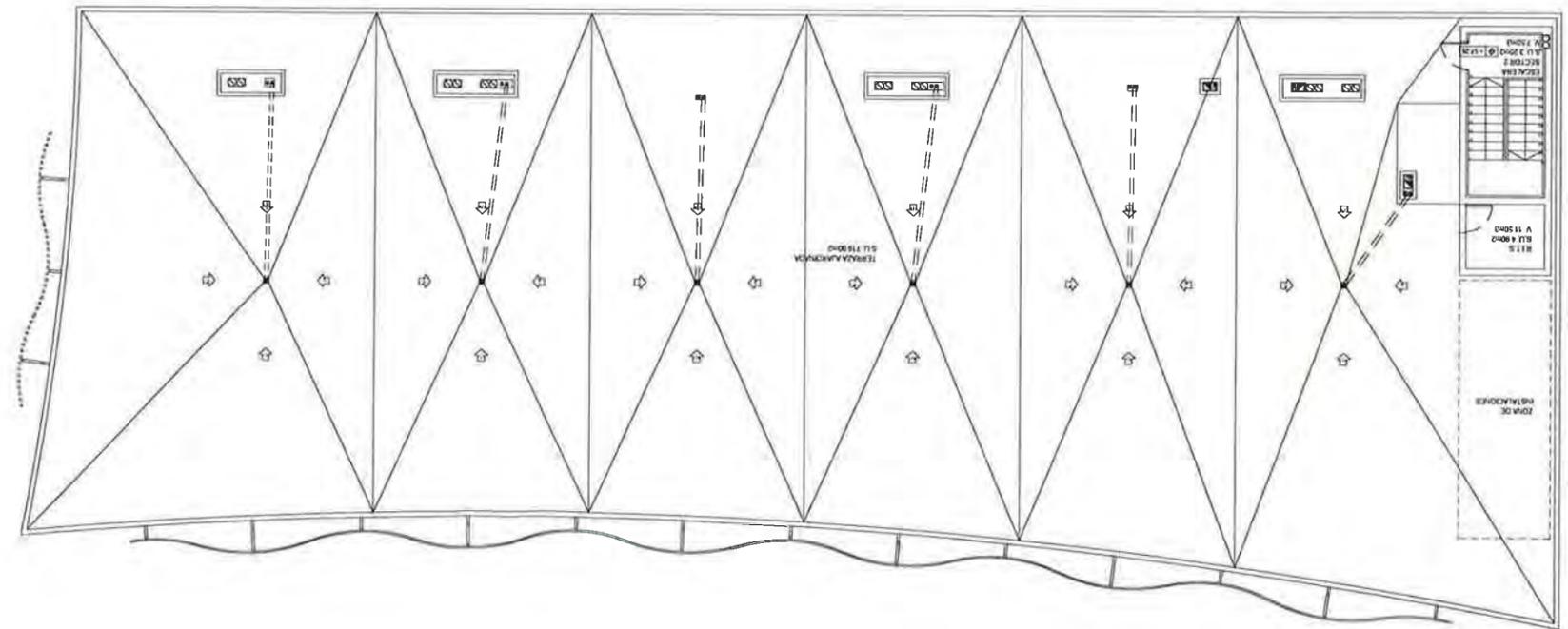
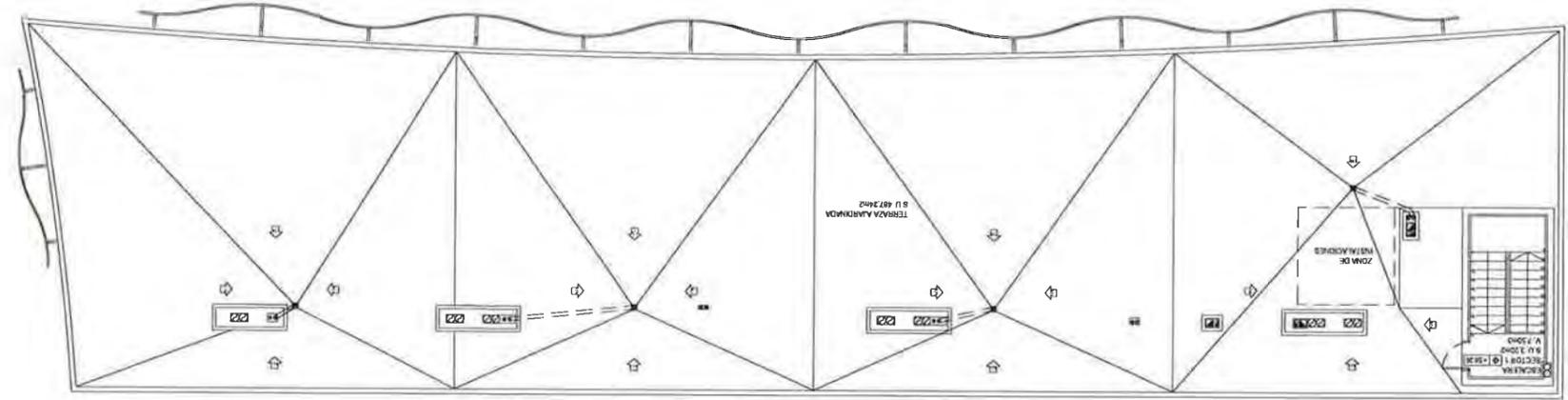
98 ARQUITECTOS  
 (Autorización y Representación Legal)  
 Salvador Rodríguez  
 Calle: Coruña 118 - Teléfono: 07001 - Palma  
 Email: [saarquitectos.com](mailto:saarquitectos.com)

**PLANTA CUBIERTA**  
 1/200  
 10.05.2018  
 1.000  
 10.05.2018  
 1.000

MOD. DE PROY. BANCO Y DE EJECUCIÓN PARA CASAS Y ADMINISTRATIVO ENTRE MEDIANERAS  
 Proyecto: Calle Palma-Arid, Km. 0,6 - 07000 - Mallorca  
 por: M.INE. MASCARO MARTORELL Y M.INE. MASCARO MARTORELL  
 M.INE. MASCARO MARTORELL INGENIERO S.L.

Fecha	Descripción	Elaborado
25-01-10	Verificación y estudio final	
06-04-10	Escalas	

cuadro de superficies construidas por planta	
PLANTA CUBIERTA	15,70 m <sup>2</sup>
CANALIZACIÓN SECCIONES I	22,02 m <sup>2</sup>
CANALIZACIÓN SECCIONES II	22,02 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUCCION	59,74 m <sup>2</sup>



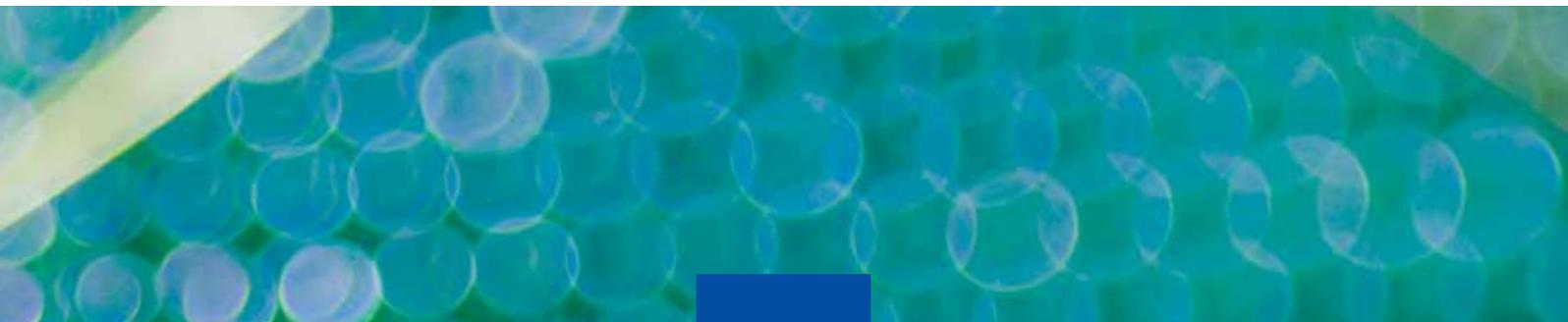


COMPRENDER  
LAS POLÍTICAS  
DE LA UNIÓN  
EUROPEA

# Investigación e innovación

Traspasar límites  
y mejorar  
la calidad  
de vida

La investigación y la innovación  
inciden directamente  
en la prosperidad de Europa  
y en el bienestar de sus ciudadanos  
y su sociedad



# COMPRENDER LAS POLÍTICAS DE LA UNIÓN EUROPEA

*La presente publicación forma parte de una serie que explica la actividad de la UE en distintos ámbitos políticos, las razones por las que interviene y los resultados obtenidos.*

Para leer y descargar los títulos disponibles:  
[http://europa.eu/pol/index\\_es.htm](http://europa.eu/pol/index_es.htm)  
<http://europa.eu/!rU43bh>

Cómo funciona la Unión Europea  
12 lecciones sobre Europa  
Europa 2020: la estrategia europea de crecimiento  
Los padres fundadores de la Unión Europea

Acción por el clima  
Aduanas  
Agenda digital  
Agricultura  
Ampliación  
Asuntos marítimos y pesca  
Ayuda humanitaria y protección civil  
Banca y finanzas  
Comercio  
Competencia  
Consumidores  
Cooperación internacional y desarrollo  
Cultura y medios audiovisuales  
Educación, formación, juventud y deporte  
Empleo y asuntos sociales  
Empresa  
Energía  
Fiscalidad  
Fronteras y seguridad  
**Investigación e innovación** ✖  
Justicia, derechos fundamentales e igualdad  
La unión económica y monetaria y el euro  
Lucha contra el fraude  
Medio ambiente  
Mercado interior  
Migración y asilo  
Política exterior y de seguridad  
Política regional  
Presupuesto  
Salud pública  
Seguridad alimentaria  
Transporte

## ÍNDICE

¿Por qué necesitamos una política europea de investigación e innovación? .....	3
¿Cómo apoya la UE la investigación y la innovación? .....	5
Perspectivas .....	12
Para saber más .....	12

---

### Comprender las políticas de la Unión Europea: Investigación e innovación

Comisión Europea  
Dirección General de Comunicación  
Información al ciudadano  
1049 Bruselas  
BÉLGICA

Texto original actualizado en noviembre de 2014

Fotografías de portada y de la página 2:  
© Glowimages RF/F1online

12 pp. — 21 x 29,7 cm  
ISBN 978-92-79-42385-7  
doi:10.2775/74083

Luxemburgo: Oficina de Publicaciones de la Unión Europea, 2014

© Unión Europea, 2014  
Reproducción autorizada. Para cualquier uso o reproducción de cada una de las fotos, deberá solicitarse autorización directamente a los propietarios de los derechos de autor.

---

## ¿Por qué necesitamos una política europea de investigación e innovación?

La investigación y la innovación contribuyen a hacer de Europa un buen sitio para vivir y trabajar. Impulsan la competitividad, el crecimiento y la creación de empleo al tiempo que mejoran la sanidad, el transporte, los servicios digitales e innumerables productos y servicios y, gracias a todo ello, la población vive mejor.

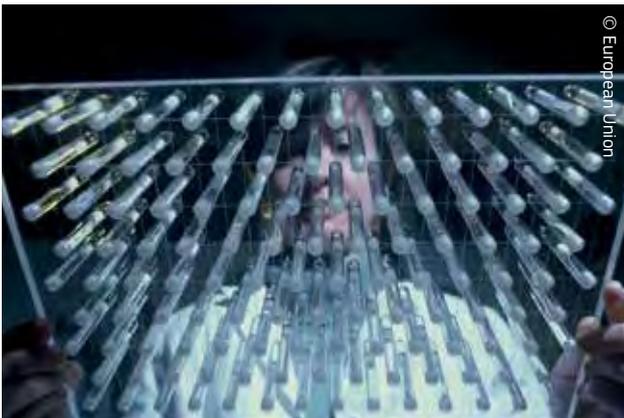
La Unión Europea (UE) es una organización de primer orden en el panorama internacional de la ciencia y la tecnología, e incluso protagonista en muchos ámbitos, como las energías renovables o la protección del medio ambiente.

El futuro de Europa va unido a su potencial innovador y a la capacidad de transformar ideas en productos y servicios que hagan crecer la economía y creen empleo. Para llevar adelante este proceso, la UE cuenta con la iniciativa «Unión por la innovación», estrategia que pondrá las bases que puedan propiciar nuevas ideas. «Unión por la innovación» forma parte de la Estrategia Europa 2020, la estrategia de crecimiento de la UE, que prevé alcanzar, de aquí a 2020, una inversión del 3 % del producto interior bruto (PIB) en investigación e innovación entre los sectores público y privado.

La UE es la primera proveedora mundial de conocimiento. Representa casi un tercio de la producción total de ciencia y tecnología en el mundo. A pesar de la crisis económica de los últimos años, la UE y sus Estados miembros han conseguido mantener esa posición.

Sin embargo, la UE se enfrenta a una competencia mundial cada vez mayor en el ámbito de la producción científica y tecnológica, y en Europa necesitamos

*Invertir en investigación y tecnología revierte en una sociedad mejor para el ciudadano.*



© European Union

transformar nuestras ideas innovadoras en nuevos productos y tecnologías. Todos los Estados miembros tienen sus políticas de investigación y sus sistemas de financiación propios, pero hay muchos asuntos importantes que es mejor abordar de manera conjunta. Por eso la investigación y la innovación cuentan también con financiación de la UE.

Horizonte 2020, el nuevo programa marco de investigación de la UE, consolidará la primacía de Europa en innovación fomentando la excelencia investigadora y las tecnologías innovadoras. En el periodo 2014-2020 se invertirán casi 80 000 millones de euros en proyectos de investigación e innovación, que contribuirán a crear en la UE nuevos productos y servicios competitivos en el mercado internacional.

Pero eso no es todo. De aquí a 2050, la población mundial puede alcanzar los 9 000 millones de personas. Un 40 % de esa población tendrá más de 50 años de edad, un 75 % residirá en ciudades y más del 60 % vivirá en familias pequeñas, de una o dos personas. Estos profundos cambios demográficos se producirán en tan solo unas pocas décadas. Por eso una parte importante de Horizonte 2020 se dedica a buscar respuestas a cuestiones como el suministro estable de energía, el calentamiento mundial, la sanidad, la seguridad o los recursos de agua y alimentos. Invertir en investigación y tecnología es la única manera de sostener el uso eficaz y la diversidad de los recursos, proteger el medio ambiente, luchar contra la pobreza y la exclusión social y, en síntesis, crear una sociedad mejor para los ciudadanos.

Si Europa quiere encontrar soluciones a los retos sociales y, a la vez, impulsar el crecimiento y la competitividad, necesita también una red de excelencia en investigación que funcione a pleno rendimiento. Una misma investigación no debe financiarse 28 veces a costa del dinero público de toda Europa. Lo sensato es financiarla una sola vez, en el centro de investigación más idóneo, y luego compartir los resultados. Dada la demanda de investigación de alto nivel, para los investigadores debería ser más fácil moverse dentro de Europa que cruzar el Atlántico. La contratación tiene que ser abierta, transparente y equitativa en términos de igualdad de mujeres y hombres. La UE necesita un mercado único de ideas que permita a los investigadores, a sus conocimientos y a los resultados circular libremente en beneficio de toda Europa. Por eso los países de la UE han acordado actuar de forma conjunta para eliminar las barreras

y crear un Espacio Europeo de Investigación que, junto con Horizonte 2020, contribuya a garantizar que cada euro gastado en investigación produzca el mayor provecho.

---

## Breve historia de la política de investigación de la UE

**Años 50:** Los Tratados de la Comunidad Europea del Carbón y del Acero (CECA) en 1951 y de la Comunidad Europea de la Energía Atómica (Euratom) en 1958 incluyen disposiciones sobre investigación.

**1957:** El Tratado constitutivo de la Comunidad Económica Europea (CEE o «mercado común») da lugar a una serie de programas de investigación en temas considerados entonces prioritarios como la energía, el medio ambiente o la biotecnología.

**1983:** El Programa Estratégico Europeo de Investigación en el ámbito de las Tecnologías de la Información (Esprit) pone en marcha una serie de programas integrados de investigación en tecnologías de la información y proyectos de desarrollo y medidas de transferencia de tecnología industrial.

**1984:** Se establece el Primer Programa Marco de Investigación. Estos programas serán con el tiempo el principal instrumento europeo de financiación de la investigación. El Primer Programa Marco se centra en temas de biotecnología, telecomunicaciones y tecnología industrial.

**1986:** La investigación pasa a ser oficialmente una política comunitaria, con un capítulo específico en el Acta Única Europea. El objetivo es «fortalecer las bases científicas y tecnológicas de la industria europea y favorecer su competitividad internacional».

**2000:** La UE acuerda crear un Espacio Europeo de Investigación (EEI) unificado, abierto al mundo y basado en el mercado interior, en el que los investigadores, la ciencia y la tecnología puedan circular libremente.

**2007:** Se crea el Consejo Europeo de Investigación (CEI) dentro del Séptimo Programa Marco, con objeto de apoyar la investigación en las fronteras del conocimiento en todos los campos y sobre la base de la excelencia científica.

**2008:** Se funda el Instituto Europeo de Innovación y Tecnología, con sede en Budapest, primera iniciativa de la UE para integrar plenamente los tres lados del «triángulo del conocimiento» (educación superior, investigación y empresa) a través del apoyo a las comunidades de conocimiento e innovación. Empieza a funcionar en 2010.

**2010:** La UE pone en marcha la iniciativa «Unión por la Innovación», que cuenta con más de 30 líneas destinadas a mejorar el acceso y las condiciones de financiación de la investigación y la innovación en Europa. La iniciativa es un elemento esencial de la Estrategia Europa 2020 y tiene por objeto facilitar que las ideas innovadoras puedan convertirse en productos y servicios que generen crecimiento y empleo.

**2014:** Se pone en marcha Horizonte 2020, el mayor programa marco de investigación e innovación de la UE hasta el momento e instrumento financiero de la iniciativa «Unión por la innovación». Contará con un presupuesto de casi 80 000 millones de euros de 2014 a 2020 y contribuirá también a generar crecimiento y empleo en Europa.

---

## ¿Cómo apoya la UE la investigación y la innovación?

Desde 1984, la Unión Europea (UE) cuenta con su política de investigación e innovación, que financia a través de programas marco plurianuales. Entre 1984 y 2013 se han sucedido siete programas marco. El nuevo programa, Horizonte 2020, ha comenzado su andadura a principios de 2014.

### Horizonte 2020: el programa marco de investigación e innovación de la UE orientado a la excelencia científica

Horizonte 2020 es el mayor programa de investigación e innovación con que ha contado nunca la UE. Dará lugar a más avances, descubrimientos y primicias mundiales trasvasando las ideas del laboratorio al mercado. Está dotado con casi 80 000 millones de euros durante siete años (2014 a 2020), que se destinarán principalmente a tres pilares: excelencia científica, liderazgo industrial y retos sociales. Además, atraerá la inversión pública y privada nacional.

Horizonte 2020 fue aprobado por los Estados miembros de la UE y el Parlamento Europeo, que convinieron en que la inversión en investigación e innovación es esencial para el futuro de Europa y debe ocupar una posición prioritaria en la Estrategia Europa 2020. La meta es mantener la ciencia y la tecnología europeas en primera línea mundial para que impulsen el crecimiento económico.

En los programas anteriores, la financiación de la UE había reunido a científicos e industriales de Europa y el resto del mundo con objeto de encontrar soluciones a muy diversos retos. Las innovaciones han mejorado la vida, han contribuido a proteger el medio ambiente y han incrementado la sostenibilidad y la competitividad de la industria europea. Horizonte 2020 está abierto a la participación de investigadores de todo el mundo.

### La ayuda de Horizonte 2020 a los investigadores y la industria de la UE

Invertir en excelencia y en investigación en las fronteras del conocimiento es imprescindible. Suele ser la base de la innovación y el progreso tecnológico y, consiguientemente, del crecimiento de nuevas industrias y mercados.

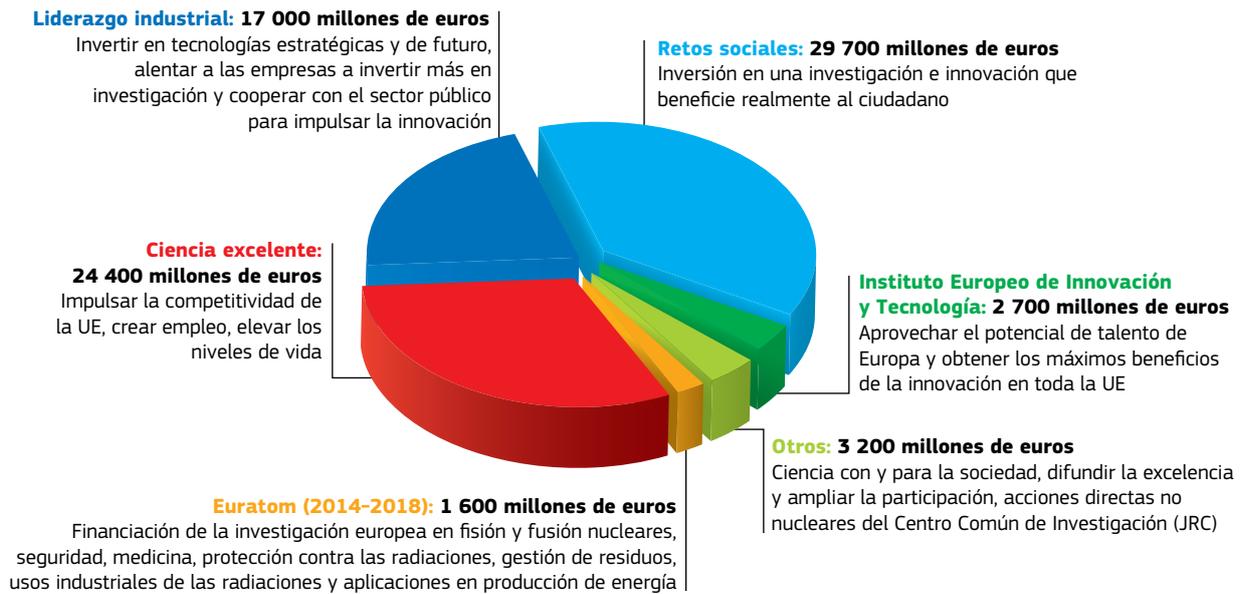
La investigación puntera que financia el **Consejo Europeo de Investigación** se elige solamente a partir del criterio de excelencia. Ahora bien, a veces la investigación da lugar a novedades tecnológicas imprevistas, y entonces Horizonte 2020 proporciona los medios para que esas novedades se puedan seguir desarrollando.

La formación y la promoción profesional contribuyen a configurar investigadores de vanguardia. Por eso se ofrece ayuda a los investigadores, tanto jóvenes como experimentados, para mejorar su trayectoria profesional y sus capacidades a través de la formación, o para realizar prácticas en otro país o en el sector privado.

*La formación y la promoción profesional dan como resultado investigadores de vanguardia.*



## PRESUPUESTO DE HORIZONTE 2020



Las acciones Marie Skłodowska-Curie les brindan la oportunidad de adquirir conocimientos y experiencia y aprovechar así todo su potencial.

La crisis económica ha puesto de relieve tanto la importancia de la base industrial de la UE como la necesidad de rejuvenecerla. Pero las deficiencias del mercado pueden impedir que el sector privado movilice los recursos financieros y cognitivos necesarios para modernizarla.

Para recuperar el crecimiento y la prosperidad en Europa es necesario prestar mayor atención a la competitividad industrial basada en productos y procesos tecnológicos avanzados en la cadena de valor mundial. Horizonte 2020 es el programa de investigación e innovación de la UE que más se ha orientado a la empresa. Incluye una serie de medidas concretas de apoyo y de acceso a la financiación destinadas tanto a la industria en general como a las pequeñas y medianas empresas en particular.

La UE necesita nuevas fuentes de crecimiento económico basadas en una fabricación avanzada impulsada por un empresariado moderno y dinámico. En algunos ámbitos de importancia estratégica el sector privado no puede llevar a cabo esta transformación por sí solo, porque para eso tiene que poder acceder a la investigación de vanguardia que le permita desarrollar las tecnologías necesarias. Horizonte 2020 contiene un **paquete de inversión en innovación** centrado en la inversión en asociaciones firmes de los sectores público y privado en ámbitos como la farmacología, la aeronáutica o las bioindustrias.

Otras asociaciones y la investigación sobre las tecnologías facilitadoras esenciales ayudarán a la industria europea a desarrollar la base de conocimientos y competencias necesaria.

El apoyo a las **tecnologías futuras y emergentes** permitirá a los investigadores aplicar los resultados de la investigación científica básica a nuevas tecnologías que puedan aprovechar la industria y las pymes de alta tecnología para mantener su competitividad en la escena mundial. Horizonte 2020 contribuirá también a crear unas **infraestructuras de investigación** de rango mundial a las que puedan acceder todos los investigadores de Europa para aprovechar plenamente su potencial científico e innovador.

## Ventajas de Horizonte 2020 para el ciudadano

Para captar nuevos talentos para la ciencia y conciliar la excelencia científica con la responsabilidad social hace falta una cooperación eficaz entre **ciencia y sociedad** y, para ello, es necesario ver los problemas desde todos los ángulos. Por eso, Horizonte 2020 apoya los proyectos en los que el ciudadano participa en la definición del tipo de investigación que afecta a su vida cotidiana. Una mayor compenetración entre las comunidades de especialistas y no especialistas en lo que respecta a los objetivos y los medios para alcanzarlos mantendrá la excelencia científica y permitirá a la sociedad asumir como suyos los resultados.

Como cuestión transversal de gran interés, la investigación en **ciencias sociales y humanidades** se integra plenamente en cada uno de los objetivos generales de Horizonte 2020 que, de este modo, reforzará su impacto y compensará la inversión en ciencia y tecnología. La integración de la dimensión socioeconómica en la concepción, el desarrollo y la aplicación de la investigación y las nuevas tecnologías puede contribuir a encontrar soluciones a los problemas de la sociedad.

La orientación de Horizonte 2020 hacia «retos» y no temas de investigación ilustra este nuevo enfoque. Los retos sociales, como la salud, el medio ambiente o el transporte, son importantes para todos. Horizonte 2020 aborda siete retos de este tipo, enumerados en las secciones siguientes, con una inversión específica y con un beneficio real para los ciudadanos.

### SALUD Y BIENESTAR

Todo el mundo aspira a una vida larga, sana y feliz, y los científicos hacen todo lo posible por conseguirlo. Se enfrentan a algunos de los principales problemas y amenazas actuales para la salud, como la difusión de la enfermedad de Alzheimer, la diabetes y los «supermicrobios» resistentes a los antibióticos.

La investigación y la innovación de la UE es una inversión en nuestra salud, que permitirá prolongar la vida activa e independiente de las personas mayores, desarrollar intervenciones nuevas, más seguras y más eficaces y mantener una sanidad sostenible. Dotará a los médicos de los medios que necesitan para una atención más personalizada, potenciará la prevención y el tratamiento de las enfermedades crónicas e infecciosas y contribuirá a luchar contra la resistencia a los antimicrobianos.

La rentabilidad de la inversión se traduce en nuevas maneras de prevenir enfermedades, mejores diagnósticos, terapias más eficaces y la adopción de nuevos modelos de sanidad y nuevas tecnologías que fomenten la salud y el bienestar. Todo esto se basa en una mejor comprensión del carácter fundamental de la salud y la enfermedad y de los medios para promover la primera y prevenir y tratar la segunda.

### EXPERIENCIA POSITIVA: Nanopartículas en la terapia y el diagnóstico de la enfermedad de Alzheimer

*El proyecto **NAD**, financiado por la UE, desarrolla terapias innovadoras con nanopartículas para el tratamiento de la enfermedad de Alzheimer. El equipo ha diseñado nanopartículas que pueden atravesar la barrera hematoencefálica y, así, permiten detectar la enfermedad en las imágenes por resonancia magnética (IRM) o tomografía por emisión de positrones (PET). El proyecto también ha confirmado el potencial terapéutico de las «nanopartículas transportadoras», que encaminan las sustancias terapéuticas a la barrera encefálica y evitan la acumulación de los péptidos beta amiloides causantes de la enfermedad.*



### SEGURIDAD ALIMENTARIA Y USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS BIOLÓGICOS

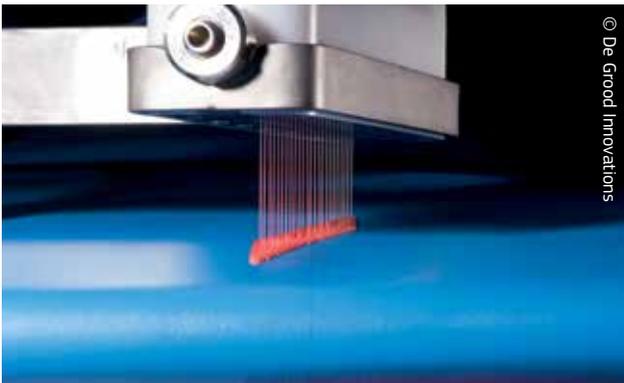
Comer bien, tirar menos comida y conocer el origen de los alimentos que compramos: son cuestiones que preocupan a los ciudadanos europeos. En 2050 la población mundial alcanzará los 9 000 millones de habitantes, y tenemos que encontrar maneras de cambiar radicalmente nuestro concepto de producción, consumo, transformación, almacenamiento, reciclado y eliminación de residuos y reducir al mínimo las repercusiones en el medio ambiente.

Para ello hay que equilibrar el uso de los recursos renovables y no renovables de la tierra, los mares y los océanos, transformar los residuos en recursos aprovechables y lograr una producción sostenible de alimentos, piensos, bioproductos y bioenergía.

La bioeconomía es la clave para pasar a una nueva sociedad postpetrolera que propicie cambios estables del estilo de vida y del uso de los recursos en todos los niveles de la sociedad y la economía. El bienestar de los ciudadanos europeos y de las generaciones futuras dependerá de la manera en que se efectúen estas transformaciones.

### EXPERIENCIA POSITIVA: Imprimir alimentos para las personas con dificultades maxilares

*Ante la perspectiva de poder comer solo purés insípidos, las personas con dificultades para masticar o tragar suelen perder el apetito y no comen lo suficiente, pudiendo poner en peligro su salud física y mental. Para resolver el problema, el proyecto **Performance**, financiado por la UE, quiere presentar a los enfermos platos asequibles y variados mediante la impresión de alimentos blandos con una innovadora tecnología 3D.*



© De Grood Innovations

### ENERGÍA SOSTENIBLE

La energía impulsa la economía moderna, pero tan solo para mantener nuestro nivel de vida hace falta una enorme cantidad.

Europa, segunda economía mundial, depende del resto del mundo para obtener la energía que necesita, que, por otra parte, procede de combustibles fósiles y acelera el cambio climático. Por eso la UE se ha fijado unos objetivos ambiciosos en materia de clima y energía.

Consumimos mucho más de lo que nos podemos permitir y ponemos así en peligro nuestra seguridad, competitividad y empleo.

Para la UE es esencial propulsar una nueva revolución industrial de la que surja una economía menos consumidora de energía, y no es menos importante que la energía que consuma para mantener el nivel de vida y las comodidades sea más segura, competitiva, asequible y sostenible.

### EXPERIENCIA POSITIVA: Nuevos materiales para baterías

*La tecnología de las baterías de iones de litio ha permitido desarrollar una nueva generación de vehículos eléctricos, además de ser la fuente de energía de numerosos dispositivos portátiles. Los investigadores buscan ahora nuevas maneras de mejorar su eficiencia, y diversos proyectos de la UE, como **Somabat**, están experimentando nuevas variantes con excelentes perspectivas. No obstante, los especialistas convienen en que, para superar los 250 Wh/kg —límite previsto de la tecnología de las baterías de iones de litio— hacen falta nuevos materiales que permitan obtener una nueva generación de baterías postlitio. Actualmente se está evaluando la nueva tecnología litio-aire desarrollada por el proyecto **Labohr**, y el proyecto **Orion** plantea para los próximos 5-10 años nuevas alternativas de híbridos orgánico-inorgánico para la transformación y el almacenamiento de energía que permitan a la UE dominar el mercado en este ámbito.*



© iStockphoto.com/apomares

## TRANSPORTE

Un transporte eficiente es fundamental para la sostenibilidad de la riqueza y la prosperidad en Europa. La movilidad impulsa el crecimiento económico, el bienestar, el empleo y el comercio mundial, además de facilitar vínculos vitales entre personas y comunidades. Pero nuestros sistemas y hábitos de transporte no son sostenibles.

Nuestro sistema actual es demasiado dependiente del petróleo, gran contaminante que, en cualquier caso, se está agotando rápidamente, y los problemas relacionados con el transporte, como la congestión, la seguridad vial o la contaminación atmosférica, afectan a nuestra salud y nuestra vida cotidiana.

De aquí a 2050 el coste económico de la congestión se incrementará cerca del 50 %, se ampliará el desequilibrio de accesibilidad entre las zonas centrales y periféricas y seguirán aumentando los costes sociales de los accidentes y la contaminación acústica.

El siglo XXI nos plantea retos que requieren una respuesta europea colectiva.

Si no los afrontamos, la capacidad de viajar, la calidad de vida y nuestra propia economía pueden verse seriamente afectadas. En el sector del transporte, la investigación apunta a desarrollar tecnologías innovadoras y maneras de trabajar que propicien los cambios necesarios para mantener nuestra movilidad sin grandes costes para la sociedad.

## EXPERIENCIA POSITIVA: Nuevas tecnologías para reducir las emisiones y el ruido del tráfico aéreo

*La primera fase del programa Cielo Limpio (Clean Sky) ha dado como resultado una serie de tecnologías de vanguardia, que se han ensayado en túnel aerodinámico, fundamentales para los avances futuros. Una de ellas es el ala de **flujo laminar natural**, que puede reducir considerablemente la resistencia aerodinámica y ahorrar hasta un 4 % de combustible. Otras dos tecnologías innovadoras desarrolladas por Cielo Limpio, el **rotor abierto** (tipo innovador de motor de aviación) y nuevos sistemas de deshielo y antihielo de las alas, también se han probado en el túnel aerodinámico y han demostrado un primer nivel de madurez. Este tipo innovador de motor ha pasado con éxito las evaluaciones de Rolls Royce y del fabricante francés de motores aeronáuticos y espaciales Snecma.*



## CLIMA

La era de los recursos aparentemente inagotables y baratos está llegando a su fin. Es necesario disociar el crecimiento económico del uso de los recursos. Los efectos acumulados del cambio climático y de las pautas actuales de producción y consumo están deteriorando los ecosistemas y la biodiversidad.

La solución es invertir en innovación para fomentar una economía ecológica en sintonía con el medio natural.

Siendo los recursos naturales cada vez más escasos, usarlos de manera más sostenible es imprescindible tanto para nuestro bienestar como para el desarrollo económico de Europa. Algo que se puede hacer es reducir al mínimo la producción de residuos y reutilizar los residuos como recurso. Europa posee una reconocida experiencia en gestión y tratamiento de residuos y es puntera en innovación en este sector.

El aprovechamiento de este potencial impulsaría soluciones innovadoras en materia de prevención y gestión de residuos y contribuiría a reducir la dependencia de Europa de las materias primas importadas y a reforzar su posición de líder en el mercado mundial.

El agua es esencial para la salud, la seguridad alimentaria, el medio ambiente y el desarrollo sostenible. También es un sector económico de importancia creciente para Europa. Con un volumen de negocios de unos 80 000 millones de euros anuales, constituye una fuente inestimable de crecimiento y empleo. Pero los recursos hídricos están sometidos constantemente a las presiones del cambio climático, la urbanización, la contaminación, la sobreexplotación de los recursos de agua potable y el aumento de la competencia entre los distintos grupos de usuarios. De cara al futuro, si no mejora la eficiencia se prevé que de aquí a 20 años la demanda de agua supere a la oferta un 40 %.

La capacidad de la economía para adaptarse, hacerse más resistente al cambio climático, usar más eficientemente los recursos y, al mismo tiempo, mantenerse competitiva depende del nivel de ecoinnovación social y tecnológica.

## EXPERIENCIA POSITIVA: Saber más del aumento del nivel del mar

*Das terceras partes de nuestro planeta están cubiertas por el mar. Las pequeñas alteraciones del nivel del mar pueden tener consecuencias graves. Por eso, para los científicos de hoy, es urgente poder medir, rastrear y predecir los cambios en los océanos. El proyecto **Ice2sea**, financiado por la Unión Europea y en el que participan glaciólogos, climatólogos y oceanógrafos de trece países, tiene por objeto dar a los responsables políticos una visión más clara del aumento del nivel del mar a causa del cambio climático de manera que puedan prepararse mejor las infraestructuras de nuestra sociedad. Responde a la preocupación por el hecho de que las previsiones hasta ahora no fueran suficientemente precisas. **Ice2sea** ha ofrecido un mayor grado de certidumbre en este ámbito esencial de la investigación y ha facilitado al IPCC datos más fiables para su quinto informe de evaluación (octubre de 2013).*



## INCLUSIÓN

La reducción de las desigualdades y la exclusión social es un reto crucial para el futuro de Europa.

La investigación de la UE, fundamentada en sólidos principios de pluridisciplinariedad que incluyen las ciencias sociales y las humanidades, puede contribuir a la inclusión explorando nuevas formas de innovación y consolidando la base fáctica de la elaboración de políticas tanto a escala de la UE como nacional. También fomenta una cooperación coherente y eficaz con otros países y estudia cuestiones históricas, culturales, de identidad y de tolerancia.

## EXPERIENCIA POSITIVA: Ambientes adecuados para los mayores: una nueva red europea de innovación

*Según la Organización Mundial de la Salud, el medio físico y social es un factor fundamental para mantenernos sanos, independientes y autónomos con la edad. Por eso, crear ambientes donde las personas mayores se sientan a gusto es una de las respuestas más eficaces al cambio demográfico. Para sostener este principio, **Afe-Innovnet**, red temática de innovación sobre entornos respetuosos con los mayores, ha comenzado su actividad ofreciendo su apoyo durante dos años al programa europeo de aprendizaje permanente de tecnologías de la información y la comunicación.*



## SEGURIDAD

Garantizar la seguridad de los ciudadanos es una de las principales obligaciones de cualquier país. Sin seguridad, la sociedad no puede prosperar. Los gobiernos cumplen esa función actuando en diversos frentes: la delincuencia y el terrorismo, la ciberdelincuencia, las catástrofes naturales o humanas y el tráfico ilegal en las fronteras.

Ahora bien, si garantizar la seguridad de los ciudadanos es una misión primordial de toda administración, también es una cuestión muy delicada que debe incorporar el respeto de la intimidad y la protección de los derechos fundamentales. La investigación de la UE sobre seguridad tiene siempre presentes esos aspectos.

Una industria de seguridad europea competitiva puede contribuir de manera sustancial a la calidad de vida de las sociedades europeas. Las empresas europeas son líderes mundiales en la mayoría de los segmentos del sector de la seguridad gracias a su potente innovación tecnológica.

La industria de la seguridad es un sector con potencial de crecimiento y empleo en la UE.

## EXPERIENCIA POSITIVA: Proyecto financiado por la ue para pasar al siguiente nivel de los sistemas de seguridad biométricos

*Los sistemas biométricos han demostrado ser uno de los instrumentos de seguridad más eficaces actualmente. Pero los sensores biométricos aún presentan algunos puntos vulnerables, que incluso se han divulgado en medios internacionales. El consorcio **Tabula Rasa** está formado por doce organizaciones de siete países que han colaborado durante tres años para localizar todos los posibles puntos vulnerables y desarrollar medidas para contrarrestarlos y, en última instancia, crear una nueva generación de sistemas biométricos más seguros.*



## Perspectivas

Es notorio que los países que históricamente han invertido más en investigación e innovación obtienen mejores resultados que los que han invertido menos. La Unión Europea se ha fijado el objetivo de llegar a invertir de aquí a 2020 el 3 % del PIB en investigación e innovación entre los sectores público y privado.

La inversión en una economía europea sana y competitiva es tan importante como el compromiso de reducir la deuda y el déficit. Si se cumple el objetivo establecido es posible crear 3,7 millones de puestos de trabajo y aumentar el producto interior bruto anual hasta cerca de 800 000 millones de euros de aquí a 2025.

Con el envejecimiento de la población y la fuerte competencia de las economías emergentes, el crecimiento económico futuro y la creación de empleo en Europa deben basarse en la innovación en productos, servicios y modelos empresariales, incluso en el sector público.

La inversión en investigación e innovación tiene un potente efecto multiplicador, especialmente a escala europea. Europa gasta aún menos que Estados Unidos y Japón en estos aspectos. Si queremos seguir siendo competitivos, tenemos que subir la apuesta y Horizonte 2020 ayudará a investigadores e innovadores a hacer eso precisamente.



*Aumentar el gasto en investigación puede crear millones de nuevos puestos de trabajo e incrementar el producto interior bruto anual de la UE en miles de millones de euros.*

La política de investigación e innovación supone una importante contribución a las diez prioridades de la Comisión presidida por Jean-Claude Juncker, sobre todo en lo tocante al apoyo al paquete de Empleo, Crecimiento e Inversión; la creación de un mercado único digital conectado y una Unión de la Energía resiliente, con una política en materia de cambio climático que mire hacia el futuro; el refuerzo de la base industrial europea y la conversión de Europa en un actor más potente en el escenario mundial.

## Para saber más

- ▶ **Comisión Europea, Dirección General de Investigación e Innovación:**  
<http://ec.europa.eu/research/index.cfm?pg=home&lg=en>
- ▶ **HORIZONTE 2020 en síntesis:** <http://ec.europa.eu/programmes/horizon2020/en/news/horizon-2020-brief-eu-framework-programme-research-innovation>
- ▶ **Revista Horizon:** <http://horizon-magazine.eu>
- ▶ **¿Preguntas sobre la Unión Europea? Europe Direct puede ayudarle:** 00 800 6 7 8 9 10 11  
[http://europa.eu/europedirect/index\\_es.htm](http://europa.eu/europedirect/index_es.htm)

