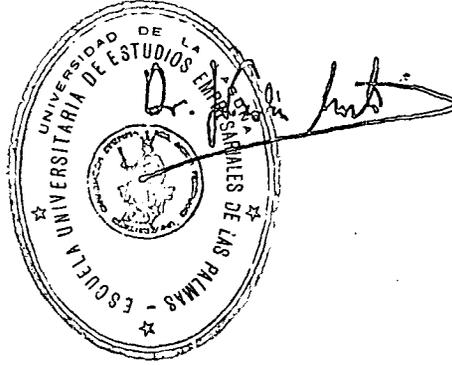


TESIS
PARA LA
REVALIDA
DE
PROFESOR MERCANTIL

AÑO 1975

ALUMNO:
PEDRO ORTEGA SUAREZ

TITULACION DE GRADO DE Profesor Mercantil
ALUMNO Pedro Ortega Suarez
CALIFICACION Aprobado
FECHA 28 - Septiembre - 1976
Las Palmas de C. C. a 7 de Marzo de 1977
El Secretario,



" INTRODUCCION "

2699

Esta Memoria se basa en la Industria de la Construcción, ya que gracias al clima, siempre primaveral en todas las estaciones del Año que goza las Islas Canarias, la misma se ha proyectado con miras al turismo (tanto peninsular - como extranjero); así vemos que hace unos años casi todo el Sur de Gran Canaria (desde La Garita, pasando por Melonara, Playa de San Agustín, El Veril, Playa el Inglés, -- Maspalomas, Patalavaca, Puerto Rico, ect.), eran desiertos, de arena, sin urbanizar. En cambio hoy todo son grandes - Hoteles, Restaurant, Apartamentos, Bungalows, ect. que ni los más optimistas creían ver tal realidad. Podemos decir, sin miedo a equivocarnos, que hoy día gracias a dicha Industria, el turismo constituye la principal economía insular.

ENERO: 1.975

-PEDRO ORTEGA SUAREZ-

ESTUDIO
ECONOMICO-FINANCIERO
DE
INVERSION
DEL
HOTEL
"LAS MARGARITAS"

I

OBJETO DEL ESTUDIO

OBJETO DEL ESTUDIO

=====

Es evaluar y planificar financieramente la inversión que, de acuerdo con el Artículo 2º del Contrato de Sociedad de 25 de Septiembre de 1.970, constituye el objeto social de la Empresa "AZUR FERIEANLAGEN IN SUNDE" Construir un Hotel en el Sur de Gran Canaria, y, además la explotación y administración de dicho Hotel con sus anexos y todo tipo de negocios pertinentes al mismo.

Con dicha finalidad la Empresa "AZUR FERIEANLAGEN IN SUNDE" con domicilio en la República Social Alemana, y la que incumbe con carácter exclusivo la gestión y representación frente a terceros, y de la que a su vez es socio colectivo la Empresa "FAS INVERSIONES TURISTICAS MERIDIONALES, S.L.", domiciliada en la República Federal Alemana, ha establecido una Sucursal en España, con domicilio social en Las Palmas de Gran Canaria, destinando a las operaciones de dicha Sucursal un Capital de diez millones de pesetas, equivalentes a quinientos mil marcos alemanes.

Dicha Sucursal se encuentra inscrita en el Tomo General de Sociedades, del Registro Mercantil de Las Palmas.

La decisión inversora se ha concretado en la construcción de un Hotel de 400 habitaciones dobles, con la categoría nacional de "cuatro estrellas", cumpliéndose y, en ciertos aspectos superándose, las condiciones generales y las particulares en relación a las instalaciones y equipos de habitaciones y zonas de servicio, que exige la Orden del Ministerio de Información y Turismo Español de 19 de Julio de 1.968.

Los planos tanto generales como de detalle, cuyas copias se acompañan al presente estudio, han sido redactados por un Arquitecto español, de reconocido prestigio no sólo en el ámbito regional de las Islas Canarias, sino incluso en el nacional.

La construcción se ha localizado en el Oasis de Maspalomas, que forma parte del gran complejo turístico "MASPALOMAS COSTA CANARIA", de proyección y aceptación internacional.

La Sociedad promotora del Proyecto adquirió en la referida Urbanización una parcela de 16.800 metros cuadrados, precisamente a la entrada de la misma, por lo que "LAS MARGARITAS" quedará encuadrado entre tres Hoteles de gran prestigio, lindando con la carretera general que enlaza la Ciudad Las Palmas y Aeropuerto de Gando en el Sur.

Esta misma carretera general enlaza las Urbanizaciones de "San Agustín", "El Veril", "Playa del Inglés" "Ampliación Playa del Inglés" y "Maspalomas, todas ellas constitutivas del gran complejo "MASPALOMAS COSTA CANARIA"

La Escritura Pública de compra de la referida parcela ha sido liquidada en la Abogacía del Estado de la Delegación de Hacienda de Las Palmas, encontrándose, actualmente, en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad del Partido Judicial de Telde.

La Empresa "DACOLTA, S.A." fué encargada de realizar en colaboración con el Arquitecto del Proyecto, los estudios técnicos pertinentes y confeccionar los presupuestos de ejecución de obra, como también establecer los oportunos contactos con las Firmas Contratistas para negociar los oportunos Contratos.

Entre los meses de Octubre a Diciembre del Año 1.971 se formaron los Contratos de ejecución de obras, cuyo importe total de 172.181.024,00 Pesetas, lo que supone un 64% del Presupuesto Total de ejecución de obras y - equipamiento del Hotel.

La Empresa "DACOLTA, S.A., ha elaborado, asimismo, - los presupuestos de gastos relativos a otros conceptos, tales como honorarios, tasas y derechos de Organismos - Públicos e Impuestos estatales.

Técnicos alemanes han elaborado, por encargo de la - Empresa portadora del Proyecto, presupuestos de gastos devengados o que se han de devengar en Alemania.

La conjunción de los presupuestos elaborados por la Empresa "DACOLTA, S.A." y los Técnicos alemanes da como resultado una cifra total de inversión de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESETAS (Ps. 400.000.000,00).

La parte quinta del estudio está dedicada a detallar las distintas partidas de la inversión total agrupando- las homogéneamente por Capítulos, y, dentro de cada uno de estos, se ha procedido a asignarles una referencia - con el fin de identificarlas con mayor facilidad a través del Estudio.

En la fecha del 31 de Marzo pasado, el desembolso - efectuado, con respecto a la suma total de inversión representaba un 25%, o sea CIENTO MILLONES DE PESETAS. - (Ps. 100.000.000,00).

II

CONDICIONAMIENTOS FINANCIEROS

II

CONDICIONAMIENTOS FINANCIEROS

Los condicionamientos financieros de la inversión total de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESETAS, fueron señalados al tiempo de hacer el encargo del presente estudio.

La Empresa portadora del Proyecto "AZUR PERIENANLAGEN IN SUNDE", haría frente a esta inversión con capitales propios en una cuantía de Ptas. 206.000.000,00.

Consiguientemente el resto de la inversión habría de ser financiada con capitales ajenos en combinación con la posibilidad de una autofinanciación.

Los recursos ajenos necesarios ascienden a 200 millones de pesetas, que deberían amortizarse, mediante anualidades constantes, en un plazo no superior a diez años, sin amortización alguna durante los dos primeros años, y fijando la fecha de comienzo de la financiación con dichos recursos ajenos en el mes de Agosto.

Estos recursos ajenos habrían de ser proporcionados por la Banca Alemana, mediante la formalización del crédito oportuno, que a su vez, habría de ser avalado por la Banca Española con un coste no superior al 1,5% del capital vivo avalado.

Como garantía del Aval que la Banca Española habría de otorgar a la Banca Alemana se ofrece a aquella una primera hipoteca sobre la propiedad inmobiliaria del suelo y el edificio del Hotel "LAS MARGARITAS".

El estudio ha aceptado los precedentes condicionamientos financieros, salvo el referente a la cuantía necesaria de los recursos ajenos.

Se ha visto la posibilidad de limitar la cifra de los recursos ajenos necesarios a la cantidad de 180 millones de Pesetas, con obligaciones financieras de menos cuantía, mediante una autofinanciación en los últimos plazos de cumplimiento de pago de las obligaciones inversoras.

III

PRINCIPIOS BASICOS DEL ESTUDIO

III

PRINCIPIOS BASICOS DEL ESTUDIO

=====

Todo proyecto de inversión solo tiene sentido en el contexto de un periodo de tiempo determinado. Este periodo de tiempo que se considera deseable para correr el riesgo es el denominado "horizonte de la inversión"

Elemento predominante en la formulación y analisis de la inversión es la sincronización de los inputs y los outputs de la misma.

Correspondiendo con los flujos físicos de la inversión se producen, durante el tiempo considerado, unos flujos de carácter monetario. De aquí para medir proporcionalmente los inputs y los outputs que no son simultaneos en el tiempo, nos vemos precisados a recurrir al mecanismo del descuento de la teoría del Capital.

La expresión clara y abierta del rendimiento del proyecto obliga a reducir la ganancia que se espera del mismo a una base aceptada universalmente. Esta base no puede ser otra que la Tasa del rendimiento interno.

Ahora bien, como tasa mínima de rendimiento no puede aceptarse la del interés corriente, ya que ello equivaldría a admitir la posibilidad de obtener cantidades ilimitadas de capital a tal tipo de interés. Y por otra parte debe superar el "coste de oportunidad" mínimo del capital.

Supongamos, por ejemplo, que una inversión requiera la cifra de 1.000.- pesetas y produce en el segundo año 1.250.- pesetas. ¿Hasta que punto es bueno este proyecto?.

Si un Banco prestara el dinero de la inversión a un interés del 10%, le pagaríamos, reteniendo el dinero por todo un año, la cantidad de 100 pesetas, lo que significa que al final nos quedarían 150 pesetas que es lo que valdría el proyecto, una vez realizado.

Pero lo que se trata es de conocer el valor del proyecto en su comienzo, y, para ello, haremos uso del mecanismo del descuento a través del actual valor. Los cálculos serían los siguientes:

<u>AÑO</u>	<u>FLUJO MONETARIO</u>	<u>FACTOR DESCUENTO</u>	<u>PRODUCTO</u>
1	- 1.000	0,9091	- 909,10
2	+ 1.250	0,8264	+ 1033,00
			<u>+ 123,90</u>

Puesto que al 10% de interés, el valor actual - + 123,90 es positivo, deducimos que la tasa de interés que agota el flujo monetario es más elevada, por lo que habremos de ir aumentandola hasta que tengamos un valor actual igual a cero. A la tasa de interés del 25%, el valor actual es cero, de conformidad con los siguientes cálculos:

<u>AÑO</u>	<u>FLUJO MONETARIO</u>	<u>FACTOR DESCUENTO</u>	<u>PRODUCTO</u>
1	- 1.000	0,8000	- 800,00
2	+ 1.250	0,6400	+ 800,00
			<u>000</u>

Esta tasa de interés del 25% es precisamente la del rendimiento del proyecto supuesto.

Generalizando, la tasa de rendimiento de un proyecto sería el tipo de interés que descontará los flujos monetarios netos futuros del proyecto hasta igualar la cuantía de la inversión.

En este Estudio, y, en relación al proyecto de inversión Hotel "LAS MARGARITAS", que es objeto del mismo, señalaremos como horizonte de la inversión el tiempo de veinte años, contados a partir del año 1.971.

Los imputs del proyecto comprenderán no solamente los gastos de inversión propiamente dicha, sino que incluirán las cargas financieras que van a originar los condicionamientos de financiación aceptados en la Parte III del Estudio, cuyo detalle es objeto en la Parte V.

Constituyen los outputs los ingresos netos de la explotación del Hotel, durante el "horizonte de inversión" considerado, cuyo cálculo se expone en la Parte IX del Estudio, como resultado de las bases y cálculos expuestos en las Partes VII y VIII.

El segundo principio básico del Estudio es el de que la Empresa portadora del proyecto ha de poder mantener, en todo momento, su posición inversora, sobre la base de los condicionamientos financieros que se han expuestos en la Parte II. Y ello, no solamente, en el sentido de que el anticipo de pagos sobre cobros, no rebase en su cifra y duración la capacidad de la Empresa, sino también en el de no se produzcan "tensiones financieras", no aceptables, durante la fase propiamente inversora.

Ello nos obligará al máximo detalle de fijación de los momentos de desembolso de las diferentes partidas de inversión propiamente dicha, como también el de las cargas financieras, por lo que se ha pormenorizado a un nivel de tiempo mensual.

IV

COSTO DE LA INVERSION PROPIAMENTE DICHA

CAPITULO II.- HONORARIOS, DERECHOS Y TASAS DE ORGANISMOS PUBLICOS, IMPUESTOS ESTATALES SOBRE ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS.-

P E S E T A S

2.01.- Honorarios de Arquitecto por el Proyecto del Edificio.....	3.600.000,00
2.02.- Posible aumento de honorarios del Arquitecto por cambio de planos del Proyecto.....	200.000,00
2.03.- Proyecto industrial de instalaciones.....	1.600.000,00
2.04.- Honorarios por asesoramientos económicos y jurídicos.....	300.000,00
2.05.- Honorarios de Arquitecto por Dirección facultativa de Obra.	5.034.750,00
2.06.- Honorarios de Aparejador por Dirección facultativa de Obra.	3.020.850,00
2.07.- Licencia Municipal de Obra....	1.600.000,00
2.08.- Derechos y tasas por tramitaciones en diversos Organismos Públicos.....	400.000,00
2.09.- Escrituración Pública de la Obra Nueva, impuestos e inscripción. Constitución de la garantía hipotecaria.....	12.000.000,00
2.10.- Reconocimiento Final.....	600.000,00

TOTAL DEL CAPITULO II 28.355.600,00

=====

CAPITULO III.- CONSTRUCCION DEL EDIFICIO, INSTALACIONES DEL MISMO Y ACABADOS.-

P E S E T A S

3.01.- Excavación del Solar.....	572.000,00
3.02.- Posible incremento de la <u>par</u> tida 3.01 a discutir con la Contrata.....	800.000,00
3.03.- Contrato de Obra con la Em- presa Constructora (deduci- da pintura al óleo por cam- bio de carpintería en facha da.....	137.630.765,00
3.04.- Posible incremento de la - Partida 3.03, por cambio de la carpintería de madera en fachada a carpintería de <u>alu</u> minio.....	1.600.000,00
3.05.- Posible incremento de la - Partida 3.03, por cambios en los baños de habitaciones, mejorando calidades de mate- riales.....	860.000,00
3.06.- Posible incremento de la - Partida 3.03, por mejoras de calidades de materiales de maderas, azulejos, pisos, ect., durante la ejecución de la Obra.....	5.000.000,00
<hr/>	
Suma y Sigue CAPITULO III	146.462.765,00

P E S E T A S

Suma Anterior CAPITULO III	146.462.765,00
3.07.- Ayudas de albañilería en instalaciones eléctricas y de fontanería en Snack-Bar, Lavanderías, Peluquería, - Discoteca, ect.....	3.000.000,00
3.08.- Ayudas de albañilería en - camaras frigoríficas de - almacenes.....	650.000,00
3.09.- Contrato para moqueta, papel decorativo y rodapié - sobre moqueta.....	9.584.429,00
3.10.- Incremento de la Partida - 3.09, por aumento de superficie de moqueta en habitaciones y aumento de rodapié sobre moqueta, al aumentar los m2 de habitaciones por reducción de m2 en baños..	1.400.000,00
3.11.- Instalación de ascensores y montacargas.....	7.640.000,00
3.12.- Instalación de Antenas T.V. y Megafonía.....	1.158.910,00
3.13.- Instalación de Aires acondicionado del Hotel.....	15.444.920,00
3.14.- Obras de Aparcamiento (no previstas en Contrato de Obra con la Empresa Constructora.....	950.000,00
Suma y Sigue CAPITULO III	186.291.024,00

P E S E T A S

Suma Anterior CAPITULO III 186.291.024,00

3.15.- Obras de acabados en exteriores y jardinería..... 3.600.000,00

3.16.- Posibles incrementos en las partidas de este Capitulo - por revisión de precios durante la ejecución de Obras. 6.500.000,00

TOTAL DEL CAPITULO III..... 196.391.024,00

=====

CAPITULO IV.- AMUEBLAMIENTO, DECORACION, SERVICIOS

Y ANEXOS.-

P E S E T A S

4.01.- Amueblamiento de habitaciones y salones.....	20.500.000,00
4.02.- Muebles de dormitorios de empleados del Hotel.....	800.000,00
4.03.- Mobiliario de jardinería, piscina y exteriores....	550.000,00
4.04.- Cortinajes.....	2.900.000,00
4.05.- Decoración en techos y paredes de salones, restaurante, Bar, ect.....	3.000.000,00
4.06.- Decoración de la Boite. (incluida la instalación de musica)	3.500.000,00
4.07.- Equipamiento de Oficce en Servicios de plantas....	800.000,00
4.08.- Servicios de recepción, conserjería, tiendas, peluquerías, sauna, ect...	2.500.000,00
4.09.- Equipamiento del servicio de lencería.....	3.800.000,00
4.10.- Equipamiento de los servicios de vajilla y cristalería.....	1.085.000,00
4.11.- Equipamiento del servicio de cubertería de metal...	608.000,00
4.12.- Equipamiento de los servicios de vajilla, cubertería y cristalería del Snach-Bar	135.000,00

PESETAS

Suma Anterior CAPITULO IV	40.178.000,00
4.13.- Uniformes del Personal del Hotel	1.500.000,00
4.14.- Varios no especificados...	120.000,00
<hr/>	
TOTAL DEL CAPITULO IV	41.798.000,00
=====	=====

CAPITULO V.- MAQUINARIA DEL HOTEL.-

	P E S E T A S
5.01.- Maquinaria de la lavandería	5.500.000,00
5.02.- Cocinas.- (Snack-Bar, Bar, Servicios desayunos, ect.	6.500.000,00
5.03.- Servicios de baterías de cocina	450.000,00
5.04.- Cámaras frigoríficas de Almacenes	2.900.000,00
5.05.- Muebles frigoríficos ..	1.500.000,00
5.06.- Incinerador de basuras.	850.000,00
5.07.- Máquinas de oficina ...	208.000,00
5.08.- Máquinas calculadoras .	264.500,00
5.09.- Máquinas copiadoras y grabadoras	614.700,00
5.10.- Máquinas registradoras.	677.200,00
5.11.- Furgón de transportes..	250.000,00
5.12.- Varios no especificados.	400.000,00
TOTAL DEL CAPITULO V	20.114.400,00
=====	

CAPITULO VI.- INSTALACIONES DE COMUNICACIONES.-

	P E S E T A S
6.01.- Central Telefónica	6.500.000,00
6.02.- Instalación del servicio telefónico	500.000,00
6.03.- Compra e instalación de TELEX	800.000,00
<hr/>	
TOTAL DEL CAPITULO VI ...	7.800.000,00
=====	

CAPITULO VII.- VARIOS.-

	P E S E T A S
7.01.- Costos de fundación de la Sociedad, gastos de emisión y propaganda	20.000.000,00
7.02.- Gastos de organización de preapertura del Hotel hasta el 31.12.1971	4.000.000,00
7.03.- Gastos de organización de preapertura del Hotel desde el 31.12.1971	11.000.000,00
7.04.- Gastos de personal de prea- pertura	2.800.000,00
7.05.- Impuestos de la Sociedad en Alemania	4.700.000,00
<hr/>	
Suma y Sigue del CAPITULO ..	42.500.000,00

P E S E T A S

Suma Anterior CAPITULO VII	42.500.000,00
7.06.- Derechos de la IBF Internationales Bau und Finanzierung AG	12.000.000,00
7.07.- Derechos de DACOLTA, S.A.	6.000.000,00
7.08.- Gastos de inauguración ...	750.000,00
7.09.- Primer Año prima anual de Seguro de incendio. Capital asegurado 300 millones.	506.391,00
7.10.- Primer Año prima anual de Seguro Responsabilidad Civil.- Capital asegurado - 5.000.000.-	145.780,00
7.11.- Maqueta del Edificio	150.000,00
7.12.- Previsión para fondos circulantes netos	3.500.000,00

TOTAL DEL CAPITULO VII .. 65.552.171,00

=====

RESUMEN POR CAPITULOS DE LA INVERSION TOTAL
PROPIAMENTE DICHA.-

P E S E T A S

CAPITULO I.-	40.000.000,00
CAPITULO II.-	28.355.600,00
CAPITULO III.-	196.391.024,00
CAPITULO IV.-	41.798.000,00
CAPITULO V.-	20.114.400,00
CAPITULO VI.-	7.800.000,00
CAPITULO VII.-	65.552.171,00
SUMA TOTAL CAPITULOS	400.011.195,00

=====

V

COSTOS FINANCIEROS DEL PROYECTO

V. COSTOS FINANCIEROS DEL PROYECTO

Se originan como consecuencia inmediata de los Condicionamientos financieros establecidos en la Parte II del Estudio.

Atendiendo a ese origen de los mismos, distinguiremos tres tipos de costos de financiación:

A.- Los que tienen su origen en el Crédito de 180 millones de pesetas, que como recursos ajenos condicionan financieramente la inversión.

B.- Los motivados por los gastos del otorgamiento del Aval de la Banca Española a la Banca Alemana.

C.- Los que son consecuencia de pagos aplazados en distintas partidas de costos de la inversión - propiamente dicha.

COSTOS FINANCIEROS DEL TIPO A

Los condicionamientos esenciales para la determinación de los mismos son:

- Cuantía del Crédito = 180 millones de Ptas.
- Interés Anual = 8 por ciento.
- Plazode Amortización = 10 años.
- Libre de Amortización = 2 primeros años.
- Cuantía de Amortización = Anualidad constante.
- Fecha de utilización = Agosto de 1.972

En base a estos datos hemos elaborado el siguiente Cuadro:

CUADRO DE INTERESES Y AMORTIZACIONES DE UN PRESTAMO DE 180 MILLONES DE PESETAS CON UN INTERES ANUAL DEL 8%, SIENDO LIBRE DE AMORTIZACION LOS DOS PRIMEROS AÑOS DE UN PLAZO DE 10 AÑOS.-

PERIODO	CAPITAL VIVO	INTERESES	AMORTIZACION AÑO	ANUALIDAD (Cuota)
8/72-8/73	180.000.000,00	14.400.000,00	--	14.400.000,00
8/73-8/74	180.000.000,00	14.400.000,00	--	14.400.000,00
8/74-8/75	180.000.000,00	14.400.000,00	16.980.000,00	31.380.000,00
8/75-8/76	163.020.000,00	13.041.600,00	18.338.400,00	31.380.000,00
8/76-8/77	144.681.600,00	11.574.528,00	19.805.472,00	31.380.000,00
8/77-8/78	124.876.128,00	9.990.090,24	21.389.909,76	31.380.000,00
8/78-8/79	103.486.218,24	8.278.897,44	23.101.102,56	31.380.000,00
8/79-8/80	80.385.115,68	6.430.809,20	24.949.190,80	31.380.000,00
8/80-8/81	55.435.924,88	4.434.873,92	26.945.126,08	31.380.000,00
8/81-8/82	28.490.798,80	2.889.201,20	28.490.798,80	31.380.000,00
SUMAS. . . .	--	99.840.000,00	180.000.000,00	279.840.000,00

=====

Para determinar la Anualidad constante se ha empleado la formula:

$$A = C \times A \times \frac{1}{n / i} = C \frac{i (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

$$= 180.000.000 \times \frac{0,08 (1 + 0,08)^8}{(1 + 0,08)^8 - 1}$$

El importe total de los Costos financieros del Tipo "A" asciende, pues, a la cantidad de :

PESETAS : 99.840.000,00

COSTOS FINANCIEROS DEL TIPO B

Estos costos, a diferencia de los anteriores, se devengán anticipadamente, y resultan de aplicar, a cada una de las partidas de la columna CAPITAL VIVO del Cuadro anterior, el tipo máximo del 1,5% que se ha indicado en la Parte II del Estudio.

El importe total de los mismos asciende a la cantidad de:

PESETAS: 18.605.636,65

Las cantidades correspondientes a cada uno de los años en que se devengán figuran, a continuación, en la siguiente hoja número 21.

Año	1.972	=	2.700.000,00	PTAS.
"	1.973	=	2.700.000,00	"
"	1.974	=	2.700.000,00	"
"	1.975	=	2.445.500,00	"
"	1.976	=	2.170.224,00	"
"	1.977	=	1.873.141,90	"
"	1.978	=	1.552.293,25	"
"	1.979	=	1.205.776,70	"
"	1.980	=	831.538,85	"
"	1.981	=	427.361,95	"
<hr/>				
TOTAL.	. . . . .		18.605.656,65	PTAS.

COSTOS FINANCIEROS DEL TIPO C

Para cuantificar los mismos se han consultado las posibilidades de obtener pagos aplazados en las distintas partidas.

En algunas de ellas los pagos aplazados han sido ya concertados en los contratos formalizados.

Generalmente estos pagos aplazados corresponden a periodos de tiempo posteriores al mes de Abril de 1.972, y el tipo de interés adoptado ha sido para todos los casos el del 10% Anual.

La cifra total de estos costos financieros asciende a la cantidad de:

PESETAS : 6.167.029,90

que se reparten de modo siguiente entre las partidas referenciadas a continuación.

REFERENCIA 3.03.-

De acuerdo con el contrato suscrito con la Empresa Constructora , el 25% del importe del mismo, o sea, la cantidad de 34.445.191,-- pesetas habría de ser pagado mediante la aceptación en el mes de Abril de 1.973 de 18 letras de cambio de igual importe, con vencimientos mensuales subsiguientes, teniendo lugar el primero de ellos el uno de Mayo, y corriendo los gastos de negociación por cuenta de la Empresa aceptante.

De acuerdo con estas bases, los gastos correspondientes a las 18 letras de cambio serían:

PESETAS: 2.728.058,90

REFERNEICA 3.13.-

De acuerdo con el contrato, han sido ya aceptadas dos letras de cambio, correspondientes a los dos últimos pagos de 1.544.492,- pesetas, cada una, con vencimientos respectivos Abril del 73 y Enero del 74.

En base al referido contrato, habida cuenta de que la comprobación de las instalaciones habrá de tener lugar en Marzo-Abril del 73, solamente devengarán gastos de negociación la letra con vencimiento Enero del 74.

Vto. 01/74 - 09 meses - 7,50% = 115.836,00
 =====

REFERENCIA 40.1

De acuerdo con el plan de pagos expuestos en la Parte VI del Estudio, la contratación de la obra correspondiente a la partida referenciada tiene una importancia significada, no ya solo por la cuantía de su importe, sino por las condiciones aplazadas de pago que habrán de obtenerse de la Empresa adjudicataria de la Obra.

De acuerdo con el Plan de Pagos, si bien la contratación habría de tener lugar en el mes de Julio de 1.972, el primer pago de cuatro millones de pesetas tendría lugar en el mes de Enero de 1.974. Para ello en la fecha de contratación se aceptaría a la Empresa adjudicataria una letra de cambio, por dicho importe de cuatro millones, gastos excluidos, y vencimiento 90 días fecha, que sería renovada en su totalidad, por otros 90 días, con gastos, ya, por cuenta de la aceptante.

En el mes de Junio de 1.973, aproximadamente tres meses después de la entrega de la obra, se aceptarían las siguientes cambiales, con gastos por cuenta de la aceptante:

Vto. 08/73 -	3.000.000,--	Ptas.
" 11/73 -	3.000.000,--	"
" 02/74 -	3.500.000,--	"
" 05/74 -	3.500.000,--	"
" 08/74 -	3.500.000,--	"

Los costos de financiación de las partidas referenciadas, hacen un total de:

PESETAS: 1.375.000,--

REFERENCIA 4.02

De acuerdo con el Plan de Pagos, las cantidades aplazadas de pago y fechas para realizarlas son:

Vto. 02/74 - 200.000 Ptas.
 " 08/74 - 200.000 "

La fecha de aceptación para estos pagos se sitúa en el mes de Junio de 1.973, por lo que los costos - financieros de esta partida serían:

0,7,50% s/.	2000.000,-	=	15.000,-	Ptas.
12,50% s/.	200.000,-	=	25.000,-	"
			<hr/>	
TOTAL....			40.000,-	"
=====				

REFERENCIA 4.03

Las cantidades aplazadas y fechas para su pago previstas son:

Vto. 02/74 - 137.500,-- Ptas.
 " 08/74 - 137.500,-- "

La fecha de aceptación se sitúa igualmente en el mes de Junio de 1.973, por los costos tendríamos:

07,50% s/.	137.500,--	=	10.312,--	Ptas.
12,50% s/.	137.500,--	=	17.188,--	"
			<hr/>	
TOTAL...			27.500,--	"
=====				

REFERENCIA 4.04

Las cantidades aplazadas y fecha para su pago previstas son:

Vto. 03/73 - 725.000,-- PTAS.
 " 09/74 - 725.000,-- "

La fecha de aceptación es Abril de 1.973 y los costos resultantes:

10,00 % s/. 725.000,-- = 72.500,-- PTAS.
 15,00 % s/. 725.000,-- = 108.750,-- "

TOTAL 181.250,--
 =====

REFERENCIA 4.05

Las cantidades aplazadas y fechas para su pago previstas son:

Vto. 09/73 - 600.000,-- PTAS.
 " 04/74 - 600.000,-- "

La fecha de aceptación se sitúa en el mes de -
 Abril de 1.973, y los costos resultantes son:

05,00 % s/. 600.000,-- = 30.000,-- PTAS.
 10,00 % s/. 600.000,-- = 60.000,-- "

TOTAL 90.000,-- "
 =====

REFERENCIA 4.06

Las cantidades aplazadas y fechas previstas para su pago son:

Vto. 09/73 - 700.000,-- PTAS.
 " 03/74 - 700.000,-- "

La fecha de aceptación se sitúa en el mes de
Abril de 1.973, resultando los siguientes costos:

05,00% s/. 700.000,-- = 35.000,-- PTAS.
10,00% s/. 700.000,-- = 70.000,-- "

TOTAL 105.000,-- "
=====

REFERENCIA 4.07

Las cantidades aplazadas y fechas previstas
para su pago son:

Vto. 09/73 - 160.000,-- PTAS.
" 04/74 - 160.000,-- "

La fecha de aceptación es Abril de 1.973,
resultando los siguientes costos:

05,00% s/. 160.000,-- = 8.000,-- PTAS.
10,00% s/. 160.000,-- = 16.000,-- "

TOTAL 24.000,-- "
=====

REFERENCIA 4.08

Las cantidades aplazadas y fechas previstas
para su pago son:

Vto. 09/73 - 500.000,-- PTAS.
" 03/74 - 500.000,-- "

La fecha de aceptación es Abril de 1.973,
resultando los siguientes costos:

05,00% s/. 500.000,-- = 25.000,-- PTAS.
10,00% s/. 500.000,-- = 50.000,-- "

TOTAL 75.000,-- "
=====

REFERENCIA 4.09

Las cantidades y fechas previstas para pago de las mismas son:

Vto. 03/74 - 950.000,-- PTAS.
 " 09/74 - 950.000,-- "

La fecha de aceptación es Abril de 1.973, con los siguientes costos:

10,00% s/. 950.000,-- = 95.000,-- PTAS.
 15,00% s/. 950.000,-- = 142.500,-- "

TOTAL 237.500,-- "
 =====

REFERENCIA 4.10

Las cantidades y fechas previstas para pago de las mismas son:

Vto. 03/74 - 271.250,-- PTAS.
 " 09/74 - 271.250,-- "

La fecha de aceptación es Abril de 1.973, con los siguientes costos:

10,00% s/. 271.250,-- = 27.125,-- PTAS.
 15,00% s/. 271.250,-- = 40.687,-- "

TOTAL 67.812,-- "
 =====

REFERENCIA 4.11

Las cantidades y fechas previstas para pago de las mismas son:

Vto. 09/73 - 152.000,-- PTAS.
 " 03/74 - 152.000,-- "

La fecha de aceptación es Abril de 1.973 con los siguientes costos:

0,5,00%	s/.	152.000,--	=	7.600,--	PTAS.
10,00%	s/.	152.000,--	=	15.200,--	"
				<hr/>	
TOTAL				22.800,--	"
=====					

REFERENCIA 4.12

La cantidad aplazada y fecha prevista para su pago es:

Vto. 09/73 - 67.500,-- PTAS.

Con la fecha de aceptación en Abril de 1.973, los costos son:

0,500% s/. 67.500,-- = 3.375,-- PTAS.

REFERENCIA 4.13

Las cantidades aplazadas y fechas previstas para su pago son:

Vto. 09/73 - 450.000,-- PTAS.
" 03/74 - 600.000,-- "

La fecha de aceptación de ambas es Abril de 1.973, y los costos que se producen:

5,00%	s/.	450.000,--	=	22.500,00	PTAS.
10,00%	s/.	600.000,--	=	60.000,00	"
				<hr/>	
TOTAL....				82.500,00	"
=====					

REFERENCIA 5.01

Las cantidades aplazadas y fechas previstas para su pago son:

Vto. 09/73 - 1.100.000,-- PTAS.
 " 03/74 - 1.100.000,-- "
 " 09/74 - 1.100.000,-- "

La fecha de aceptación es Abril de 1.973, siendo los costos:

05,00% s/. 1.100.000,-- = 55.000,-- PTAS.
 10,00% s/. 1.100.000,-- = 110.000,-- "
 15,00% s/. 1.100.000,-- = 165.000,-- "

TOTAL 330.000,-- "
 =====

REFERENCIA 5.02

Las cantidades aplazadas y fechas previstas para su pago son:

Vto. 09/73 - 1.300.000,-- PTAS.
 " 03/74 - 1.300.000,-- "
 " 09/74 - 1.300.000,-- "

La fecha de aceptación es Abril de 1.973, siendo los costos:

05,00% s/. 1.300.000,-- = 65.000,-- PTAS.
 10,00% s/. 1.300.000,-- = 130.000,-- "
 15,00% s/. 1.300.000,-- = 195.000,-- "

TOTAL 390.000,-- "
 =====

REFERENCIA 5.03

Las cantidades aplazadas y fechas previstas para su pago son:

Vto. 09/73 - 112.500,-- PTAS.
" 03/74 - 112.500,-- "

La fecha de aceptación es Abril de 1.973, siendo los costos:

05,00% s/. 112.500,-- = 5.625,-- PTAS.
10,00% s/. 112.500,-- = 11.250,-- "

TOTAL 16.875,--
=====

REFERENCIA 5.04

Las cantidades aplazadas y fechas previstas para su pago son:

Vto. 09/73 - 580.000,-- PTAS.
" 03/74 - 580.000,-- "

La fecha de aceptación es Abril de 1.973, siendo los costos:

05,00% s/. 580.000,-- = 29.000,-- PTAS.
10,00% s/. 580.000,-- = 58.000,-- "

TOTAL 87.000,-- "
=====

REFERENCIA 5.05

Las cantidades aplazadas y fechas previstas para su pago son:

Vto. 09/73 - 375.000,-- PTAS.
" 03/74 - 375.000,-- "

La fecha de aceptación es Abril de 1.973,
siendo los costos:

0,500%	s/.	375.000,--	=	18.750,--	PTAS.
10,00%	s/.	375.000,--	=	37.500,--	"
				<hr/>	
TOTAL				56.250,--	"
=====					

REFERENCIA 5.06

Las cantidades aplazadas y fechas previstas
para su pago son:

Vto.	09/73	-	212.500,--	PTAS.
"	03/74	-	212.500,--	"

La fecha de aceptación es Abril de 1.973,
siendo sus costos:

05,00%	s/.	212.500,--	=	10.625,--	PTAS.
10,00%	s/.	212.500,--	=	21.250,--	"
				<hr/>	
TOTAL				31.875,00	"
=====					

REFERENCIAS 5.07 - 5.08 - 5.09 - 5.10

Las cantidades acumuladas de estas partidas
y fechas previstas para su pago son:

Vto.	09/73	-	529.320,--	PTAS.
"	03/74	-	529.320,--	"

La fecha de aceptación para todas ellas es
Abril de 1.973, siendo los costos de las mismas:

05,00% s/. 529.320,-- = 26.466,-- PTAS.
10,00% s/. 529.320,-- = 52.932,-- "

TOTAL 79.398,--
=====

El importe de los costos financieros asciende,
pues a un total de :

PESETAS . . . 124.612.676,55
=====

V I

PLAN DE PAGOS DE LA INVERSION

VI. PLAN DE PAGOS DE LA INVERSION

Comprende solamente las partidas de costos de la inversión propiamente dicha, cuyo detalle se expuso en la Parte IV del Estudio.

No comprende, por lo tanto, el pago de las obligaciones de carácter financiera, objeto de la Parte V, del Estudio.

Tampoco hace referencia a la posición inversora de la Empresa, para hacer frente a las obligaciones en los plazos previstos en el Plan. Ello será objeto en la Parte XI.

Primeramente distinguiremos entre los desembolsos ya efectuados hasta el 31 de Marzo de 1.972, y los pendientes a partir de esta fecha, de acuerdo con los importes previstos en la Parte V del Estudio, siguiendo el mismo orden de esta.

Para los desembolsos a efectuar con posterioridad a la fecha del 31 de Marzo de 1.972, a los que se refiere, propiamente, el Plan de Pagos, seguiremos el orden de referencias de cada partida de costo, dentro de cada Capitulo, señalando mensualmente el importe previsto desembolsar de cada partida.

Para determinadas partidas del Capitulo VI, devengadas en Alemania, previsión de los desembolsos puede estar sujeta a errores.

CAPITULO: I

<u>Desembolsado</u>	<u>Pendiente</u>
40.000.000,00	--
40.000.0000,00	--
=====	=====

CAPITULO II

7.009.873,50	21.345.726,50
7.009.873,50	21.345.726,50
=====	=====

CAPITULO III

22.954.211,24	173.436.812,76
22.954.211,24	173.436.812,76
=====	=====

CAPITULO IV

--	41.798.000,00
--	41.798.000,00
=====	=====

CAPITULO V

--	20.114.400,00
--	20.114.400,00
=====	=====

CAPITULO VI

<u>Desembolsado</u>	<u>Pendiente</u>
-.-	7.800.000,00
-.-	7.800.000,00
=====	=====

CAPITULO VII

31.914.281,69	33.637.889,31
31.914.281,69	33.637.889,31
=====	=====

RESUMEN POR CAPITULOS:

<u>Referencia</u>	<u>Desembolsado</u>	<u>Pendiente</u>
CAPITULO I	40.000.000,00	-.-
CAPITULO II	7.009.873,50	21.345.726,50
CAPITULO III	22.954.211,24	173.436.812,76
CAPITULO IV	-.-	41.798.000,00
CAPITULO V	-.-	20.114.400,00
CAPITULO VI	-.-	7.800.000,00
CAPITULO VII	31.914.281,69	33.637.889,31
	101.878.366,43	298.132.828,57
	=====	=====

El Plan de Pagos mensual de las cantidades previstas pendientes de desembolso al 31 de Marzo de 1.972 es como sigue:

ABRIL 1.972

<u>Pesetas m3s</u>	<u>Pesetas acumuladas</u>
12.442.173,68	12.442.173,68
=====	

MAYO 1.972

8.151.408,75	20.593.582,43
=====	

JUNIO 1.972

10.453.802,66	31.047.385,09
=====	

JULIO 1.972

18.144.762,76	49.192.147,85
=====	

AGOSTO 1.972

30.181.117,50	79.373.265,35
=====	

SEPTIEMBRE 1.972

24.776.756,47	104.150.021,82
=====	

OCTUBRE 1.972

<u>Pesetas més</u>	<u>Pesetas acumuladas</u>
32.368.388,72	136.518.410,54
32.368.388,72	136.518.410,54
=====	=====

NOVIEMBRE 1.972

24.200.045,62	160.718.456,16
24.200.045,62	160.718.456,16
=====	=====

DICIEMBRE 1.972

7.709.332,80	168.427.788,96
=====	

ENERO 1.973

15.748.782,30	184.176.571,26
=====	

FEBRERO 1.973

18.629.860,00	202.806.431,26
=====	

MARZO 1.973

5.769.489,29	208.575.920,55
=====	

<u>ABRIL 1.973</u>	<u>Pesetas mos</u>	<u>Pesetas acumuladas</u>
	5.044.492,00	213.620.412,55
	=====	
<u>MAYO 1.973</u>		
	1.944.871,72	215.565.284,27
	=====	
<u>JUNIO 1.973</u>		
	3.110.485,47	218.675.769,74
	=====	
<u>JULIO 1.973</u>		
	2.055.621,72	220.731.391,46
	=====	
<u>AGOSTO 1.973</u>		
	5.086.871,72	225.818.263,18
	=====	
<u>SEPTIEMBRE 1.973</u>		
	9.074.441,72	234.892.704,90
	=====	
<u>OCTUBRE 1.973</u>		
	3.055.621,72	237.948.326,72
	=====	
<u>NOVIEMBRE 1.973</u>		
	5.086.871,72	243.035.198,34
	=====	

DICIEMBRE 1.973Pesetas mesPesetas acumuladas

5.158.243,83

248.193.442,17

=====

ENERO 1.974

3.458.113,72

251.651.555,89

=====

FEBRERO 1.974

5.782.371,72

257.433.927,61

=====

MARZO 1.974

10.901.191,72

268.335.119,33

=====

ABRIL 1.974

1.913.621,72

270.248.741,05

=====

MAYO 1.974

5.444.871,72

275.693.612,77

=====

JUNIO 1.974

6.569.728,92

282.268.341,69

=====

JULIO 1.974

1.913.621,72

284.176.963,41

=====

AGOSTO 1.974

5.782.371,72

289.959.335,13

=====

SEPTIEMBRE 1.974

<u>Pesetas mes</u>	<u>Pesetas acumuladas</u>
6.259.871,72	296.219.206,85
=====	

OCTUBRE 1.974

1.913.621,72	298.132.828,57
=====	=====

VII

INGRESOS BRUTOS DE LA EXPLOTACION

DEL

HOTEL

VII. INGRESOS BRUTOS DE LA EXPLOTACION DEL HOTEL

La estimación de estos ingresos se fundamenta sobre las siguientes bases de cálculo:

A) Estaciones Turísticas.-

La tendencia de los dos últimos años hacen prever para los futuros la aparición de una - corta temporada turística de relevante significación en el contexto de las explotaciones turísticas de Canarias.

En el presente estudio tendremos en cuenta este acontecer, distinguiendo, en vez de las dos tradicionales temporadas, tres tipos de temporadas o estaciones:

- Estación Alta
- Estación Media
- Estación Baja

Los periodos de tiempo naturales correspondientes a cada una de las referidas estaciones son:

- E. Alta = Del 15 NOV. a 15 ABRIL
- E. Baja = " 16 ABR. a 30 JUNIO
- E. Media = " 01 JUL. a 31 AGOSTO
- E. Baja = " 01 SEP. a 14 NOVBRE.

B) Estimación de los precios.-

El establecimiento de unos precios altamente competitivos nos han inclinado a prever unos - precios inferiores en un 15%, aproximadamente, a los que estuvieron rigiendo en el pasado Año, en hoteles establecidos en la misma zona, y de similar categoría al Hotel LAS MARGARITAS.

De acuerdo con esta bases, hemos previstos los siguientes precios de punto de partida, en pesetas:

	<u>E. Alta</u>	<u>E. Media</u>	<u>E. Baja</u>
Pensión completa..	750,00	650,00	550,00
Media pensión...	575,00	500,00	400,00
Tarifa complementaria, individual..	125,00	100,00	75,00

C). Estimaciones de Ocupación.-

La hemos hecho para los primeros años de explotación del hotel, con una tendencia ascendente, sobre la base de experiencias habidas en hoteles de similares categoría, en la zona:

	<u>Año 1º</u>	<u>Año 2º</u>	<u>Año 3º</u>
Promedio Anual...	51,74%	61,73%	73,81%
	=====	=====	=====

En razón de estas bases de cálculo, los promedios de ocupación anual y de estancias por Estaciones para el Hotel LAS MARGARITAS en los tres primeros años de su explotación, habida cuenta su apertura en el mes - de Abril de 1.973 resultan los siguientes:

PROMEDIO DE OCUPACION EN EL HOTEL LAS MARGARITAS

	<u>1.973</u>	<u>1.974</u>	<u>1.975</u>
Promedio Anual	31,60%	61,73%	73,80%
	=====	=====	=====

"PROMEDIO DE ESTANCIAS POR ESTACIONES EN EL HOTEL"

LAS MARGARITAS

<u>Estaciones</u>	<u>Días</u>	<u>1.973</u>	<u>1.974</u>	<u>1.975</u>
E. BAJA	151	45,25	60,35	83,00
E. MEDIA	62	37,20	43,40	49,60
E. ALTA	152	32,90	121,60	136,80
SUMAS PROMEDIOS		115,35	225,35	269,40
		=====	=====	=====

Por consiguiente, el número de estancias absolutas y por estaciones en el Hotel LAS MARGARITAS, en los tres primeros años, serían:

Conceptos	1.973	1.974	1.975
Máxima Capacidad....	270.100	270.100	270.100
% Ocupación media...	31,60	61,73	73,80
Estaciones absolutas	85.350	166.730	199.330
	=====	=====	=====
ESTACION BAJA	33.480	44.642	61.411
ESTACION MEDIA	27.525	32.110	36.699
ESTACION ALTA	24.345	89.978	101.220
	-----	-----	-----
TOTALES.....	85.350	166.730	199.330
	=====	=====	=====

Se ha determinado la máxima capacidad sobre la base de 370 habitaciones, pues si bien el Hotel dispone de 383, suponemos que las 13 de diferencia no estarán -- disponible para explotación, como promedio.

De los anteriores cálculos se deduce que la ocupación del Hotel LAS MARGARITAS, en los tres primeros años, -- por habitación individual y doble, y dentro de las mismas en pensión completa y media pensión, en cada una de las estaciones del Año.

VIII

COSTOS DE EXPLOTACION DEL HOTEL

LAS

MARGARITAS

IX. COSTOS DE EXPLOTACION DEL HOTEL

Correspondiendo con la previsión de los ingresos brutos para los tres primeros años de explotación del Hotel LAS MARGARITAS, en esta parte haremos la previsión de los costos para obtener aquellos ingresos.

Para su estudio y cálculo se han clasificado los distintos conceptos de costos de los siguientes grupos:

- Costos de Personal
- Costos de Pensión alimenticia
- Costos de comidas extras, bebidas y consumos transeuntes
- Costos de Discoteca y servicios varios
- Costos de explotación y mantenimiento
- Costos de energía
- Costos de Conservación y reparación
- Costos de Administración
- Costos de Propaganda.

Las bases de cálculo para la cuantificación de los grupos relacionados difiere sobremanera, pues si bien en algunos se ha partido de medidas unitarias, en otros, el cálculo se ha basado en determinaciones porcentuales con respecto a los ingresos, en base a datos estadísticos, aceptados comunmente como reales, dentro de la estructura de costos de este tipo de explotación.

COSTOS DE PERSONAL.-

Estan constituidos por los siguientes conceptos:

- Sueldos y jornales que el personal recibe directamente de la Empresa en pago de sus servicios.

- Gastos de alimentación y habitación a cargo de la Empresa, impuesto obligatoriamente por la Reglamentación Nacional del Trabajo en la Industria Hotelera.

- Obligaciones y cargas sociales constituidas no solamente por las cuotas cotizadas al Instituto Nacional de Previsión y Mutualidades Laborales, sino también por otros beneficios sociales, de carácter obligatorio, tales como Pagas Extras de 18 de Julio y Navidad, vacaciones retribuidas, participaciones en beneficios, que generalmente se concreta en un sueldo más al año, rct.

Con respecto al primer apartado, habrá de tenerse en cuenta que los sueldos y jornales que actualmente está percibiendo el personal, están bastante por encima de los salarios bases, debido a la gran demanda del mismo, máximo en la zona donde estará situado el Hotel LAS MARGARITAS.

En este estudio hemos calculados los sueldos y jornales mensuales con un 10% de recargo sobre los que para cada categoría se están pagando en hoteles de si milar categoría al LAS MARGARITAS.

La plantilla de personal con los sueldos asignados a cada categoría la prevemos del modo siguiente:

Dirección.-

<u>Puestos de trabajo</u>	<u>Núm.</u>	<u>Sueldo</u>	<u>Total Ptas.</u>
Director.....	1	60.000,00	60.000,00
Subdirector.....	1	30.000,00	30.000,00
Jefe de Personal...	1	25.000,00	25.000,00
Secretaría.....	1	20.000,00	20.000,00
			<u>135.000,00</u>
			=====

<u>Recepción.-</u>	<u>Núm.</u>	<u>Sueldo</u>	<u>Total Ptas.</u>
Jefe recepción	1	18.000,--	18.000,--
Recepcionistas	2	12.000,--	24.000,--
Cajero	1	18.000,--	18.000,--
Porteros	3	10.000,--	30.000,--
Telefonista	1	10.000,--	10.000,--
Maleteros	4	8.000,--	32.000,--

132.000,--
=====

Administración.-

Contable	1	18.000,--	18.000,--
Almacenero	1	12.000,--	12.000,--
Ayudantes	3	10.000,--	30.000,--

60.000,--
=====

Restaurante, Snack Bar y
Servicios de Pisos.-

Jefes camareros	3	15.000,--	45.000,--
Camareros	40	10.000,--	400.000,--

445.000,--
=====

Discoteca.-

Camareros	4	12.000,--	48.000,--
Discjockey	1	16.000,--	16.000,--

64.000,--
=====

Sauna.-

Masajista	1	16.000,--	16.000,--
-----------	---	-----------	-----------

=====

<u>Cocinas.-</u>	<u>Núm.</u>	<u>Sueldo</u>	<u>Total Ptas.</u>
Jefe de Cocina	1	45.000,--	45.000,--
Ayudante del Jefe	1	25.000,--	25.000,--
Cocineros, especialidades	6	15.000,--	90.000,--
Repostero	1	15.000,--	15.000,--
Panadero	1	15.000,--	15.000,--
Mozos de cocina	20	8.000,--	160.000,--
			<u>350.000,--</u>
			=====

<u>Pisos.-</u>			
Gobernanta	1	18.000,--	18.000,--
Ayudanta	1	10.000,--	10.000,--
Camareras	25	6.500,--	162.500,--
			<u>192.500,--</u>
			=====

<u>Oficios.-</u>			
Mecanico-electricista	1	15.000,--	15.000,--
Mecanico-conductor	1	15.000,--	15.000,--
Jardineros	2	10.000,--	20.000,--
Bañeros	2	10.000,--	20.000,--
			<u>70.000,--</u>
			=====

<u>Lavandería.-</u>			
Lavanderas	3	8.000,--	24.000,--
Planchadoras	3	8.000,--	24.000,--
Costurera	1	8.000,--	8.000,--
			<u>56.000,--</u>
			=====

Lo que hace un total de personal de plantilla de 140 personas con una nómina mensual de 1.520.500,00 Ptas. que tomamos como punto de partida, para el cálculo en los dos años siguientes, incrementandola en un 12% anual

acumulativo, ya que el 5% que normalmente se ha venido tomando se queda lejos de la realidad.

Con respecto al segundo concepto de costo, alimentación y habitación, lo hemos estimado en un 18% del costo anterior, con un incremento para los dos años sucesivos - de 10%.

Y con respecto al tercer concepto de costo, obligaciones y cargas sociales, si bien el porcentaje sobre los salarios bases de cotización alcanza un 66%-70%, al estimarlos en este Estudio sobre los salarios y sueldos realmente pagados, lo ciframos en un 33%, con una elevación anual acumulativa de 5,5% para los dos años siguientes.

Sobre las bases anteriores, los costos de personal del - HOTEL LAS MARGARITAS, durante los años 1.973-1.974-1.975, quedan determinados del modo siguiente:

CONCEPTO	AÑO: 1.973	AÑO: 1.974	AÑO: 1975
Salarios/Sueldos:	15.205.000,--	23.841.440,--	28.609.725,--
Obligaciones Sociales.....	5.017.650,--	8.344.504,--	10.585.598,--
Alimentación y habitación.....	2.736.900,--	4.768.288,--	6.294.140,--
T O T A L E S ...	22.959.550,--	36.954.232,--	45.489.463,--
	=====	=====	=====

Costo de Pensión Alimenticia.-

Este concepto de costo lo determinaremos sobre la base de un costo unitario, para el año 1.973, de 150,- Ptas. por huésped de pensión completa y de 85,- Ptas. por huésped de media pensión. Para los dos años siguientes, los incrementaremos en un 5,5%

CONCEPTO	AÑO: 1.973	AÑO: 1.974	AÑO: 1.975
Pensión completa...	8.323.800,--	19.107.572,--	23.856.284,--
Pensión media.....	2.713.200,--	4.105.611,--	5.342.818,--
T O T A L E S ...	11.037.000,--	23.213.183,--	29.199.102,--
	=====	=====	=====

Costos de comidas extras, bebidas y consumos de transeuntes.-

Estos costos los hemos determinados en porcentajes de los ingresos brutos correspondientes a dichos conceptos, asignando a comidas un 50% y a bebidas un 30%.

<u>CONCEPTOS</u>	<u>AÑO: 1.973</u>	<u>AÑO: 1.974</u>	<u>AÑO: 1.975</u>
Comidas extras.	3.201.245,--	6.644.730,--	8.276.337,--
Bebidas.....	3.132.112,--	6.592.395,--	8.314.830,--
Comidas transeuntes.....	625.000,--	2.190.000,--	3.832.500,--
Bebidas transeuntes.....	150.000,--	547.500,--	985.500,--
T O T A L E S..	7.108.357,-- =====	15.874.625,-- =====	21.409.167,-- =====

Costos de Discoteca y Servicios varios.-

También están determinados en porcentajes de los ingresos brutos correspondientes a estos conceptos, en un 25% para los costos de Discoteca y en un 45% para los servicios varios:

<u>CONCEPTO</u>	<u>AÑO: 1.973</u>	<u>AÑO: 1.974</u>	<u>AÑO: 1.975</u>
Discoteca....	450.000,--	1.186.250,--	1.368.750,--
Varios.....	1.152.000,--	3.001.140,--	4.484.925,--
T O T A L E S.	1.602.000,-- =====	4.187.390,-- =====	5.853.675,-- =====

Costos de Explotación y Mantenimiento.-

Se han calculado en porcentaje de los ingresos de ocupación, comidas y bebidas extras y gastos de transeuntes, son los siguientes:

<u>AÑO: 1.973</u>	<u>AÑO: 1.974</u>	<u>AÑO: 1.975</u>
4.042.532,--	7.503.115,--	9.564.835,--

Los costos de Energía, Conservación y Reparación, Administración y Propaganda, se han calculado en porcentajes de los Ingresos brutos totales estimados para cada uno de los Años 1.973 - 1.974 y 1.975

	<u>AÑO: 1.973</u>	<u>AÑO: 1.974</u>	<u>AÑO: 1.975</u>
Costos de Energía..	4.446.030,--	6.765.104,--	7.608.255,--
Costos de Conservación y Mantenimiento.....	741.005,--	4.228.190,--	6.521.362,--
Costos Administración.....	3.705.025,--	5.073.828,--	5.434.468,--
Costos propaganda..	5.187.036,--	5.073.828,--	5.434.468,--

RESUMEN DE LOS COSTOS

	<u>1.973</u>	<u>1.974</u>	<u>1.975</u>
1a.- Costos de Personal.....	22.959.550,00	36.954.232,00	45.489.463,00
2a.- Costos de pensión alimenticia.....	19.747.357,00	43.275.198,00	56.461.944,00
3a.- Costos explotación y mantenimiento.....	4.042.532,00	7.503.115,00	9.564.835,00
4a.- Costos de Energía.....	4.446.030,00	6.765.104,00	7.608.255,00
5a.- Costos de Conservación y Reparación.....	741.005,00	4.228.190,00	6.521.362,00
6a.- Costos de Administración..	3.705.025,00	5.073.828,00	5.434.468,00
7a.- Costos de Propaganda.....	5.187.026,00	5.073.828,00	5.434.468,00
T O T A L E S	60.828.535,00	108.873.495,00	136.514.795,00
	=====	=====	=====

IX

BALANCE DE LA EXPLOTACION

BALANCE DE LA EXPLOTACION

	<u>1.973</u>	<u>1.974</u>	<u>1.975</u>
TOTAL DE INGRESOS	74.100.515,00	169.127.601,00	217.378.737,00
TOTAL DE COSTOS	60.828.538,00	108.873.495,00	136.514.795,00
INGRESOS NETOS	13.271.977,00	60.254.106,00	80.863.942,00
	=====	=====	=====

La proyección de los ingresos netos durante el tiempo que se ha tomado como "horizonte económico" del proyecto de inversión HOTEL LAS MARGARITAS, se ha calculado mediante un incremento acumulativo anual del 2% tomando como origen los ingresos netos del Año 1.975.

Por consiguiente los ingresos netos, durante el tiempo de "horizonte económico" serían, en cifras abosolutas, los siguientes:

1.973 . . .	13.271.977,00	PTAS.
1.974 . . .	60.254.106,00	"
1.975 . . .	80.863.942,00	"
1.976 . . .	82.481.220,00	"
1.977 . . .	84.130.844,00	"
1.978 . . .	85.813.460,00	"
1.979 . . .	87.529.730,00	"
1.980 . . .	89.280.324,00	"
1.981 . . .	91.065.930,00	"
1.982 . . .	92.887.248,00	"
1.983 . . .	94.744.992,00	"
1.984 . . .	96.639.891,00	"
1.985 . . .	98.572.688,00	"
1.986 . . .	100.544.140,00	"
1.987 . . .	102.555.022,00	"
1.988 . . .	104.606.122,00	"
1.989 . . .	106.698.244,00	"
1.990 . . .	108.832.208,00	"

X

RENDIMIENTO DEL PROYECTO

X. RENDIMIENTO DEL PROYECTO

De acuerdo con las bases establecidas en la Parte III del Estudio, lo determinaremos por el tipo de interés que iguale a cero los valores actualizados del costo de la inversión, - cargas financieras incluidas, con los valores actualizados de los ingresos netos, durante el periodo de 20 años, que hemos considerado como "horizonte económico de la inversión", tomando como origen el año 1.971.

Para ello habremos de determinar los desembolsos anuales para hacer frente al costo de la inversión, sin tomar en cuenta los pagos realizados con la financiación de los recursos ajenos.

Las cantidades de los ingresos netos anuales - fueron determinados en la Parte IX del Estudio.

Se han adoptado los factores para un flujo continuo de desembolsos e ingresos, en vez de pago único, por adaptarse más a la realidad.

Se han tomado primeramente los factores del - valor actual correspondiente a un tipo de interés del 25%, pero al resultar superior el valor actual de los pagos al de los ingresos, se ha - repartido la operación con los factores de valor actual correspondiente a un tipo del 20%, y al resultar entonces el valor actual de los ingresos netos superior al de los desembolsos, se ha adoptado una Tasa interpolada.

TASA INTERPOLADA.-

Sumas v/.actual Ingresos al 20% 260.280.513,11
 Sumas v/.actual desembolsos al 20% 247.915.313,30

DIFERENCIA + 12.365.199,81
 =====

Sumas v/.actual Ingresos al 25% 190.365.586,10
 Sumas v/.actual desembolsos al 25% 218.742.017,61

DIFERENCIA - 28.376.431,51
 =====

$$20 + \frac{12.365.199,81}{12.365.199,81 + 28.376.431,51} \times 5 = 21,51\%$$

El rendimiento del proyecto neto de cargas financieras es de un 21,51 %, que neto de Impuestos sobre beneficios estaría entre un 15% y un 16%.

XI

POSICION INVERSORA

XI. POSICION INVERSORA.

Tiene por objeto averiguar las tensiones financieras que pudieran producirse a causa de no -- disponer en el momento preciso de hacer frente a las obligaciones contraídas de los suficientes medios financieros.

Con los condicionamientos financieros que se -- ha expuesto en la Parte II del Estudio y la posibilidad de una ulterior autofinanciación, las fechas de máxima tensión financiera se producen en los meses de Septiembre y Octubre de 1.974, en los que el exceso de las disponibilidades sobre las obligaciones es tan solo de unos dos -- millones y medio de pesetas a cuatro millones -- de pesetas.

Se ha previsto hacer frente a las obligaciones con los capitales propios hasta finales del mes de Julio de 1.972, debiendo comenzar la finan-- ciación con medios ajenos en el mes de Agosto, quedando en reserva de capitales propios unos 55 millones, con los que posiblemente habrá de hacer frente a algunas de las obligaciones del mes de Agosto de 1.972, si se retrasara la formalización del crédito.

En los cuadros siguientes puede observarse la -- marcha de la posición inversora de la Empresa -- en el proyecto.

En el siguiente cuadro recoge las cifras de desembolsos por meses. La última columna es acumu lativa de la precedente. Las cifras incluyen no solo los desembolsos de la inversión propiamente dicha, sino también las cargas financieras pre-- vistas en la Parte V del Estudio.

<u>E P O C A</u>	<u>Desembolso</u>	<u>més</u>	<u>ACUMULACION</u>
Hasta el 31.3.72 ...	101.878.366,43	..	101.878.366,43
ABRIL 1.972	12.442.173,68	..	114.320.540,11
MAYO "	8.151.408,75	..	122.471.948,86
JUNIO "	10.453.802,66	..	132.925.751,62
JULIO "	18.144.762,76	..	151.070.514,28
AGOSTO "	32.981.116,50	..	184.051.631,78
SEPBRE. "	24.776.756,47	..	208.828.388,25
OCTBRE. "	32.368.388,72	..	241.196.776,97
NOVBRE. "	24.200.045,62	..	265.396.822,59
DICBRE. "	7.709.322,80	..	273.106.155,39
ENERO 1.973	15.748.782,30	..	288.854.937,69
FEBRO. "	18.629.860,00	..	307.484.797,69
MARZO "	5.769.489,29	..	313.254.286,98
ABRIL "	6.925.127,00	..	320.179.413,98
MAYO "	4.788.766,62	..	324.968.180,60
JUNIO "	4.452.985,47	..	329.421.160,07
JULIO "	2.055.621,72	..	331.476.787,79
AGOSTO "	22.186.871,72	..	353.663.659,51
SEPBRE. "	9.074.441,72	..	362.738.101,23
OCTBRE. "	3.055.621,72	..	365.793.722,95
NOVBRE. "	5.086.871,72	..	370.880.594,67
DICBRE. "	5.158.243,83	..	376.038.838,50
ENERO 1.974	3.458.113,72	..	379.496.952,22
FEBRO. "	5.782.371,72	..	385.279.323,94
MARZO "	10.901.191,72	..	396.180.515,66
ABRIL "	1.913.621,72	..	398.094.137,38
MAYO "	5.444.871,72	..	403.539.009,10
JUNIO "	6.569.728,92	..	410.108.738,02
JULIO "	1.913.621,72	..	412.022.359,74
AGOSTO "	22.882.371,72	..	434.904.731,46
SEPBRE. "	6.259.871,72	..	441.164.603,18
OCTBRE. "	1.913.621,72	..	443.078.224,90

La cifra total de desembolsos hasta Octubre 1.974 de - -
Ptas.- 443.078.224,90, comprende las siguientes partidas:

12.- Inversión total prevista en la Parte IV del Estudio.....	400.011.195,00
22.- Las cargas financieras por pagos aplazados en la Parte V ..	6.167.029,90
32.- Las Comisiones del Aval bancario de los Años 1.972-1.973 y 1.974 en la Parte V	8.100.000,00
42.- Los intereses del crédito de los años 1.972/73 y 1.973/74 .	28.800.000,00
	<hr/>
TOTAL.....	443.078.224,90
	=====

El importe total de los desembolsos hasta el mes de Julio de 1.972, por una cuantía de 151.070.514,28 pesetas, podrá ser financiado con capitales propios, quedando una reserva de disponibilidades de:

CAPITAL	206.000.000,00 Ptas.
DESEMBOLSOS	151.070.514,28 "
	<hr/>
RESERVA	54.929.485,72 Ptas.
	=====

A partir del mes de Agosto de 1.972, hasta el mes de Julio de 1.973, es decir, durante un Año, los desembolsos de la inversión serán financiados con recursos ajenos, concretamente con un crédito de 180.000.000,00 pesetas, y una pequeña cantidad con las reservas de capitales propios, manteniéndose aún, una reserva de estos de 54.523.212,21 Ptas.

Desembolsos hasta el mes de Julio 1.973 =	331.476.787,79
Desembolsos hasta el mes de Agosto 1.972 =	151.070.514,28
	<hr/>
Desembolsos desde Agosto 72 a Julio 73 =	180.406.273,51
CREDITO	180.000.000,00
RESERVAS ...	406.273,51
	<hr/>
	180.406.273,51

Reservas en Julio 1.973 =	54.929.485,72
Disposición 7/72 a 8/73 =	406.273,51
	<hr/>
Disponible en Agosto 73 =	54.523.212,21
	=====

Desde el mes de Agosto de 1.973, hasta el mes de Marzo de 1.974, los desembolsos serán financiados con las reservas de capitales propios, y con una parte de los ingresos netos de la explotación del Hotel, es decir, con autofinanciación.

Desembolsos hasta marzo de 1.974	396.180.515,66
Desembolsos hasta julio de 1.973	<u>331.476.787,79</u>
Desembolsos desde Julio 73 a Marzo 74.	64.703.727,87
Reservas en Agosto de 1.973 =	54.523.212,21
Autofinanciación	= <u>10.180.515,66</u> <u>64.703.727,87</u>

Desde el mes de Abril de 1.974 hasta el mes de Octubre de dicho año, los desembolsos serán financiados en su totalidad con autofinanciación, quedando a fin de Octubre de 1.974 una reserva de autofinanciación de - - - - - Ptas.- 4.004.093,55

Desembolsos hasta Octubre 1.974	443.078.224,90
Desembolsos hasta Marzo 1.974	<u>396.180.515,66</u>
Desembolsos Marzo 74 a Octubre 74 ...	46.897.708,34 =====

Es decir, que desde el mes de Marzo de 1.974 hasta el mes de Octubre del mismo Año el importe de la autofinanciación asciende de Pesetas. 57.078.224,90, por lo que habrá de comprobarse su posibilidad.

En la Parte IX del Estudio se estimaba que durante los meses de Abril 1.973 a Diciembre del mismo Año, los ingresos netos de la explotación del Hotel serían del orden de Ptas.- 13.271.977,00.

Los ingresos netos de la explotación correspondientes a los meses de Enero a Octubre de 1.974, los hemos calculado en razón de aplicar a los ingresos brutos estimados para cada uno de esos meses, el porcentaje de 35,62 %, que resulta como promedio de ingresos netos sobre ingresos brutos para el Año 1.974

ENERO 1.974	=	35,62%	s/.	20.752.517,--	=	7.392.046,55	
FEBRO	"	=	35,62%	s/.	18.744.208,--	=	6.676.686,85
MARZO	"	=	35,62%	s/.	20.752.517,--	=	7.392.046,55
ABRIL	"	=	35,62%	s/.	13.728.151,--	=	4.889.967,40
MAYO	"	=	35,62%	s/.	7.619.032,--	=	2.713.899,20
JUNIO	"	=	35,62%	s/.	7.373.225,--	=	2.626.342,75
JULIO	"	=	35,62%	s/.	15.130.705,--	=	5.389.557,10
AGOSTO	"	=	35,62%	s/.	15.130.705,--	=	5.389.557,10
SEPTBRE.	"	=	35,62%	s/.	7.373.225,--	=	2.626.342,75
OCTBRE.	"	=	35,62%	s/.	7.619.032,--	=	2.713.899,20

El cálculo de los ingresos brutos mensuales los hemos -- efectuado en proporción a los ingresos brutos anuales, -- según la estación, para cada tipo de ingresos. A título de ejemplo, ofrecemos el cálculo para el mes de Enero de 1.974.

1a.-	$\frac{72.396.340}{152}$	x 31	=	14.765.043,--
2a.-	$\frac{7.702.120}{152}$	x 31	=	1.570.827,--
3a.-	$\frac{13.496.700}{152}$	x 31	=	2.752.616,--
4a.-	31 x 40 x 425		=	527.000,--
5a.-	31 x 13.000		=	403.000,--
6a.-	$\frac{89.978}{152}$	x 31 x 40	=	734.031,--
				<hr/>
TOTAL				20.752.517,--
				=====

La sincronización entre ingresos netos y desembolsos -- financiados por los mismos se pone de relieve en los -- siguientes cuadros:

<u>E P O C A</u>	<u>INGRESOS NETOS MES</u>	<u>ACUMULACION</u>
Hasta 31.12.73	13.271.977,00	.... 13.271.977,00
ENERO 1.974	7.392.046,55	.... 20.664.023,55
FEBRO. "	6.676.686,85	.... 27.340.710,40
MARZO "	7.392.046,55	.... 34.732.756,95
ABRIL "	4.889.967,40	.... 39.622.724,35
MAYO "	2.713.899,20	.... 42.339.623,55
JUNIO "	2.626.342,75	.... 44.962.966,30
JULIO "	5.389.557,10	.... 50.352.523,40
AGOSTO "	5.389.557,10	.... 55.742.080,50
SEPBRE. "	2.626.342,75	.... 58.368.423,25
OCTBRE. "	2.713.899,20	.... 61.082.322,45
NOVBRE. "	5.051.327,05	.... 66.133.649,50
DICBRE. "	7.392.046,35	.... 73.525.696,05

A finales de 1.974 quedarán disponibles de los ingresos netos, la cantidad de 16.447.471,15, que sumados a los que se producirán durante los meses Enero a Julio de -- 1.975, excede con mucho a la primera anualidad de amortización del crédito de 31.380.000,00 pesetas.

El cuadro de los desembolsos desde Marzo de 1.974 a -- Octubre de dicho Año, financiados con los ingresos netos es el siguiente:

<u>E P O C A</u>	<u>DESEMBOLSOS MES</u>	<u>ACUMULACION</u>
MARZO 1.974	10.180.515,00	.... 10.180.515,00
ABRIL "	1.913.621,72	.... 12.094.137,38
MAYO "	5.444.871,72	.... 17.539.009,10
JUNIO "	6.569.728,92	.... 24.108.738,02
JULIO "	1.913.621,72	.... 26.022.359,74
AGOSTO "	22.882.371,72	.... 48.904.731,46
SEPBRE. "	6.259.871,72	.... 55.164.603,18
OCTBRE. "	1.913.621,72	.... 57.078.224,90

Comparando los dos cuadros precedentes se deduce que la Empresa puede mantener su posición inversora en todo momento, con un máximo de tensión financiera en los meses de Septiembre y Octubre de 1.974.

SEGUNDA PARTE

LEGISLACION SOCIAL VIGENTE

En esta Segunda parte enumeramos las disposiciones más importantes dentro del Ramo de la Construcción:

1º.- AUTORIZACIONES DE APERTURA.-

Toda Empresa deberá obtener la oportuna autorización de la Delegación Provincial de Trabajo para proceder a la apertura de un centro de trabajo. El procedimiento para la tramitación de estos expedientes están regulados en la Orden de 20-XII-1971 (B.O.E. del 4-1-72). Los formularios necesarios se facilitan en la Sección de Impresos de la Delegación Provincial de Trabajo.

2º.- LIBROS DE VISITA Y DE MATRICULA.-

Las Empresas deberán tener a disposición de la Inspección de Trabajo, un Libro de Visitas en cada centro laboral, diligenciado por el Jefe de Inspección Provincial de Trabajo (Decreto 2-6-60 y O.M. 9-5-74). La última de las citadas disposiciones establece un nuevo modelo de Libros de Visitas, del que deberán estar provistas las Empresas a partir de 1-7-75. Hasta dicha fecha subsistirá la validez de los que se posean en la actualidad.

También deberán llevar en orden y al día un Libro de Matricula del personal de cada centro de trabajo, habilitado por el Jefe de la Inspección de Trabajo de la provincia, en el que serán inscritos todos sus trabajadores en la forma señalada en la O.M. 7-VII-67.

3º.- SALARIOS MINIMOS.-

Las Empresas deberán satisfacer los salarios mínimos establecidos en la correspondiente Reglamentación y Ordenanza, Convenio Colectivo Sindical, ect. que los fija en las siguientes cuantías:

a).- Trabajadores mayores de 18 años, 225 pesetas día o 6.750 pesetas mes.

b).- Trabajadores comprendidos entre 14 y 16 años, - 87 pesetas día o 2.610 pesetas mes.

c).- Trabajadores comprendidos entre 16 y 18 años, - 138 pesetas día o 4.140 pesetas. mes.

4a.- TRABAJO DE MENORES.-

Según el Art. 178 de Contrato de Trabajo, para que un menor de 18 años y mayor de 14 años pueda ser admitido al trabajo, tendrá que acreditar:

a). Permiso del padre o, en su defecto, de la madre, del tutor o del director del establecimiento en donde estuviera asilado.

b). La edad del menor, justificada por medio de - certificación del Registro Civil.

c). Que la clase de trabajo a que va a dedicarse el menor no sea superior a sus fuerzas, que no padezca enfermedad contagiosa y que esté vacunado, acreditándolo por medio de certificación facultativa. Estos extremos se acreditarán con el documento denominado Tríptico de Menores que será visado por la Inspección Provincial de Trabajo.

5a.- TRABAJADORES MAYORES DE 40 AÑOS.-

Las Empresas que ocupen 25 o más trabajadores fijos elaborarán una relación detallada de los puestos de trabajo que, por no exigir una capacidad, resistencia física, ect., puedan ser desempeñados por trabajadores mayores de 40 años.

**"REGIMEN GENERAL DE LA"
SEGURIDAD SOCIAL**

6a.- AFILIACION OBLIGATORIA.-

La afiliación es obligatoria para todas las personas incluidas en el campo de aplicación de la Seguridad Social y única para la vida de las mismas y para todo el sistema, sin perjuicio de las bajas, altas y demás variaciones que puedan producirse con posterioridad a la afiliación.

7a.- TIPO DE COTIZACION.-

Los tipos de cotización al Régimen General de la Seguridad Social, con excepción de accidentes de trabajo y enfermedad profesional, fijados en el Art. 11 del D. 797/1974 de 29 de marzo, en el 46% para la base de tarifa y el 20% para la base complementaria, queda como sigue:

P O R C E N T A J E S

<u>INSTITUTO NACIONAL DE PREVISION</u>	<u>BASE TARIFADA</u>		<u>BASE COMPL. INDIVIDUA</u>			
	Empresa	Trabajador	TOTAL	Empresa	trabaj.	TOTAL
1. Asistencia sanitaria por enfermedad común o accidente no laboral.....	13,85	2,50	16,35	6,30	1,10	7,4
2.1. Incapacidad laboral transitoria derivada de enfermedad común o accidente no laboral	2,10	0,35	2,45	0,95	0,20	1,1
2.2 Invalidez provisional derivada de enfermedad común o accidente no laboral.....	0,25	0,05	0,30	0,10	0,05	0,1
3. Protección a la familia.....	5,60	1,00	6,60	2,50	0,45	2,9
4. Desempleo.....	1,25	0,25	1,50	0,60	0,10	0,7
5. Asistencia social y Servicios Sociales.	1,50	0,30	1,80	0,05	0,05	0,1
<u>MUTUALISMO LABORAL</u>						
6. Invalidez permanente y muerte y supervivencia derivadas de enfermedad común y jubilación, asistencia social, acción formativa y demás servicios sociales.....	4,25	0,75	5,00	1,90	0,30	2,2
7. Compensación intermutualista.....	7,45	1,30	8,75	3,35	0,55	3,9
<u>APORTACIONES A REGIMENES ESPECIALES</u>						
8. Aportación al Régimen Especial Agrario y de los trabajadores del Mar.....	2,75	0,50	3,25	1,25	0,20	1,4
TOTALES.	39,--	7,--	46,--	17,--	3,--	20,--
Cuota Sindical.....	1,50	0,30	1,80	0,47	0,09	0,5
Formación Profesional	0,67	0,13	0,80	--	--	--
TOTAL.	41,17	7,43	48,60	17,47	3,09	20,5

8a.- BASES DE COTIZACION.-

Las bases de cotización al Régimen General de la Seguridad Social, serán las siguientes:

	<u>PESETAS MES</u>
1. Ingenieros y Licenciados.....	12.570,--
2. Peritos y Ayudantes Titulados.....	10.410,--
3. Jefes Administrativos y de Taller.	9.060,--
4. Ayudantes no titulados.....	7.950,--
5. Oficiales Administrativos.....	7.410,--
6. Subalternos.....	6.750,--
7. Auxiliares Administrativos.....	6.750,--
	<u>PESETAS DIA</u>
8. Oficiales de 1ª y 2ª	242,--
9. Oficiales de 3ª y Especialistas...	236,--
10. Peones.....	225,--
11. Aprendices de 3ª y 4ª año y Pinches de 16 y 17 años.....	138,--
12. Aprendices de 1ª y 2ª año y Pinches de 14 y 15 años.....	87,--

A estas cantidades hay que añadir una doceava parte para la cotización de las gratificaciones reglamentarias de 18 de Julio y Navidad, según el Art. 10, 1 del Decreto 797/1974, de 29 de Marzo (B.O.E. del 30).

La base complementaria individual será igual a la diferencia existente entre la cuantía total de las remuneraciones computables, y el importe de la correspondiente -- base tarifa. Esta base complementaria no podrá exceder del 150% de las bases tarifadas, sin el incremento de la doceava parte. La base complementaria individual se normalizará según la escala y normas contenidas en la O.M. de 30-6-72

DESPEDOS Y SANCIONES.-

Son causas justas del trabajador por el Empresario, según el Art. 77 de la Ley de Contrato de Trabajo:

- a) Las faltas repetidas e injustificadas de puntualidad o de asistencia al trabajo.
- b) La indisciplina o desobediencia a los reglamentos de trabajo dictados con arreglo a las leyes.
- c) Los malos tratamientos de palabra u obra o falta grave de respeto y consideración al empresario, a las personas de sus familiares que vivan con él, o a su representante o a los jefes o compañeros de trabajo.
- d) La ineptitud del trabajador respecto a la ocupación o trabajo para que fue contratado.
- e) El fraude, la deslealtad o el abuso de confianza en las gestiones confiadas.
- f) La disminución voluntaria y continuada en el rendimiento normal del trabajo.
- g) Hacer negociaciones de comercio o de industria por cuenta propia o de otra persona sin autorización del empresario.
- h) La embriaguez cuando sea habitual.
- i) La falta de aseo, siempre que sobre ello se hubiere llamado repetidamente la atención al trabajador y sea de tal índole que produzca queja injustificada de los compañeros que realicen su trabajo en el mismo local que aquél.
- j) Cuando el trabajador origine frecuentemente riñas o pendencias injustificadas con sus compañeros de trabajo.

FORMA DEL DESPIDO.-

Para despedir a un productor es requisito necesario y suficiente, mediado justa causa, comunicarle por escrito el despido, haciendo constar la fecha y hechos que lo motivan. Si existiese Jurado de Empresa, antes de ejercer el derecho de despido, vendrá obligado el -- empresario a ponerlo en su conocimiento.

El trabajador por dicho Despido podrá reclamar ante la Magistratura de Trabajo, previa conciliación Sindical, dentro de los 15 días hábiles siguientes.

Si el Magistrado estima procedente el despido, declarará resuelto el contrato sin derecho a indemnización.

Si lo estima improcedente, condenará a la Empresa a que readmita al trabajador o le abone una indemnización cuya cuantía fijará concretamente, sin que pueda ser superior al importe del sueldo o jornal de un año.

El Magistrado concederá el derecho de opción al empresario cuando ocupe menos de 50 trabajadores fijos y al trabajador si excediera de este número. (Arts. 96 a 105 D. 17-8-73).

SANCIONES.-

Para imponer sanciones distintas al despido por faltas graves o muy graves, no será necesario requisito formal alguno (Art. 106).

No se podrán imponer otras sanciones que las determinadas por la respectiva Reglamentación de Trabajo.

DESPIDO Y SANCIONES ESPECIALES.-

Para trasladar, sancionar o despedir por faltas en el trabajo a Enlace Sindical, Enlace de la Sección Femenina, Jurado de Empresa o Caballero Mutilado, es preceptiva la previa instrucción de expediente en el plazo de un mes.

Con intervención de Instructor y secretario. Concluido el expediente, con la propuesta de sanción, la Empresa lo remitirá a la Delegación Provincial Sindical o a la Comisión Inspectora Provincial de Mutilados.

Dichos Organismos con su informe lo remitirán a la Magistratura para el juicio correspondiente.

III

PLAN CONTABLE

CUENTA PRINCIPALSUB - CUENTACUENTA AUXILIAR**1 CAPITALES
PERMANENTES****10 Recursos finan-
cieros propios**

**100 Aportaciones
dinerarias**
**101 Aportaciones
maquinarias**
**102 Aportaciones
Inmuebles**
104
105 ect.

**11 Recursos finan-
cieros bancarios
y ajenos**

110 Crédito Banco
111
112
113
114
115 ect.

**12 Recursos de auto
financiación (pro-
cedentes de resul-
tados positivos)**

120
121
122
123
124
125 ect.

**13 Minoraciones (pro-
cedentes de resul-
tados negativos)**

130
131
132
133
134
135 ect.

**14 Aumentos por plus-
valías**

140
141
142
143
144
145 ect.

**15 Minoraciones por
minusvalías**

150
151
152
153
154
155 ect.

**16 Socios cuenta
disposición**

160
161
162
163
164
165 ect.

<u>CUENTA PRINCIPAL</u>	<u>SUB- CUENTA</u>	<u>CUENTA AUXILIAR</u>		
2 VALORES INMOVILIZADOS	20 Terrenos	200		
		201		
		202		
		203		
		204		
		205	ect.	
		21 Edificaciones	210	
			211	
			212	
			213	
			214	
			215	ect.
		22 Acciones y Participaciones	220	
			221	
			222	
			223	
			224	
			225	ect.
		23 Autos	230	
			231	
			232	
			233	
			234	
			235	ect.
		24 Maquinaria	240	
			241	
			242	
			243	
			244	
		245	ect.	
	25 Utiles y Herramientas	250		
		251		
		252		
		253		
		254		
		255		
	26 Mobiliario Obras	260		
		261		
		262		
		263		
		264		
		265	ect.	
	27 Mobiliario Oficina	270		
		271		
		272		
		273		
		274		
		275	ect.	
	28	280		
		281		
		282		
		283	ect.	
	29 Amortizaciones	290	ect.	

<u>CUENTA PRINCIPAL</u>	<u>SUB- CUENTA</u>	<u>CUENTA AUXILIAR</u>
3 EXISTENCIAS	30 Acopios en la Obra	3000
		3001
		3002
		3003
		3004
		3005 ect.
	31 Acopios en la Obra	3100
		3101
		3102
		3103
		3104
		3105 ect.
	32 Acopios en la Obra	3200
		3201
		3202
3203		
3204		
	3205 ect.	
33 Acopios en la Obra	3300	
	3301	
	3302	
	3303	
	3304	
	3305 ect.	
4 OTRO ACTIVO CIRCULANTE	40 Caja	4000 Caja Principal
		4001
		4002
		4003
		4004
		4005 ect.
	41 Bancos	4100 Banco
		4101
		4102
		4103
		4104
		4105 ect.
	42 Efectos a Cobrar	4200 Vencimiento Enero
		4201 Vencimiento Febrero
		4202 Vencimiento Marzo
		4203 Vencimiento Abril
		4204 Vencimiento Mayo
		4205 ect.
	43 Efectos negociados (riesgo en circulación)	430 Banco
		431
		432
		433
		434
		435 ect.
	44 Clientes	4400
		4401
		4402
		4403
		4404
		4405

<u>CUENTA PRINCIPAL</u>	<u>SUB - CUENTA</u>	<u>CUENTA AUXILIAR</u>
	44 Clientes	4416 4417 4418 4419 4420 ect.
	45 Deudores Varios	4500 4501 4502 4503 4504 4505 ect.
	46 Fianzas Depositadas	4600 4601 4602 4603 4604 4605 ect.
	47 Prestaciones Delegadas	470 471 472 473 474 475 ect.
5 PASIVO CIRCULANTE	50 Créditos bancarios	500 501 502 503 504 505 ect.
	51 Efectos a Pagar	5101 Vencimiento en Enero 5102 Vencimiento en Febro. 5103 Vencimiento en Marzo 5104 Vencimiento en Abril 5105 Vencimiento en Mayo ect.
	52 Subcontratistas	5200 5201 5202 5203 5204 5205 ect.
	53 Transportistas	5300 5301 5302 5303 5304 5305 ect.
	54 Instaladores	5400 5401 5402 5403 5404 5405 ect.

CUENTA PRINCIPAL

SUB - CUENTA

CUENTA AUXILIAR

	55 Proveedores	5500 5501 5502 5503 5504 5505 ect.
	56 Acreedores Varios	5600 5601 5602 5603 5604 5605 ect-
6 GASTOS (POR NATURALEZA)	60 Gastos Generales de Administra ción	6000 Sueldos 6001 Seguridad Social 6002 Alquiler Oficina 6003 Teléfonos 6004 Telégrafo y Telex 6005 Correos 6006 Material Escritorio 6007 Locomoción 6008 Representación 6009 Atenciones 6010 Dietas 6011 Asesoría 6012 Donativos 6013 Impuestos y tasas no deducibles 6014 Amortización del Mobiliario de oficina 6015 Varios 6016 ect.
	61 Cargas financieras	6100 Créditos bancarios 6101 Descubiertos bancarios 6102 Efectos comerciales 6103 Intereses nuestro favor 6104 6105 ect.
	62	6200 6201 6202 6203 6204 6205 ect.
	63	6300 6301 6302 6303 6304 6305 ect.

<u>CUENTA PRINCIPAL</u>	<u>SUB - CUENTA</u>	<u>CUENTA AUXILIAR</u>	
7 COSTOS	70 Obra	7000	
		7001	
		7002	
		7003	
		7004	
		7005 ect.	
	71 Obra	7100	
		7101	
		7102	
		7103	
		7104	
	7105 ect.		
	8 INGRESOS (POR NATURALEZA)	80 Certificaciones	8000 Obra
			8001
8002			
8003			
8004			
8005 ect.			
9 BALANCE Y RESULTADO		90 Pérdidas y Ganancias	9000
			9001
			9002
			9003
	9004		
	9005 ect.		
	91 Explotación	9100	
		9101	
		9102	
		9103	
		9104	
	9105 ect.		
	92 Resultados	9200	
		9201	
9202			
9203			
9204			
9205 ect.			
0 DE ORDEN	00 Presupuestos Aprobados	0000 Obra	
		0001	
		0002	
		0003	
		0004	
		0005 ect.	
	01 Obras a Ejecutar	0100	
		0101	
		0102	
		0103	
		0104	
	0105 ect.		

