



#plandenegocio

**empresa especializada
en reformas de
eficiencia energética**

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO.....	4
2. ANÁLISIS DE LA IDEA Y ELECCIÓN DEL NEGOCIO.....	6
3. EQUIPO EMPRENDEDOR.....	7
3.1. Perfil de la persona promotora	7
4. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA.....	8
4.1. Características de la oferta	8
4.2. Aspectos Diferenciales.....	9
4.3. Cobertura de Necesidades que Satisface	10
4.4. Propiedad Industrial y Registro de marca.....	11
5. ANÁLISIS DEL MERCADO.....	12
5.1. Características, tamaño y evolución del mercado	12
5.2. Análisis del entorno.....	17
5.3. Análisis de la demanda	22
5.4. Análisis de la competencia.....	24
6. PLAN DE MARKETING.....	29
6.1. Establecimiento de precios	29
6.2. Canales de distribución.....	30
6.3. Comunicación y promoción	31
7. RECURSOS NECESARIOS PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL PROYECTO	34
7.1. Recursos físicos.....	34
7.1.1. Infraestructuras e instalaciones	34
7.1.2. Equipamiento	34
7.1.3. Descripción detallada del proceso de prestación del servicio.	35
7.2. Recursos humanos	35
7.2.1. Estructura organizativa de la empresa	35
7.2.2. Descripción de los puestos de trabajo	37
7.2.3. Gestión de los recursos humanos	38
7.3. Forma jurídica	39
8. ANÁLISIS DAFO.....	41
9. VALORACIÓN Y ANÁLISIS FINANCIERO.....	44
9.1. Inversión inicial	44
9.1.1. Activo no corriente.....	44

9.1.2. Activo corriente.....	45
9.2. Fuentes de financiación	46
9.3. Previsiones de ingresos	48
9.4. Costes de producción	50
9.5. Previsión de gastos generales y gastos de personal.....	51
9.6. Previsión de tesorería	53
9.7. Análisis de resultados, balances y ratios.....	54
10. PLAN DE ACCIÓN	59
10.1. Planificación de actividades	59
10.2. Guía de trámites	61
11. MAPA DE ACTIVIDAD	81

1. Resumen ejecutivo

La empresa se inicia con el objetivo de dar servicio a empresas y particulares que, en cumplimiento del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, requieran de la preceptiva certificación energética de sus inmuebles y, además, quieran implementar soluciones de mejora en el total o una parte del mismo; necesitando por ello, una empresa que les lleve a cabo las reformas oportunas.

La actividad principal consistirá en prestar asesoramiento técnico a la clientela en materia de eficiencia energética y realizar la adaptación de su inmueble para la mejora en el rendimiento energético tanto en consumo como en la emisión de gases de efecto invernadero, mejorando el confort ambiental del inmueble. La empresa prestará un servicio global tipo “llave en mano”, entregándose a la clientela su inmueble totalmente terminado con un consumo energético reducido y optimizado y una considerable mejora en la calidad ambiental del mismo.

Este negocio va a ser emprendido por una persona que va a constituir la empresa como una Sociedad Limitada Unipersonal. Esta persona posee la titulación de Arquitectura Técnica y amplia experiencia como consultor/a. Ha desarrollado su carrera profesional en el sector privado durante 20 años, conociendo de primera mano la normativa vigente y todo el proceso de certificación energética.

La clientela a la que se va a dirigir esta empresa, la cual necesita disponer de un inmueble confortable y energéticamente eficiente, está conformada por los siguientes grupos: particulares en general que quieran mejorar las condiciones de su inmueble, que estén interesados en la venta o alquiler de un inmueble de su propiedad y quieran ser más competitivos en el mercado; empresas dedicadas a la compra, venta o alquiler de inmuebles; empresas dedicadas a la administración de fincas; departamentos y órganos de gestión del patrimonio inmobiliario de las entidades bancarias; y organismos públicos encargados de la gestión del patrimonio municipal, autonómico o estatal.

En cuanto a la competencia, el número de empresas que desarrollan su actividad en el sector de la Eficiencia Energética se ha venido incrementando desde la entrada en vigor del Real Decreto 235/2013. No obstante, la mayoría de ellas solo ofrecen el servicio de calificación energética actual del edificio para obtener el certificado, sin realizar un proyecto de obras. Por tanto, la competencia estará localizada en las empresas del mismo sector que realicen el proyecto completo: calificación energética actual del edificio, proyecto de obra y acometimiento de las mismas.

Dada la naturaleza del servicio, la empresa estará situada en un edificio de oficinas y contará con 50 m², repartidos entre una recepción y dos despachos.

Para la adquisición del material necesario, el diseño, desarrollo y prestación de los servicios se requiere **una inversión inicial de 39.856 €** en el primer año. Para cubrir esta inversión y comenzar a ejercer la actividad, presenta unas necesidades de financiación globales de 41.500€, de los cuales 23.500 corresponden al capital social aportado por la persona promotora del negocio y el resto (18.000 €) es deuda bancaria a largo plazo. Durante el **primer año, el resultado esperado antes de intereses e impuestos (BAII) es de 8.350 €**. El quinto año, el BAII alcanza los **49.421,94 €**. El **punto de equilibrio se alcanza** en el momento en el que los **ingresos corresponden a 61.125,07 €**, lo cual se logra en el mes 11 del primer año de actividad de la empresa.

4. Descripción de la oferta

4.1. Características de la oferta

La actividad principal consistirá en prestar asesoramiento técnico a la clientela en materia de eficiencia energética y realizar la adaptación de su inmueble para la mejora en el rendimiento energético tanto en el consumo como en la emisión de gases de efecto invernadero, mejorando el confort ambiental del inmueble.

Partiendo de un estudio previo de la eficiencia energética que presenta el inmueble, se muestran al/la cliente/a las diversas alternativas posibles, para conseguir elevar al máximo posible la calificación energética final del mismo. Para ello, se realizará un estudio pormenorizado de la envolvente del inmueble, incluyendo la carpintería, para evaluar sus condiciones térmicas y acústicas. Igualmente se analizarán todas las instalaciones interiores existentes en el inmueble para evaluar su estado y eficiencia.

Se ofrecerá a la clientela un servicio integral que contempla el estudio previo, el análisis de mejoras, la redacción y tramitación del proyecto técnico para la ejecución de las obras y la ejecución de las obras y mejoras contempladas en el proyecto.

Es decir, esta empresa prestará un servicio global tipo “llave en mano”, entregándose al/la cliente/a su inmueble totalmente terminado con un consumo energético reducido y optimizado y con una considerable mejora en la calidad ambiental del mismo.

4.2. Aspectos Diferenciales

Los aspectos diferenciales se centran en la prestación de un servicio integral (llave en mano) y que se asienta en los siguientes aspectos:

- Proporcionar a la clientela un estudio detallado de la eficiencia energética actual de su inmueble, proporcionándole las propuestas de mejoras necesarias para conseguir optimizar el consumo energético y calidad ambiental del inmueble.
- Elaboración del proyecto técnico que recoja las obras de mejoras contempladas en el estudio anterior
- Ejecución de las obras.

Por tanto, se puede decir que la principal diferencia que presenta esta empresa con respecto a otras del sector es que cubre tanto el estudio del inmueble como la elaboración del proyecto de mejora y ejecución del mismo. En otras palabras, la empresa ofrece un servicio completo, que se convierte en un valor añadido para la clientela. Una vez contratados los servicios de la empresa, la clientela no tendrá que preocuparse de nada ni perder tiempo en localizar a otras empresas que lleven a cabo las obras de mejora.

4.3. Cobertura de Necesidades que Satisface

Las necesidades que van a ser cubiertas por los servicios ofrecidos por esta empresa van a ser las siguientes:

- Necesidad de diagnóstico del estado del inmueble en relación a la certificación energética y su calificación. Elaboración del estudio detallado de la eficiencia energética actual del inmueble con las propuestas de mejoras necesarias para optimizarla, mejorando además el confort del inmueble.
- Necesidad de mejorar la eficiencia energética del inmueble, para lo cual la empresa ofrece la redacción y tramitación del proyecto de obras de reforma y mejoras del inmueble y la dirección y ejecución de las obras.

4.4. Propiedad Industrial y Registro de marca

Las cuestiones de propiedad industrial o intelectual que puedan suscitarse serán aquellas relacionadas con la gestión de las actividades como el uso de determinados programas de gestión informáticos o el uso de alguna de las marcas propias de la región o la organización a través de franquicias o modelos patentados.

Los Programas informáticos CE3 y CE3X, son herramientas informáticas promovidas por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del IDAE, y por el Ministerio de Fomento, que permiten obtener la certificación de eficiencia energética de un edificio existente. Estos programas así como manuales de uso y otras herramientas se encuentran disponibles en la página web del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, pudiendo ser descargados por cualquier persona.

Por todo ello, en principio, no es requerido para este negocio.

5. Análisis del mercado

5.1. Características, tamaño y evolución del mercado

En la vida social y económica de los países, la energía juega un papel esencial dado que las actividades productivas y cotidianas de las sociedades modernas dependen totalmente de su disponibilidad.

A nivel mundial, las últimas décadas han estado marcadas por significativos movimientos en las tendencias del sector energético. Así mismo, los precios de los combustibles fósiles han experimentado constantes fluctuaciones y, en los últimos años, aumentos constantes.

Por otra parte, con el paso del tiempo, se han puesto de relieve las nefastas consecuencias que suponen para el medioambiente la producción y el consumo de energías tradicionales.

Estas tendencias, junto con los cambios económicos y políticos y una mayor concienciación sobre la conservación del entorno natural, han supuesto nuevos desafíos para las políticas energéticas de los países.

Debido a esto, en la actualidad, el comportamiento energético de los inmuebles se considera una característica fundamental a la hora de comprar o alquilar una vivienda o local comercial. Sin embargo, este hecho no se ha tenido en cuenta hasta hace muy poco tiempo. Durante todos estos años, los/as ciudadanos/as han realizado grandes inversiones en sus viviendas desconociendo este aspecto en su totalidad.

Ante esta realidad, hace varios años, la Comisión Europea propuso que los estados miembros tomaran medidas para ello. Así, en el año 2002 se aprobó la Directiva 91/2002 relativa a la eficiencia energética de los edificios, que posteriormente sería refundida por la Directiva 31/2010, la cual instaba a los Estados miembros a establecer un procedimiento que permitiese certificar la eficiencia energética de los edificios y que velase por el derecho a la información de la ciudadanía.

La introducción de legislaciones nacionales que cumpliesen todos los requisitos que la Unión Europea planteaba, no ha sido nada fácil. Si bien esta iniciativa era una formidable oportunidad para fomentar el ahorro energético en los edificios, por otro lado suponía un gran reto, para muchos de los países, transponer y aplicar dicha Directiva.

Esta es la razón por la que la implementación de certificados energéticos en Europa ha tenido recorridos distintos, según cada país. Los más rápidos en adoptar medidas fueron los países escandinavos.

Otros pioneros fueron Alemania o Dinamarca donde la certificación para edificios se introdujo antes del 2005; en Francia en 2006.

La aprobación de la legislación nacional para la certificación energética tuvo lugar en Portugal en 2009 y, un año después, se otorgaban alrededor de 15.000 certificados energéticos al mes (3.000 para nuevos edificios y unos 12.000 para edificios existentes).

Según los datos oficiales, desde octubre de 2007 hasta finales del año 2010 en Portugal se habrían emitido casi 365.000 certificados de edificios nuevos y existentes. A esta cifra habría que sumarle los certificados emitidos durante los años 2011 y 2012. Estos datos parecen no estar publicados, sin embargo, de haber continuado la media mensual registrada en el último año con estadísticas disponibles (2010) supondrían cerca de otros 300.000 adicionales.

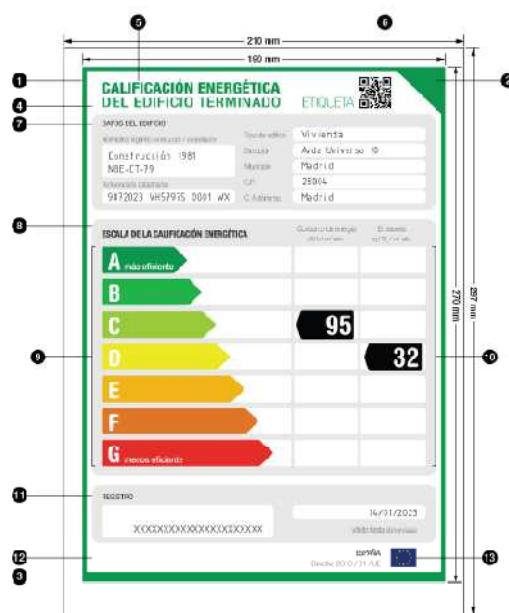
Con respecto a este sector, se puede encontrar gran cantidad de información en las siguientes páginas web:

- <http://www.adene.pt/>
- <http://www.dgeg.pt/>

Para el caso de España, este procedimiento no se reguló por completo hasta el mes de abril del año 2013, mediante la aprobación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, en el que se recoge el procedimiento básico que regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios y en el que se establece, como obligación esencial para cualquier ciudadano/a, que a partir del 1 de junio de 2013 todo edificio o parte de este que sea objeto de venta o alquiler disponga de un certificado de la eficiencia energética (CEE) que sea puesto a disposición de la persona compradora o arrendataria.

La etiqueta de eficiencia energética constituye el distintivo oficial, reconocido por el Ministerio de Industria, Turismo y Energía que muestra los dos indicadores esenciales para el/la ciudadano/a: las emisiones de CO₂ y el consumo de energía (no renovable). Esta etiqueta debe mostrarse en todo anuncio, promoción o publicidad del inmueble.

A continuación, se muestra una etiqueta tipo:



Los números que aparecen alrededor de la etiqueta constituyen una serie de requisitos en cuanto a medidas, colores, espacios, tipo de letra, diseño, cabeceras, etc.

En todo este proceso de certificación, intervienen varios agentes:

- La Administración Estatal: se encarga de transponer la Directiva europea y regular los aspectos básicos de la certificación de eficiencia energética de edificios, recogidos en el RD 235/2013. También debe coordinarse con las administraciones autonómicas y reportar a los estamentos europeos el cumplimiento de las Directivas.
- Las Administraciones Autonómicas: tienen traspasadas la mayor parte de las competencias en esta materia. Son las encargadas de desarrollar el procedimiento básico estatal en su ámbito geográfico y de regular aspectos esenciales como el control del cumplimiento de la normativa y el registro de los certificados. Tienen capacidad para facilitar el proceso a los/as ciudadanos/as, por ejemplo, en lo que respecta a su obligación de registrar los certificados.
- Los/as técnicos/as competentes o profesionales directamente vinculados/as a la certificación de eficiencia energética. Para éstos/as ha supuesto una oportunidad de negocio en un momento socioeconómico de baja actividad. Muchos/as de ellos/as han realizado cursos de formación específicos que han

mejorado su cualificación. Debido a esto la oferta de profesionales es muy alta y la competencia entre ellos/as muy intensa.

- Las entidades de formación específica en materia de certificación de la eficiencia energética. Para formar a los/as técnicos/as en esta materia, se han formalizado múltiples cursos de especialización, en el manejo de las dos herramientas reconocidas (por el Ministerio de Industria, Turismo y Energía) para realizar los certificados. Estos cursos son impartidos tanto por entidades públicas como privadas.
- Los/as profesionales indirectamente vinculados/as a la certificación de la eficiencia energética. Se consideran agentes claves, ya que, sin ser técnicos/as competentes, pueden ser personas a las que los/as ciudadanos/as acuden para resolver sus dudas. Entre ellos/as estarían los/as administradores/as de fincas y/o los/as agentes inmobiliarios/as.
- La ciudadanía. constituye uno de los colectivos más beneficiados ya que esta nueva herramienta les ofrece información sobre los inmuebles, la cual puede ayudar a discriminar entre unos y otros. No obstante, desde el punto de vista de los/as propietarios/as, el certificado energético puede constituir una mera obligación, sin tener consciencia de su significado, importancia o de su normativa reguladora.

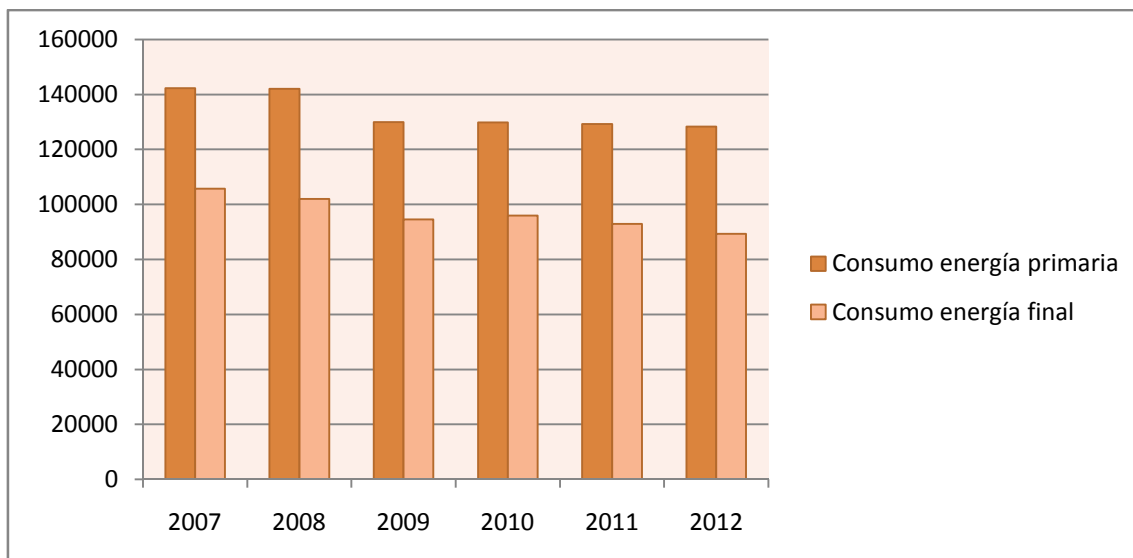
La eficiencia energética se constituye como una pieza clave para el desarrollo de la economía española. Además de los ahorros energéticos (y, en consecuencia, económicos) que se obtienen gracias a ella, se producen impactos socioeconómicos positivos relevantes al generarse nuevas actividades económicas. El desarrollo del mercado de productos y servicios relacionados con la eficiencia energética y el propio ahorro energético generado (efecto positivo neto), se ven reflejados en un incremento del PIB y del empleo.

Otros beneficios adicionales derivados de la eficiencia energética son de índole ambiental (ahorro en el uso de recursos naturales, reducción de emisiones de CO₂, etc.) y estratégico, como la reducción de la dependencia energética exterior de España y, consecuentemente, de la vulnerabilidad del país.

Como se aprecia en la siguiente tabla, el consumo energético, tanto primario como final, ha disminuido en los últimos años considerablemente en España. Así, se observa que el consumo de energía primaria ha disminuido un 10% desde el año 2007 al 2012,

y que el consumo de energía secundaria lo ha hecho en un 15,5% en el mismo período.

Consumo de energía en España (Unidades: Miles de toneladas equivalentes de petróleo)



Fuente: Elaboración propia a partir del Boletín Trimestral de Coyuntura Energética. Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

En el año 2006 se redactó una directiva europea sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos fijando un objetivo mínimo orientativo de ahorro energético del 9% en 2016. Por otra parte, el Consejo Europeo de 17 de junio de 2010 fijó como objetivo para 2020 ahorrar un 20% de su consumo de energía primaria.

Como consecuencia de estas obligaciones, el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, en colaboración con el IDEA (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía), ha elaborado el Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética 2011-2020. Éste incluye un anexo con la cuantificación de los ahorros energéticos obtenidos en el año 2010 respecto a los años 2004 y 2007, de acuerdo con las recomendaciones metodológicas sobre medida y verificación de los ahorros de la Comisión Europea.

De este documento se extrae que España se caracteriza por tener una estructura de consumo dominada por productos petrolíferos importados prácticamente en su totalidad, lo que, junto a una reducida aportación de recursos autóctonos, ha contribuido a una elevada dependencia energética próxima al 80%, superior a la media europea, que se sitúa en el 54%. En el caso de Portugal, esta dependencia es aún mayor, llegando a alcanzar el 85%.

5.2. Análisis del entorno

El entorno en el que se va a desenvolver la empresa es principalmente el relacionado con la gestión de inmuebles, como son la compra-venta, alquileres, obras de nueva planta y de reformas y el sector relacionado con la administración de inmuebles. Dada la situación económica actual, existe un gran paquete inmobiliario pendiente de situarse en el mercado inmobiliario proveniente por una parte, del sector bancario, así como un mercado privado emergente de reformas, alquileres y ventas estimado para el comienzo de la recuperación económica prevista para los próximos años, con la ayuda de la inversión extranjera en el sector.

En los últimos años el sector inmobiliario ha sufrido un gran retroceso, aunque sigue siendo un sector fuerte y arraigado en España. A continuación aparece una tabla con los datos acerca de las licencias municipales para construcción y rehabilitación concedidas en España.

Licencias Municipales para Construcción y Rehabilitación por tipo de obra. 2012.

EDIFICIOS A CONSTRUIR	28.956
Edificios a construir residenciales	21.038
Edificios a construir no residenciales	7.918
SUPERFICIE A CONSTRUIR	17.953.000 m ²
Superficie a construir en edificación residencial	11.585.000 m ²
Superficie a construir en edificación no residencial	6.372.000 m ²
VIVIENDAS A CONSTRUIR	57.543
EDIFICIOS A REHABILITAR	29.154
VIVIENDAS CREADAS EN REHABILITACIÓN	7.456

Fuente: Ministerio de Fomento

De todo ello se desprende que el sector en el que se va a desarrollar la actividad productiva de la empresa es un sector con una alta potencialidad.

Otro de los aspectos a considerar son las **subvenciones** que se presentan. En la web <http://activacionempresarial.gobex.es> aparecen las subvenciones vigentes y se va actualizando constantemente. Por ello, será conveniente revisarlas en el momento de creación de la empresa para considerar cuál podrá resultar de interés para el negocio.

En cuanto a la normativa a tener en cuenta habrá que observar la regulación relacionada con la actividad que se va a desarrollar:

MARCO NORMATIVO PORTUGUÉS

El paquete legislativo que regula el sistema de certificación energética ha sido recientemente renovado, contemplando las siguientes medidas:

1. Decreto-Ley nº 118/2013. DR nº159, la Serie I de 20/08/2013. Aprueba Certificación Energética de Edificios, Reglamento de la eficiencia energética de los edificios residenciales y el Reglamento de Eficiencia Energética de los Edificios de Comercio y Servicios, se aplica la Directiva n. No 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, sobre la eficiencia energética de los edificios.
2. Ley nº 58/2013. DR nº 159, la Serie I de 20/08/2013. Aprueba requisitos y ejercicio de la actividad de un experto calificado para la certificación energética y la instalación técnica y mantenimiento de edificios y sistemas, conformado con la disciplina de Derecho. nº 9/2009, de 4 de marzo, que transpuso la Directiva nº 2005/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de septiembre de 2005, relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales.
3. Regla Administrativa nº 349-A/2013. DR nº 232, Suplemento, Serie I de 11/29/2013. Determina los poderes del órgano de administración de la Certificación Energética de los Edificios del sistema (SCE), regula las actividades de los técnicos SCE establece las categorías de edificios, con el propósito de certificación energética, así como los tipos de SCE y la responsabilidad de su emisión fija las cuotas de inscripción en el SCE y establece los criterios para la verificación de la calidad de la certificación de la ESA, así como los elementos que deben ser incluidos en el pre-certificada y certificado informar y observando el registro individual de experto cualificado (PQ).
4. Regla Administrativa nº 349-B/2013. DR nº 232, Suplemento, Serie I de 11/29/2013. Define la metodología para determinar la clase de eficiencia energética para el tipo de SCE pre-certificada y certificado, así como los requisitos para el desempeño técnico y la eficiencia de los sistemas técnicos edificios nuevos y edificios sometidos a una intervención importante.
5. Regla Administrativa no. 349-C/2013. DR nº 233, 2º Suplemento, Serie I de 12.02.2013, establece los elementos que deben ser incluidos en los procedimientos de autorización o de comunicación previa de las operaciones de desarrollo urbano la construcción, así como la autorización para utilizar.

6. Regla Administrativa nº 349-D/2013. DR nº 233, 2º Suplemento, Serie I del 12/02/2013, establece requisitos relacionados con el diseño de la calidad térmica de los alrededores y la eficiencia de los sistemas técnicos en los edificios nuevos y los edificios sometidos a una intervención importante y edificios existentes.
7. Regla Administrativa nº 353-A/2013. DR nº 235, Suplemento, Serie I de 12/04/2013. Establece tipos mínimos de flujo de aire fresco para el espacio, así como los umbrales de protección y condiciones de referencia para los contaminantes del aire en interiores y edificios comerciales nuevos servicios, con sujeción a la metodología de intervención y evaluación de las principales existentes y los respectivos.
8. Orden (extracto) nº 15793-C/2013. DR nº 234. 3º Suplemento, 03/12/2013 Serie II. presenta la publicación asociada a diferentes tipos de pre-certificación y certificación del sistema de certificación energética (ECS) que se publicará para los nuevos modelos de edificios, con sujeción una importante intervención y existente
9. Orden (extracto) nº 15793-D/2013. DR nº 234. 3º Suplemento, 03/12/2013 Serie II. Establece los factores de conversión entre la energía útil y el consumo de energía primaria en la determinación de las necesidades anuales nominales de energía primaria.
10. Orden (extracto) nº 15793-E/2013. DR nº 234. 3º Suplemento, 03/12/2013 Serie II. Establece las reglas de simplificación que se utilizará en edificios sometidos a intervenciones importantes, así como existente.
11. Orden (extracto) nº 15793-F/2013. DR nº 234, 3º Suplemento, 03/12/2013 Serie II. Presenta parámetros de publicación para la zonificación climática y los datos respectivos.
12. Orden (extracto) nº 15793-G/2013. DR nº 234. 3º Suplemento, 03/12/2013 Serie II. Presenta la publicación de elementos mínimos que deben incluirse en el procedimiento de prueba y las instalaciones de recepción y los elementos mínimos que deben incluirse en el plan de mantenimiento (PM) y la respectiva terminología.
13. Orden (extracto) nº 15793-H/2013. DR nº 234. 3º Suplemento, 03/12/2013 Serie II. Establece normas para cuantificar los sistemas de contribución y de contabilidad para el aprovechamiento de fuentes de energía de la energía renovable, de acuerdo con el tipo de sistema
14. Orden (extracto) nº 15793-I/2013. DR nº 234. 3º Suplemento, 03/12/2013 Serie II. Establece las metodologías para el cálculo de las necesidades de utilidad

5.3. Análisis de la demanda

El pasado 5 de abril tuvo lugar la aprobación del Real Decreto 235/2013. Éste llega con el objetivo la transposición de las obligaciones que sobre este tema había establecido la Unión Europea en su Directiva 2002/91.

Con la reciente aprobación del Real Decreto, se hace obligatoria la obtención de la Certificación de Eficiencia Energética en los siguientes casos:

1. Cuando un edificio se venda o alquile, antes de su construcción, el/la vendedor/a o arrendador/a facilitará su calificación energética de proyecto expidiéndose el certificado del edificio terminado una vez construido el edificio.
2. Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, el certificado de eficiencia energética obtenido será puesto a disposición del/la adquiriente. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del/la arrendatario/a de una copia del referido certificado.
3. El órgano competente de la Comunidad Autónoma determinará el modo de inclusión del certificado de eficiencia energética de los edificios, en la información que el sujeto vendedor debe suministrar a la parte compradora, de acuerdo con lo establecido sobre transparencia e información a los/as consumidores/as en el artículo 83 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

También será necesaria la obtención del certificado de eficiencia energética cuando en un inmueble se acometan obras de reformas importantes de la envolvente o de las instalaciones técnicas de un edificio.

Tal y como se ha señalado antes, el número de edificios y viviendas a construir y rehabilitar en el año 2012 era importante:

Licencias Municipales para Construcción y Rehabilitación por tipo de obra. 2012.

EDIFICIOS A CONSTRUIR	28.956
VIVIENDAS A CONSTRUIR	57.543
EDIFICIOS A REHABILITAR	29.154
VIVIENDAS CREADAS EN REHABILITACIÓN	7.456

Fuente: Ministerio de Fomento

Debido a esto, se puede decir que la clientela a la que se va a dirigir la empresa, la cual necesitan disponer de un inmueble confortable y energéticamente eficiente, es principalmente la siguiente:

- Particulares en general que quieran mejorar las condiciones de sus inmuebles.
- Particulares en general que estén interesados/as en la venta o alquiler de un inmueble de su propiedad y quieran ser más competitivos/as en el mercado.
- Empresas dedicadas a la compra, venta o alquiler de inmuebles y quieran ser más competitivas aportando un valor añadido a su posible clientela.
- Empresas dedicadas a la administración de fincas que quieran ampliar su oferta a través de la subcontratación de los servicios de esta empresa.
- Departamentos u órganos de gestión del patrimonio inmobiliario de las entidades bancarias que pretendan mejorar las condiciones de sus inmuebles antes de comercializarlos.
- Organismos públicos encargados de la gestión del patrimonio municipal, autonómico o estatal, para mejorar la eficiencia energética y el confort del patrimonio inmobiliario público.

Puede estimarse la demanda potencial total en función del número de viviendas existentes en la provincia de Cáceres (ámbito de actuación inicial de la empresa) cuyo año de construcción sea inferior a 2013.

Según el Censo de Población y Viviendas de 2011, del Instituto Nacional de Estadística, el número de viviendas construidas hasta 2011 en la comunidad de Extremadura era de 424.980 y, más específicamente, en la provincia de Cáceres, de 165.025.

5.4. Análisis de la competencia

Desde que se aprobó el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios; una de las preguntas más frecuentes en los foros profesionales ha sido la de quiénes son los/as técnicos/as competentes para certificar.

Así, para responder a esta pregunta se acude a lo dicho en el RD, en cuyo artículo 1, se define la figura del/la técnico/a competente y técnico/a ayudante en el proceso, como:

Técnico/a competente: *técnico/a que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante la orden prevista en la disposición adicional cuarta.*

Técnico/a ayudante *del proceso de certificación energética de edificios: técnico/a que esté en posesión de un título de formación profesional, entre cuyas competencias se encuentran la colaboración como ayudante del/la técnico/a competente en el proceso de certificación energética de edificios.*

El Artículo 8, Certificación de eficiencia energética de un edificio existente, aporta algo más de información:

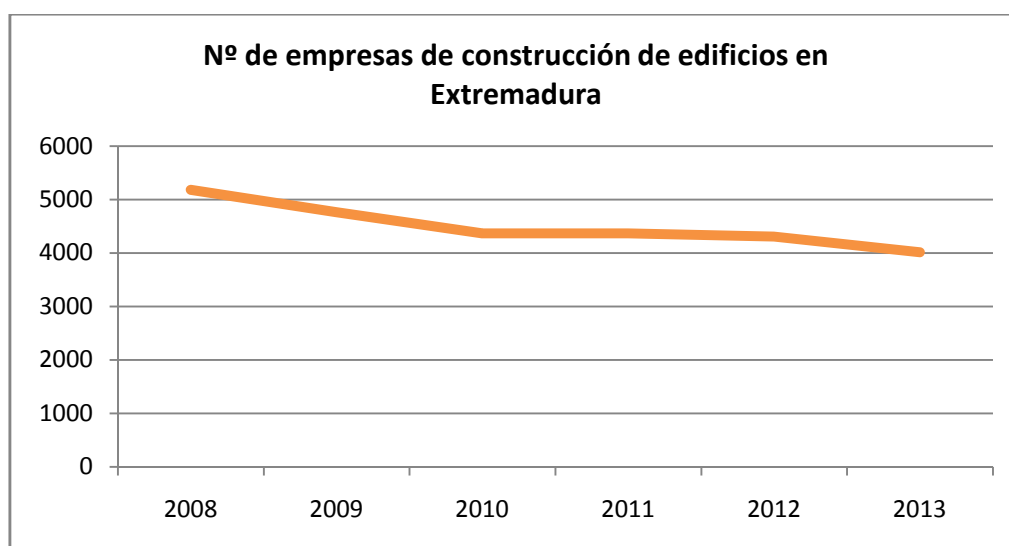
“El certificado de eficiencia energética de un edificio existente será suscrito por técnico/a competente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.3.p), que será elegido libremente por la propiedad del edificio.

En el proceso de certificación energética el/la técnico/a competente podrá contar con la colaboración de técnicos/as ayudantes del proceso de certificación energética de edificios, tanto para la toma de datos, el empleo de herramientas y programas informáticos reconocidos para la calificación energética, definición de medidas de mejora de la eficiencia energética, como para gestionar los trámites administrativos y la documentación relacionada con los procesos de inspección y certificación energética”.

No obstante, la mayoría de ellas solo ofrecen el servicio de calificación energética actual del edificio para obtener el certificado, sin realizar un proyecto de obras.

Por tanto, la competencia estará localizada en las empresas del mismo sector que realicen el proceso completo: calificación energética actual del edificio, proyecto de obras y acometimiento de las mismas.

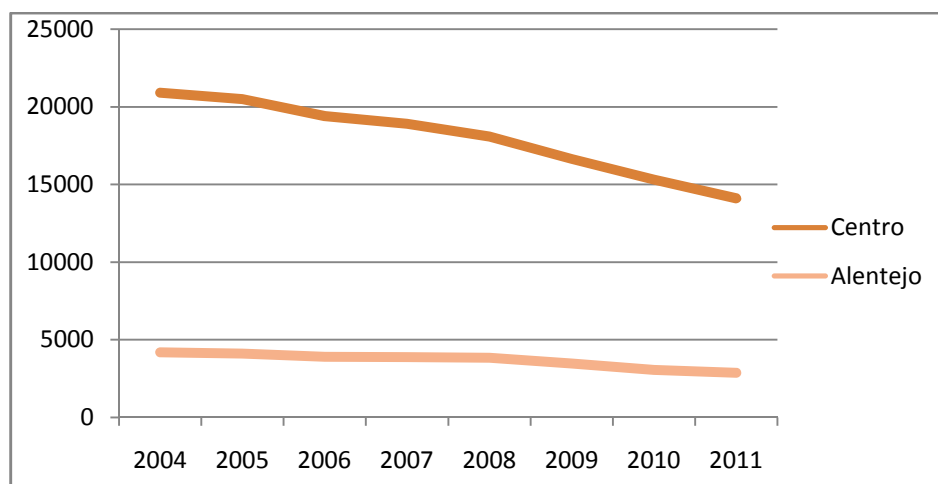
Para cuantificar el número de empresas que representan la competencia de la empresa, se han extraído los datos del Instituto Nacional de Estadística, tanto de España como de Portugal, referentes al número de empresas de construcción de edificios (obras no civiles), que engloba a las empresas de proyectos de obras y reformas de edificación.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos extraídos del INE.

El número de empresas de construcción de edificios en Extremadura ha descendido levemente en los últimos años, situándose en la actualidad en 4.015 empresas, lo que supone un 2,5% del total nacional.

Nº de empresas de construcción de edificios en Alentejo y Centro



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INE Portugal.

En lo que respecta a las regiones portuguesas de Centro y Alentejo, al igual que sucede con Extremadura, el número de empresas dedicadas a la construcción de edificios ha sufrido un descenso, siendo este descenso más acusado en la región de Centro. En el año 2.011, el número de empresas del sector en Centro era de 14.112 y en Centro de 2.868.

6. Plan de Marketing

6.1. Establecimiento de precios

Los precios que se establecerán por los servicios ofertados variarán en función de la tipología y características particulares de cada inmueble. Considerándose orientativamente los siguientes valores:

TIPO DE INMUEBLE	SERVICIO 1: Estudio inicial y propuesta de mejora	SERVICIO 2: Redacción del proyecto básico y de ejecución.	SERVICIO 3: Dirección Facultativa de obras	TOTAL
Pisos hasta 100 m ²	225 €	450 € para presupuesto de ejecución material (PEM) ≤ 10.000 €. 450 € + 50€ por cada 3.000 € adicionales a los 10.000 € de PEM.	500 € para PEM ≤ 14.300 €. 120 € + 3.5% PEM para PEM > 14.300 €.	1.175 €
Pisos de 100 m ² a 180 m ²	390 €			1.340 €
Viv. Unifamiliar < 120 m ²	300 €			1.250 €
Viv. Unifamiliar de 120 m ² a 200 m ²	525 €			1.475 €
Local comercial hasta 200 m ²	285 €			1.235 €
Local comercial de 200 m ² a 400 m ²	435 €			1.385 €
Local comercial mayor de 400 m ²	570 €			1.520 €

En estos precios no se incluyen los costes de los materiales, que se pagarán y presupuestarán aparte, dependiendo de las necesidades específicas de cada caso.

6.3. Comunicación y promoción

El plan de comunicación se caracterizar por los siguientes aspectos:

Objetivo: Atracción de clientela y entrada en el mercado.

Mensaje: El mensaje que se quiere transmitir se centra en poner en valor un equipo técnico y especializado que se ocupa íntegramente de optimizar las condiciones de eficiencia energética y habitabilidad de los inmuebles de su clientela.

Público objetivo: Las acciones de marketing irán dirigidas tanto a propietarios/as de viviendas unifamiliares como a comunidades de vecinos/as; así como a otras entidades/empresas/profesionales del sector: inmobiliarias, administradores/as de fincas, entidades públicas, etc.

Comunicación:

COMUNICACIÓN CORPORATIVA

La imagen corporativa se identificará con la filosofía de la empresa la cual se centra en promover la eficiencia energética, para conseguir una mejora en el confort de los edificios, un ahorro económico y el respeto medioambiental.

Los elementos utilizados en la empresa tales como folios, carpetas, catálogos, tarjetas de visita, etc., estarán hechos de papel/cartón reciclado para afianzar el compromiso de la empresa con el entorno.

COMUNICACIÓN EXTERNA

La comunicación externa se canalizará a través de las siguientes estrategias:

1. Acciones de marketing:

- ✓ Marketing one to one, personalización de la oferta y el mensaje de la empresa en función de las necesidades que tenga el/la cliente/a.
- ✓ Marketing directo, utilizando los medios publicitarios para realizar acciones directas, en este caso, anuncios en prensa y en radio locales. Estarán dirigidas principalmente a la clientela particular e intermediarios/as. Para la clientela virtual se contratarán banners en páginas web relacionadas y en blogs.

- ✓ Marketing indirecto, será muy importante en este negocio la comunicación a través de las recomendaciones de terceras personas. Para ello se utilizarán las posibilidades que permiten las redes sociales, blogs,...
 - ✓ Marketing relacional, a través de las ferias del sector y establecimiento de contactos con empresas del sector inmobiliario.
2. Creación de una página web. Para favorecer la entrada en el mercado y el éxito de la empresa se hace indispensable disponer de una web que sirva como elemento de reclamo y escaparate publicitario. La página web será un elemento de vital importancia ya que mostrará la profesionalidad, seriedad y compromiso con el/la cliente/a.
Además de esto, se convertirá en un elemento con carácter informativo y una vía de contacto entre la clientela y la empresa. Se podrá solicitar un presupuesto a través de ésta, así como información detallada de los distintos servicios que se ofrece a la clientela y que se anunciará en los principales buscadores de internet, como Google.
 3. Rotulación del vehículo de empresa con el logotipo, los datos de contacto y la página web.
 4. Creación de un dossier informativo para la presentación de los servicios a clientela potencial.
 5. Instalación de un rótulo a la entrada de la empresa.
 6. Adscripción a los distintos organismos y asociaciones de carácter local y regional relacionadas con la eficiencia energética y las energías renovables.
 7. Figuración en guías telefónicas, guías especializadas, bases de datos de webs relacionadas con energías renovables, etc. Se intentará que la mayoría de estas adscripciones sean gratuitas, intentando pagar por aparecer solo en las bases de datos o listas más importantes.
 8. Labor comercial. Es importante realizar visitas comerciales a las promotoras y constructoras, inmobiliarias, administradores/as de fincas, profesionales, empresas relacionadas con el mundo de la construcción, etc. que pueden convertirse en prescriptores/as de la empresa. En todas las visitas se dejará una tarjeta corporativa con los datos de contacto, web, etc. El diseño de éstas debe ser atractivo para captar la atención de la persona que la recibe.

La responsabilidad de las distintas campañas promocionales y la publicidad recaerá sobre la persona emprendedora. Ésta será quien irá variando los canales y medios de promoción en función de los resultados. Este plan se pondrá en marcha antes y

durante el primer año de funcionamiento de la empresa y va a suponer un coste inicial importante si se quiere lograr la introducción en el mercado de manera rápida.

7. Recursos necesarios para la puesta en marcha del proyecto

A lo largo de este apartado se van a analizar los recursos que la empresa necesita y aquellos con los que cuenta a la hora de llevar adelante el proyecto.

7.1. Recursos físicos

Teniendo en cuenta el perfil destinatario al que se dirige la oferta, se considera un área de actuación de ámbito regional, pudiendo extenderse a las provincias próximas a la de la sede de la empresa.

7.1.1. Infraestructuras e instalaciones

Dada la naturaleza del servicio, la empresa estará situada en un edificio de oficinas en Cáceres. El inmueble tendrá una extensión aproximada de 50 m², repartidos entre una recepción y dos despachos. Se buscará de nueva construcción, con la idea de que se encuentre totalmente equipado y no haya necesidad de hacer reformas. La empresa dispondrá de esta oficina en régimen de alquiler.

7.1.2. Equipamiento

- **Mobiliario y decoración.** El objetivo debe ser conseguir la máxima funcionalidad cuidando a su vez todos los detalles estéticos que transmitan la imagen de calidad, sostenibilidad y modernidad deseado para el negocio, y que resulte cómodo tanto para la clientela como para el personal de la empresa. El mobiliario de la recepción estará compuesto por una mesa mostrador, un sillón giratorio y muebles auxiliares (sillas, estanterías...). En los despachos se debe incluir una mesa y una silla para cada persona así como estanterías y armarios.
- **Stock inicial y materiales de consumo.** Para comenzar la actividad se ha hecho una compra de material de oficina: papel, bolígrafos, archivadores, carpetas...etc.
- **Equipo informático.** En la recepción se instalará un equipo de sobremesa completo, y en cada uno de los despachos un equipo portátil.

7.1.3. Descripción detallada del proceso de prestación del servicio.

El proceso de prestación del servicio dará comienzo una vez que se firme el encargo del servicio del estudio previo del inmueble por parte del/la cliente/a. A partir de ese momento, se dará paso a la realización de la toma de datos del edificio o la vivienda.

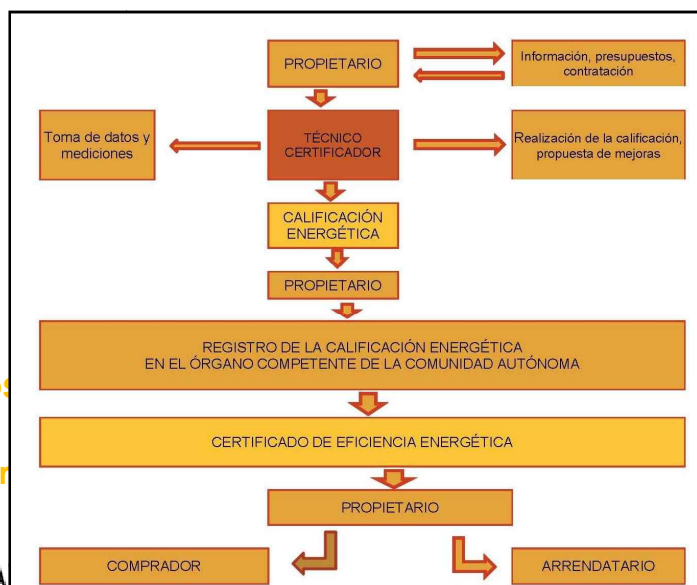
La empresa elaborará la documentación técnica que se haya contratado con las propuestas de mejoras y se procederá a la firma con el/la cliente/a para el encargo de la ejecución de las obras de reformas. Tras esto, se llevará a cabo la redacción y tramitación del proyecto técnico.

Se realizará la dirección y ejecución de las obras de reformas por parte de la empresa y por último, se liquidará el servicio prestado y se entregará al/la cliente/a la documentación final ya tramitada.

De forma esquematizada se puede resumir el proceso de prestación de servicio en siete pasos:

1. Encargo por parte del/la cliente/a del estudio previo del inmueble.
2. Realización de la toma de datos.
3. Elaboración de la documentación técnica con las propuestas de mejoras.
4. Encargo por parte del/la cliente/a de la ejecución de las obras reformas.
5. Redacción y tramitación del proyecto técnico de obras de reformas.
6. Dirección y ejecución de las obras de reformas.
7. Liquidación del servicio prestado y entrega al/la cliente/a de la documentación final.

A continuación se muestra un gráfico (Fuente: IDAE) que resume todo el proceso de certificación energética:



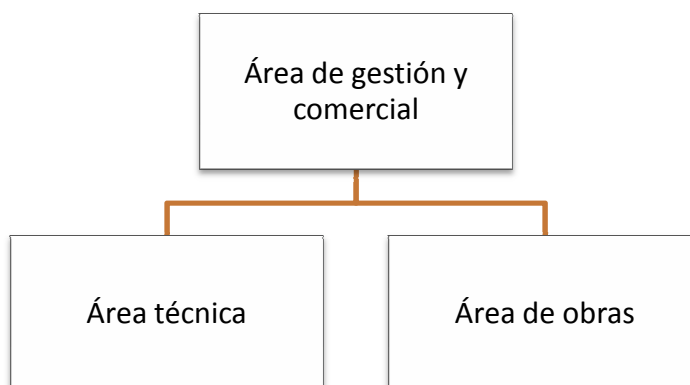
7.2. Recursos

7.2.1. Estructura

La estructura organizativa de la empresa se encuentra dividida en las siguientes áreas principales:

- **Área de gestión y comercial:** Incluirá las tareas administrativas, de gerencia y las comerciales.
- **Área técnica:** Se incluirá aquí el desarrollo y gestión técnica de todos los servicios que realizará la empresa.
- **Área de obras:** Dirección y control de la correcta ejecución de las obras.

El organigrama de la empresa tendrá la siguiente estructura:



Las tareas no incluidas en las áreas mencionadas serán subcontratadas a profesionales externos/as, como son el mantenimiento de los equipos informáticos y la actualización y posicionamiento de la página web de la empresa, la subcontratación de profesionales especializados/as para la ejecución de los distintos trabajos, etc.

7.2.2. Descripción de los puestos de trabajo

Se diferencian cuatro puestos en la empresa:

Gerente:

- Se ocupará principalmente del área de gestión y el área comercial, recepcionando a la clientela, firmando los contratos y velando porque se cumplan las normas.
- Realizará las compras del material y equipos necesarios para el funcionamiento de la empresa.
- Se ocupará de la presencia de la empresa en todos los foros relacionados con el sector de la eficiencia energética, así como, de las campañas publicitarias que realice la empresa.
- Velará por el contenido y actualización de la página web corporativa y de la imagen de la empresa en las distintas redes sociales.
- También realizará tareas de dirección y control de las obras.

Oficial:

- Se encargará de la coordinación de los distintos trabajos minimizando el tiempo de ejecución de las obras.
- Verificará la calidad y correcta ejecución de las obras.
- Velará por la seguridad y salud durante la ejecución de las obras.

Peón:

- Será la persona encargada de prestar ayuda en las obras tanto al/la gerente como al/la oficial, para asegurar el correcto funcionamiento de los trabajos.

En caso necesario, si con la estructura de la empresa no es suficiente para la realización de los diferentes trabajos, se subcontratarán los/as diferentes profesionales necesarios (como peones, electricistas, fontaneros/as, etc.).

7.2.3. Gestión de los recursos humanos

Selección

Para la selección de los recursos humanos se publicarán ofertas a través de portales de empleo especializados y de redes profesionales.

La selección se hará mediante entrevista personal por parte de la persona promotora de la empresa.

Contratación

La contratación de la persona que desempeñará las labores de oficial y de peón será a jornada completa. A partir del tercer año, cuando la empresa prevé cubrir la capacidad productiva actual de la empresa, se estudiará aumentar la plantilla.

Formación

La formación del personal será esencial en cuanto que deben conocer la filosofía de la empresa, la misión y su visión.

Es necesario que el/la gerente y el/la oficial tengan sus conocimientos al día. Por ello, realizarán de manera periódica cursos de reciclaje y especialización, además de los correspondientes a la PRL.

8. Análisis DAFO

Este apartado se va a centrar en estudiar las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades de este proyecto.

DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> - Falta de financiación. - La empresa es desconocida. - Dependencia del desarrollo tecnológico. - Tamaño empresarial 	<ul style="list-style-type: none"> - Crecimiento constante en el número de empresas que prestan estos servicios. - Falta de información de los/as ciudadanos/as. - Desaceleración económica.
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - Conocimiento del sector por parte del/la promotor/a. - Capacitación técnica del personal. - Responsabilidad social y medioambiental. 	<ul style="list-style-type: none"> - Apoyo creciente de la administración. - Investigaciones continuas para lograr mayor productividad energética con menores costes. Energías Renovables. - Mayor preocupación por cuestiones medioambientales. - Subida continuada de los precios de la energía.

Conclusiones

Establecer estrategias de diagnósticos, para lo que se utiliza el Análisis CAME (Corregir, Afrontar, Mantener y Explotar):

CORREGIR LAS DEBILIDADES

- La empresa es desconocida, pues aún no opera en el mercado. Para corregir esta debilidad, se llevará a cabo una estrategia de comunicación de acceso al mercado, para darse a conocer y se fijarán unos precios alineados con los de la competencia. Una vez que se tenga una cartera de clientes/as, se deberán realizar acciones destinadas a la fidelización de los/as mismos/as.
- Falta de financiación. Las empresas de nueva creación suelen tener problemas de financiación en los momentos iniciales. Para ello, la empresa deberá buscar

financiación ajena y contemplar la posibilidad de acogerse a alguna subvención, en el caso de que las hubiera.

- Dependencia del desarrollo tecnológico. El sector de la Eficiencia Energética está en continuo desarrollo, y es necesario actualizar siempre los conocimientos acerca de las últimas tecnologías desarrolladas. Por ello, tanto la persona promotora del negocio como el resto de empleados/as de la empresa recibirán formación especializada en este campo.
- Tamaño empresarial: En ocasiones la reducida dimensión de las empresas les impide optar a grandes proyectos. Para evitarlo, se estudiará, la posibilidad de presentar propuestas junto con otras empresas.

MANTENER LAS FORTALEZAS

- Conocimiento del sector por parte de la persona promotora: La persona promotora de este negocio, además de tener una titulación de Arquitectura Técnica, posee amplia experiencia en el sector del ahorro energético y energías renovables. No obstante, estos conocimientos se reforzarán mediante la realización de cursos de especialización impartidos por entidades públicas o privadas.
- Capacitación técnica del personal. La empresa cuenta con personal especializado y altamente capacitado, lo que supone una ventaja competitiva frente al intrusismo.
- Responsabilidad Social y medioambiental. Esto refuerza la imagen de la empresa y le genera un valor añadido, aportando además a la sociedad un beneficio social.

EXPLOTAR LAS OPORTUNIDADES

- Apoyo creciente de la Administración. Las CC.AA y el Gobierno Central están realizando políticas de apoyo a la Eficiencia Energética, promoviendo programas de ayudas y subvenciones para la realización de mejoras en los inmuebles.
- Investigaciones continuas para lograr mayor productividad energética con menores costes. En este campo juegan un papel muy importante las Energías Renovables, las cuales son cada día, más conocidas y adoptadas por la sociedad. Es por ello, que el número de instalaciones respetuosas con el medioambiente está creciendo en los últimos años de manera considerable.

- Mayor preocupación por cuestiones medioambientales. En consonancia con la anterior oportunidad, se encuentra el respeto al medioambiente. Esta cuestión está cada día más presente en la sociedad y en los Planes Energéticos de los países miembros de la UE. En estos planes se establecen compromisos de eficiencia energética, uso de energías renovables y disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.
- Subida continuada de los precios de la energía tradicional. La situación de crisis actual hace que los/as ciudadanos/as ajusten al máximo sus presupuestos. Este hecho favorece la instalación de medidas de ahorro energético que disminuyan el consumo y, por tanto, proporcionen un ahorro económico.

AFRONTAR LAS AMENAZAS

- Aumento constante del número de empresas que prestan estos servicios. La falta de regulación sobre quién puede prestar servicios de certificación posibilita la entrada al mercado de muchas empresas y profesionales independientes. El valor añadido de esta empresa está en prestar a la clientela un servicio global.
- Falta de información al/la ciudadano/a por parte de las Administraciones Públicas. Esto deriva en un mero cumplimiento del trámite por parte de los/as propietarios/as. Desde esta empresa, se ha de hacer ver a la clientela que no se trata de un tema baladí y presentar de manera correcta sus ventajas
- Desaceleración económica: La crisis financiera que existe en la actualidad hace que el poder adquisitivo sea menor. Para ello se deben establecer unos precios que sean competitivos.

9. Valoración y análisis financiero

A continuación se hace una valoración financiera de los recursos que se van a necesitar.

9.1. Inversión inicial

9.1.1. Activo no corriente

Bienes y derechos que son necesarios en la empresa mientras dure su actividad y su uso es imprescindible para producir el bien o servicio.

ACTIVO MATERIAL, conjunto de elementos patrimoniales tangibles, muebles e inmuebles que se utilizan de manera continuada en la producción de bienes y servicios y que no están destinados a la venta.

Edificios, Locales y Terrenos: Las instalaciones en las que se va a desarrollar la actividad serán en régimen de alquiler.

Utillaje y Mobiliario: Se incluyen aquí las instalaciones y materiales no relacionados con el proceso de producción, así como el mobiliario y equipos para la adecuación de oficinas y locales.

El utillaje comprenderá el material de oficina necesario para iniciar la actividad (archivadores, papel, bolígrafos, etc.). Esta partida será de 250 euros.

En cuanto al mobiliario, será necesario adquirir mesas de trabajo, sillas de oficina, sillas de espera y de confidente, estanterías y armarios. El valor de estos elementos asciende a 2.500 euros.

Equipos Informáticos: Ordenadores, servidores de aplicaciones, pantallas, periféricos, impresoras, fax, etc. El coste total es de 2.000 euros.

ACTIVO INMATERIAL, conjunto de bienes intangibles y derechos que permanecen en el tiempo y se utilizan en la producción de bienes y servicios.

Aplicaciones Informáticas: inversiones en software requeridas como soporte a la actividad empresarial. Se incluyen programas ofimáticos (procesadores de textos,

hojas de cálculo, bases de datos), antivirus, y la creación de la página web y el blog. El coste será de 1.000 euros.

Fianzas: La fianza del arrendamiento del local será de dos mensualidades, lo que suma un total de 750 euros.

9.1.2. Activo corriente

Bienes y derechos necesarios para la actividad y que van a permanecer en la empresa durante un periodo inferior a un año. Se pueden considerar:

Existencias, materias primas, envases y embalajes. En este caso no será necesario contar con existencias ni materias primas

Tesorería Inicial. Será necesario disponer de la cantidad de dinero necesaria para mantener la actividad empresarial durante los primeros meses en función de los cobros y los pagos que se vayan produciendo.

INVERSIÓN INICIAL

CONCEPTO	ADQUISICIONES		APORTACION EN ESPECIE	TOTAL
	ADQUISICIÓN A EMPRESAS	TIPO IVA		
Adquisición del terreno		21%		0
Edificios y Construcciones		21%		0
Instalaciones		21%		0
Maquinaria		21%		0
Equipamiento		21%		0
Mobiliario	2.500	21%		2.500
Utillaje	250	21%		250
Vehículos de transporte		21%	3.500	3.500
Equipos informáticos	2.000	21%		2.000
Otros (proyectos técnicos)		21%		0
Total Inmovilizado Material	4.750		3.500	8.250
Gastos de I+D (*)		21%		0
Patentes, Modelos de Utilidad, Marcas, Nombre Comercial		21%		0
Aplicaciones informáticas	1.000	21%		1.000
Derechos de traspaso, Fondo de Comercio, Concesiones administrativas		21%		0
Otros (canon de franquicias, fianzas...)	750	21%		750
Total Inmovilizado Inmaterial	1.750		0	1.750
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				10.000
Existencias Iniciales (M.P., productos terminados, envases y embalajes...)		10%		0
Tesorería inicial para la puesta en marcha(**)				1.645
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	28.491		0	28.491
TOTAL INVERSION	34.991		3.500	38.491
Total IVA SOPORTADO	1.365			1.365
Total Impuesto de Transmisiones (ITPYADJ)				0
Total Necesidades Iniciales	36.356			39.856
				41.500

9.2. Fuentes de financiación

Las necesidades de financiación para este proyecto son las siguientes:

NECESIDADES DE FINANCIACIÓN INICIALES

TIPOLOGIA	PRECIO DE ADQUISICIÓN
Capital Social	23.500
En Especie	3.500
Dinerario	20.000
Otros (detallar)	
Subvención concedida	
Recursos Propios	23.500
Deudas bancarias a L/P	18.000
Otras deudas Bancarias	
Recursos Ajenos a L/P	18.000
Deudas bancarias a C/P	
Proveedores varios	0
Otros (acreedores, anticipos de clientes...)	
Recursos Ajenos a C/P	0
NECESIDADES DE FINANCIACIÓN TOTALES	41.500

1. Recursos propios

Para la financiación del proyecto el promotor hará una aportación de 20.000 euros al capital social de la empresa. También aportará un vehículo valorado en 3.500 €

2. Recursos ajenos

Para la cantidad restante necesaria para la inversión y liquidez se solicitará un préstamo a Largo Plazo con las siguientes características:

AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO

PRÉSTAMO INICIAL	
Importe de Capital	18.000
Años	8 años
Euribor	8,00%
Diferencial	
Gastos de Formalización (2%)	360
Tipo Interés nominal	8,00%

RESÚMEN	EUR
Importe de Capital	18.000,00
Importe de Intereses:	6.428,18
Coste total operación:	24.428,18
Cuota Mensual (a):	254,46
Cuota Anual	3.053,52
Num. Cuotas:	96
Tipo Interés (TAE):	8,00%
T. Interés Equivalente Mensual:	0,67%

9.3. Previsiones de ingresos

El primer año será el año en el que la empresa intente introducirse en el mercado. La empresa iniciará su actividad el 1 de enero.

Entre el primer y el tercer mes, la capacidad productiva del negocio va a ser del 20% debido a que la empresa inicia su actividad y comienza a prestar sus servicios a los/as primeros/as clientes/as.

Del cuarto al séptimo mes, la cartera de clientes/as va ampliándose y se puede estimar que la capacidad productiva rondará el 50%. Las herramientas de marketing llevadas a cabo por la empresa para promocionarse comienzan a dar sus frutos y esto permite que cada vez el número de clientes/as sea mayor.

Entre el octavo y el decimo segundo mes, se puede decir que la capacidad productiva de la empresa será del 70%. A esta altura el negocio ya lleva unos meses operando y ha sabido adaptarse al sector y a las necesidades de la clientela.

PREVISIÓN DE INGRESOS Y CONSUMOS

HIPOTESIS DE PARTIDA	Servicio 1	Servicio 2	Servicio 3	Servicio 4	Servicio 5	Servicio 6	Servicio 7
Nº medio de servicios prestados al mes	1	1	1	1	1	1	1
Precio medio por Servicio	1.005,00	1.005,00	1.250,00	1.475,00	1.235,00	1.385,00	1.520,00
IVA repercutido	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%

PREVISIÓN DE INGRESOS

DATOS ESTIMADOS	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9	mes 10	mes 11	mes 12	TOTAL
Piso hasta 100m²													
Nº Servicios 1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	11
Precio	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	
Ingresos	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	0,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	12.925,00
Coste Producto /Servicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piso de 100 a 200m²													
Nº Servicios 2	0	0	0	1	0	1	1	1	1	1	1	1	8
Precio	0,00	0,00	0,00	1.340,00	1.340,00	1.340,00	1.340,00	1.340,00	1.340,00	1.340,00	1.340,00	1.340,00	
Ingresos	0	0	0	1340	0	1340	1340	1340	1340	1340	1340	1340	10.720,00
Coste Producto /Servicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vivienda Unifamiliar hasta 120m²													
Nº Servicios 3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	11
Precio	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	
Ingresos	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	0,00	13.750,00
Coste Producto /Servicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vivienda Unifamiliar de 120 a 200m²													
Nº Servicios 4	0	0	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1	7
Precio	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	
Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	1.475,00	1.475,00	0,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	10.325,00
Coste Producto /Servicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Local Comercial hasta 200m²													
Nº Servicios 5		0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
Precio	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	
Ingresos	0,00	0,00	0,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	1.235,00	11.115,00
Coste Producto /Servicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Local Comercial de 200 a 400m²													
Nº ProductosServicios 6	0	0	0	1	0	1	0	1	1	1	1	1	7
Precio	1.385,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	
Ingresos	0,00	0,00	0,00	1.385,00	0,00	1.385,00	0,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	1.385,00	9.695,00
Coste Producto /Servicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Local Comercial > 400m²													
Nº Servicios 7	0	0	0	0	1	0	1	1	1	1	1	1	7
Precio	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	
Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	1.520,00	0,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	1.520,00	10.640,00
Coste Producto /Servicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESOS POR VENTAS	2.425,0	2.425,0	2.425,0	5.000,0	6.655,0	5.300,0	6.520,0	7.995,0	7.995,0	7.995,0	7.995,0	6.745,0	69.475,0
Iva repercutido	509,3	509,3	509,3	790,7	828,5	543,9	1.109,9	1.109,9	1.109,9	1.109,9	1.109,9	847,4	10.087,4
Facturado a clientes	2.934,3	2.934,3	2.934,3	5.790,7	7.483,5	5.843,9	7.629,9	9.104,9	9.104,9	9.104,9	9.104,9	7.592,4	79.562,35
Cobros del periodo	2.934,3	2.934,3	2.934,3	5.790,7	7.483,5	5.843,9	7.629,9	9.104,9	9.104,9	9.104,9	9.104,9	7.592,4	79.562,4
Cobros periodos anteriores		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL COBROS	2.934,3	2.934,3	2.934,3	5.790,7	7.483,5	5.843,9	7.629,9	9.104,9	9.104,9	9.104,9	9.104,9	7.592,4	79.562,4

Perfil de cobro de facturas	Franja de tiempo	Porcentaje (%) de las facturas
El Porcentaje (%) del Importe facturado A CLIENTES cada mes que se COBRA en las franjas de tiempo especificadas.	1. al contado	100%
	2. a los 30 días	
	3. a los 60 días	
	4. a los 90 días	

9.4. Costes de producción

Los costes de producción se presupuestarán dependiendo de la naturaleza de cada proyecto. En los precios mostrados en este proyecto no se incluyen estos gastos.

9.5. Previsión de gastos generales y gastos de personal

Gastos generales

Los principales costes en los que se incurre son:

COMPRAS Y GASTOS GENERALES

AÑO 1	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9	mes 10	mes 11	mes 12	TOTAL
Compras:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos variables:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos fijos:	1.360,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	8.070,00
Promoción comercial	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	1.800,00
Servicios Exteriores (gestoría y profesionales independientes)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	1.200,00
Suministros (agua, electricidad, teléfono, energía, internet...)	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	3.600,00
Tributos (licencias de obra y apertura, tasas...)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	360,00
Seguros	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	360,00
Gastos de constitución, Registros, Diligencias, Libros	750,00												750,00
Gastos I+D													0,00
Alquileres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GASTOS y compras	1.360,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	8.070,00
Iva soportado	210,00	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	787,50
Total Pagos	1.570,00	662,50	662,50	662,50	662,50	662,50	662,50	662,50	662,50	662,50	662,50	662,50	8.857,50

Los gastos en promoción comercial incluyen banners en páginas web y blogs especializados y asistencia a ferias, principalmente.

Gastos de personal

Los costes de personal para el primer año son los siguientes:

GASTOS DE PERSONAL

AÑO 1	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9	mes 10	mes 11	mes 12	TOTAL
Categoría/ puesto/ funciones													
Gerente													
Salario Bruto trabajador/a	1.360	1.360	1.360	1.360	1.360	1.360	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	15.960
Cuota Seguridad Social	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	3.120
Coste empresa	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	19.080
Oficial													
Salario Bruto trabajador/a	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240	14.880
Coste Seguridad Social (a cargo de la empresa, 33%)	409	409	409	409	409	409	409	409	409	409	409	409	4.910
Coste empresa	1.649	1.649	1.649	1.649	1.649	1.649	1.649	1.649	1.649	1.649	1.649	1.649	19.790
Peón													
Salario Bruto trabajador/a	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	9.600
Coste Seguridad Social (a cargo de la empresa, 33%)	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	3.168
Coste empresa	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	12.768
COSTE EMPRESA TOTAL	4.333	4.333	4.333	4.333	4.333	4.333	4.273	4.273	4.273	4.273	4.273	4.273	51.638

Gastos de amortización

El gasto en amortización se muestra en la siguiente tabla:

AMORTIZACIÓN CONTABLE

TIPOLOGIA	PRECIO DE ADQUISICIÓN	VIDA ÚTIL AÑOS	CUOTA ANUAL
Gastos de I+D	0	5	0
Patentes, Modelos de Utilidad, Marcas, Nombre Comercial	0	5	0
Aplicaciones informáticas	1.000	5	200
Derechos de traspaso, Fondo de Comercio	0	5	0
Otros (canon de franquicias, fianzas...)	750	5	150
TOTAL AMORT. INMOV. INMATERIAL			350
Adquisición del terreno (no se amortiza)	0	0	
Construcciones	0	50	0
Instalaciones	0	15	0
Maquinaria	0	12	0
Equipamiento	0	15	0
Mobiliario	2.500	15	167
Uillaje	250	4	63
Vehículos de transporte	3.500	8	438
Equipos informáticos	2.000	5	400
Otros (proyectos técnicos)	0	5	0
TOTAL AMORT. INMOV. MATERIAL			1.067

9.6. Previsión de tesorería

A continuación se muestra el flujo de caja previsto en el primer año teniendo en cuenta los pagos y cobros realizados y pendiente de realizar:

FLUJOS DE CAJA

AÑO 1	mes 0	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9	mes 10	mes 11	mes 12
COBROS:													
Cobros de las ventas		2.934	2.934	2.934	5.791	7.483	5.844	7.630	9.105	9.105	9.105	9.105	7.592
Prestamo a Corto Plazo		0											
Préstamo a Largo Plazo	18.000												
Subvenciones cobradas	0												
Otros (detallar)	0												
Aportaciones de los socios (Capital Social)	20.000												
TOTAL COBROS	38.000	2.934	2.934	2.934	5.791	7.483	5.844	7.630	9.105	9.105	9.105	9.105	7.592
PAGOS:													
Pagos sueldos		4.333	4.333	4.333	4.333	4.333	4.333	4.273	4.273	4.273	4.273	4.273	4.273
Pago compras y gastos generales		1.570	663	663	663	663	663	663	663	663	663	663	663
Pago IVA a Hacienda								2.006			3.172		
Devolución capital préstamos		134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
Pago intereses	360	120	119	118	117	116	115	115	114	113	112	111	110
Pago de las inversiones	7.865	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PAGOS	8.225	6.158	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	7.196	5.190	5.190	8.362	5.190	5.190
FLUJO DE CAJA NETO	29.775	-3.223	-2.316	-2.316	540	2.233	594	434	3.915	3.915	743	3.915	2.402
SALDO FINAL DE TESORERÍA	29.775	26.552	24.236	21.920	22.460	24.694	25.287	25.721	29.636	33.551	34.293	38.208	40.610

9.7. Análisis de resultados, balances y ratios

Cuentas de resultados mensuales el primer año del proyecto:

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

AÑO 1	mes 0	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9	mes 10	mes 11	mes 12	TOTAL
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	0	2.425	2.425	2.425	5.000	6.655	5.300	6.520	7.995	7.995	7.995	7.995	6.745	69.475
CONSUMOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
margen bruto	0	2.425	2.425	2.425	5.000	6.655	5.300	6.520	7.995	7.995	7.995	7.995	6.745	69.475
Gastos de personal	0	4.333	4.333	4.333	4.333	4.333	4.333	4.273	4.273	4.273	4.273	4.273	4.273	51.638
Gastos variables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos fijos	0	1.360	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	8.070
Amortizaciones	0	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	1.417
Total gastos	0	5.811	5.061	5.061	5.061	5.061	5.061	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001	61.125
Beneficio antes de impuestos e intereses	0	-3.386	-2.636	-2.636	-61	1.594	239	1.519	2.994	2.994	2.994	2.994	1.744	8.350
Gastos financieros	360	120	119	118	117	116	115	115	114	113	112	111	110	1.740
Beneficio antes de impuestos	-360	-3.506	-2.755	-2.754	-179	1.477	123	1.404	2.880	2.881	2.882	2.883	1.634	6.610
IMPUESTO DE SOCIEDADES (al 15%)														992
RESULTADO DEL EJERCICIO	-360	-3.506	-2.755	-2.754	-179	1.477	123	1.404	2.880	2.881	2.882	2.883	1.634	5.619

El balance final del primer año es:

BALANCE FINAL			
ACTIVO		PASIVO	
		Capital Social	23.500
<u>Activo no corriente</u>	<u>8.583</u>	Resultado del Ejercicio	5.057
		Reserva legal (10 % de PyG)	562
Adquisición del terreno	0	Subvenciones	0
Edificios y Construcciones	0	Otros (detallar)	0
Instalaciones	0	<u>Patrimonio Neto</u>	<u>29.119</u>
Maquinaria	0		
Equipamiento	0	Préstamos bancarios a largo	14.513
Mobiliario	2.500	<u>Pasivo no corriente</u>	<u>14.513</u>
Utillaje	250		
Vehículos de transporte	3.500		
Equipos informáticos	2.000		
Otros (proyectos técnicos)	0	Proveedores varios	0
(-) Amortización acumulada del inmovilizado material	-1.067	Préstamos bancarios a corto plazo	1.813
<u>Inmovilizado material</u>	<u>7.183</u>	Hacienda Pública (acreedor por IVA)	2.910
Gastos de I+D	0	Hacienda Pública (acreedor Impuesto de Sociedades)	992
Patentes, Modelos de Utilidad, Marcas, Nombre Comer	0		
Aplicaciones informáticas	1.000		
Derechos de traspaso, Fondo de Comercio, Concesion	0		
Otros (canon de franquicias, fianzas...)	750		
(-)Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial	-350		
<u>Inmovilizado inmaterial</u>	<u>1.400</u>		
Existencias, materias primas...	0		
Hacienda Pública (deudor por IVA)	152		
Clientes	0		
Tesorería	40.610		
<u>Activo corriente</u>	<u>40.763</u>	<u>Pasivo Corriente</u>	<u>5.714</u>
<u>ACTIVO</u>	<u>49.346</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>49.346</u>

Los datos de los ratios del proyecto para el primer año son:

RATIOS

Ratios	Fórmula	Ratio del primer año de actividad
Ratio de Liquidez	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	7,13
Fondo de maniobra	Activo Corriente-Pasivo Corriente	35.048,55
Ratio de Endeudamiento	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio Neto}}$	0,69
Márgen de Beneficio	$\frac{\text{Beneficio antes Imp e Int}}{\text{Ventas}}$	12,02%
Ratio de Solvencia	$\frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total}}$	2,44
Rentabilidad Económica	$\frac{\text{Beneficio antes Imp e Int}}{\text{Activo Total}}$	16,92%
Rentabilidad Financiera	$\frac{\text{Beneficio Neto}}{\text{Patrimonio Neto}}$	19%
Rentabilidad sobre ventas	$\frac{\text{Beneficio Neto}}{\text{Ventas}}$	8%
Plazo de Cobro	$\frac{\text{Clientes}}{\text{Ventas}} \times 360$	0
Plazo de Pago	$\frac{\text{Proveedores}}{\text{Inversión Inicial}} \times 360$	0
Punto de equilibrio	$\frac{\text{Gastos Fijos}}{\text{Margen bruto}}$	61.125,07

El dato más importante que refleja esta tabla es el punto de equilibrio. Este indicador muestra las ventas necesarias para comenzar a obtener beneficios y se estima en 61.125,07 €.

A continuación se muestran las previsiones de crecimiento en los próximos cinco años.

	año 2	año 3	año 4	año 5
Crecimiento de la Cifra de Ventas	42%	29%	2%	2%
Crecimiento de la cifra de consumos	42%	29%	2%	2%
Crecimiento de la cifra de gastos fijos y variables (IPC)	2%	2%	2%	2%
Crecimiento de la cifra de gastos de personal	2%	2%	2%	2%
Crecimiento del Beneficio Neto	65%	50%	2%	2%

El objetivo de la empresa es alcanzar el 100% de su capacidad productiva en el tercer año sin la contratación de más personal. Por tanto, se ha estimado que el segundo año se consiga alcanzar 77,5% de la capacidad productiva de la empresa y el tercer año, como ya se ha mencionado anteriormente, el 100%. Esto supondría unos incrementos del 42% y del 29% respectivamente.

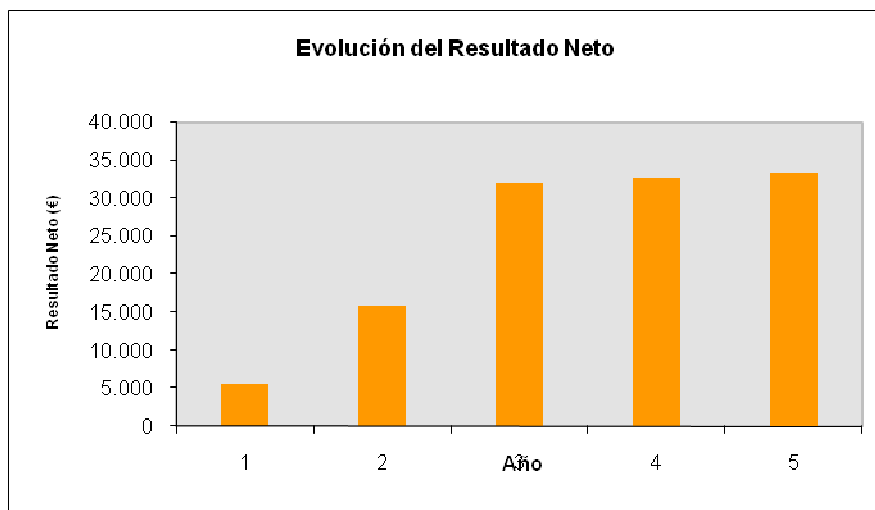
En los siguientes años, no se prevé un aumento en la cifra de negocios, ya que la empresa se encuentra en un mercado que presenta una demanda decreciente y una competencia cada vez más alta. Se ha decidido mantener una actitud conservadora ante la previsión de los ingresos, sin incluir una estimación de incremento en la cuota de mercado. Por ello, se ha estimado que el crecimiento de la cifra de ventas en los años 4 y 5 se corresponda con el incremento del IPC.

Las previsiones de pérdidas/ganancias para los primeros cinco años son:

EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS

	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	69.475,00	98.654,50	127.264,31	129.809,59	132.405,78
Consumos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
margen bruto	69.475,00	98.654,50	127.264,31	129.809,59	132.405,78
% margen bruto sobre ventas	100%	1,00	1,00	1,00	1,00
Gastos de personal	51.638,40	68.631,17	70.003,79	71.403,87	72.831,94
Gastos variables mensualmente:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización de activos	1.416,67	1.416,67	1.416,67	1.416,67	1.416,67
Gastos fijos:	8.070,00	8.231,40	8.396,03	8.563,95	8.735,23
Total gastos	61.125,07	78.279,23	79.816,49	81.384,48	82.983,84
Beneficio antes de impuestos e intereses	8.349,93	20.375,27	47.447,82	48.425,11	49.421,94
Gastos financieros	1.739,50	1.739,50	1.739,50	1.739,50	1.739,50
Beneficio antes de impuestos	6.610,43	18.635,76	45.708,32	46.685,61	47.682,44
IMPUESTO DE SOCIEDADES	991,56	2.795,36	13.712,49	14.005,68	14.304,73
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.618,87	15.840,40	31.995,82	32.679,92	33.377,71

La gráfica de evolución del resultado neto es:



10. Plan de Acción

10.1. Planificación de actividades

Grado de desarrollo del proyecto: Fase inicial

Actividades:

- 1 Búsqueda de financiación. 6 meses.
- 2 Búsqueda de instalaciones y contrato de alquiler. 2 meses.
- 3 Diseño de cartera de productos. 5 meses.
- 4 Campaña de marketing inicial. 6 meses.
- 5 Búsqueda, selección y contratación del personal. 2 meses

Gráfico 1 – Correspondiente al primer año

	Mes1	Mes2	Mes3	Mes4	Mes5	Mes6	Mes7	Mes8	Mes9	Mes10	Mes11	Mes12
1												
2												
3												
4												
5												

1	Búsqueda de financiación.
2	Búsqueda de instalaciones y contrato alquiler.
3	Diseño de cartera de productos.
4	Campaña de marketing inicial.
5	Búsqueda, selección y contratación empleado

Responsable de las actividades: emprendedor/a

- Plan Comercial

La empresa ya tiene definidas sus políticas de servicios y su imagen corporativa.

- Plan de operaciones

Las operaciones comenzarán una vez diseñada la cartera de servicios y reclutado el personal inicial.

- Plan económico-financiero

- Aportación de la persona promotora.
- Solicitud de subvenciones.
- Búsqueda de financiación ajena.

- Plan de legalización de actividades

- Jurídico
 - La forma jurídica de Sociedad de Responsabilidad Limitada Unipersonal se rige por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
 - Información sobre requisitos y plazos de formalización.
 - Solicitud de licencia de apertura.
 - Contrato de alquiler de instalaciones, apertura de cuenta en entidad financiera
 - Otros requisitos legales: adquisición de derechos de software.
- Fiscal
 - Obtención de CIF
 - Alta en censo de actividades económicas.
- Laboral
 - Inscripción de la empresa en la Seguridad Social.
 - Afiliación y alta de los/as empleados/as.

10.2. Guía de trámites

GUÍA DE TRAMITACIÓN ITINERARIO 2.

Comunicación Ambiental. Sin Calificación Urbanística

Se encuadran en este itinerario las actividades recogidas en el **Anexo III** del Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental, Decreto 81/2011.

Esta actividad deberá someterse a Comunicación Ambiental cuando la actividad de la empresa se desarrolle en local con potencia eléctrica total instalada sea igual o inferior a 100 Kw y la superficie construida total sea igual o inferior a 2.000 metros cuadrados.

En este caso concreto se considera la opción sin calificación urbanística, es decir, actividades que se lleven a cabo en suelo urbano.

ACTIVIDAD: ACABADO DE OBRAS (505)

- 505.1.- Revestimientos exteriores e interiores de todas clases y en todo tipo de obras.
- 505.2.- Solados y pavimentos de todas clases y en cualquier tipo de obras.
- 505.3.- Preparación y colocación de solados y pavimentos de madera de cualquier clase.
- 505.4.- Colocación de aislamientos fónicos, térmicos y acústicos de cualquier clase y para cualquier tipo de obras; impermeabilización en todo tipo de edificios y construcciones por cualquier procedimiento.
- 505.5.- Carpintería y cerrajería.
- 505.6.- Pintura de cualquier tipo y clase y revestimientos con papel, tejidos o plásticos y terminación y decoración de edificios y locales (1).
- 505.7.- Trabajos en yeso y escayola y decoración de edificios y locales (2).

Considerando la opción sin calificación urbanística, la actividad no se encuentra recogida en ninguno de los anexos del Reglamento de Evaluación Ambiental de

Documentación:

- Certificación negativa de la denominación acreditando la no existencia de otra Sociedad con la misma denominación.
- Estatutos sociales.
- Acreditación del desembolso del capital social (en efectivo o mediante certificación bancaria).

Organismo: Se firma en notaría.

3. Solicitud de NIF Provisional

El objeto del Número es identificar a la Sociedad a efectos fiscales, éste ha de ser solicitado por toda persona jurídica, pública o privada, cualquiera que sea su actividad. El NIF provisional tiene una validez de 6 meses. Puede ser solicitado junto con la Declaración Censal, en el mismo modelo (036).

Documentación:

- Modelo 036 debidamente cumplimentado.
- Fotocopia de la Escritura o Contrato de Constitución de la Sociedad.
- Fotocopia del DNI o NIE del firmante de la solicitud, que debe ser cargo representativo de la Sociedad o Entidad.

Organismo: Administración de la Agencia Tributaria (AEAT).

Plazo: 30 días naturales desde la constitución de la sociedad.

4. Declaración Censal (Alta en el censo de empresarios)

Declaración censal de comienzo, modificación o cese de actividad que han de presentar a efectos fiscales los empresarios individuales, los profesionales y las sociedades.

Documentación:

- Primera Copia de Escritura en el caso de las sociedades.

- Liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Impreso Modelo 600 cumplimentado.

Organismo: Registro Mercantil de la provincia donde se ubique la sociedad.

7. Solicitud de NIF Definitivo

Documentación:

- Resguardo del Modelo 036.
- Original de la primera copia de la Escritura de Constitución inscrita en el Registro Mercantil.
- Fotocopia de la hoja de inscripción.

Organismo: Administración de la Agencia Tributaria (AEAT).

Plazo: 6 meses desde la solicitud del NIF provisional.

8. Declaración de alta en el Impuesto de Actividades Económicas

El Impuesto de Actividades Económicas es un tributo derivado del ejercicio, en el territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se realicen o no en local determinado y se encuentren o no especificadas en las tarifas del impuesto.

Documentación:

- Liquidación del impuesto. Modelo 840.
- Modelo 036/037 (simplificado) de alta en el Censo.
- NIF de la empresa.

Organismo: La solicitud de alta se realiza en la Administración de la Agencia Tributaria (AEAT) y la liquidación y recaudación en el Ayuntamiento de la localidad donde se ubica la sociedad.

Tasa: Exenciones de pago:

- Personas físicas.
- Negocios con facturación inferior a 1.000.000 €
- Empresas de nueva creación en los primeros 2 años de funcionamiento.

La presentación de la declaración censal (Modelo 036) **exonera** a los sujetos pasivos exentos del IAE de la presentación de las declaraciones específicas de dicho impuesto (Modelo 840).

En el caso de empresarios individuales, el proceso de constitución es más sencillo, bastaría con el DNI. Para Comunidades de Bienes, el DNI de los promotores, contrato público o privado y obtención del CIF. Los pasos necesarios son:

- Declaración de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
- Declaración Censal (Alta en el censo de empresarios).

9. Inscripción de la empresa en la Seguridad Social

Es obligatorio para todo empresario que vaya a efectuar contrataciones, como paso previo al inicio de sus actividades.

La inscripción será única por cada provincia donde se tenga un centro de trabajo, salvo que en la misma provincia se ejerzan dos o más actividades sometidas a ordenanzas de trabajo distintas.

Al presentar la solicitud para abrir la cuenta de cotización inicial, la Tesorería de la Seguridad Social asignará un número ("Código de Cuenta de Cotización"), con los dos primeros dígitos del mismo referidos a la provincia en la que se encuentra el domicilio de la empresa. El empresario deberá de solicitar un Código de Cuenta de Cotización en cada una de las provincias y para cada uno de los regímenes en que realice la actividad.

Documentación: Se debe presentar el Modelo TA-6 para todos los Regímenes.

Empresario individual:

- Modelo oficial de solicitud.
- Documento identificativo del titular de la empresa, empresario individual o titular del hogar familiar.
- Documento emitido por el Ministerio de Economía y Hacienda asignando el Número de Identificación Fiscal en el que conste la Actividad Económica de la Empresa.

Empresario colectivo y Sociedades Españolas:

- Modelo oficial de solicitud.

- Documento identificativo del titular de la empresa, empresario individual o titular del hogar familiar.
- Documento emitido por el Ministerio de Economía y Hacienda asignando el Número de Identificación Fiscal en el que conste la Actividad Económica de la Empresa.
- Escritura de Constitución debidamente registrada, o certificado del Registro correspondiente (Libro de Actas en el caso de Comunidades de Propietarios).
- Fotocopia del DNI o NIE de quien firma la solicitud de inscripción. Documento que acredite los poderes del firmante, si no están especificados en la escritura.

Organismo: Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Plazo: El empresario que por primera vez vaya a contratar a trabajadores, deberá solicitar su inscripción como empresa antes del inicio de la actividad.

10. Alta de los trabajadores en la Seguridad Social

Alta en el Régimen General: el empresario está obligado a solicitar el alta, la baja y a comunicar las variaciones de datos de todos sus trabajadores.

Documentación:

- Afiliación trabajadores: (Si el trabajador no tiene asignado nº propio de afiliación)
 - Fotocopia del DNI del trabajador, documento identificativo (extranjeros).
 - Modelo TA1.
- Solicitud de alta:
 - Fotocopia del documento de afiliación del trabajador.
 - Fotocopia del DNI del trabajador, o documento identificativo (extranjeros).
 - Modelo TA2/S.

Plazo: Solicitud del alta, previo al inicio de la relación laboral hasta 60 días antes.

En los casos en que no se hubiere podido prever con antelación dicha iniciación, si el día o días anteriores a la misma fueren inhábiles, o si la prestación de servicios se iniciara en horas asimismo inhábiles, deberán remitirse, con anterioridad al inicio de la

prestación de servicios, por telegrama, fax o por cualquier otro medio electrónico, informático o telemático.

Organismo: Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Alta en el régimen de Autónomos: este Régimen de la Seguridad Social será obligatorio para trabajadores por cuenta propia. Régimen opcional para socios trabajadores de Cooperativas de trabajo asociado.

Documentación: Modelo de solicitud, TA0521, acompañado de:

- Copia y original del impreso de alta en el IAE.
- Fotocopia del DNI del solicitante.
- Tarjeta de afiliación a la Seguridad Social (cuando se haya trabajado con anterioridad; si no, hay que simultanear este trámite).
- Documento de adhesión a una mutua de accidentes de trabajo.
- Certificado del colegio correspondiente, para las actividades de Colegios Profesionales.

Plazo: 30 días naturales desde la fecha de alta en Hacienda (Modelo 036).

Organismo: Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social

11. Comunicación de Apertura del Centro de Trabajo

Constituida la Sociedad o decidida por el empresario la iniciación de su actividad, se deberá proceder a la comunicación de apertura del centro de trabajo, a efectos del control de las condiciones de Seguridad y Salud Laboral.

Documentación: Formulario oficial que se facilita en la Dirección Provincial del Ministerio de Trabajo e Inmigración o en la Consejería correspondiente de la Comunidad Autónoma.

Organismo: Dirección General de Trabajo de la Consejería de Empleo, Empresa e Innovación.

Plazo: Dentro de los 30 días siguientes a la apertura del centro de trabajo.

12. Comunicación de contratos trabajadores

Los empresarios están obligados a comunicar a los Servicios Públicos de Empleo, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a su concertación, el contenido de los contratos de trabajo que celebren o las prórrogas de los mismos, deban o no formalizarse por escrito. Dicha comunicación se realizará mediante la presentación de copia del contrato de trabajo o de sus prórrogas.

También debe remitirse a los Servicios Públicos de Empleo la copia básica de los contratos de trabajo, previamente entregados a la representación legal de los trabajadores, si la hubiese.

Actualmente la comunicación de contrato al SEXPE se puede realizar de forma telemática a través de la herramienta Contrat@ (www.extremaduratrabaja.es).

Documentación:

- Comunicación de datos del contrato que previamente han suscrito la empresa y el trabajador.
- Copia básica del contrato firmada previamente por el representante de los trabajadores, si lo hubiese.

Organismo: Oficinas del Servicio Público de Empleo.

Plazo: 10 días siguientes a su concertación.

B. Trámites “Puesta en marcha de la actividad”

1. Informe de Viabilidad Urbanística / Informe de Compatibilidad Urbanística

Informe de Viabilidad Urbanística

Cuando para el desarrollo de la actividad sea necesario la realización de obras sujetas a licencia urbanística se recomienda que el empresario realice una consulta previa ante el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento correspondiente, con el fin de asegurarse que, urbanísticamente, es permisible el uso del local o terreno elegido para ubicar el negocio. También puede conseguir esta información en las Oficinas de Gestión Urbanística (OGUVAT) de la Junta de Extremadura, o a través del

Visualizador de Datos Geográficos de la plataforma www.ideextremadura.es (Infraestructura de Datos Espaciales de Extremadura).

Documentación: (si la consulta es en el Ayuntamiento)

- Modelo de solicitud
- Características principales y ubicación del proyecto. Plano de emplazamiento.

Organismo: Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento del municipio en el que se vaya a ejercer la actividad, OGU VAT o IDE Extremadura.

Resultado: Cédula urbanística (cuando la consulta se hace al Ayuntamiento).

Informe de Compatibilidad Urbanística

Cuando para el desarrollo de la actividad no sea necesario realizar obras sujetas a licencia urbanística o comunicación previa urbanística, será necesario el Informe de Compatibilidad Urbanística, emitido por el Ayuntamiento que acredite la compatibilidad de la actividad. Este informe acompañará posteriormente a la Comunicación Ambiental.

Documentación:

- Modelo de solicitud.
- Características principales y ubicación del proyecto. Plano de emplazamiento y distribución de la instalación proyectada.
- Justificación del cumplimiento del planeamiento urbanístico. Con referencia expresa a usos urbanísticos permitidos, características de las construcciones, tamaño de la parcela y distancias a núcleo urbano, construcciones, dominio público e infraestructuras.

Organismo: Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento del municipio en el que se vaya a ejercer la actividad.

Plazo: Será expedido por el Ayuntamiento en el plazo máximo de 30 días.

Resultado: Informe de Compatibilidad Urbanística, que incluirá:

- Planeamiento al que está sujeta la finca, así como su localización y grado de urbanización.

- Clasificación urbanística del suelo.
- Usos urbanísticos admitidos y, en su caso, existencia de limitaciones de carácter urbanístico.
- Modificaciones del planeamiento que se estén tramitando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.
- Compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico.

2. Solicitud de Licencia Urbanística: Licencia de obras, edificación e instalación

La Licencia Urbanística llevará implícita tanto la licencia de obras, edificación e instalación (para efectuar cualquier tipo de obras en un local, nave o establecimiento, para el ejercicio de la actividad empresarial), como la licencia de usos y actividades, que constatará la adecuación de las instalaciones proyectadas a la normativa urbanística vigente y a la reglamentación técnica que pueda serle aplicable.

Concretamente están sujetos a licencia de obras, los actos contemplados en el artículo 180 de la Ley 15/2001, LSOTEX. En cuanto a la licencia de uso y actividad, en este caso, actividades no sujetas a autorizaciones ambientales, la presentación de la Declaración Responsable pondrá fin al procedimiento de Licencia Urbanística, siempre y cuando no existan razones imperiosas de interés general por las que el uso quede sujeto a licencia municipal.

Se recomienda antes de la realización del proyecto consultar al técnico competente del Centro de Salud del SES, sobre la normativa y la adecuación de las instalaciones en cuanto a sanidad.

Documentación para iniciar el procedimiento de licencia urbanística, concesión de licencia de obras: (orientativa, depende de cada Ayuntamiento)

- Modelo normalizado de solicitud
- Presupuesto firmado por el ejecutor material de la obra, o memoria explicativa, valorada y detallada suscrita por el solicitante.
- DNI del solicitante, en caso de persona física CIF y DNI del apoderado si se tratara de sociedades.
- Recibo del ingreso previo del pago de la tasa en la Tesorería Municipal.
- Declaración responsable de que se tiene derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo.

- Declaración responsable del solicitante de que los actos sujetos a licencia que pretende ejecutar se encuentran amparados en la legalidad vigente.
- Declaración responsable de que se ha obtenido autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.
- Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o proyecto o proyectos técnicos correspondientes, según legalmente proceda.

Organismo: Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento del municipio en el que se vaya a ejercer la actividad.

Plazo (licencia de obras): El plazo de inicio de las obras será el previsto en la licencia de acuerdo con lo previsto en el proyecto técnico. En su defecto el plazo será de 3 meses.

Resultado: Licencia Urbanística: licencia de obras.

3. Presentación de Comunicación Ambiental

La comunicación ambiental es el documento mediante el cual el promotor de una actividad o instalación pone en conocimiento del Ayuntamiento toda la información necesaria para que le tenga por acreditado el cumplimiento de las condiciones y requisitos técnicos ambientales exigidos. Están sujetas a este trámite las actividades e instalaciones recogidas en el Anexo III del Decreto 81/2011.

Documentación: Dependerá de cada Ayuntamiento, siendo obligatorio en todo caso presentar:

1. Proyecto o memoria que describa la actividad y sus principales impactos ambientales, especialmente los relativos a la gestión de los residuos, las condiciones de vertido a la red de saneamiento y las prescripciones necesarias para prevenir y reducir las emisiones y la contaminación acústica.
2. Certificación final expedida por persona o entidad competente que acredite que la actividad y las instalaciones se adecúan al proyecto o a la memoria y que cumplen todos los requerimientos y las condiciones técnicas determinadas por la normativa ambiental. El documento incluirá, en su caso, la acreditación del

cumplimiento de las condiciones y limitaciones exigibles por la delimitación de zonas afectadas por la contaminación, en particular, acústica o atmosférica.

3. Copia de las autorizaciones, notificaciones o informes de carácter ambiental de las que sea necesario disponer para poder ejercer la actividad en cada caso. En especial, declaración o informe de impacto ambiental; autorización o notificación de producción de residuos peligrosos; autorización o notificación de emisiones contaminantes a la atmósfera, incluyendo la notificación de emisión de compuestos orgánicos volátiles; y la autorización de vertido a dominio público hidráulico.
4. En el caso de que las obras e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad no requieran de licencia o comunicación previa urbanística, será necesario acompañar a la comunicación ambiental de un informe previo del ayuntamiento que acredite la compatibilidad urbanística de la actividad. Si el informe se hubiera solicitado pero no se hubiera emitido en el plazo de un mes por parte del ayuntamiento, podrá presentarse la comunicación ambiental adjuntando copia de la solicitud.

Organismo: Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento del municipio en el que se vaya a ejercer la actividad. (Regulado por las Ordenanzas Municipales)

Plazo: Se presentará una vez obtenida la Declaración de Impacto Ambiental o Informe de Impacto Ambiental, según se encuadre la actividad en los Anexos del Decreto 54/2011, una vez finalizadas las obras, en su caso, y antes de iniciar la actividad. Una vez presentada la Comunicación Ambiental, en lo que se refiere a su contenido (es decir, sin perjuicio de la necesidad de obtención de la licencia de usos y actividades, cuando proceda, u otras autorizaciones y licencias exigibles) el ejercicio de la actividad se iniciará bajo la exclusiva responsabilidad del titular de la actividad y del técnico que haya realizado la certificación.

4. Declaración Responsable/Licencia Urbanística de usos y actividad

Concretamente están sujetos a licencia de usos y actividad los actos contemplados en el artículo 184 de la Ley 15/2001, LSOTEX. Sin embargo, para las actividades no sujetas a autorizaciones ambientales, la presentación de la **Declaración Responsable** pondrá fin al procedimiento de Licencia Urbanística, siempre y cuando no existan razones imperiosas de interés general por las que el uso quede sujeto a licencia municipal.

En estos casos, una vez cumplidos los requisitos para el inicio de la actividad, bastará con la presentación de de una Comunicación Previa o Declaración Responsable del cumplimiento de estos, para poner en marcha dicha actividad, lo cual dará por finalizado el procedimiento de Licencia Urbanística iniciado en el punto 2.

Organismo: Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento del municipio en el que se vaya a ejercer la actividad.

Documentación: (Esta documentación dependerá de cada Ayuntamiento)

- Modelo de Declaración Responsable.
- Licencia de obras.
- Evaluación de Impacto, si corresponde.

Plazo: Una vez presentada la declaración responsable se puede iniciar la actividad.

Resultado: Finalización del proceso de Licencia Urbanística.

Si estuviese sometido a régimen de Licencia:

La solicitud de licencia de uso y actividad será otorgada por el Ayuntamiento, previa comprobación de los requisitos exigibles tanto en materia medioambiental como los legalmente exigibles para el desarrollo del uso o de la actividad. Concluye así el procedimiento de Licencia Urbanística.

En aquellos casos en los cuales no haya sido necesaria la realización de obras y, consecuentemente, no haya sido iniciado con anterioridad el procedimiento de Licencia Urbanística, será necesaria la presentación de la documentación que se indica a continuación.

Documentación para la Licencia Urbanística de Usos y Actividad: Con carácter general (puede variar en función del Ayuntamiento):

- Modelo normalizado de solicitud.
- DNI del solicitante, en caso de persona física CIF y DNI del apoderado si se tratara de sociedades.
- Recibo del ingreso previo del pago de la tasa en la Tesorería Municipal.

- Ficha de Empresa cumplimentada.

Organismo:

- Adquisición del libro en una librería.
- Legalización en la **Inspección de Trabajo del Ministerio de Empleo y Seguridad Social (Jefatura Provincial)**.

Plazo: Se debe conservar el libro de visitas durante un plazo mínimo de 5 años a partir de la fecha de la última diligencia.

6. Solicitud Hojas de Reclamaciones

Este trámite es necesario para todas aquellas empresas que ofrezcan sus servicios o productos directamente a los consumidores. Quedan excluidas las siguientes actividades:

- La ejercida por profesionales liberales que lleven a término una actividad para cuyo ejercicio sea necesaria la colegiación previa en un Colegio Profesional legalmente reconocido.
- La enseñanza reglada.
- Los servicios públicos competencia de la Administración.
- La de los centros, servicios y establecimientos sanitarios públicos y privados.
- La relacionada con el suministro de gas y energía eléctrica.
- La del servicio de Telecomunicaciones.
- La de los servicios financieros.
- Entidades Aseguradoras.

Documentación: Modelo de Solicitud y copia del CIF del solicitante.

Organismo: Instituto de Consumo de Extremadura (Consejería de Salud y Política Social).

Plazo: Previo al inicio de la actividad.

C. Actividades e instalaciones sujetas a Reglamentos de Seguridad Industrial

Exceptuando aquellos establecimientos e instalaciones industriales minoritarios que de acuerdo con su normativa específica necesiten con carácter previo a su puesta en

funcionamiento la obtención de autorización administrativa del Órgano competente de la Consejería titular en materia de industria del Gobierno de Extremadura (Grupo I Decreto 49/2004), el promotor presentará la correspondiente la puesta en servicio de sus instalaciones siguiendo la Orden 12 de Diciembre 2005, que a continuación se describe:

1. Puesta en funcionamiento de actividades e instalaciones industriales e Inscripción en Registro de Establecimientos Industriales

Están sujetas a este procedimiento la puesta en servicio por nueva implantación, ampliación o traslado de cualquier actividad o instalación industrial de las relacionadas en el Anexo I la Orden de 12 de diciembre de 2005, o para la instalación y puesta en funcionamiento de maquinarias, productos, aparatos o elementos sujetos a normas reglamentarias de seguridad industrial.

Con la solicitud de puesta en marcha se presenta también la solicitud de inscripción en el Registro de Establecimientos Industriales.

Organismo: Dirección General de Industria y Energía.

Documentación:

- Modelo de solicitud.
- Hoja de comunicación de datos al Registro de Establecimientos Industriales, según el modelo oficial que se recoge en los anexos al Reglamento de Establecimientos Industriales aprobado por el Real Decreto 697/1995, de 28 de abril.
- DNI o CIF del titular, según corresponda. DNI del representante. Escritura de constitución y estatutos sociales. Acreditación de la representación o apoderamiento.
- Proyecto Técnico firmado por técnico titulado competente y visado por su Colegio Oficial correspondiente, en su caso, o Memoria Técnica donde se recojan los datos y características de la actividad, así como la relación de máquinas (cuando proceda) cumplimentada en el modelo oficial correspondiente a la ficha técnica descriptiva de máquinas. En caso de que la Memoria Técnica, sea suscrita por un técnico titulado competente, deberá venir visada por su colegio profesional.
- En su caso, Certificado de dirección técnica, expedido por técnico titulado competente y visado por el Colegio Oficial.

- Fichas técnicas descriptivas de las características de cada una de las instalaciones que indica el interesado en la solicitud, según el modelo oficial.
- Plano de situación escala 1:10.000 y plano de emplazamiento, señalando la situación del establecimiento, instalación, maquinaria, producto, aparato o elemento sujeto a normas reglamentarias de seguridad industrial que se pretenda poner en servicio.
- En su caso documentación que acredite el cumplimiento de la legislación de medio ambiente: informe ambiental

Instalaciones objeto de este procedimiento, con las limitaciones que se indican en la Orden de 12 de diciembre de 2005:

- Instalaciones eléctricas de baja tensión.
- Instalaciones eléctricas de alta tensión.
- Instalaciones de gas.
- Instalaciones de ascensores.
- Instalaciones de grúas torre.
- Máquinas.
- Instalaciones de aparatos a presión.
- Instalaciones frigoríficos.
- Instalaciones de agua.
- Instalaciones de calefacción, climatización y ACS.
- Instalaciones de almacenamiento de productos petrolíferos líquidos.
- Instalaciones de almacenamiento de productos químicos.
- Instalaciones de protección contra incendios.

Plazo: Antes del inicio de la actividad

Normativa:

- Decreto 49/2004, que regula el procedimiento para la instalación y puesta en funcionamiento de establecimientos industriales.
- Orden de 12 de diciembre de 2005, que dicta las normas para la tramitación de los expedientes de instalación y puesta en funcionamiento de establecimientos e instalaciones industriales.

D. Trámites específicos

1. Comunicación Previa al Inicio de Actividad de Producción de Residuos y Registro de Producción y Gestión de Residuos

La actividad objeto de estudio en este dossier genera residuos, y conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2011 de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, deberá realizar una comunicación previa al inicio de la actividad de producción de residuos.

La Dirección General de Medio Ambiente, de oficio, incorporará la información de la comunicación previa al Registro de Producción y Gestión de Residuos.

Organismo: Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía. Dirección General de Medio Ambiente.

Documentación:

- Modelo oficial de Comunicación Previa.
- Documentos de aceptación por parte del gestor que va a llevar a cabo el tratamiento o, en su caso, declaración responsable de la empresa en la que haga constar su compromiso de entregar los residuos a un gestor autorizado (cuando se trate de residuos peligrosos).
- Certificado de seguro de responsabilidad civil conforme al artículo 6 de RD 833/1988. (Sólo para productores de más de 10 toneladas anuales de residuos peligrosos).

Plazo: La comunicación deberá llevarse a cabo con carácter previo al inicio de la actividad.

Resultado: Incorporación de la información por parte de la DG de Medio Ambiente al Registro de Producción y Gestión de Residuos.

Legislación:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

2. Inscripción en el Registro de Empresas de Servicios Energéticos

11. Mapa de actividad

EMPRESA ESPECIALIZADA EN REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON EFICIENCIA ENERGÉTICA

MAPA ITINERARIO 2: ACTIVIDAD sujeta a COMUNICACIÓN AMBIENTAL – Sin Calificación Urbanística

(si potencia eléctrica total instalada ≤ 100 Kw y superficie construida total ≤ 2.000m²)

