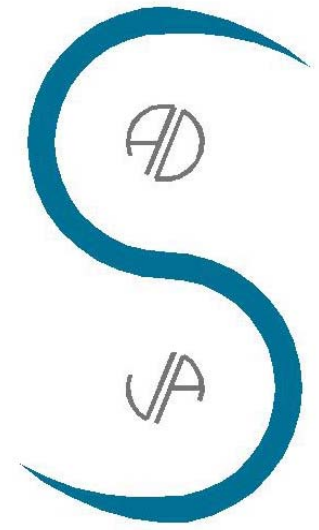


eSpais

annex

Meritxell Amagat
Yashmina Guilló
MBA Part Time 2004-2006



 A. annex

A.1	Presentació projecte	1
A.1.1	Article 1: “Corrección por Feng Shui”	1
A.1.2	Article 2: “Inmobiliarias acuden al feng shui para atraer a compradores”	13
A.2	Pla de marketing	16
A.2.1	Previsions de vendes	16
A.2.2	Previsió de vendes escenari optimista.....	22
A.2.3	Previsions de venda escenari pessimista.....	24
A.2.4	Papereria: imatge de marca.....	26
A.2.5	Cost dominis i hosting.....	29
A.3	Pla de servucció i qualitat	32
A.3.1	Política de Qualitat.....	32
A.3.2	Política de Prevenció de Riscos Laborals.....	33
A.3.3	Política Ambiental	34
A.3.4	Oficina d’ADVA Espais Consultors	35
A.3.5	Pressupostos reforma i instal.lacions del local.....	39
A.3.6	Renting equips hardware	43
A.4	Pla econòmic financer.....	48
A.4.1	Detall despeses generals primer any.....	48
A.4.2	Condicions del préstec sol.licitat	49
A.5	Pla jurídic.....	52
A.5.1	Estatuts societat	52

A Annex

A.1 Presentació projecte

A.1.1 Article 1: "Corrección por Feng Shui"

Article extret de www.monografias.com

Autor: Ing. Roberto Piol Puppio

1.0 Justificación de esta Ponencia

2.0



Definitivamente el Feng Shui está de moda; cada día se ve en los periódicos mas cursos, mas especialistas, mas consultores. En internet, si usted le solicita al popular Motor de Búsqueda Altavista (www.altavista.com) información sobre "Feng shui", el mismo le indicará que encontró 59,196 páginas-web sobre la materia. Pero, ¿Porqué este milenario arte chino viene a hacer furor en occidente 3000 años después?; y ¿Qué relación tiene con el avalúo inmobiliario?.

Aunque parezca mentira, el Feng Shui es unos de los factores que ha fijado en el oriente el valor de los inmuebles desde hace 3,000 años; y aún lo sigue haciendo.

Fue después de la Segunda Guerra Mundial, de la Guerra de Corea y de la Guerra de Viet-Nam, que occidente (específicamente la costa oeste de los Estados Unidos) empezó a escuchar sobre el Feng Shui; y lo que mas le llamó la atención a los norteamericanos: "Los orientales, sin ninguna causa (conocida entonces) estaban dispuestos a pagar por algunas propiedades, mas que su valor de mercado". Esto desconcertaba a los intermediarios, y cuando analizaron la razón de esta "excentricidad", descubrieron que aquellos inmuebles "premium" tenían un buen Feng Shui.

Personas expertas en valoración como Orell C. Anderson (Prince - Waterhouse Cooper), Sheida Hodge (General Electric), Randall Bell (Appraisal Institute), Carol Cannon (Chasse Manhattan), John Hartman (RE/MAX); han estudiado en profundidad el tema y concluyeron que existe un incremento o disminución del valor de un inmueble dependiendo de que el mismo tenga un buen o mal Feng Shui.

3.0 ¿Qué es el Feng Shui?



Las palabras Feng Shui significan “viento y agua”. Es una práctica mística que mezcla la sabiduría antigua con las tradiciones culturales chinas conformando un conocimiento que determina “guías” para diferentes situaciones.

El Chi es el concepto central en el que se basa el Feng Shui. El Chi puede traducirse como “aliento”, “viento” o “fuerza de vida”. El Chi es efímero, cósmico, es energía, es espíritu y es materia. El Chi fluye por todos lados como “líneas de energía”.

Si estas “líneas de energía” fluyen suavemente, ni muy rápido ni muy lento, hablaremos de un “Buen Chi” (en chino “Sheng Chi”). Sin embargo si las mismas “líneas de energía” fluyen muy rápido o muy bruscamente, entonces hablamos de un “Mal Chi” (en chino “Shar Chi”).

Así como el “Buen Chi” se relaciona con la armonía, la salud, la prosperidad y la felicidad; al “Mal Chi” se le relaciona con la hostilidad, la enfermedad, la adversidad y el infortunio.

De esta manera podemos definir al Feng Shui como una serie de reglas y principios para regular el flujo del Chi en un inmueble, a fin de obtener el adecuado equilibrio entre las fuerzas de la naturaleza.

El Feng Shui, en China se practica cuando menos desde la Dinastía Tang (618 al 907 A.C.), se le considera su fundador al maestro Yang Yun-Sang (888 A.C.).

No todas las personas orientales creen en el Feng Shui y algunas podrían hasta sentirse insultados por asumirlo.

En Occidente, cada día mas gente cree en el Feng Shui, algunos lo han asumido como un nuevo “estilo de decoración” y otros como algo simplemente “que está de moda”.

El objetivo de este estudio, es simplemente lograr un correctivo al valor, que circunscriba una nueva tendencia en la preferencia por ciertos inmuebles.

3.0 Bases Teóricas del Método de Corrección por Feng Shui



Este trabajo se basa en los estudios de los siguientes expertos, que han analizado profundamente la correlación entre el Feng Shui y el Valor de los inmuebles en los Estados Unidos:

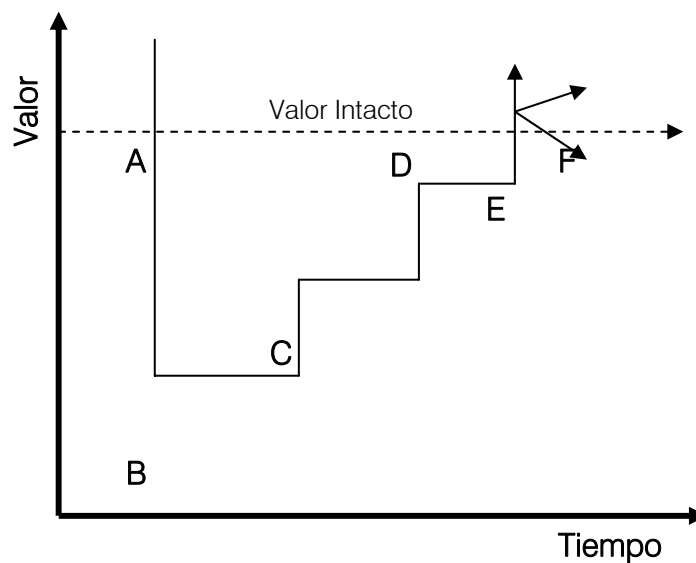
3.1 Randall Bell, MBA (Appraisal Institute): El Feng Shui, se clasifica dentro de la Clase II (Prima por Motivaciones no Relacionadas al Mercado) de la Tabla de Bell (Bell Chart) para la Valoración de Inmuebles bajo Condiciones Perjudiciales.

3.2 Orson C. Anderson, MBA (Prince Waterhouse Cooper): Un comprador que esté especialmente motivado por el Feng Shui, estaría dispuesto a pagar por un inmueble, hasta un 5% por encima de su valor de mercado.

3.3 Sheida Hodge, MBA (Profesional Training Worldwide): En el sur del Estado de California, el 70% de los compradores de descendencia oriental, consideran al Feng Shui para la compra de una propiedad.

4.0 La Corrección por Feng Shui es Adicional e Independiente del Mercado

4.1 El Modelo de Condiciones Perjudiciales:



El Profesor Randall Bell, en su libro *Real State Damages: An Análisis of Detrimental Conditions* (Daños a Inmuebles: Un Análisis de Condiciones Perjudiciales); expone un Modelo de Condiciones Perjudiciales, donde el primer paso a considerar es el "Valor Intacto", o sea el valor del inmueble como si no existiera la "Condición Perjudicial". Este "Valor Intacto" se refleja como **Punto A** en el Gráfico. Una vez que ocurre o se descubre la "Condición Perjudicial", el valor del inmueble cae hasta el **Punto B**, el valor durante este período se considera como el más bajo de la propiedad y se refleja como un significativo descuento en el probable precio de venta del bien (tal como está). Algunas condiciones perjudiciales requieren de una evaluación (técnica, ambiental o económica) a fin de determinar si el mismo es recuperable, en caso que

la evaluación resultase favorable, el modelo reflejaría un incremento hasta el **Punto C**. Una vez comenzada la reparación del inmueble, el modelo registrará otro incremento hasta llegar al **Punto D**. El **Punto E** reflejará el Valor del inmueble una vez considerados los costos reparación. El **Punto F** refleja el “Riesgo del Mercado” o “estigma” y está representado por múltiples opciones: La Optimista, indica el retorno casi a su “Valor Intacto” y la Pesimista indica un valor por debajo del Punto E.

4.2 La Tabla de Bell: Dependiendo del tipo de “Condición Perjudicial”, se van generando diferentes gráficos, dependiendo de la relevancia o impacto del daño, evaluación, costos de reparación, etc. La Tabla Bell, organiza todas las “Condiciones Perjudiciales” en Diez (10) categorías estándar:

I.D.	CLASE	CONDICION
I	Sin Condición Perjudicial	Cualquier C.P. sin impacto en el mercado
II	Prima Sin Motivación de Mercado	Compradores especialmente motivados. Feng Shui . Cambios de zonificación
III	Condiciones de Mercado	Condiciones económicas. Devaluación monetaria. Recesión económica
IV	Condiciones Temporales	Demandas y embargos. Accidentes. Crímenes. Remates judiciales
V	Condiciones Impuestas	Detrimento del vecindario. Modificación de los alquileres. Depreciación física. Sitio histórico
VI	Condiciones de Construcción (Superestructura)	Defectos de construcción. Violación de las normas constructivas. Depreciación funcional
VII	Condiciones de Construcción (Suelos o Geotecnia)	Tipo de suelo. Filtraciones. Túneles. Fundaciones mal diseñadas
VIII	Condiciones Ambientales	Contaminación de suelos y aguas. Radiación. Contaminación por asbesto

IX	Condiciones Naturales	Desastres naturales. Inundaciones. Terremotos. Huracanes. Derrumbes
X	Condiciones Incurables	Cualquier C.P. severa que ocasione pérdida total del inmueble

4.3 Clasificación del Feng Shui dentro de la Tabla de Bell: El fenómeno del Feng Shui, se clasifica en la Tabla de Bell como **Clase II: Prima Sin Motivación de Mercado.**

Existe una Prima por encima del “Valor Intacto”, o sea el valor fijado por el mercado; la Prima se ocurre solo por una vez, y después de pasar un lapso de tiempo el Valor del inmueble regresa al “valor de mercado”; o bien cuando la condición que generó la prima se mantiene sobre la vida del bien.

4.3 Conclusión: La corrección por Feng Shui, es adicional e independiente a los elementos o conceptos apreciados para determinar el Valor de Mercado de un inmueble.

5.0 Inmuebles con buen Feng Shui pueden alcanzar una Prima del 5% sobre el Valor del Mercado

5.1 Introducción de Orell C. Anderson¹: Feng Shui (Literalmente significa “Viento y Fuego”), en un antiguo sistema Chino de nociones sobre la conjugación entre la vida física y el ambiente de trabajo usando el concepto de armonía. Estas nociones, pueden impactar el valor de un terreno o edificación, ya sea habitacional o comercial, en sitios donde la preferencia de los compradores esté motivada por esta creencia.

Primas sobre el valor del mercado son pagadas por propiedades que tengan un buen Feng Shui; o visto de otra forma: Propiedades con un mal Feng Shui pueden sufrir un largo tiempo de ventas, recibir ofertas por un precio menor que el mercado o no ser consideradas por los compradores.

5.2 Las Observaciones de Orell C. Anderson: Las observaciones anteriores del Sr. Anderson, se basa en un gran número de casos de estudio. A continuación, a modo ilustrativo, se desarrollará el siguiente caso:

¹ Tomado del libro *Real State Damages*, escrito por Randall Bell, Pagina 52, editado por el Appraisal Institute en 1,999.

Parcela de Terreno Industrial:

El inmueble en estudio, se corresponde a una parcela de terreno rectangular, con un área de 122,425 sq-ft, con frente a 3 calles en una urbanización comercial / industrial. La parcela de terreno fue comprada en el Otoño de 1995 por 10.68 US\$/sq-ft y posee un Buen Feng Shui (Colinas al norte, pendiente ligera al sur que termina en un lago).

Analizando esta transacción, pareciera ser que dicho inmueble se vendió con una prima, al compararla con otras propiedades similares; por lo tanto, se desarrolló el siguiente método para determinar el valor de la "supuesta prima" que disfruta el terreno por el hecho de tener un "buen" Feng Shui.

REFERENCIAL	UBICACIÓN	AREA (sq-ft)	FECHA	P.U. (Bs/sq-ft)	FAC.CORR.	VUC (Bs/sq-ft)
OBJETO	ANAHEIM	122,425	Otoño-95	10.68		
1	HUNTINGTON	26,160	Invierno-95	12.96	0.8398	10.88
2	SANTA ANA	54,711	Primavera-95	10.00	1.0098	10.10
3	ANAHEIM	142,267	Primavera-95	10.02	1.0000	10.02
4	HUNTINGTON	21,830	Invierno-94	12.00	0.8145	9.77
5	SANTA ANA	33,780	Primavera-94	9.92	1.0158	10.08
VALOR SOPORTADO POR LA DATA DEL MERCADO:					US\$/sq-ft	10.17
CALCULO DEL VALOR DE LA PRIMA POR FENG SHUI:						5.01%

La serie de referenciales sin corregir va desde 9.92 hasta 12.96 US\$/sq-ft. Los referenciales 1 y 4 son considerados superiores que el inmueble objeto, en términos de su ubicación y tamaño. El referencial 3 es considerado el más similar y los referenciales 2 y 5 son considerados ligeramente inferiores.

El Valor del Mercado, una vez corregido los referenciales es de 10.20 US\$/sq-ft (Valor del Mercado). Al comparar este valor con el precio de venta de la parcela de terreno (10.68 US\$/sq-ft), se deduce que los propietarios pagaron un 5.01% sobre el valor del mercado.

5.3 Conclusiones de Orell C. Anderson: 1) Un comprador, estaría dispuesto a pagar por una propiedad con buen Feng Shui, hasta una cantidad de aproximadamente el Cinco por ciento (5%) sobre su Valor de Mercado. 2) Un propietario de inmueble con mal Feng Shui, tendrá dificultad de venderlo dentro de algunos años.

6.0 Implementación de la Metodología de Corrección

6.1 Bases Teóricas: Esta metodología está basada en las observaciones de los expertos precitados y la misma se basa en Tres (3) fundamentos básicos: a) El factor de corrección es adicional e independiente al comportamiento del mercado; b) La corrección por Feng Shui máxima será el Cinco por ciento (5%) del valor del mercado calculado por los métodos comúnmente aceptados en la ingeniería de tasación y c) Solo formarán parte de esta corrección los elementos “incurables” que afectan al inmueble.

6.2 Remedios o Curas del Feng Shui²: Existen procedimientos para aliviar o disimular los defectos de Feng Shui balanceando el ying y yang³ de una propiedad, armonizando los Cinco (5) elementos⁴, atrayendo el “Buen Chi” o protegerse de la influencia del “Mal Chi”.

Estos remedios son los que comúnmente utilizan los especialistas en Feng Shui o geomantes para adaptar la decoración de un inmueble o ambiente en función de sus defectos.

Sin embargo, para esta monografía solo se estudiarán algunos defectos “incurables” o situaciones que por sus características topográficas, vecinales o constructivas no admiten modificaciones (o curas) y su presencia o no, son suficientes para que un inmueble se clasifique como de un buen o mal Feng Shui y deba ser corregido por este concepto.

6.3 Correcciones por Feng Shui: Para el campo de la Valuación Inmobiliaria, a fin de mantener la objetividad del método y de acuerdo a todas las investigaciones realizadas, se clasificarán los elementos que generan un buen o mal Feng Shui, y que por lo tanto requieren corrección, de la siguiente forma:

Correcciones a considerar en Casas y Viviendas Unifamiliares:

a-1) Corrección por Topografía y Orientación Geográfica

a-1-1) Topografía

a-1-2) Orientación Geográfica de la entrada

a-1-3) Pendiente de la Calle de acceso a la casa

² Tomado del libro *Feng Shui A guide for Increased Real State to Asians*, escrito por Sheida Hodge en 1998

³ *Teoría Taoísta que divide al universo en Dos (2) fuerzas primarias opuestas. Por lo tanto el ambiente ideal será aquel donde exista un balance entre el Ying y Yang*

⁴ *Agua, Viento, Tierra, Aire y Fuego según la mitología china*

a-2) Corrección por Forma y Ubicación

a-2-1) Forma de la parcela o del inmueble

a-2-2) Ubicación del inmueble dentro de la parcela

a-3) Corrección por cuerpos de agua y calles

a-3-1) Corrientes de Aguas

a-3-2) Cota de cuerpos de agua

a-3-3) Calles, carreteras y autopistas

b) Correcciones a considerar en Edificios:

b-1) Corrección por Vecindario y Altura de los Edificios

b-1-1) Homogeneidad de los edificios

b-1-2) Ubicación de los edificios mas altos

b-1-3) Armonía de alturas

b-1-3) Altura del apartamento u oficina

(Consideración especial: Local en P.B.)

b-2) Corrección por Forma y Ubicación

b-2-1) Forma de la parcela o del inmueble

b-2-2) Ubicación del inmueble dentro de la parcela

b-3) Corrección por cuerpos de agua y calles

b-3-1) Corrientes de Aguas

b-3-2) Cota de cuerpos de agua

c) **Casos Especiales: Defectos Absolutos⁵**

c-1) Vista a un botadero de basura o relleno sanitario

c-2) Vista a un cementerio

c-3) Persona Fallecida en el inmueble

7.0 Planilla de Inspección



A fin de preservar la objetividad del método, seguidamente se presentan las Planillas de Inspección para Corrección por Feng Shui. Se presentan Dos (2) Juegos de Planillas distintas, una adaptada para casas, viviendas y similares; la otra adaptada para Edificios de apartamentos u oficinas, con un caso especial para los Locales Comerciales en Planta Baja.

7.1 Características Generales: Resulta muy difícil reducir a números un arte y mas aún si este es un “arte milenario”, donde se combinan elementos religiosos, observaciones físicas, estadística, supersticiones y muchos tipos de subjetividades y adaptaciones en el tiempo y en el espacio.

En estas planillas de fácil comprensión, se generará una puntuación del 0 al 3 por cada elemento de corrección a analizar.

7.2 Fuentes: Cada elemento a considerar, tiene un “Peso” dentro de su corrección. Este “Peso Relativo”, fue estimado en base a la importancia que le otorgan al mismo autores, artículos de prensa y Sitios Web consultados⁶.

La característica principal de los elementos aquí seleccionados para calcular la Corrección por Feng Shui, consiste en que en ellos coinciden casi todos los escritores y especialistas analizados.

⁵ También llamados Defectos de Mal Agüero o Mal Presagio, su sola presencia no permite ningún tipo de corrección por Feng Shui.

⁶ Consultar la Bibliografía al final de esta monografía

En los textos estudiados e Internet se abordan variados temas, pero principalmente los relacionados a la decoración y disposición de los muebles en una casa u oficina; dejando casi completamente desatendido a la correlación que existe entre el Valor de un Inmueble y su Feng Shui.

7.3 Obtención del Resultado: La Sumatoria de las diferentes puntuaciones por sus correspondientes Pesos Específicos, se definirá como "SUM".

El Valor de Mercado del inmueble, debidamente calculado por la metodología Valuatoria comúnmente aceptada y calculada de manera independiente: Se signará como V_m .

Se define PFS al Premium por Feng Shui, y se calculará de acuerdo a la siguiente relación:

$$PFS = \frac{SUM}{3} \times V_m \times 0.05$$

y representa el "sobre valor o premium" que crea un inmueble que posea Buen Feng Shui.

Por lo tanto el Valor del Inmueble (V_i), vendrá definido por:

$$V_i = V_m + PFS$$

8.0 Instrucciones y Comentarios a las Planillas de Inspección

Se pueden subdividir las Planillas de Inspección en Cuatro Grupos:

1º) Defectos de Mal Presagio: Se corresponde a la Planilla identificada como: "CORRECCION POR DEFECTOS ABSOLUTOS"; si se presenta en el inmueble algunos de los casos que allí se reflejan (Vista a un botadero de basura. Vista a un cementerio o alguna Persona fallecida dentro del inmueble) no existe corrección por Feng Shui y el por lo tanto no existirá Prima sobre el Valor del Mercado del inmueble.

2º) Corrección por Feng Shui a Casas y Viviendas Unifamiliares: Se han agrupado para el cálculo de la PFS para casas, viviendas unifamiliares y bifamiliares, así como otros tipos de inmuebles aislados o agrupados, preferiblemente en zonas sub-urbanas, o urbanizaciones de baja densidad donde no se acumulen edificios las siguientes Planillas de Inspección:

2-A) CORRECCION POR TOPOGRAFÍA Y ORIENTACIÓN GEOGRAFICA: Aquí se trata de determinar si los factores geográficos como son la topografía, orientación y pendiente alteran

el flujo del Chi en el inmueble. Se ha tratado de reducir al mínimo las observaciones por este concepto a fin de minimizar la subjetividad al momento de la inspección.

2-B) CORRECCION POR FORMA DEL INMUEBLE Y UBICACIÓN EN LA PARCELA: Sobre la forma y ubicación del inmueble, existe una cantidad considerable de bibliografía, aquí se trató de definir dos conceptos importantes: Los inmuebles con formas regulares y simétricas tienen mejor Chi que los irregulares y la posición del inmueble sobre la parcela optimiza el flujo del Chi cuando la edificación está centrada (en teoría el patio posterior debe ser ligeramente mayor al anterior); y lo minimiza al estar la edificación desplazada (adosada a algún lindero). En virtud de la cantidad de ubicaciones y formas posibles, se inscribe espacios para que el tasador pueda considerar estos casos intermedios.

2-C) CORRECCION POR CUERPOS DE AGUA Y CALLES, AVENIDAS O CARRETERAS: El buen o mal Chi se crea de acuerdo al flujo del mismo a través de un inmueble. Los ríos, arroyos, lagos, mar generan "flujos de materia" que afectarán al Chi. De la misma manera los automóviles y personas también generan un flujo al desplazarse por calles, carreteras, avenidas aceras etc.

En esta Planilla, se refleja la calidad del agua (limpia o aguas negras); la posición de los cuerpos de agua con respecto al inmueble; la cota de los cuerpos de aguas con respecto a la cota del inmueble y especialmente la dirección del flujo de vehículos en las intersecciones.

3º Corrección por Feng Shui a Edificios de Apartamentos, Comercio y Oficinas: Para el cálculo del PFS de un edificio (y por extensión a los apartamentos, oficinas o comercios), se utilizan básicamente las mismas Planillas, sin embargo la Planilla CORRECCION POR TOPOGRAFÍA Y ORIENTACIÓN GEOGRAFICA será sustituida por las Planillas CORRECCION POR VECINDARIO I y CORRECCION POR VECINDARIO II; así mismo, la Planilla CORRECCION POR CUERPOS DE AGUA Y CALLES, AVENIDAS O CARRETERAS se modifica.

3-A) CORRECCION POR VECINDARIO I: En esta Planilla, se considerará la homogeneidad de la Altura del Edificio Objeto de la Valuación con respecto a los vecinos, de manera que un vecindario homogéneo facilita el flujo del Chi y por lo tanto edificios muy bajos o muy altos con respecto a los circundantes traerá un mal Feng Shui al inmueble.

Un razonamiento similar al descrito en la Planilla CORRECCION POR TOPOGRAFÍA para Casas y Viviendas, reside en el hecho de que existan inmuebles vecinos más altos o más bajos que el edificio en estudio al frente o en su parte posterior (a la entrada principal), siendo un indicativo un mal o buen Feng Shui.

3-B) CORRECCION POR VECINDARIO II: Esta planilla está separada de la anterior, porque trae un nuevo concepto con respecto a los Locales Comerciales. En primer lugar se estudia la corriente del flujo del Chi en un edificio, siendo esta mayor mientras mas alto se encuentre el apartamento u oficina. Sin embargo esto no es aplicable a los Locales para Comercio en la Planta Baja.

En teoría para el caso de los Locales para comercio, se busca que los mismos se encuentren dentro de intersecciones que garanticen flujos de Chi desde variados puntos a que converjan en el Local. Pero también debe evitarse que la entrada del establecimiento comercial esté en línea recta con una calle o acera. Para estos casos el mejor Feng Shui corresponderá a un local en esquina con entrada en ángulo que no quede alineado con ninguna calle o acera.

4º) Planillas de Cálculo: Una vez efectuada la inspección, determinado el Valor del Mercado y haber rellenado cuidadosamente cada Planilla de acuerdo al tipo de inmueble, se procederá a calcular el Premium por Feng Shui (PFS) y el Valor Corregido del Inmueble (Vi), mediante una de las Dos (2) Planillas (una correspondiente a Casas y Viviendas y la otra correspondiente a Edificios).

9.0 Conclusiones y Recomendaciones



En esta monografía, se ha querido mostrar que el Valor de un Inmueble no solo depende de sus características físicas, ubicación y otras variables medibles u observables; sino que ese Valor también dependerá de otros imponderables que oscilan desde el propio gusto personal hasta las tradiciones culturales de un pueblo.

El caso del Feng Shui es muy especial, primero por su tradición milenaria y después porque se puesto de moda en occidente y cada día hay mas y mas adeptos por este arte.

En realidad, es muy poco el Feng Shui que se ha tratado en este trabajo y lo poco que se menciona fue tratado de la forma mas imparcial posible a fin de garantizar la objetividad en la aplicación del método.

Mucha gente busca en el Feng Shui algo que no se menciona en este trabajo: Lograr un ambiente agradable. Pero en mi criterio, el valor de un inmueble destinado a que un ser humano pase la mayor parte del día (sea casa o negocio), debe ser directamente proporcional al "confort" que pueda ofrecer; y eso es también parte de la filosofía oriental.

Se han estudiado únicamente los casos que no se presten a dudas o confusiones o subjetividades al momento de la inspección. Pero esto solo es una parte diminuta de las técnicas de Feng Shui.

A.1.2 Article 2: "Inmobiliarias acuden al feng shui para atraer a compradores"

Font: www.urbanoticias.com

La antigua casa de estilo victoriano estuvo seis meses a la venta esperando sin éxito un nuevo propietario hasta que sus dueños decidieron pedir ayuda... a un par de expertos de feng shui.

Mary Jane Kasliner y Shelley Mengo no podían hacer mucho para cambiar las dimensiones estrechas del dormitorio principal, pero ofrecieron otro tipo de consejos a los propietarios.

Cambien de lugar el cartel de venta, saquen los muebles que están de sobra y coloquen velas y plantas en sitios estratégicos de toda la casa para generar un equilibrio entre el "ying y el yang", fueron algunas de las recomendaciones.

Su objetivo: generar la impresión de una casa más serena, con un mejor "chi", o energía. "Con el feng shui no se trata realmente de invertir mucho dinero porque en la mayoría de los casos nuestros clientes tienen las cosas apropiadas, sólo que están donde no deben. Están en los sitios equivocados, según el feng shui", explicó Mengo, que dirige junto con Kasliner un negocio de consultoría de feng shui llamado Harmonious Living (Vida armoniosa).

Cada vez más agentes de bienes raíces y propietarios de casas que buscan venderlas acuden al feng shui para atraer compradores.

El feng shui _un antiguo arte chino de diseñar estructuras y ordenar los objetos para crear un flujo armonioso de la energía_ solía prevalecer en áreas con importantes poblaciones de asiáticos-estadounidenses, pero ahora los agentes de bienes raíces y consultores que conocen sus principios están propagándolo por doquier.

Si bien la Asociación Nacional de Agentes de Bienes Raíces no llevan la cuenta de cuántos de sus miembros ejercen el fen shui o han tomado cursos, existen señales que indican que es cada vez más atractivo.

En todo el país, por ejemplo, se realizan seminarios para enseñar sus principios en reuniones comerciales. "Actualmente hay muchos más agentes de bienes raíces que conocen sobre el feng shui que hace tres años", expresó Holly Ziegler, una agente de bienes raíces de California

que también enseña feng shui. "Diría que en los próximos tres años habrá una gran cantidad de agentes que presten atención a esta información porque les ayuda a ellos y a sus clientes", consideró. Gail Lyons, una agente de bienes raíces de Boulder, en el estado de Colorado, dijo que al menos el 30% de sus clientes están interesados en comprar una casa con un buen feng shui.

"Ellos dicen: Quiero estar seguro de que el vestíbulo no está alineado con la puerta trasera. La energía positiva, el chi, podría pasar de largo por la casa". Si yo sé que esto es importante para ellos, le presto atención especial", declaró Lyons, coordinadora para la región Asia de la Asociación Nacional de Agentes de Bienes Raíces.

De acuerdo con una traducción literal, "feng" significa viento, y "shui" agua, dos de los elementos más importantes en el arte tradicional chino de disponer las cosas.

Muchos de sus principios se superponen con las sugerencias prácticas que hacen los agentes de bienes raíces a quienes buscan vender sus viviendas. Alienta un equilibrio de colores, tamaños, formas, y pone énfasis en la simplicidad.

Algunas personas relacionan equivocadamente al feng shui con la magia, y lo consideran como la "ciencia con la que uno mueve el sofá y se hace rico", sostuvo Kasliner. Pero los expertos dicen el principal beneficio del feng shui en los negocios inmobiliarios es bien sencillo.

"Cuando las casas tienen un buen feng shui, los compradores quieren quedarse", comentó Ziegler, autor de "Sell Your Home Faster with Feng Shui" (Venda su casa más rápido con Feng Shui). "Se sentirán vinculados con la casa más rápido y terminarán felices allí. Es una casa que invita a estar en ella, y el feng shui tiene que ver con sentimientos y con cómo se sienten las personas en un espacio".

El feng shui tradicional incluye la orientación de una casa, algo que no resulta fácil o económico de cambiar cuando alguien está buscando mudarse.

Sin embargo, cualquiera puede "incrementar el chi" de su casa, y su valor, ordenándola y utilizando la luz natural, sostienen los expertos.

"Luego, la gente puede concentrarse en la misma casa", dijo Ziegler. "En lugar de acordarse de la colección de cucharas, se acordarán cómo es realmente la casa".

Para muchos, acomodar una casa a los principios del feng shui para venderla tiene mucho más que ver con mejorar su apariencia general que con realizar grandes renovaciones.

Los propietarios y agentes inmobiliarios que buscan la ayuda de un profesional del feng shui probablemente tengan que pagar honorarios. Mengo y Kasliner manifiestan que una persona puede tener un cuarto de su casa adaptado al feng shui con alrededor de 170 dólares o más.

Los ligeros cambios resultantes sólo tienen que ver con la creación de una atmósfera especial.

"El feng shui en sí mismo... es sólo una armonía, un sentimiento positivo", expresó Fanny Chu, agente de la inmobiliaria Prudential California Realty, con sede en el área de la bahía de San Francisco.

"Siempre decimos que cuando una persona entra y se siente bien en una casa, es su intuición. Eso es el feng shui", consideró.

A.2 Pla de marketing

A.2.1 Previsions de vendes

Les previsions de vendes per el primer any de funcionament d'ADVA Espais Consultors separades per tipus de servei ofert són les següents:

Previsió de vendes - ADVA Espais Formació							
Gener		Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	
Formació curs 1 - "Introducció al Lean i 5S" (15h)							
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	0	1	1	1	2
	Preu (€)	- €	- €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	1.200,00 €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 1:		- €	- €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	1.200,00 €
Formació curs 2 - "Introducció a la distribució en planta: mètode SLP" (4h)							
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 2:		- €	- €	- €	- €	- €	- €
Formació curs 3 - "Distribució en planta completa" (10h)							
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 3:		- €	- €	- €	- €	- €	- €
Formació curs 4 - "Kaizen: cicles PDCA" (4h)							
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 4:		- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL ADVA Espais Formació:		- €	- €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	1.200,00 €

Previsió de vendes - ADVA Espais Formació								
		Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre	Total Any 1
Formació curs 1 - "Introducció al Lean i 5S" (15h)								
Dissenyadors d'interiors	Projectes	2	2	2	2	2	3	18
	Preu (€)	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.800,00 €	10.800,00 €
Oficines	Projectes	1	1	2	2	2	2	10
	Preu (€)	600,00 €	600,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	6.000,00 €
Locals comercials	Projectes	0	0	1	1	1	1	4
	Preu (€)	- €	- €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	2.400,00 €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 1:		1.800,00 €	1.800,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.600,00 €	19.200,00 €
Formació curs 2 - "Introducció a la distribució en planta: mètode SLP" (4h)								
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 2:		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Formació curs 3 - "Distribució en planta completa" (10h)								
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	1	1	1	1	1	5
	Preu (€)	- €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	2.500,00 €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 3:		- €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	2.500,00 €
Formació curs 4 - "Kaizen: cicles PDCA" (4h)								
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Oficines	Projectes	0	1	1	2	2	2	8
	Preu (€)	- €	250,00 €	250,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	2.000,00 €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	1	1	1	3
	Preu (€)	- €	- €	- €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	750,00 €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 4:		- €	250,00 €	250,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	2.750,00 €
TOTAL ADVA Espais Formació:		1.800,00 €	2.550,00 €	3.750,00 €	4.250,00 €	4.250,00 €	4.850,00 €	24.450,00 €

Previsió de vendes - ADVA Espais Consultoria

		Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny
Consultoria espais							
Dissenyadors d'interiors	Sup. (m2)	0	80	80	160	160	160
	Preu (€)	- €	400,00 €	400,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €
Oficines	Sup. (m2)	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Sup. (m2)	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Sup. (m2)	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total Consultoria espais:		- €	400,00 €	400,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €
Consultoria espais + Feng Shui							
Dissenyadors d'interiors	Sup. (m2)	0	80	80	80	80	80
	Preu (€)	- €	440,00 €	440,00 €	440,00 €	440,00 €	440,00 €
Oficines	Sup. (m2)	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Sup. (m2)	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Sup. (m2)	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total Consultoria espais + Feng Shui:		- €	440,00 €	440,00 €	440,00 €	440,00 €	440,00 €
TOTAL ADVA Espais Consultoria:		- €	840,00 €	840,00 €	1.240,00 €	1.240,00 €	1.240,00 €

Previsió de vendes - ADVA Espais Consultoria

		Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre	Total Any 1
Consultoria espais								
Dissenyadors d'interiors	Sup. (m2)	160	160	240	240	240	240	1920
	Preu (€)	800,00 €	800,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	9.600,00 €
Oficines	Sup. (m2)	169,155	169,155	202,986	236,817	236,817	236,817	1251,747
	Preu (€)	845,78 €	845,78 €	1.014,93 €	1.184,09 €	1.184,09 €	1.184,09 €	6.258,74 €
Locals comercials	Sup. (m2)	0	0	210	210	210	210	840
	Preu (€)	- €	- €	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	4.200,00 €
Habitatges particulars	Sup. (m2)	0	0	0	86,31	86,31	86,31	258,93
	Preu (€)	- €	- €	- €	431,55 €	431,55 €	431,55 €	1.294,65 €
Total Consultoria espais:		1.645,78 €	1.645,78 €	3.264,93 €	3.865,64 €	3.865,64 €	3.865,64 €	21.353,39 €
Consultoria espais + Feng Shui								
Dissenyadors d'interiors	Sup. (m2)	160	160	160	160	240	240	1520
	Preu (€)	880,00 €	880,00 €	880,00 €	880,00 €	1.320,00 €	1.320,00 €	8.360,00 €
Oficines	Sup. (m2)	120,825	120,825	144,99	169,155	169,155	169,155	894,105
	Preu (€)	664,54 €	664,54 €	797,45 €	930,35 €	930,35 €	930,35 €	4.917,58 €
Locals comercials	Sup. (m2)	0	0	140	140	140	140	560
	Preu (€)	- €	- €	770,00 €	770,00 €	770,00 €	770,00 €	3.080,00 €
Habitatges particulars	Sup. (m2)	0	0	0	86,31	86,31	86,31	258,93
	Preu (€)	- €	- €	- €	474,71 €	474,71 €	474,71 €	1.424,12 €
Total Consultoria espais + Feng Shui:		1.544,54 €	1.544,54 €	2.447,45 €	3.055,06 €	3.495,06 €	3.495,06 €	17.781,69 €
TOTAL ADVA Espais Consultoria:		3.190,31 €	3.190,31 €	5.712,38 €	6.920,69 €	7.360,69 €	7.360,69 €	39.135,08 €

Previsió de vendes - ADVA Espais Manteniment

		Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny
Manteniment 5S							
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total manteniment 5S:		- €	- €	- €	- €	- €	- €
Manteniment 5S + Feng Shui							
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total manteniment 5S + Feng Shui:		- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL ADVA Espais Manteniment:		- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL ADVA Espais:		- €	840,00 €	1.440,00 €	1.840,00 €	1.840,00 €	2.440,00 €

Previsió de vendes - ADVA Espais Manteniment

		Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre	Total Any 1
Manteniment 5S								
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total manteniment 5S:		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Manteniment 5S + Feng Shui								
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total manteniment 5S + Feng Shui:		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL ADVA Espais Manteniment:		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL ADVA Espais:		4.990,31 €	5.740,31 €	9.462,38 €	11.170,69 €	11.610,69 €	12.210,69 €	63.585,08 €

Les previsions de vendes per als primers cinc anys separades per servei són les següents:

Previsió de vendes - ADVA Espais Formació						
		Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Formació curs 1 - "Introducció al Lean i 5S" (15h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	18	24	24	26	27
	Preu (€)	10.800,00 €	14.832,00 €	15.276,96 €	17.046,54 €	18.233,24 €
Oficines	Projectes	10	24	24	26	27
	Preu (€)	6.000,00 €	14.832,00 €	15.276,96 €	17.046,54 €	18.233,24 €
Locals comercials	Projectes	4	18	20	25	31
	Preu (€)	2.400,00 €	11.124,00 €	12.730,80 €	16.390,91 €	20.934,46 €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 1:		19.200,00 €	40.788,00 €	43.284,72 €	50.483,99 €	57.400,95 €
Formació curs 2 - "Introducció a la distribució en planta: mètode SLP" (4h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	3	3	4	4
	Preu (€)	- €	772,50 €	795,68 €	1.092,73 €	1.125,51 €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 2:		- €	772,50 €	795,68 €	1.092,73 €	1.125,51 €
Formació curs 3 - "Distribució en planta completa" (10h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	5	15	15	17	18
	Preu (€)	2.500,00 €	7.725,00 €	7.956,75 €	9.288,18 €	10.129,58 €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 3:		2.500,00 €	7.725,00 €	7.956,75 €	9.288,18 €	10.129,58 €
Formació curs 4 - "Kaizen: cicles PDCA" (4h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	3	3	4	4
	Preu (€)	- €	772,50 €	795,68 €	1.092,73 €	1.125,51 €
Oficines	Projectes	8	15	15	17	18
	Preu (€)	2.000,00 €	3.862,50 €	3.978,38 €	4.644,09 €	5.064,79 €
Locals comercials	Projectes	3	11	14	18	22
	Preu (€)	750,00 €	2.832,50 €	3.713,15 €	4.917,27 €	6.190,30 €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 4:		2.750,00 €	7.467,50 €	8.487,20 €	10.654,09 €	12.380,60 €
TOTAL ADVA Espais Formació:		24.450,00 €	56.753,00 €	60.524,35 €	71.518,98 €	81.036,63 €

Previsió de vendes - ADVA Espais Consultoria

		Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Consultoria espais						
Dissenyadors d'interiors	Sup. (m2)	1920	3680	4080	4320	4800
	Preu (€)	9.600,00 €	18.952,00 €	21.642,36 €	23.602,90 €	27.012,21 €
Oficines	Sup. (m2)	1252	3248	3654	4060	4466
	Preu (€)	6.258,74 €	16.726,05 €	19.381,31 €	22.180,83 €	25.130,88 €
Locals comercials	Sup. (m2)	840	3360	4550	6230	7700
	Preu (€)	4.200,00 €	17.304,00 €	24.135,48 €	34.038,45 €	43.332,09 €
Habitatges particulars	Sup. (m2)	259	1985	2417	3021	3625
	Preu (€)	1.294,65 €	10.223,42 €	12.819,28 €	16.504,82 €	20.399,96 €
Total Consultoria espais:		21.353,39 €	63.205,47 €	77.978,42 €	96.327,00 €	115.875,14 €
Consultoria espais + Feng Shui						
Dissenyadors d'interiors	Sup. (m2)	1520	2400	2720	2800	3200
	Preu (€)	8.360,00 €	13.596,00 €	15.871,06 €	16.828,00 €	19.808,96 €
Oficines	Sup. (m2)	894	2320	2610	2900	3190
	Preu (€)	4.917,58 €	13.141,89 €	15.228,17 €	17.427,79 €	19.745,69 €
Locals comercials	Sup. (m2)	560	2660	3150	4480	5740
	Preu (€)	3.080,00 €	15.068,90 €	18.380,09 €	26.924,79 €	35.532,31 €
Habitatges particulars	Sup. (m2)	259	1985	2589	3366	4229
	Preu (€)	1.424,12 €	11.245,76 €	15.108,44 €	20.230,20 €	26.179,95 €
Total Consultoria espais + Feng Shui:		17.781,69 €	53.052,56 €	64.587,76 €	81.410,78 €	101.266,91 €
TOTAL ADVA Espais Consultoria:		39.135,08 €	116.258,02 €	142.566,18 €	177.737,78 €	217.142,05 €

Previsió de vendes - ADVA Espais Manteniment

		Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Manteniment 5S						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	8	15	17	20
	Preu (€)	- €	8.569,60 €	16.550,04 €	19.319,41 €	23.410,58 €
Oficines	Projectes	0	19	22	24	27
	Preu (€)	- €	20.352,80 €	24.273,39 €	27.274,47 €	31.604,29 €
Locals comercials	Projectes	0	7	28	36	43
	Preu (€)	- €	7.498,40 €	30.893,41 €	40.911,70 €	50.332,75 €
Habitatges particulars	Projectes	0	1	7	10	13
	Preu (€)	- €	1.071,20 €	7.723,35 €	11.364,36 €	15.216,88 €
Total manteniment 5S:		- €	37.492,00 €	79.440,19 €	98.869,94 €	120.564,50 €
Manteniment 5S + Feng Shui						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	5	10	17	20
	Preu (€)	- €	6.952,50 €	14.322,15 €	25.078,08 €	30.388,74 €
Oficines	Projectes	0	13	14	16	18
	Preu (€)	- €	18.076,50 €	20.051,01 €	23.602,90 €	27.349,86 €
Locals comercials	Projectes	0	4	18	21	28
	Preu (€)	- €	5.562,00 €	25.779,87 €	30.978,81 €	42.544,23 €
Habitatges particulars	Projectes	0	1	7	12	16
	Preu (€)	- €	1.390,50 €	10.025,51 €	17.702,18 €	24.310,99 €
Total manteniment 5S + Feng Shui:		- €	31.981,50 €	70.178,54 €	97.361,98 €	124.593,83 €
TOTAL ADVA Espais Manteniment:		- €	69.473,50 €	149.618,73 €	196.231,91 €	245.158,33 €
TOTAL ADVA Espais:		63.585,08 €	242.484,52 €	352.709,25 €	445.488,67 €	543.337,01 €

A.2.2 Previsió de vendes escenari optimista

Les previsions de vendes dels primers 5 anys suposant un increment de les vendes respecte l'escenari previst del 10% són les següents:

Previsió de vendes - ADVA Espais Formació						
		Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Formació curs 1 - "Introducció al Lean i 5S" (15h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	18	26	26	28	29
	Preu (€)	10.800,00 €	16.068,00 €	16.550,04 €	18.357,81 €	19.583,85 €
Oficines	Projectes	10	26	26	28	29
	Preu (€)	6.000,00 €	16.068,00 €	16.550,04 €	18.357,81 €	19.583,85 €
Locals comercials	Projectes	4	19	22	27	34
	Preu (€)	2.400,00 €	11.742,00 €	14.003,88 €	17.702,18 €	22.960,38 €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 1:		19.200,00 €	43.878,00 €	47.103,96 €	54.417,80 €	62.128,09 €
Formació curs 2 - "Introducció a la distribució en planta: mètode SLP" (4h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	3	3	4	4
	Preu (€)	- €	772,50 €	795,68 €	1.092,73 €	1.125,51 €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 2:		- €	772,50 €	795,68 €	1.092,73 €	1.125,51 €
Formació curs 3 - "Distribució en planta completa" (10h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	5	16	16	18	19
	Preu (€)	2.500,00 €	8.240,00 €	8.487,20 €	9.834,54 €	10.692,33 €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 3:		2.500,00 €	8.240,00 €	8.487,20 €	9.834,54 €	10.692,33 €
Formació curs 4 - "Kaizen: cicles PDCA" (4h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	3	3	4	4
	Preu (€)	- €	772,50 €	795,68 €	1.092,73 €	1.125,51 €
Oficines	Projectes	8	16	16	18	19
	Preu (€)	2.000,00 €	4.120,00 €	4.243,60 €	4.917,27 €	5.346,17 €
Locals comercials	Projectes	3	12	15	19	24
	Preu (€)	750,00 €	3.090,00 €	3.978,38 €	5.190,45 €	6.753,05 €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 4:		2.750,00 €	7.982,50 €	9.017,65 €	11.200,45 €	13.224,73 €
TOTAL ADVA Espais Formació:		24.450,00 €	60.873,00 €	65.404,49 €	76.545,53 €	87.170,66 €

Previsió de vendes - ADVA Espais Consultoria

		Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Consultoria espais						
Dissenyadors d'interiors	Sup. (m2)	1920	4000	4480	4720	5280
	Preu (€)	9.600,00 €	20.600,00 €	23.764,16 €	25.788,36 €	29.713,43 €
Oficines	Sup. (m2)	1375	3572	4019	4465	4912
	Preu (€)	6.875,00 €	18.395,80 €	21.318,79 €	24.395,13 €	27.642,50 €
Locals comercials	Sup. (m2)	840	3640	4970	6790	8470
	Preu (€)	4.200,00 €	18.746,00 €	26.363,37 €	37.098,08 €	47.665,30 €
Habitatges particulars	Sup. (m2)	259	2158	2589	3280	3970
	Preu (€)	1.294,65 €	11.112,41 €	13.734,94 €	17.919,52 €	22.342,81 €
Total Consultoria espais:		21.969,65 €	68.854,21 €	85.181,25 €	105.201,09 €	127.364,04 €
Consultoria espais + Feng Shui						
Dissenyadors d'interiors	Sup. (m2)	1520	2640	2960	3040	3520
	Preu (€)	8.360,00 €	14.955,60 €	17.271,45 €	18.270,40 €	21.789,85 €
Oficines	Sup. (m2)	981	2551	2870	3189	3508
	Preu (€)	5.395,50 €	14.451,42 €	16.746,31 €	19.165,89 €	21.715,57 €
Locals comercials	Sup. (m2)	560	2870	3430	4900	6300
	Preu (€)	3.080,00 €	16.258,55 €	20.013,88 €	29.448,99 €	38.998,88 €
Habitatges particulars	Sup. (m2)	259	2158	2848	3625	4574
	Preu (€)	1.424,12 €	12.223,65 €	16.619,28 €	21.786,36 €	28.317,09 €
Total Consultoria espais + Feng Shui:		18.259,62 €	57.889,22 €	70.650,92 €	88.671,64 €	110.821,38 €
TOTAL ADVA Espais Consultoria:		40.229,27 €	126.743,43 €	155.832,17 €	193.872,73 €	238.185,42 €

Previsió de vendes - ADVA Espais Manteniment

		Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Manteniment 5S						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	8	16	18	22
	Preu (€)	- €	8.569,60 €	17.653,38 €	20.455,85 €	25.751,64 €
Oficines	Projectes	0	21	24	27	30
	Preu (€)	- €	22.495,20 €	26.480,06 €	30.683,77 €	35.115,87 €
Locals comercials	Projectes	0	7	30	39	47
	Preu (€)	- €	7.498,40 €	33.100,08 €	44.321,01 €	55.014,87 €
Habitatges particulars	Projectes	0	1	7	11	14
	Preu (€)	- €	1.071,20 €	7.723,35 €	12.500,80 €	16.387,41 €
Total manteniment 5S:		- €	39.634,40 €	84.956,87 €	107.961,43 €	132.269,80 €
Manteniment 5S + Feng Shui						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	5	11	18	22
	Preu (€)	- €	6.952,50 €	15.754,37 €	26.553,27 €	33.427,61 €
Oficines	Projectes	0	14	16	18	20
	Preu (€)	- €	19.467,00 €	22.915,44 €	26.553,27 €	30.388,74 €
Locals comercials	Projectes	0	4	19	23	30
	Preu (€)	- €	5.562,00 €	27.212,09 €	33.929,17 €	45.583,11 €
Habitatges particulars	Projectes	0	1	7	13	17
	Preu (€)	- €	1.390,50 €	10.025,51 €	19.177,36 €	25.830,43 €
Total manteniment 5S + Feng Shui:		- €	33.372,00 €	75.907,40 €	106.213,06 €	135.229,88 €
TOTAL ADVA Espais Manteniment:		- €	73.006,40 €	160.864,27 €	214.174,49 €	267.499,68 €
TOTAL ADVA Espais:		64.679,27 €	260.622,83 €	382.100,92 €	484.592,75 €	592.855,76 €

A.2.3 Previsions de venda escenari pessimista

Les previsions de vendes dels primers 5 anys suposant una disminució de les vendes respecte l'escenari previst del 10% són les següents:

		Previsió de vendes - ADVA Espais Formació				
		Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Formació curs 1 - "Introducció al Lean i 5S" (15h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	8	21	21	23	24
	Preu (€)	4.800,00 €	12.978,00 €	13.367,34 €	15.079,63 €	16.207,33 €
Oficines	Projectes	4	21	21	23	24
	Preu (€)	2.400,00 €	12.978,00 €	13.367,34 €	15.079,63 €	16.207,33 €
Locals comercials	Projectes	0	16	18	22	27
	Preu (€)	- €	9.888,00 €	11.457,72 €	14.424,00 €	18.233,24 €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 1:		7.200,00 €	35.844,00 €	38.192,40 €	44.583,26 €	50.647,90 €
Formació curs 2 - "Introducció a la distribució en planta: mètode SLP" (4h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	2	2	3	3
	Preu (€)	- €	515,00 €	530,45 €	819,55 €	844,13 €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 2:		- €	515,00 €	530,45 €	819,55 €	844,13 €
Formació curs 3 - "Distribució en planta completa" (10h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	13	13	15	16
	Preu (€)	- €	6.695,00 €	6.895,85 €	8.195,45 €	9.004,07 €
Oficines	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Locals comercials	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 3:		- €	6.695,00 €	6.895,85 €	8.195,45 €	9.004,07 €
Formació curs 4 - "Kaizen: cicles PDCA" (4h)						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	2	2	3	3
	Preu (€)	- €	515,00 €	530,45 €	819,55 €	844,13 €
Oficines	Projectes	3	13	13	15	16
	Preu (€)	750,00 €	3.347,50 €	3.447,93 €	4.097,73 €	4.502,04 €
Locals comercials	Projectes	0	9	12	16	19
	Preu (€)	- €	2.317,50 €	3.182,70 €	4.370,91 €	5.346,17 €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	0	0	0
	Preu (€)	- €	- €	- €	- €	- €
Total formació curs 4:		750,00 €	6.180,00 €	7.161,08 €	9.288,18 €	10.692,33 €
TOTAL ADVA Espais Formació:		7.950,00 €	49.234,00 €	52.779,78 €	62.886,44 €	71.188,43 €

Previsió de vendes - ADVA Espais Consultoria

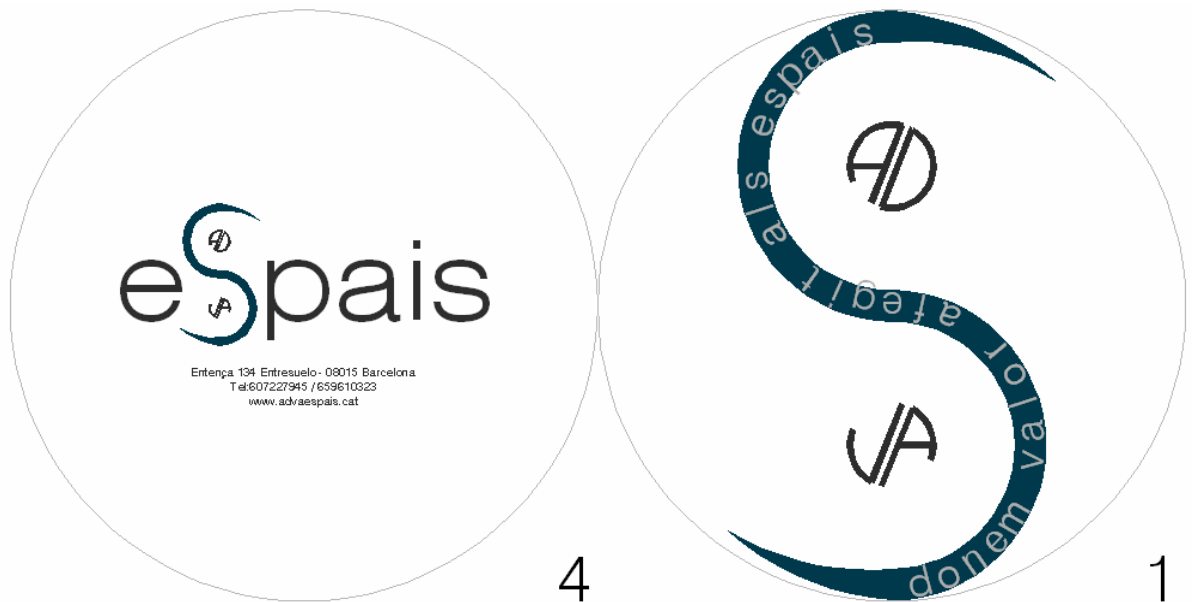
		Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Consultoria espais						
Dissenyadors d'interiors	Sup. (m2)	1040	3280	3600	3840	4320
	Preu (€)	5.200,00 €	16.892,00 €	19.096,20 €	20.980,36 €	24.310,99 €
Oficines	Sup. (m2)	1125	2922	3288	3653	4019
	Preu (€)	5.625,00 €	15.048,30 €	17.441,20 €	19.958,66 €	22.617,10 €
Locals comercials	Sup. (m2)	560	3010	4060	5600	6930
	Preu (€)	2.800,00 €	15.501,50 €	21.536,27 €	30.596,36 €	38.998,88 €
Habitatges particulars	Sup. (m2)	0	1726	2158	2676	3193
	Preu (€)	- €	8.889,93 €	11.445,78 €	14.618,56 €	17.971,39 €
Total Consultoria espais:		13.625,00 €	56.331,73 €	69.519,45 €	86.153,93 €	103.898,36 €
Consultoria espais + Feng Shui						
Dissenyadors d'interiors	Sup. (m2)	640	2160	2400	2480	2880
	Preu (€)	3.520,00 €	12.236,40 €	14.003,88 €	14.904,80 €	17.828,06 €
Oficines	Sup. (m2)	802	2087	2348	2609	2870
	Preu (€)	4.411,00 €	11.822,86 €	13.700,46 €	15.680,09 €	17.766,16 €
Locals comercials	Sup. (m2)	280	2380	2800	3990	5110
	Preu (€)	1.540,00 €	13.482,70 €	16.337,86 €	23.979,89 €	31.632,43 €
Habitatges particulars	Sup. (m2)	0	1726	2330	3021	3798
	Preu (€)	- €	9.778,92 €	13.597,59 €	18.155,30 €	23.508,53 €
Total Consultoria espais + Feng Shui:		9.471,00 €	47.320,88 €	57.639,80 €	72.720,08 €	90.735,17 €
TOTAL ADVA Espais Consultoria:		23.096,00 €	103.652,61 €	127.159,25 €	158.874,01 €	194.633,53 €

Previsió de vendes - ADVA Espais Manteniment

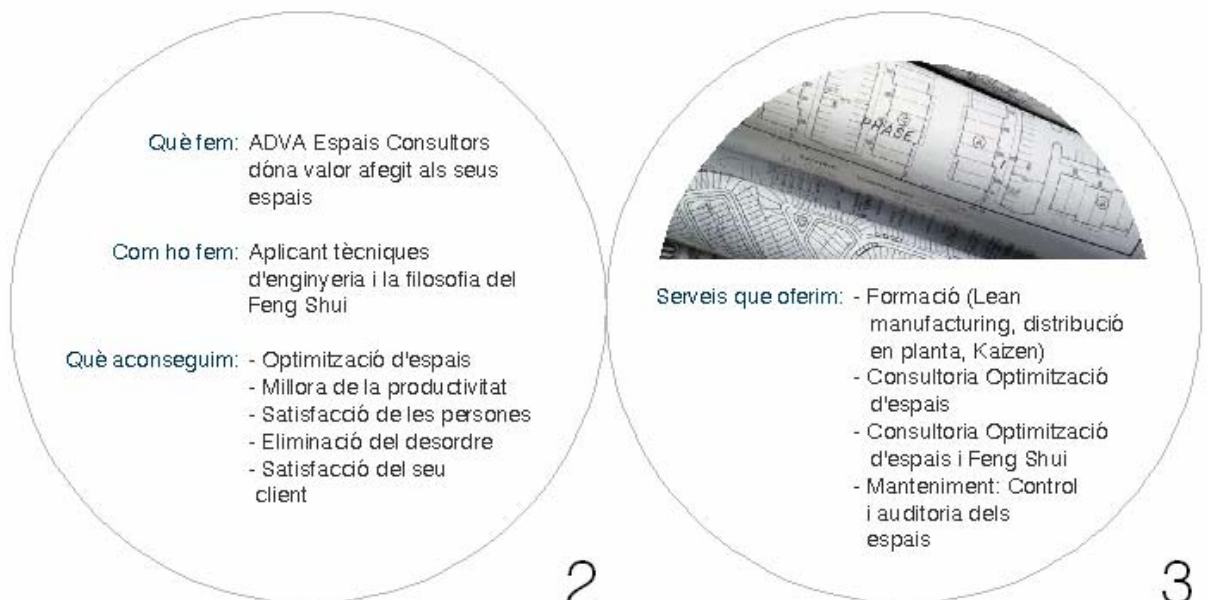
		Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Manteniment 5S						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	7	13	15	18
	Preu (€)	- €	7.498,40 €	14.343,37 €	17.046,54 €	21.069,52 €
Oficines	Projectes	0	17	20	22	24
	Preu (€)	- €	18.210,40 €	22.066,72 €	25.001,59 €	28.092,70 €
Locals comercials	Projectes	0	6	25	32	38
	Preu (€)	- €	6.427,20 €	27.583,40 €	36.365,95 €	44.480,11 €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	6	9	11
	Preu (€)	- €	- €	6.620,02 €	10.227,92 €	12.875,82 €
Total manteniment 5S:		- €	32.136,00 €	70.613,50 €	88.642,01 €	106.518,15 €
Manteniment 5S + Feng Shui						
Dissenyadors d'interiors	Projectes	0	4	9	15	18
	Preu (€)	- €	5.562,00 €	12.889,94 €	22.127,72 €	27.349,86 €
Oficines	Projectes	0	11	13	14	16
	Preu (€)	- €	15.295,50 €	18.618,80 €	20.652,54 €	24.310,99 €
Locals comercials	Projectes	0	3	16	18	25
	Preu (€)	- €	4.171,50 €	22.915,44 €	26.553,27 €	37.985,92 €
Habitatges particulars	Projectes	0	0	6	10	14
	Preu (€)	- €	- €	8.593,29 €	14.751,81 €	21.272,12 €
Total manteniment 5S + Feng Shui:		- €	25.029,00 €	63.017,46 €	84.085,34 €	110.918,89 €
TOTAL ADVA Espais Manteniment:		- €	57.165,00 €	133.630,96 €	172.727,36 €	217.437,05 €
TOTAL ADVA Espais:		31.046,00 €	210.051,61 €	313.569,98 €	394.487,81 €	483.259,01 €

A.2.4 Papereria: imatge de marca

Díptic promocional: exterior



Díptic promocional: interior



Targetes de visita:



Caràtules CD per entrega de projectes:







servei professional de hosting

BASIC	AVANÇAT	PROFESSIONAL
<ul style="list-style-type: none"> - Domini .CAT gratis* - 100MB espai de disc - 2GB transferència - 10 correus POP3 - CGI's preinstalats 	<ul style="list-style-type: none"> - Domini .CAT gratis* - 500MB espai de disc - 10GB transferència - 25 correus POP3 - CGI's preinstalats - PHP / MySQL 	<ul style="list-style-type: none"> - Domini .CAT gratis* - 5GB espai de disc - 50GB transferència - 100 correus POP3 - CGI's preinstalats - PHP / MySQL
10€/mes +info	15€/mes +info	40€/mes +info

Contacte:
T. 93 486
 F. 93 486 47 0:
 :: email ::

Creacions a la
 Ciutat de Granac
 08005 Barcelona

DIRECTORI DE C
 més de 200 em
 ja confien en n
[entrar >](#)

Dominis .CAT

preu alta: 70 €*
 inclou redirecció web.
 preu renovació: 35€/any

* gratis contractant qualsevol dels
 nostres serveis de hosting.

[Formulari Sol·licitud >>>](#)

:: cat1.net :: fòrum



www.forums.cat



www.creacions.com

cat1.net v3.0 :: plans de hosting linux :: ara més espai i més transferència !!

*Domini gratis de primer nivell: .CAT .COM, .NET .ORG ó .INFO... preu renovació anual: 12€ (35€ dominis.CAT)
 :: nota legal ::

preu dominis .es: 24€/any ::
 altres dominis europeus: .dk .be .se [consulteu preus]

- preus amb IVA no inclòs.



servei professional de hosting



Ideal per pàgines web corporatives amb continguts dinàmics que necessitin fer servir bases de dades, ó que tinguin una volum de tràfic considerable.

si no saps quin pla de hosting necessites, ho pots preguntar al nostre [fòrum](#), o bé posat en contacte amb nosaltres.

15€/mes

- **Domini gratis***
- 500MB espai de disc
- 10GB transferència
- 10 comptes FTP
- 5 Bases de dades MySQL
 - :: [phpmyadmin](#)
- 25 correus POP3
 - :: [webmail](#)(possibilitat d'accès al correu via web)
 - :: creació de autocontestadors
 - :: [readreçament de correu](#)
 - :: [spam assassin](#)
- 5 llistes de correu
- panel de control amb [cpanel](#)
- CGI's preinstalats:
 - :: [Simple Guestbook](#) (Llibre de visites)
 - :: [Formail clone](#) (enviament formularis)
 - :: [Fòrums phpbb](#)
- Servei d'estadístiques amb [Awstats](#) actualitzades diàriament
- Altres extres:
 - :: creació de directoris protegits
 - :: personalització pàgines d'error
 - :: còpies de seguretat

Contacte:
T. 93 486 486
 F. 93 486 47 01
 :: [email](#) ::

Creacions a la
 Ciutat de Granad
 08005 Barcelona

:: [cat1.net](#) :: [fòrum](#)



fòrum d'atenció al
 de programació i c
www.forums.cat

Formulari So

A.3 Pla de servucció i qualitat

A.3.1 Política de Qualitat

Política de Qualitat



Les característiques de la prestació del servei d'ADVA Espais Consultors tenen com principal objectiu acomplir amb les necessitats i requeriments dels nostres clients de manera sostenible, promovent al mateix temps que els nostres col·laboradors puguin realitzar les seves activitats dins del respecte mutu i de la satisfacció.

Els Objectius de Qualitat són coherents amb aquesta Política i anualment són revisats i adequats en funció de l'evolució d'ADVA Espais Consultors i el seu entorn, i a la vegada, permeten millorar contínuament les nostres actuacions.

El nostre equip humà disposa dels mitjans i la formació i informació necessària per poder actuar d'acord amb aquesta política, adequant-se constantment a les noves tecnologies, mitjançant la formació contínua.

L'acompliment de la normativa legal i reglamentària aplicable (internacional, europea, estatal, autonòmica i local), així com la voluntat d'adaptar-se a futures normes, requisits del client i socials, és un compromís i una responsabilitat de tots.

Als proveïdors i subcontractistes d'ADVA Espais Consultors se'ls dóna a conèixer aquesta Política de Qualitat, amb l'objectiu mutu de crear un entorn de treball que permeti assolir els nivells més exigents de qualitat i satisfacció dels nostres clients.

Merixell Amagat Casals
Sòcia fundadora

Yashmina Guilló Ortiz
Sòcia fundadora

A.3.2 Política de Prevenció de Riscos Laborals



Política de Prevenció de Riscos Laborals

Les persones constitueixen l'actiu més important de l'empresa. La vida, la integritat física dels treballadors són drets la protecció dels quals suposa l'existència d'un deure de l'empresari de protecció dels treballadors davant dels riscos laborals. La prevenció de riscos laborals és un factor prioritari i estratègic en la Organització.

Un alt grau de Seguretat i Salut en el treball, s'obté dins del marc de les bones pràctiques empresarials, no només acomplint amb la legislació vigent, sinó elevat el grau de protecció dels treballadors propis i externs respecte als límits marcats per la llei.

Es una responsabilitat de la Direcció implantar la Seguretat de manera integrada en la cadena de comandament, fet que fa que la prevenció de riscos laborals sigui un objectiu de tota la organització, i la responsabilitat per a la seva consecució incumbeix a totes les persones que treballen en ella, sigui quin sigui el seu nivell o la seva funció.

El nostre equip humà disposa dels recursos, informació sobre els riscos inherents al seu lloc de treball, i formació necessària sobre les mesures i activitats de prevenció i protecció a adoptar, sent obligació dels treballadors l'acompliment de les normes de seguretat establertes per l'empresa, garantint amb tot això una conducta segura.

La participació dels treballadors serà promoguda per la Direcció en totes les qüestions que afectin a la seguretat i salut al treball, mitjançant els seus representants.

Merixell Amagat Casals

Sòcia fundadora

Yashmina Guilló Ortiz

Sòcia fundadora

A.3.3 Política Ambiental

Política Ambiental



El respecte al medi ambient, l'ús d'energies renovables i la contribució al desenvolupament sostenible, són uns principis ineludibles en tota l'activitat de l'organització.

L'acompliment de la normativa legal i reglamentària aplicable (internacional, europea, estatal, autonòmica i local), així com la voluntat d'adaptar-se a futures normes, requisits del client i socials és un compromís i una responsabilitat de tots.

La implicació en la prevenció de la contaminació i disminuir l'impacte mediambiental de les activitats i instal·lacions, respectant l'entorn mitjançant l'ús eficient dels recursos, és una responsabilitat de tot l'equip humà d'ADVA Espais Consultors.

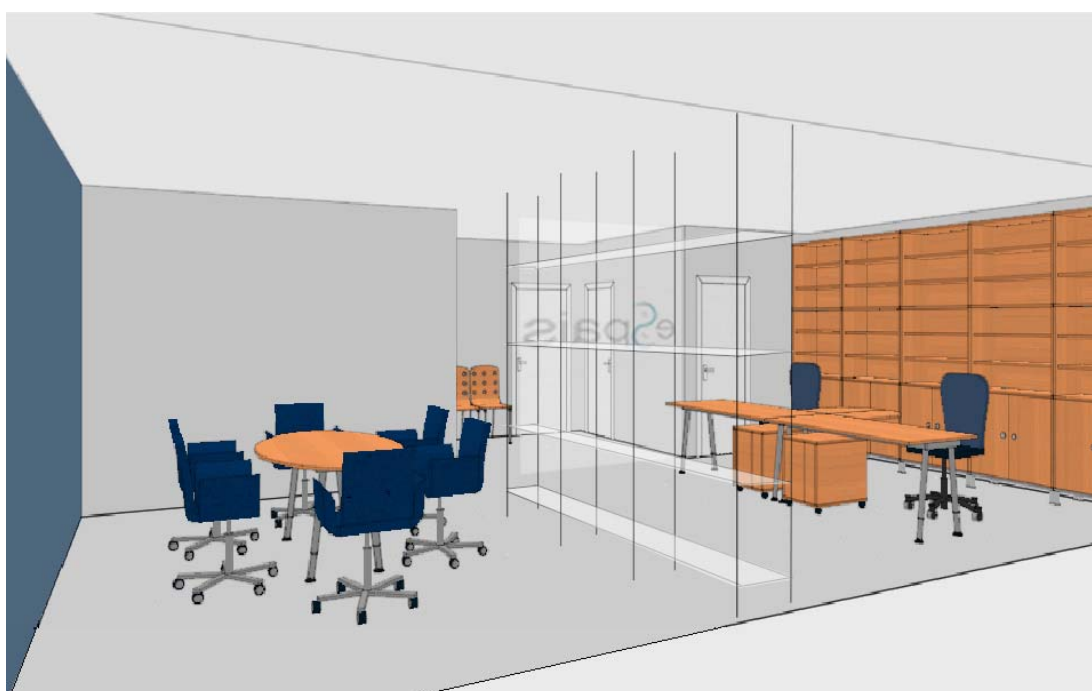
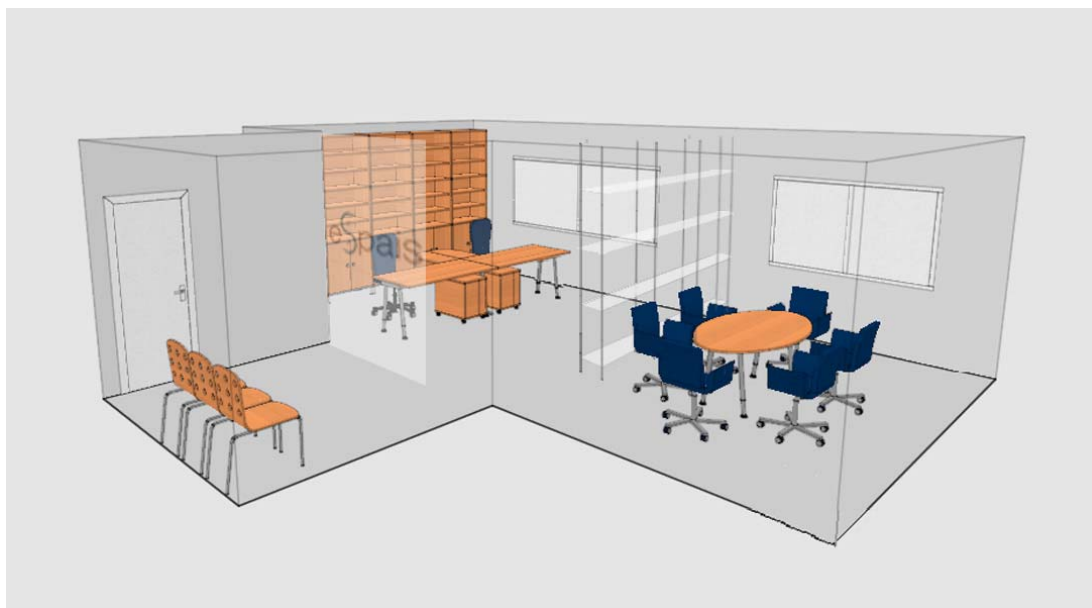
El nostre equip humà disposa dels mitjans i de la formació i informació necessària per poder actuar d'acord amb aquesta Política, adequant-se constantment a les noves tecnologies, mitjançant la formació contínua, fomentant el respecte ambiental entre els subministradors i contractistes.

És voluntat nostra comunicar aquesta política a tots els treballadors, així com al públic en general, mantenint-la a disposició de tots ells i col·laborar amb l'Administració i amb institucions socials en la sensibilització i conscienciació per a la protecció i millora ambiental.

Merixell Amagat Casals
Sòcia fundadora

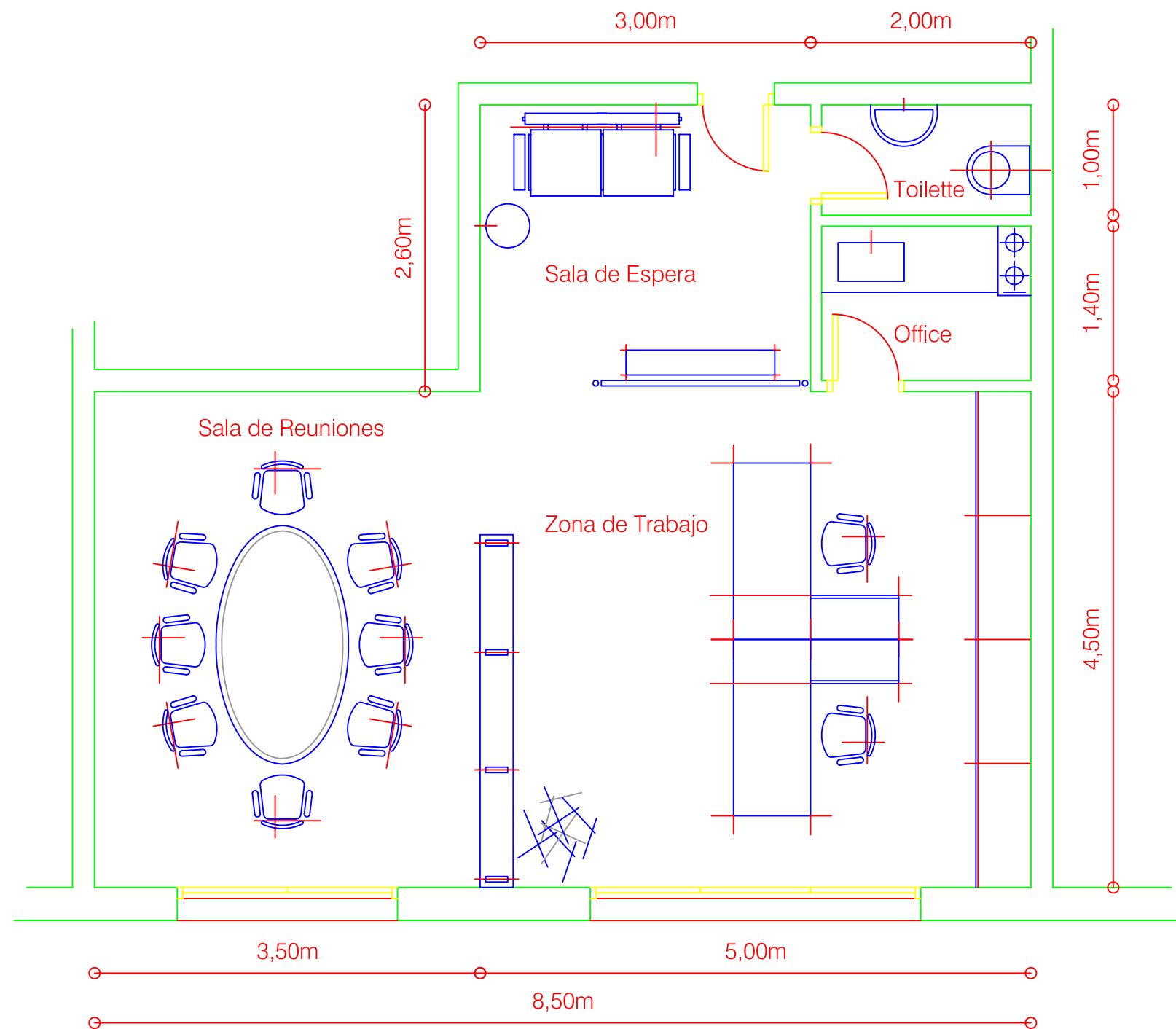
Yashmina Guilló Ortiz
Sòcia fundadora



A.3.4 Oficina d'ADVA Espais Consultors





A la pàgina següent podeu veure el plànol del local.



CRAGNOLINO MARIANA - CRAGNOLINO SILVINA		Arquitectos
Promotor:  	PROYECTO: REFORMA EN DESPACHO ENTENÇA 134 - ENTRESUELO - BARCELONA -	Arquitectos: CRAGNOLINO MARIANA CRAGNOLINO SILVINA
	Revisado : Aprobado :	Escala : 1/50 Agosto 2006

A.3.5 Pressupostos reforma i instal.lacions del local



Presupuesto:: DESPACHO - ENTENÇA 134 – ENTRESUELO – Barcelona

Fecha: 28/08/2006

N° presupuesto: 12573-809339589

Código	Línea	Descripción	Cnt.	Prec Unit	Prec Parcial
19821536	GALANT	Tablero y marco 160cm x 80cm x 7cm (chapa Haya)	2	€ 70,00	€ 140,00
00080544	GALANT	Tablero 1/4 circ. Der. 40cm x 80cm x 2cm (chapa Haya)	1	€ 25,00	€ 25,00
00080545	GALANT	Tablero 1/4 circ. Izq. 40cm x 80cm x 2cm (chapa Haya)	1	€ 25,00	€ 25,00
39821540	GALANT	Tablero y marco Ovalado. 180cm x 100cm x 7cm (chapa Haya)	1	€ 120,00	€ 120,00
40057457	GALANT	Pata gris plata regulable	12	€ 10,00	€ 120,00
30043927	EFFEKTIV	Modulo PC rod. 43cm x 62cm x 60cm (chapa Haya)	2	€ 149,00	€ 298,00
40074777	EFFEKTIV	Modulo Estantes 85cm x 43cm x 80cm (chapa Haya)	15	€ 75,00	€ 1.125,00
70071895	EFFEKTIV	Base y patas gris plata/alum 85cm x 43cm x 14cm	5	€ 50,00	€ 250,00
00043877	EFFEKTIV	Puerta alta 41cm x 3cm x 78cm (chapa Haya)	10	€ 25,00	€ 250,00

30074952	PATRIK	Sillon trabajo rod. 63cm x 63cm x 91cm (Ultuna Azul Oscuro)	6	€ 139,00	€ 834,00
10073029	NOMINELL	Sillon trabajo rod. 61cm x 64cm x 115cm (Ginborn Azul Oscuro)	2	€ 109,00	€ 218,00
11179045	KLIPPAN	Sofá 2 plazas 180cm x 88cm x 69cm (piel Mjuk marfil) Prof. As.: 54cm, Alt. As.:41cm	1	€ 499,00	€ 499,00
90089765	STALIS	Persiana Tipo americana (Aluminio) 100cm x 140cm	5	€ 12,95	€ 64,75
Total presupuesto					€3.968,75

Barcelona, 28 de agosto de 2006

ADVA Espais S.A.

De mi mayor consideración:

A continuación se detalla el presupuesto referente a la obra: REFORMA EN DESPACHO
- ENTENÇA 134 – ENTRESUELO – Barcelona.

PROYECTO Y DIRECCION

- Proyecto y Documentación de obra € 3000,00
- Dirección de obra € 1000,00

TRAMITACIONES

- Comunicado de obras menores € 201,36
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) (3.25% del coste de obra)..... € 445,48

GASTOS DE DOCUMENTACIÓN

- Dibujante e Impresiones € 200,00

Costo total de obra €4846,84


CONSTRUCCION DE OBRA:

1. Trabajos previos.....	€ 2200,00
2. Tabiquería y trasdosado placa de yeso	€ 1527,00
3. Canalización e Instalación Eléctrica	€ 2500,00
4. Instalación y Artefactos Sanitarios y de Cocina	€ 1000,00
5. Muebles de cocina	€ 300,00
6. Carpinterías y Herrajes	€ 350,00
7. Solados	€ 2530,00
8. Pintura	€ 1000,00
9. Instalación y Aire acondicionado	€ 1200,00

Costo total de obra €12607,00


COSTO TOTAL OBRA COMPLETA €17453,84

A.3.6 Renting equipments hardware


Imprimir página

Dell recomienda Windows® XP Professional

Imprimir resumen



Latitude D520

2.034 €
 Precio sin IVA, gastos de envío excluidos
 (salvo disposición en contrario)

Renting desde **73 €/Mes**
[Visitar Dell Financial Services](#)
RENTING 24 MESES

Mis selecciones [Todas las opciones](#)

- Latitude D520

Date	06/09/2006 3:53:33 Central Standard Time		
Número de catálogo	1919 Retail esbsd1		
Número de catálogo / Descripción	Código del producto	SKU	Id.
Modelo:			
intel® Celeron® M 420 (1.60GHz 533 MHzFSB with 1.0 MB _2 cache) Intel 950 graphics	59248	[210-15815]	1
Sistema operativo:			
Windows® XP Professional original, SP2 (NTFS)+ Media	23229	[619-10489][620-10336]	11
Extensión de Garantía:			
3 Year International Onsite Service with Next Business Day Response	10021	[680-11728][706-10700]	30
Pantalla LCD:			
Latitude D520 15.0" XGA LCD Screen3	59264	[230-10044]	760
Teclado:			
Spanish - Internal Keyboard D520	59277	[583-11256]	4
Memoria:			
512MB, 667MHz DDR2 SDRAM Memory (1 x 512MB)	59918	[370-12219]	3
Disco duro:			
30GB serial ATA HDD 5400RPM	53585	[400-12304]	8
Unidad óptica:			
3 X DVD / 24 X CD-RW Combo Drive with Decoder Software	53367	[429-12124]	16
Geis Bundle Reference			
_09521 - D520 ESSENTIAL Sept	69504	[200-40838]	22
Order Information:			
Latitude Order - Spain	32088	[800-10562]	111
Futuristic:			
Information SKU - Futuristic Order Flaq	57180	[800-10040]	550
Conexiones Adicionales:			
35W standard D/Family AC Adapter	52917	[450-11015]	41
Documentación:			
Euro - D520 Ship Accessories with Power Cord	59265	[340-13484][613-10323]	21

Modem: Modem 56.6k V.92 & Adaptador	52684	[530-10769]	14
Servicios de Garantía: 1 Year European Collect and Return Service	10015	[680-11722][680-11723]	29
Solución Wireless: ntel PROMWireless 3945 802.11a/g Mini Card (54Mbps) CELERON	59274	[555-10774]	19
Carrying Cases: Nylon Large Carry Case	53438	[460-10174]	118
Primary Battery: 3 Cell 56Whr LI-ION Primary Battery	59312	[451-10347]	112
Docking Stations: Euro - D/Port Replicator - AC Adapter & Power Cord, No Stand	53443	[452-10461]	39
Monitor: Pantalla plana Dell UltraSharp 1707FP 17" Black con soporte ajustable en altura	52158	[480-13337]	5
External Keyboard: Teclado & Ratón Logitech LX700 sin cable - versión española (QWERTY)	60836	[580-12534]	43
Servicio Técnico Gold: No Business Support Required	12324	[685-10134]	61
Garantía Complete Care: Sin Garantía CompleteCare	9548	[689-10124]	31
Servicio de Instalación: Instalación básica (1 unidad)	42021	[683-11854]	32
Software: Microsoft® Office 2003 Small Business para Latitude Plus	9214	[630-11121][706-10437]	25
Proteja su nuevo PC: McAfee Security V7.0 15 Month Version	56687	[650-10567]	40
Dell System Media Kit: Latitude No Resource CD Selected	44107	[613-10267]	319

- Impresora Multifunción Personal 964

Date	06/09/2006 3:53:33 Central Standard Time		
Número de catálogo	1919 Retail esbsdt1		
Número de catálogo / Descripción	Código del producto	SKU	Id.
Modelo: Impresora fotográfica multifunción 964 de Dell™	48044	[210-15329]	1
Documentation: Documentación para España	49729	[340-13257][340-13258][450-10950][530-11513][800-10767]	84
Cables: Cable de impresora USB 2.0 de Dell™ - cable negro de 3 m	5845	[470-10471]	20
Cartuchos de inyección de tinta: No se ha seleccionado un cartucho de tinta de impresora adicional	7725	[592-10070]	36
Servicios de Garantía: 1 año a partir del siguiente día laborable con recambio por adelantado	10344	[680-12088][680-12089]	29
Printer Driver: Drivers de sistema de impresión para Latitude	48048	[613-10277]	90
Futuristic: Information sku - Futuristic Order Flaq sku Number	11793	[800-10177]	550


[Imprimir página](#)
Dell recomienda Windows® XP Professional

Imprimir resumen



Latitude D520

1.866 €

 Precio sin IVA, gastos de envío excluidos
(salvo disposición en contrario)

 Renting desde **67 €/Mes**
[Visitar Dell Financial Services](#)
RENTING 24 MESES
[Mis selecciones](#)
[Todas las opciones](#)

- Latitude D520

Date 06/09/2006 3:55:03 Central Standard Time

Número de catálogo 1919 Retail esbsd1

Número de catálogo / Descripción	Código del producto	SKU	Id.
Modelo: intel® Celeron® M 420 (1.60GHz 533 MHzFSB with 1.0 MB _2 cache) Intel 950 graphics	59248	[210-15815]	1
Sistema operativo: Windows® XP Professional original, SP2 (NTFS)(+ Media)	23229	[619-10489][620-10336]	11
Extensión de Garantía: 3 Year International Onsite Service with Next Business Day Response	10021	[680-11728][706-10700]	30
Pantalla LCD: Latitude D520 15.0" XGA LCD Screen3	59264	[230-10044]	760
Teclado: Spanish - Internal Keyboard D520	59277	[583-11256]	4
Memoria: 512MB, 667MHz DDR2 SDRAM Memory (1 x 512MB)	59918	[370-12219]	3
Disco duro: 30GB serial ATA HDD 5400RPM	53585	[400-12304]	8
Unidad óptica: 3 X DVD / 24 X CD-RW Combo Drive with Decoder Software	53367	[429-12124]	16
Gedis Bundle Reference _09521 - D520 ESSENTIAL Sept	69504	[200-40838]	22
Order Information: Latitude Order - Spain	32088	[800-10562]	111
Futuristic: nformation SKU - Futuristic Order Flaq	57180	[800-10040]	550
Conexiones Adicionales: 35W standard D/Family AC Adapter	52917	[450-11015]	41
Documentación: Euro - D520 Ship Accessories with Power Cord	59265	[340-13484][613-10323]	21

Modem: Modem 56.6k V.92 & Adaptador	52684	[530-10769]	14
Servicios de Garantía: 1 Year European Collect and Return Service	10015	[680-11722][680-11723]	29
Solución Wireless: Intel PRO/Wireless 3945 802.11a/g Mini Card (54Mbps) CELERON	59274	[555-10774]	19
Carrying Cases: Nylon Large Carry Case	53438	[460-10174]	118
Primary Battery: 3 Cell 56Whr LI-ION Primary Battery	59312	[451-10347]	112
Docking Stations: Euro - D.Port Replicator - AC Adapter & Power Cord, No Stand	53443	[452-10461]	39
Monitor: Pantalla plana Dell UltraSharp 1707FP 17" Black con soporte ajustable en altura	52158	[480-13337]	5
External Keyboard Teclado & Ratón Logitech LX700 sin cable - versión española (QWERTY)	60836	[580-12534]	43
Servicio Técnico Gold No Business Support Required	12324	[685-10134]	61
Garantía Complete Care: Sin Garantía CompleteCare	9548	[689-10124]	31
Servicio de Instalación: Instalación básica (1 unidad)	42021	[683-11854]	32
Software: Microsoft® Office 2003 Small Business para Latitude Plus	9214	[630-11121][706-10437]	25
Proteja su nuevo PC: McAfee Security V7.0 15 Month Version	56687	[650-10567]	40
Dell System Media Kit: Latitude No Resource CD Selected	44107	[613-10267]	319



Imprimir pág

Imprimir resumen



Dell 1200MP Projector

Desde 797 €

Desde

698 €

Precio sin IVA, gastos de envío excluidos (salvo disposición en contrario)

Renting desde **26 €/Mes**

[Visitar Dell Financial Services](#)

RENTING 24 MESES

[+ Detalles de descuentos](#)

Mis selecciones [Todas las opciones](#)

● Dell 1200MP Projector

Date	02/09/2006 10:53:44 Central Standard Time	
Número de catálogo	1919 Retail esb sdt1	
Número de catálogo / Descripción	Código del producto	SKU
Base: Dell™ Proyector 1200MP	58974	[210-15809]
Projection Screens: ? antalla de proyección Nobo de 1500 mm	60731	[725-10095]
Carrying Cases: Dell™ Maletín de transporte para el proyector 1200MP - Compatible con RoHS	58978	[725-10091]
Standard Warranty: 1 año a partir del siguiente día laborable con recambio por adelantado	60735	[680-15507][680-15508]
Order Information: ? edido de proyector - España	11989	[800-10240]

A.4 Pla econòmic financer

A.4.1 Detall despeses generals primer any

Detall Despeses Generals (mensual 1er any)													
	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre	Total Any 1
Despeses Generals	2.103,28 €	933,28 €	893,28 €	1.893,28 €	5.213,88 €	893,28 €	983,28 €	1.783,28 €	5.107,88 €	893,28 €	933,28 €	893,28 €	22.374,52 €
Lloguer instal·lacions	360,61 €	360,61 €	360,61 €	360,61 €	360,61 €	360,61 €	360,61 €	360,61 €	360,61 €	360,61 €	360,61 €	360,61 €	4.327,32 €
Rentings informàtics	166,00 €	166,00 €	166,00 €	166,00 €	166,00 €	166,00 €	166,00 €	166,00 €	166,00 €	166,00 €	166,00 €	166,00 €	1.992,00 €
Portàtils + accessoris	134,00 €	134,00 €	134,00 €	134,00 €	134,00 €	134,00 €	134,00 €	134,00 €	134,00 €	134,00 €	134,00 €	134,00 €	1.608,00 €
Impressora multifuncional	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	72,00 €
Projector	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	26,00 €	312,00 €
Subministres	100,00 €	140,00 €	100,00 €	100,00 €	140,00 €	100,00 €	100,00 €	140,00 €	100,00 €	100,00 €	140,00 €	100,00 €	1.360,00 €
Llum	50,00 €	- €	50,00 €	- €	50,00 €	- €	50,00 €	- €	50,00 €	- €	50,00 €	- €	300,00 €
Aigua	- €	40,00 €	- €	- €	40,00 €	- €	- €	40,00 €	- €	- €	40,00 €	- €	160,00 €
Telèfon fix + ADSL	- €	50,00 €	- €	50,00 €	- €	50,00 €	- €	50,00 €	- €	50,00 €	- €	50,00 €	300,00 €
Telèfons mòbils	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	600,00 €
Material d'oficina	150,00 €	- €	- €	- €	150,00 €	- €	- €	- €	150,00 €	- €	- €	- €	450,00 €
Assegurances	400,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	400,00 €
Despeses Gestoria/Assessoria	166,67 €	166,67 €	166,67 €	166,67 €	166,67 €	166,67 €	166,67 €	166,67 €	166,67 €	166,67 €	166,67 €	166,67 €	2.000,00 €
Marketing	760,00 €	100,00 €	100,00 €	950,00 €	4.230,60 €	100,00 €	190,00 €	950,00 €	4.164,60 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	11.845,20 €
Díptics	- €	- €	- €	850,00 €	- €	- €	- €	850,00 €	- €	- €	- €	- €	1.700,00 €
Assistència a Fires	- €	- €	- €	- €	3.175,60 €	- €	- €	- €	3.109,60 €	- €	- €	- €	6.285,20 €
Gadgets promocionals	- €	- €	- €	- €	955,00 €	- €	- €	- €	955,00 €	- €	- €	- €	1.910,00 €
Hosting pàgina web	90,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	90,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	180,00 €
Registre i renovació domini .cat	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Registre i renovació domini .es	70,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	70,00 €
Adwords	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 €
Banners	500,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	500,00 €

A.4.2 Condicions del préstec sol.licitat

Línia de finançament per a la Petita i Mitjana Empresa (ICO) Línia PYME 2006

Organisme: Instituto Crédito Oficial - (Administració Central)

Beneficiaris: Petites i mitjanes empreses que compleixin els següents requisits segons definició adoptada per la comissió Europea:

Definició de MICROEMPRESA

- de 1 a 9 treballadors.
- Volum de negoci anual i/o xifra de balanç general no superior a 2 milions d'euros.
- No estar participada en un 25% o més per empresa o conjunt d'empreses que no compleixin els criteris abans esmentats.

Definició de Petita i Mitjana empresa (PIME)

- de 10 a 249 treballadors
- Volum de negoci anual no superior a 50 milions d'euros i/o xifra de balanç general no superior a 43 milions d'euros.
- No estar participada en un 25% o més per empresa o conjunt d'empresa que no compleixi els criteris abans esmentats.

Inversions Finançables:

Actius fixos. Entre els requisits previs per considerar financiable un projecte d'inversió, hauran de complir els següents requisits:

- Si el projecte presentat inclou inversió immobiliària, aquesta no serà superior al 80% de l'import de la inversió total a finançar.
- Si el projecte inclou inversió en actius immaterials 'tecnològics', destinats a la innovació o modernització tecnològica de les PIME, així com xarxes d'ús local, programes informàtics o pàgines web, no estarà sotmesa a limitació.

- Si el projecte presentat inclou inversió en actius immaterials 'no tecnològics', com concessions, llicències, franquícies, traspessos i altres similars contemplats per el Pla General Contable, no serà superior al 50% de l'inversió total a finançar.
- Es finançarà les despeses de construcció i primer establiment de nova creació (a partir d'1 de juliol de 2005)
- Les partides d'actiu material no estan sotmeses a limitació.

Tipus d'ajut

L'import màxim a finançar del projecte serà del 80% de l'inversió neta de les microempreses i fins el 70% per a la resta de les PIME, d'acord amb les definicions abans esmentades. L'Empresari pot elegir entre :

- 3 anys, sense carència.
- 5 anys, sense carència o amb un període de carència de 1 any
- 7 anys, sense carència o amb un període de carència de 2 anys
- 10 anys, sense carència exclusivament per el component immobiliari de la inversió.

L'import màxim de finançament per beneficiari serà de 1,5 milions d'euros per any.

Tipus d'interès:

Fix: segons referència ICO + 0,50%

Variable: EURIBOR 6 mesos + 0,50%

Comissions:

- obertura, estudi i disponibilitat: 0%
- per cancel·lació anticipada: fins a un 2% en operacions formalitzades a un tipus d'interès fix..

Aquesta línia està sotmesa a la condició de 'mínimes' de l'Unió Europea i es compatible amb les ajudes rebudes de les comunitats autònomes i altres institucions, havent de respectar els límits màxims

Garanties: en funció de la solvència del sol·licitant i de la viabilitat del projecte d'inversió, s'hauran d'aportar garanties hipotecàries, personals, avals mancomunats o solidaris, societats de garantia recíproca, etc.

Tramitació: BBVA, Banesto, Banco Santander Central Hispano, Cajamadrid, Banco Pastor, La Caixa, Bancaza, Banco Popular, Banco Sabadell Atlántico, Guipuzcoa Donostia Kutxa, Caja Vital, Caja de Ahorros de Huelva-El Monte, Caja de Ahorros de Segovia, Deutsche Bank, Bankinter, Banco Cooperativo Español, Banco Espirito Santo, Santander Consumer Hispamer, Caja Rural de Aragón (Cajalón), Barklays Bank.

Termini: Vigent fins el 31 de desembre 2006 o fins a exhaurit el pressupost.

A.5 Pla jurídic

A.5.1 Estatuts societat

Estatuts de l'Entitat "ADVA ESPAIS CONSULTORS, Sociedad Limitada

TÍTOL I. DENOMINACIÓ, OBJECTE, DOMICILI I DURADA

Article 1. Denominació

La societat es denomina "ADVA ESPAIS CONSULTORS, SL" i es regirà pels presents estatuts i per les disposicions legals vigents que a cada moment li siguin aplicables, bé com a principals, bé com a supletòries.

Article 2. Objecte socia

La societat tindrà per objecte la prestació dels següents serveis:

- a) Optimització d'espais físics i
- b) Formació dels clients en tècniques de Lean Manufacturing
- c) Manteniment dels espais optimitzats al llarg del temps

Les activitats enumerades podran ésser desenvolupades tant a Espanya com a l'estranger, per aquesta societat de manera directa o indirecta, totalment o parcialment, mitjançant la participació en altres societats amb objecte idèntic o anàleg.

Article 3. Domicili

El domicili social es fixa a Barcelona, carrer Entença, núm. 134.

L'Òrgan d'Administració serà competent per traslladar el domicili social dins del mateix terme municipal i per crear, suprimir o traslladar sucursals.

Article 4. Durada

La societat es constitueix per temps indefinit. El dia de l'atorgament de l'escriptura de constitució dóna inici a les seves operacions.

TÍTOL II. CAPITAL SOCIAL I PARTICIPACIONS SOCIALS

Article 5. Capital social

El capital social, es fixa en la quantitat de 36.000 euros.

Article 6. Participacions socials

El capital social està dividit en 6.000 participacions socials, numerades correlativament de l'1 al 6.000, ambdues incloses, de 6 euros de valor nominal cadascuna d'elles, iguals, acumulables i indivisibles, i es troba totalment subscrit i desembossat.

Les participacions socials no es representaran en cap cas per títols especials, nominatius o al portador, ni per anotacions en compte, ni s'expediran resguards provisionals acreditatius d'una o de diverses participacions socials.

Cada participació social concedeix al seu titular el dret a emetre un vot.

Article 7. Transmissió de les participacions

A) Transmissió "inter vivos"

La transmissió voluntària inter vivos, per qualsevol títol sigui onerós o gratuït, de les participacions socials, es regirà per les normes següents:

- a) Serà lliure quan tingui lloc entre socis o a favor del cònjuge, ascendent o descendent del soci, o a favor de societats del mateix grup de qui transmet. Als efectes dels presents estatuts, grup tindrà el significat de l'article 4 de la Llei 24/1998 del Mercat de Valors.
- b) En la resta de casos, el soci que es proposi transmetre totes o part de les participacions socials, haurà de comunicar-ho per escrit a l'Òrgan d'Administració de la societat, i fer constar el número i característiques de les participacions socials que pretén transmetre, les dades d'identitat de l'adquiridor i el preu, així com la resta de condicions de transmissió.

La transmissió quedarà sotmesa al consentiment de la societat, adoptat mitjançant acord de la Junta General, prèvia inclusió a l'ordre del dia, per la majoria ordinària establerta per la Llei de Societats de Responsabilitat Limitada.

La societat només podrà denegar el consentiment si comunica a qui transmet, per conducte notarial, la identitat d'un o diversos socis o tercers que adquireixin la totalitat de les participacions. No serà necessària cap comunicació a qui transmet si va concórrer a la Junta General en la qual es van adoptar els acords. Els socis concurrents a la Junta General tindran

preferència per a l'adquisició. Si són diversos els socis concurrents interessats a adquirir, es distribuiran les participacions entre tots ells a prorrata de la seva participació en el capital social.

El preu de les participacions, la forma de pagament i la resta de condicions de l'operació seran les convingudes i comunicades a la societat pel soci que transmet. Si el pagament de la totalitat o part del preu estigués ajornat en el projecte de transmissió, per a l'adquisició de les participacions, seria requisit previ que una entitat de crèdit garantís el pagament del preu ajornat.

En els casos en què la transmissió projectada sigui a títol oneros diferent de la compravenda o a títol gratuït, el preu d'adquisició serà el fixat de comú acord per les parts i, en el seu defecte, el valor raonable de les participacions el dia en què s'hagi comunicat a la societat el propòsit de transmetre. S'entendrà per valor raonable el que determini un auditor de comptes, diferent de l'auditor de la societat i, designat tal efecte pels administradors de la societat. La retribució de l'auditor serà satisfeta per la societat.

El document públic de transmissió haurà d'atorgar-se en el termini d'un mes a comptar des de la comunicació per la societat de la identitat de l'adquiridor o adquiridors.

El soci podrà transmetre les participacions en les condicions comunicades a la societat, quan hagin transcorregut tres mesos des que se l'hagi posat en coneixement a la societat del seu propòsit de transmetre sense que la societat li hagi comunicat la identitat de l'adquiridor o adquiridors.

B) Transmissió forçosa

La transmissió forçosa de participacions socials com a conseqüència de qualsevol procediment de constrenyiment es regirà pel que disposa la Llei de Societats de Responsabilitat Limitada. La societat, en defecte dels socis, podrà exercir el dret d'adquisició preferent

C) Transmissió "mortis causa"

En els casos de transmissió mortis causa de participacions socials, quan siguin adjudicades al cònjuge, ascendents o descendents, no hi haurà dret d'adquisició preferent.

Quan els adjudicataris siguin altres persones, els socis sobrevivents i, en el seu defecte, la societat, tindran un dret d'adquisició de les participacions del soci difunt, valorades pel valor raonable que tenien el dia de la defunció del soci, preu que es pagarà al comptat. Si són

diversos els socis que volen adquirir les participacions, es distribuïran entre tots a prorrata de la seva respectiva participació en el capital social. La valoració es regirà pel que disposa la llei i el dret d'adquisició haurà d'exercitar-se en un termini màxim de tres mesos, a comptar des de la comunicació a la societat de l'adquisició hereditària.

D) El règim de transmissió de les participacions socials serà el vigent a la data en què el soci hagi comunicat a la societat el seu propòsit de transmetre o, si s'escau, a la data de defunció del soci o a la de l'adjudicació judicial o administrativa.

E) Les transmissions de participacions socials que no s'ajustin al que disposa la llei o els presents estatuts no produiran cap efecte enfront de la societat.

Article 8. Documentació de les transmissions i de la constitució de drets reals sobre les participacions socials

Tota transmissió de participacions socials, així com la constitució del dret de penyora, haurà de constar en document públic.

La constitució de drets reals diferents al de penyora sobre les participacions socials haurà de constar en escriptura pública.

La transmissió de participacions socials i la constitució de drets reals sobre les participacions haurà de comunicar-se per escrit a la societat per a la seva constància al llibre registre de socis, indicant les circumstàncies personals, nacionalitat i domicili de l'adquiridor.

Article 9. Llibre registre de socis

La societat portarà un llibre registre de socis, en el qual es faran constar la titularitat originària i les successives transmissions, voluntàries o forçoses, de les participacions socials, així com la constitució de drets reals i altres càrregues sobre les participacions. En cada anotació s'indicarà la identitat i domicili del titular de la participació o del dret o càrregues constituït sobre aquelles.

La societat només podrà rectificar el contingut del llibre registre de socis si els interessats no s'han oposat a la rectificació en el termini d'un mes des de la notificació fefaent del propòsit de procedir-hi.

Qualsevol soci podrà examinar el llibre registre de socis, que ha de ser dut i custodiat per l'Òrgan d'Administració.

Les dades personals dels socis podran modificar-se a instància seva, sense sortir efectes enfront de la societat mentre no quedin reflectits en aquell llibre.

El soci i els titulars de drets reals o càrregues sobre les participacions socials tenen dret a obtenir certificació de les participacions, drets o càrregues registrats al seu nom.

Article 10. Drets reals sobre les participacions

En cas de copropietat, usdefruit, penyora i embargament de les participacions socials, s'observaran les prescripcions de les disposicions legals vigents.

TÍTOL III. ÒRGANS DE LA SOCIETAT

Secció primera. De la Junta General

Article 11. Disposicions generals

La voluntat dels socis, expressada per majoria, regirà la vida de la societat.

La majoria haurà de formar-se necessàriament en Junta General.

Tots els socis, fins i tot els dissidents i els que no hagin participat a la reunió, queden sotmesos als acords de la Junta General.

Article 12. Competència de la Junta General

És competència de la Junta General deliberar i acordar sobre els assumptes següents:

- a) La censura de la gestió social, l'aprovació de comptes anuals i l'aplicació del resultat.
- b) El nomenament i separació dels administradors, liquidadors i, si s'escau, dels auditors de comptes, així com l'exercici de l'acció social de responsabilitat contra qualsevol d'ells.
- c) L'autorització als administradors per a l'exercici, per compte propi o aliè, del mateix, anàleg o complementari gènere d'activitat que constitueixi l'objecte social.
- d) La modificació dels estatuts socials.
- e) L'augment i la reducció del capital.
- f) La transformació, fusió i escissió de la societat.
- g) La dissolució de la societat.

h) Qualsevol altres assumptes que expressament reservin la llei o els presents estatuts a la seva competència.

Article 13. Adopció d'acords

Els acords socials s'adoptaran per majoria dels vots vàlidament emesos, sempre que representin com a mínim un terç de vots corresponents a les participacions socials en què es divideix el capital social. No es computaran els vots en blanc.

Per excepció al que disposa el paràgraf anterior:

a) L'augment o reducció del capital, la dissolució per acord de la Junta General i qualsevol altra modificació dels estatuts socials per a la qual no s'exigeixi majoria qualificada, requeriran el vot favorable de més de la meitat dels vots corresponents a les participacions en què es divideixi el capital social.

b) La transformació, fusió o escissió de la societat, així com la supressió del dret de preferència en els augments de capital, l'exclusió de socis i l'autorització perquè els administradors puguin dedicar-se per compte propi o aliè al mateix, anàleg o complementari gènere d'activitat que constitueixi l'objecte social, requerirà el vot favorable de, com a mínim, dos terços dels vots corresponents a les participacions en què es divideixi el capital social.

Tot això sens perjudici del previst en quant a majories als articles 68.2 i 69.2 de la Llei de Societats de Responsabilitat Limitada i dels supòsits en què la llei exigeixi el consentiment de tots els socis.

Article 14. Conflicte d'interessos

El soci no podrà exercir el dret de vot corresponent a les seves participacions socials quan es trobi en algun dels casos de conflicte d'interessos als quals fa referència la llei.

En aquestes situacions, les participacions del soci sotmès a la situació de conflicte d'interessos es deduiran del capital social pel còmput de la majoria de vots que, en cada cas, sigui necessària.

Article 15. Convocatòria

La Junta General serà convocada pels administradors i, si s'escau, pels liquidadors de la societat.

Els administradors convocaran la Junta General per a la seva celebració dins dels sis primers mesos de cada exercici, amb la finalitat de censurar la gestió social, aprovar, si s'escau, els comptes de l'exercici anterior i resoldre sobre l'aplicació del resultat.

Els administradors convocaran necessàriament la Junta General quan ho sol·licitin un o diversos socis que representin, com a mínim, el 5% del capital social, expressant a la sol·licitud els assumptes que s'hauran de tractar a la Junta. En aquest cas, la Junta General haurà de ser convocada per a la seva celebració dins del mes següent a la data en què s'hagi requerit notarialment als administradors per convocar-la. Necessàriament s'han d'incloure a l'ordre del dia els assumptes que hagin estat objecte de sol·licitud.

La convocatòria es comunicarà per carta certificada, amb justificant de recepció, o burofax dirigit personalment a cada soci al domicili designat a l'efecte o al que consti al llibre registre de socis. S'ha d'expressar el nom de la societat, la data i hora de la reunió; l'ordre del dia, en el qual figuraran els assumptes que s'han de tractar, i el nom de la persona o persones que realitzen la comunicació.

Entre la convocatòria i la data prevista per a la celebració de la reunió, haurà d'existir un termini de, com a mínim, quinze dies, que es computarà a partir de la data en què hagi estat remesa la comunicació al darrer dels socis. Per als casos de fusió i escissió, l'antelació haurà de ser d'un mes com a mínim.

Article 16. Junta Universal

No obstant el que disposa l'article anterior, la Junta General s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda, amb el caràcter d'universal, per tractar de qualsevol assumpte, sempre que estigui present o representat tot el capital social i els assistents acceptin per unanimitat la celebració de la reunió i l'ordre del dia de la mateixa.

Article 17. Assistència i representació

Tots els socis tenen dret a assistir a la Junta General. Els socis podran fer-se representar a la Junta per qualsevol altra persona, sigui o no soci de la societat.

La representació comprendrà la totalitat de les participacions de les quals sigui titular el soci representat.

La representació és sempre revocable. L'assistència personal del representat a la Junta tindrà valor de revocació.

Article 18. Mesa de la Junta

Actuaran de president i secretari de la Junta els socis designats, al començament de la reunió, pels assistents a la Junta

Article 19. Acta de la Junta Tots els acords socials hauran de constar en acta. L'acta de la Junta General inclourà necessàriament la llista d'assistents i haurà de ser aprovada per la Junta al final de la reunió o, en el seu defecte, i dins del termini de quinze dies, pel president de la Junta General i dos socis interventors, un en representació de la majoria i l'altre per la minoria, tot això sens perjudici del que disposa la llei per l'acta notarial.

Secció segona. De l'Òrgan d'Administració**Article 20. Administració i representació de la societat**

Sens perjudici de les competències que per llei o per aquests estatuts corresponguin a la Junta General, la societat serà representada, regida i administrada, alternativament a elecció de la Junta General, per:

- a) Un administrador únic, que ostentarà la representació de la societat.
- b) Diversos administradors que actuïn conjuntament.

En aquest cas, l'acord que organitzi així l'administració haurà de fixar el nombre d'administradors, que no podrà excedir de cinc. Hauran d'actuar conjuntament almenys dos qualsevol d'ells.

- c) Diversos administradors que actuïn solidàriament. En aquest cas, l'acord que organitzi així l'administració haurà de fixar el nombre d'administradors, que no podrà excedir de cinc. Cada un d'ells podrà exercir plenament totes i cada una de les facultats dels administradors
- d) Un Consell d'Administració, integrat per un mínim de tres i un màxim de set membres. En aquest cas, el poder de representació correspondrà al Consell, que actuarà col·legiadament i el seu funcionament es regirà per l'establert en l'article 25 següent.

Article 21. Facultats de l'Òrgan d'Administració

Correspon a l'Òrgan d'Administració, la gestió, administració i representació de la societat.

Article 22. Nomenament

Per ser administrador no serà necessari ostentar la condició de soci. Poden ser-ho tant persones físiques com jurídiques.

No podran ser administradors ni ocupar càrrecs a la societat, les persones incompatibles conforme a la Llei 2/1995, de 11 de maig, i demés normativa estatal o autonòmica aplicable, en la mesura i condicions determinades a les mateixes, ni les persones afectades per les prohibicions establertes per l'article 58.3 de la Llei de Societats de Responsabilitat Limitada.

Article 23. Durada

El càrrec d'administrador tindrà durada indefinida, sens perjudici de poder ser separats de l'administració en qualsevol moment, per acord en Junta General dels socis que representin dos terços dels vots corresponents a les participacions socials en què es troba dividit el capital social.

Article 24. Gratuïtat del càrrec

El càrrec d'administrador serà gratuït

Article 25. Particularitats del Consell d'Administració

Quan l'administració i representació de la societat s'encomani a un Consell d'Administració, seran d'aplicació les normes que seguidament s'estableixen:

A) El Consell d'Administració estarà compost de tres consellers, com a mínim, i [set] com a màxim, elegits per la Junta General, que en decidirà el nombre exacte.

B) El Consell d'Administració elegirà d'entre els seus membres un president i un secretari. També podrà nomenar, d'entre aquests membres, un vice-president i un sots-secretari.

El secretari i, si es nomena, el sots-secretari, podran o no ser membres del Consell.

C) El Consell d'Administració es reunirà quantes vegades ho exigeixi l'interès de la societat, al domicili social o a qualsevol altre lloc. Correspon convocar-lo al president, amb assenyalament de l'ordre del dia, lloc, data i hora de reunió, bé per pròpia iniciativa, bé a petició de qualsevol conseller, perquè la reunió se celebri dins del termini de vint dies a comptar des d'aquell en què va ser requerit per convocar-lo, incloent a l'ordre del dia els assumptes objecte de la sol·licitud.

D) La convocatòria del Consell d'Administració es farà per carta certificada, amb justificació de recepció, o per burofax amb una antelació mínima de deu dies, dirigit personalment a cada

conseller al domicili que consti en el seu nomenament o al que, en cas de canvi, hagi notificat a la societat.

Serà vàlida la reunió del Consell sense prèvia convocatòria quan, estant reunits tots els seus membres, decideixin per unanimitat celebrar la sessió.

E) Perquè quedi constituït vàlidament hauran d'estar presents o representants degudament, sempre per un altre conseller, la meitat més un dels seus components. La representació es conferirà per carta dirigida al president. Dirigirà les deliberacions el President o en el seu defecte, el conseller que sigui designat President de la sessió. Els acords s'adoptaran per majoria absoluta dels consellers concurrents a la reunió.

F) Les discussions i acords del Consell d'Administració es portaran a un llibre d'actes, que seran signades pel president i el secretari, o pel vice-president i el sots-secretari, si s'escau. Les certificacions de les actes seran expedides pel secretari del Consell, o en la seva absència, pel sots-secretari, amb el vist-i-plau del president o del vice-president.

G) El Consell podrà delegar totes o part de les seves facultats que es puguin delegar d'acord amb la llei en un o diversos consellers, determinant si són diversos la forma en què han d'actuar. Serà necessari que l'acord es prengui amb el vot favorable de, com a mínim, els dos terços dels components del Consell.

TÍTOL IV. EXERCICI SOCIAL I COMPTES ANUALS

Article 26. Exercici social

L'exercici social començarà el dia 1 de gener i acabarà el dia 31 de desembre de cada any.

Per excepció, el primer exercici s'iniciarà el dia de la signatura de constitució i conclourà el dia 31 de desembre del mateix any.

Article 27. Comptes anuals

L'Òrgan d'Administració haurà de formular, en el termini màxim de tres mesos comptats a partir del tancament de l'exercici social, els comptes anuals, l'informe de gestió, quan hi estigui obligat, i la proposta d'aplicació del resultat, que es posarà a disposició dels socis, juntament amb l'informe dels auditors de comptes, quan procedeixi, tenint els socis drets a examinar-los, amb tots els seus antecedents, d'acord amb el que preveu la llei.

TÍTOL V. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 28. Dissolució

La societat es dissoldrà per acord dels socis o per qualsevol de les altres causes que estableix la llei.

Article 29. Liquidació

Acordada la dissolució, s'obrirà el període de liquidació que duran a terme els administradors en el moment de la dissolució o qui designi la Junta General que acordi la dissolució.

Un cop satisfets tots els creditors o consignat l'import dels seus crèdits en una entitat de crèdit del terme municipal en què radica el domicili social, l'actiu resultant es repartirà entre els socis, en proporció a la seva participació en el capital social.

Article 30. Reactivació

Acordada la dissolució i mentre que no s'hagi iniciat el pagament de la quota de liquidació als socis, la Junta General podrà acordar el retorn de la societat dissolta a la seva vida activa, sempre que hagi desaparegut la causa de dissolució i el patrimoni comptable no sigui inferior al capital social.