

INDICE

1. OBJETO DEL PROYECTO	6
1.1. Introducción	6
1.2. Antecedentes	7
1.3. Justificación del plan de empresa	8
1.4. Sumario	10
2. INTRODUCCION A UN PLAN DE EMPRESA	12
2.1. Consideraciones previas de un plan de empresa	12
2.2. Etapas de un plan de empresa	15
2.2.1. Misión de la empresa	16
2.2.2. Análisis interno	16
2.2.3. Análisis externo	17
2.2.4. Evaluación de la situación actual	17
2.2.5. Plan de marketing	18
2.2.6. Plan de operaciones	18
2.2.7. Plan de recursos humanos	18
2.2.8. Plan jurídico-legal	19
2.2.9. Plan económico-financiero	19
3. DEFINICION DE LA MISION DE LA EMPRESA	20
3.1. Misión	20
3.2. Modelo de negocio	20
3.3. Factores claves del éxito	21
3.4. Cadena de Valor	24
4. ANALISIS GENERAL	26
4.1. Análisis Interno	26
4.2. Descripción del promotor	27
4.3. Análisis Externo	29
4.3.1. Definición del mercado de referencia	29
4.3.2. Análisis del sector	30
4.3.3. Perfil del cliente	32
4.3.3.1. Poder de negociación de los clientes	33
4.3.3.2. Rivalidad entre los competidores existentes	33
4.3.3.3. Amenazas de productos y servicios sustitutivos	34

4.3.3.4. Poder de negociación de los proveedores	35
4.3.3.5. Amenaza de los nuevos competidores. Barreras de entradas	35
4.4. Evaluación de la situación actual	35
4.4.1. Diagrama DAFO	36
4.4.1.1. Oportunidades	36
4.4.1.2. Amenazas	37
4.4.1.3. Fortalezas	38
4.4.1.4. Debilidades	39
4.4.2. Cuadro resumen del diagrama DAFO	39
5. PLAN DE MARKETING	40
5.1. Introducción	40
5.2. Estrategia de los segmentos o posicionamiento	41
5.3. Definición del marketing-mix	41
5.3.1. Producto	41
5.3.2. Ventajas competitivas	43
5.3.3. Precio	44
5.3.4. Comercialización	45
5.3.5. Comunicación	46
6. PLAN DE OPERACIONES	49
6.1. Introducción	49
6.2. Análisis de localización	50
6.2.1. Introducción a la localización	50
6.2.2. Análisis preliminar	51
6.2.3. Búsqueda de alternativas	52
6.2.4. Técnica elegida y evaluación de alternativas	53
6.2.5. Justificación de la elección	54
6.3. Procesos y operaciones	55
6.4. Compras de materias primas	56
6.5. Definición de los servicios adicionales	56
6.5.1. Comedor	56
6.5.2. Lavandería	57
6.5.3. Salas comunes	57
6.5.4. Sala de reprografía	57
6.6. Capacidad	57
6.6.1. Edificio	57
6.6.2. Personal	58

6.6.2.1. Limpieza y Lavandería	58
6.7. Organización	59
6.8. El Edificio	59
6.9. Mobiliario	60
7. PLAN DE RECURSOS HUMANOS.....	61
7.1. Descripción de las principales áreas funcionales	61
7.2. Descripción de los puestos de trabajo.....	61
7.2.1. Dirección.....	61
7.2.2. Administración	62
7.2.3. Conserjería	62
7.2.4. Personal de limpieza y lavandería.....	63
7.3. Rasgos generales para el perfil de los candidatos	63
7.4. Gestión del compromiso y cultura corporativa	64
7.5. Política retributiva	66
7.5.1. Implantación de una política retributiva	68
7.5.1.1. Descripción de los puestos.....	70
7.5.1.2. Valoración de los puestos	70
7.5.1.3. Elaboración del ranking	70
7.5.1.4. Tabla de regresión.....	71
7.5.1.5. Cálculo de la equidad interna	72
7.6. Estructura salarial: Bandas Semi-anchas.....	72
7.7. Evaluación de rendimiento	74
7.8. Organigrama de la empresa.....	75
8. PLAN JURIDICO-LEGAL.....	77
8.1. Diferentes formas jurídicas.....	77
8.1.1. Empresa individual	77
8.1.2. Sociedad civil.....	77
8.1.3. Sociedad colectiva.....	79
8.1.4. Sociedad comanditaria	79
8.1.5. Sociedad de responsabilidad limitada	80
8.1.6. Sociedad anónima	82
8.1.7. Cooperativas	83
8.2. Forma jurídica seleccionada.....	84
8.3. Principales trámites para la constitución	84
8.4. Seguros necesarios	85
8.5. Resumen de la normas de funcionamiento	86

9. PLAN ECONOMICO-FINANCIERO	88
9.1. Introducción	88
9.2. Análisis de inversiones	88
9.3. Evaluación de costes	91
9.4. Estudio Financiero	91
9.4.1. Previsiones financieras	92
9.4.2. Análisis de sensibilidad	103
9.4.3. Cálculo de los flujos de caja	104
9.4.4. Cálculo del VAN, TIR y pay-back	106
9.4.5. Valoración de la empresa	107
10. CONCLUSION	108
11. RECOMENDACIONES	108
11.1. Posibles soluciones	108
ANEXO 1. Números de matriculados en los programas	111
ANEXO 2. Resultado Encuesta	112
ANEXO 3. Plano de habitación tipo	114
ANEXO 4. Listado de residencia en Madrid	115
ANEXO 5. Distribución en planta del edificio	118
ANEXO 6. Cuadrante de horarios	119
ANEXO 7. Datos y tablas del estudio de sensibilidad	121
BIBLIOGRAFIA	151
Webs	151
Libros	152
Apuntes y Notas Técnicas	152