



Máster Universitario en Gestión Administrativa

Trabajo Fin de Máster

Apertura de un hotel en el casco antiguo de la ciudad de
Ibiza: asesoramiento integral y posibles retos en el
conjunto histórico-artístico de Dalt Vila

Presentado por:
Alba Fuster Torres

Dirigido por:
Prof. Javier Sala Reche

Septiembre-2023

ÍNDICE

1. Resumen / <i>abstract</i>	3
2. Introducción	5
3. Objetivos y metodología a seguir	6
4. Dalt Vila: presentación de la zona	7
a) Marco histórico y principales características	7
b) Ubicación del hotel	9
5. Marco normativo	10
a) Legislación urbanística	11
b) Legislación en materia de turismo	15
c) Ordenanzas municipales	16
6. Dando forma al modelo de negocio	17
a) Constitución de la sociedad	17
b) Obtención del certificado digital	19
c) Deberes y obligaciones: fiscalidad y contabilidad	21
7. Trámites con los organismos locales y nacionales	23
a) Ayuntamiento de Ibiza	24
b) <i>Consell d'Eivissa</i>	25
c) Registro de huéspedes	27
d) Otros	28
8. Guía de asesoramiento laboral	29
a) Los administradores y la empresa: obligaciones	31
b) Trabajadores	33
9. ¿Cómo afrontar los retos que plantea la zona?	35
a) Materia urbanística	35
b) Estacionalidad	37
10. Conclusiones	40
11. Bibliografía	42
a) Urbanismo	42
b) Patrimonio	43

c) Turismo	43
d) Tributación	43
e) Laboral	44
f) Otros	45
g) Webgrafía	46

1.RESUMEN / *ABSTRACT*

Cuando alguien nos habla de Ibiza probablemente nos vendrá a la mente el turismo de sol y playa, las discotecas, el lujo pretensioso... Pero la isla es mucho más que eso: es un lugar repleto de historia, que alberga uno de los conjuntos histórico-artísticos más destacables del Mediterráneo, *Dalt Vila*, y que tiene una cara mucho más tranquila y sosegada, que, sin duda, aún está por descubrir.

En este contexto, se planteará el hipotético caso de dos socios que pretenden abrir un pequeño hotel en el casco antiguo de la ciudad de Ibiza, zona protegida por su valor histórico. Es mucha la normativa que se ha ido desarrollando en Baleares y en concreto, en Ibiza, desde finales de los años 80, con el objetivo de crear un marco teórico que permitiese conservar la zona, especialmente a partir de la llegada cada vez más masiva de turistas a las islas. Por lo tanto, será un tipo de negocio que, por las peculiaridades del barrio donde se encuentra, requerirá de un asesoramiento acorde a sus necesidades.

De esta forma, el presente trabajo pretende, desde la perspectiva del gestor administrativo, ofrecer un plan de asesoramiento completo, que abarcará diferentes ámbitos, como el fiscal, el laboral y el mercantil, y tratará de resolver todos los trámites con los organismos autonómicos y municipales, siempre teniendo en cuenta los reglamentos y normativas que protegen el patrimonio de la zona. Va a ser un recorrido global, que terminará con algunas propuestas para sobrellevar los posibles retos con los que los clientes se podrán encontrar.

When someone talks about Ibiza, beach tourism, clubs and pretentious luxury probably come to mind. But the island is much more than that: it is a place full of history, home to one of the most remarkable historical-artistic sites in the Mediterranean, Dalt Vila, and which has a much quieter and calmer side, which is undoubtedly yet to be discovered.

In this context, a hypothetical case of two partners who aim to open a small hotel in the old town of Ibiza, an area protected for its historical value, will be discussed. Many regulations have been developed in the Balearic Islands and specifically Ibiza, since the late 1980s, with the objective of creating a theoretical framework to preserve the area, especially since the increasingly massive arrival of tourists to the islands. Therefore, it will be a type of business that, due to the peculiarities of the neighbourhood where it is located, will require advice according to its needs.

In this way, the present work intends, from the perspective of the administrative manager, to offer a complete advice plan, which will cover different areas, such as tax, labour and commercial, and will try to solve all the procedures with autonomous and municipal organisms, always considering the rules and regulations that protect the heritage of the area. It will be a global journey, which will end with some proposals to overcome the possible challenges that clients may encounter.

2. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo pretende exponer cuál sería el asesoramiento óptimo por parte de una gestoría para un cliente que desea abrir un hotel en el casco antiguo de la ciudad de Ibiza. La elección de este tema, parte principalmente de dos puntos: yo misma soy natural de la isla, por lo que tenía un especial interés en desarrollar una temática que me resultase cercana y sobre la cual pudiese realizar las consultas e investigaciones pertinentes de forma más práctica; y por otro lado, la zona tiene unas características propias que me permitirían abordar otras temáticas de interés, como es el tema de la estacionalización en las Baleares, o la conservación del patrimonio histórico y cultural.

Y es que la isla de Ibiza tiene múltiples caras muy diferentes entre sí. No sería lo mismo asesorar la apertura de un hotel en una zona rural, enfrente del mar, o, como en el caso a tratar en este ensayo, en el municipio de Ibiza, en una zona urbana y en concreto, dentro del casco antiguo. Y es que el área fue declarada Patrimonio de nuestro país a finales de los 60 y Patrimonio Mundial a finales de los 90, por lo que se hablará de los detalles a tener en cuenta para esta particularidad.

Por otro lado, la profesión del gestor administrativo requiere de conocimiento específico en muchos ámbitos diferentes, ya que precisamente uno de sus rasgos característicos es la capacidad de orientar al cliente de forma global, ofreciendo una visión panorámica que le acompañará durante toda la gestión. Por lo tanto, este trabajo va a tratar de plasmar esta forma de actuar y asesorar tan características, ya que se abordarán diferentes aspectos, como la fiscalidad, el asesoramiento laboral o los trámites con los organismos locales, los cuales será necesario contemplar de forma conjunta.

Además, el trabajo del gestor resulta especialmente útil en una isla como Ibiza, que vive del turismo fundamentalmente extranjero y en la que mucha gente decide invertir o iniciar un negocio. La mayoría de las personas requieren de un asesoramiento que conozca las particularidades de la isla y que por supuesto les ayude a relacionarse con una administración muchas veces compleja e inaccesible.

Respecto a la situación de nuestro hipotético cliente, vamos a estar hablando de dos socios, el cliente 1 y el cliente 2, que tienen la intención de abrir un hotel de una estrella, Sa Murada, situado en la zona de *Dalt Vila*, el casco antiguo de la ciudad de Ibiza. El local estará alquilado, y contará con licencia previa de actividad, ya que funcionó como un hotel previamente. Este hotel dispondrá de 10 habitaciones y una cafetería. No se pretende realizar ampliación de plazas, ni reformas estructurales del local.

3. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA A SEGUIR

Respecto a los objetivos del trabajo, se plantean los siguientes:

- Plasmar un asesoramiento global propio de la labor de un gestor administrativo.
- Exponer los principales retos que plantea la apertura de un hotel en Dalt Vila y plantear posibles soluciones.
- Conocer la normativa autonómica y municipal en materia de urbanismo, turismo y patrimonio.
- Hablar de las particularidades de abrir un negocio en zona declarada Patrimonio Histórico.

La metodología que se ha seguido ha combinado tareas de investigación y lectura de normativa, legislación y artículos de periódicos, con la búsqueda de información en las diferentes páginas web de los organismos oficiales, así como con la realización de llamadas por teléfono a los mismos y consultas *in situ*. Para el marco legal y de actualidad se han utilizado fundamentalmente el BOE (Boletín Oficial del Estado) y el BOIB (Boletín Oficial de las Islas Baleares), así como periódicos locales como el Diario de Ibiza. Por otro lado, haciendo uso de mi propio certificado digital con el objetivo de poder llegar a más información (muchos procedimientos no son accesibles si no se entra con una firma electrónica), he consultado la página web del *Consell d'Eivissa*, la del Ayuntamiento de Ibiza, la página de la Agencia Tributaria y la del *Govern de les Illes Balears*, entre otras. De esta forma, he conseguido averiguar el funcionamiento de muchos procedimientos y he podido obtener información más detallada para el presente trabajo, realizando en algunos casos capturas de pantalla con el fin de plasmar mejor los diferentes trámites.

Además, ya que actualmente me encuentro trabajando en una asesoría, he podido realizar en persona consultas a las diferentes administraciones de la isla y a algunas notarías, con el fin de aportar información más precisa en lo que se refiere, por ejemplo, a honorarios notariales y precio de las tasas a abonar por el cliente, muchas veces difíciles de encontrar en las páginas web. En concreto, en lo que a notarios se refiere, se ha contactado con la notaría de Maria Eugenia Roa Nonide (C/ Metge Antoni Serra 1, Ibiza, Islas Baleares) y la de Javier Cuevas Pereda (C/ del Faisà 4, bajos, Jesús, Islas Baleares), a los que se agradece su colaboración.

Por último, también se han consultado algunos libros de historia de Ibiza e historia del turismo en la isla, con el fin de dotar de más solidez a la introducción y al apartado que trata de las peculiaridades de la zona. La historia de mi isla es algo que personalmente me apasiona, por lo que he tratado de ser lo más rigurosa posible en el momento de exponer la información.

4. *DALT VILA*: PRESENTACIÓN DE LA ZONA

El caso antiguo de la ciudad de Ibiza, también conocido como *Dalt Vila*, ha sido una zona de gran trascendencia histórica. Habitado por diferentes culturas a lo largo de los siglos y articulado alrededor del principal puerto de la isla, el barrio ha ido cambiando con el paso de los años, hasta llegar a configurarse como lo que es a día de hoy: un espacio cargado de historia y de gran interés turístico y cultural. El recinto amurallado, declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1999, es junto con los barrios de La Marina y Sa Penya un lugar para perderse y un reclamo para los millones de turistas que visitan la isla cada año. En este punto se pretende presentar brevemente su historia, para entender su gran importancia a día de hoy y la necesidad de establecer una legislación especial que ayude a preservar su esencia e identidad.

a) Marco histórico y principales características

Según las fuentes, la ciudad se fundó de la mano de los fenicios, en el año 654 a.C., quienes dieron a la isla el nombre de Ibosim, “isla del dios Bes”. Estos primeros habitantes aprovecharon la colina del *Puig de Vila* para gozar de mayor visibilidad y protección frente a asedios marítimos, organizando sus asentamientos a modo de acrópolis. La cultura púnica, caracterizada por su gran espíritu comerciante, fue determinante para Ibiza, ya que contribuyó a que se configurase como un importante puerto en las principales rutas del Mediterráneo.

Con la caída de la ciudad de Cartago en el 146 a.C., Ibiza pasó a ser parte de la federación de Roma, manteniendo su presencia a nivel comercial y estratégico. Sin embargo, con la llegada de tribus vándalas y bizantinas, pronto empezaría unos siglos de gran decadencia y oscuridad. Tendría que ser mucho más adelante, ya en el siglo X d.C., cuando la isla recuperará su estatus perdido al instalarse en ella población árabe. Como parte del Al-Ándalus, Ibiza pasará a ser conocida como *Madina Yabisah*, durante unos años de gran crecimiento en los que se desarrollarán novedosas técnicas de regadío y cultivo, que van a permitir impulsar la tecnología de la isla. En este momento, además, empezamos a ver cierta organización arquitectónica en *Dalt Vila*, ya que se construyeron las primeras murallas árabes.

No obstante, los asentamientos ubicados en el actual casco antiguo seguían teniendo hasta el momento cierto carácter inestable, y de alguna manera provisional, debido a la falta de estructuras defensivas sólidas. Los constantes ataques piratas y la inestabilidad de la época hicieron que la medina islámica se viese constantemente amenazada.

Será a partir de 1235, con la conquista de la isla por parte de tropas catalanas, cuando va a empezar a darse una mayor planificación urbana y defensiva que va a sentar las bases de lo que más adelante acabará traducéndose en una ciudad en toda regla. Las antiguas y ya debilitadas murallas árabes van a sustituirse por construcciones mucho más sólidas, que con el paso de los años van a verse sometidas a un continuo reforzamiento. Sin embargo, los habituales ataques marítimos van a hacer necesaria la construcción en el siglo XVI de unas murallas definitivas,

inspiradas en las estructuras defensivas italianas de la época, configurando todo el recinto que podemos apreciar a día de hoy. El encargado del proyecto fue el ingeniero italiano Giovanni Battista Calvi, famoso por ser el autor de diferentes proyectos similares en varias ciudades del Mediterráneo. Destaca del estilo de la época, la construcción de muros amplios, complementados con diferentes baluartes para dar aún más seguridad a los recintos.

A partir de la edificación de las murallas, van a empezar a diferenciarse dos sectores. Por un lado, todo el barrio articulado intramuros, donde a parte de viviendas, se encontraban los principales edificios administrativos y religiosos. Sus condiciones geográficas condicionaron la estructura urbanística, haciendo que las casas se construyesen apiladas, rodeadas de un entramado de estrechos callejones que combinan con las diferentes plazas y baluartes a lo largo de toda la colina del *Pla de Vila*. Por otro lado, situados fuera de las murallas, nos encontramos con los arrabales, los conocidos barrios de La Marina y *Sa Penya*, donde se desarrollaba toda la actividad portuaria y artesana. Éstos se configuraron como barrios de pescadores, caracterizados por una constante ida y venida de visitantes, comerciantes y trabajadores del puerto. Durante los siglos XVII y XVIII, fueron adquiriendo más importancia y creciendo cada vez más, llegando así al siglo XIX, momento en el que la vida urbana se extendió hacia el este de La Marina, con la construcción del paseo de Vara de Rey, y se finalizaron las obras del puerto.

Con la llegada del turismo de masas a partir de la década de 1930, vemos como el número de visitantes que llegaban a la isla, creció exponencialmente. El barrio de *Dalt Vila* y sus alrededores, zonas tradicionalmente residenciales, donde vivían trabajadores, artesanos y comerciantes, empezaban a ser de gran interés por su historia, su cultura, y su carácter único. Los pequeños comercios ya existentes, comenzaron a orientar su actividad al turismo, y poco a poco nuevas tiendas abrían, o se remodelaban antiguos edificios para convertirlos en cafés, restaurantes u hoteles. En 1933 por ejemplo, se construyó a las puertas del barrio de La Marina el famoso Hotel Montesol, conocido por su estilo colonial y sus fascinantes vistas a *Dalt Vila*. Durante estos años, se edificaron también numerosas viviendas que a día de hoy son consideradas bienes catalogados, como *Cas Saboner* (1932) y *Can Calbet* (1934).

Finalmente, durante los años 60, con el comienzo de la Guerra de Vietnam y el consecuente inicio del movimiento *hippie*, muchos visitantes se acercaron a la isla en búsqueda de esa libertad, contacto con la naturaleza y hedonismo que ofrecía el antiguo mito de la Ibiza rural. El concepto de la “isla blanca” y la construcción de su imagen como paraíso del Mediterráneo empieza ahora, y se consolidará durante los años siguientes. A todo esto, se le ha de sumar el ocio nocturno, que con la apertura de las grandes discotecas a finales de los 90 y principios de los 2000, traerá un nuevo público a Ibiza. Su llegada demandó la apertura de muchos más bares de copas y pequeños pubs en la zona de *Dalt Vila*, cambiando de forma definitiva su identidad, un rasgo que perdura hasta el día de hoy.

Actualmente, el casco antiguo de Ibiza es una parada obligatoria para los viajeros que llegan a la isla. En sus calles encontraremos una gran variedad de restaurantes, tiendas de artesanía, mercados locales y varios de los museos más importantes. Destacan especialmente el Museo

de Arte Contemporáneo (MACE), el Museo Puget, y el Centro de Interpretación de Medina Yabisa, que estudia la época andalusí. Además, cada vez son más frecuentes las visitas guiadas y las proyecciones de cine al aire libre, un tipo de oferta que complementa al ya mencionado ocio nocturno.

A modo de cierre, y a partir de todo lo expuesto anteriormente, podemos establecer que las principales características y reclamos de la zona son:

- Gran interés histórico y cultural.
- Arquitectura y paisajes pintorescos.
- Amplia oferta gastronómica y de ocio nocturno.

b) Ubicación del hotel



Figura 1: *Dalt Vila*, enmarcado en rosa, ubicada al sur del barrio de la Marina. Fuente: Bc-maps.com

El hotel de nuestros clientes se encontrará dentro de las murallas de *Dalt Vila*, zona delimitada con color fucsia en la Figura 1. Al norte de la zona amurallada quedaría ubicado el barrio de la Marina. En la Figura 2, se puede apreciar la pequeña colina que forma el barrio, con la catedral al fondo y tramos de la muralla en la parte izquierda de la fotografía.



Figura 2: *Dalt Vila* al fondo con la catedral. A pie de puerto, el barrio de la Marina. Fuente: www.ibizaisla.es

5. MARCO NORMATIVO

Una vez expuesta la importancia histórica, arquitectónica y turística de la zona, se pretende presentar y analizar en este punto la legislación actual en materia de urbanismo, gestión de patrimonio histórico, turismo, así como la que trata otros aspectos de rango más local (contaminación acústica, horarios de apertura de establecimientos y conservación de edificaciones). Debido al alcance y a la extensión del presente trabajo, se desarrollarán con más detalle algunas de las normas. Este apartado es importante ya que configurará el marco teórico y de actuación para el asesoramiento de nuestro cliente.

Cabe destacar, que la gran mayoría de las competencias en estos ámbitos están cedidas a las Comunidades Autónomas. En el caso de Baleares, son al mismo tiempo, los Consejos Insulares (el de Ibiza recibió las competencias de patrimonio en el año 1995) y los diferentes municipios, los encargados de gestionar de forma conjunta, todo lo relacionado con urbanismo, turismo y patrimonio. Por lo tanto, en este punto se pretenden exponer todos estos elementos que, actuando a diferentes niveles (local, insular, autonómico y estatal), forman parte de un todo.

a) Legislación actual: urbanismo y patrimonio histórico

A nivel estatal, y presentado de forma cronológica, el marco legislativo en materia de urbanismo y conservación del patrimonio histórico, está comprendido fundamentalmente por:

-Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Este reglamento establece la necesidad de obtener una licencia para, entre otras, obras de modificación o rehabilitación del interior del edificio, de fachadas y de exteriores (art. 1). La licencia deberá ser expedida por el Ayuntamiento correspondiente (art. 6), y su solicitud deberá contar con un informe técnico (art. 4). Cualquier infracción de lo expuesto en este reglamento, especialmente la ausencia de licencia, será objeto de sanción por parte de la Administración (art. 53).

-Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Como se ha comentado en la introducción, parte del casco antiguo de la ciudad de Ibiza fue declarado el 13 de febrero de 1969 “Conjunto histórico-artístico”, pasando a formar parte oficialmente del Patrimonio Histórico Español (*Boletín Oficial del Estado: lunes 3 de marzo de 1969, Núm. 53*). Esta ley nace con el objetivo de reunir toda la información dispersa y proporcionar un marco sólido acerca de cómo se debe preservar y conservar el patrimonio en nuestro país. Es interesante destacar que, al consultar la página web del Ministerio de Cultura y Deporte (<https://www.culturaydeporte.gob.es/cultura/patrimonio/bienes-culturales-protegidos/niveles-de-proteccion/regimen-general.html>), dentro del apartado de Patrimonio, encontramos que se han definido tres categorías que gozarán de niveles de protección diferentes:

- Patrimonio Histórico Español: nivel básico de protección.
- Inventario General de Bienes Muebles: nivel medio de protección. Elementos con un valor superior al de los de la primera categoría.
- Bien de Interés Cultural (BIC): nivel superior de protección. Bienes que requieren la tramitación de un expediente administrativo y de un informe favorable emitido por un organismo de autoridad, como los designados por las Comunidades Autónomas, una de las Reales Academias o una Junta Superior, entre otros.

Sin embargo, cabe destacar que estas categorías no se presentan de forma aislada, ya que suelen entremezclar rasgos comunes, por lo que a veces resulta difícil definir los elementos o bienes que las componen. En el caso de los BICs, suele ser relativamente claro, ya que normalmente se redactan catálogos específicos. Pero, por ejemplo, en lo que se refiere a *Dalt Vila*, está considerada Conjunto histórico-artístico, que al mismo tiempo entra dentro de la categoría de bienes culturales protegidos y a su vez dentro de la de bienes inmuebles. Además, la propia ciudad de Ibiza y las murallas también aparecen en la web del Ministerio de Cultura como bienes inmuebles.

Por lo tanto, más que centrarse en definir la categoría exacta a la que pertenece *Dalt Vila*, este trabajo incidirá más en que se trata de una zona protegida, integrada por diferentes elementos

aislados considerados BIC, y que por lo tanto requieren de una atención y de una protección específicas.

Por otro lado, la página web del Ayuntamiento de la ciudad de Ibiza también ofrece una clasificación del patrimonio existente, el cual queda organizado de la siguiente forma:

- Catálogo de *Dalt Vila*
- Catálogo de La Marina - *Sa Penya* - Vara de Rey
- Catálogo de arquitectura urbana de extramuros
- Catálogo de patrimonio rural
- Catálogo de yacimientos arqueológicos

-Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Habla sobre los diferentes elementos que participan del proceso de edificación.

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Se redactó este texto refundido con el objetivo de reunir la legislación dispersa. Resulta interesante el artículo 20, donde se habla de la importancia de mantener la armonía arquitectónica en los conjuntos histórico-artísticos (entre otros). Las edificaciones nunca deberán impedir, con elementos agresivos, la contemplación del patrimonio que les rodee.

Por otro lado, a nivel autonómico y municipal encontramos:

-Plan General de Ordenación Urbana de Eivissa (1987), de ahora en adelante PGOU. Como las competencias en materia de ordenación urbana están actualmente en manos de las Comunidades Autónomas, y al mismo tiempo, en manos de los organismos locales, este plan nace con el objetivo de crear un marco de referencia en materia de urbanismo en el municipio de Ibiza. El Plan fue redactado en 1987, pero en 2015 se realizaron modificaciones importantes, quedando actualizado el documento.

En lo que se refiere al presente trabajo, un aspecto relevante del plan, es el tratado en el apartado 5.6.2, donde se habla de la necesidad de obtener licencia municipal para obras de ampliación y modificación (entre otras). La licencia se deberá tramitar, en este caso, frente al Ayuntamiento de Ibiza, y el procedimiento requerirá la intervención de un arquitecto técnico, quien certificará los documentos necesarios (apartado 5.6.5).

Respecto a la zona del casco antiguo, en él se incide en que el control sobre el Conjunto Histórico-artístico de *Dalt Vila* está en manos de dos organismos, el Ayuntamiento de Ibiza y la Comisión del Patrimonio Histórico-artístico, regulada a su vez por el Consejo de Cultura de las Islas Baleares (PGOU, sección 3ª, apartado 7.3.2). Será este último quién tendrá que aprobar cualquier licencia de obras.

A fecha de redacción del presente trabajo (julio 2023), se publicó en el Diario de Ibiza la noticia de la aprobación del nuevo Plan General (Redacción. [13 de julio de 2023]. Aprobado el nuevo Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ibiza, *Diario de Ibiza*, <https://www.diariodeibiza.es/ibiza/2023/07/13/consell-aprueba-pgou-municipio-ibiza-89831137.html>), aunque no se ha podido consultar, ya que la información de la página del Ayuntamiento de Ibiza no se encuentra actualizada.

-Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística. Este texto habla, de manera similar al Real Decreto 2187/1978 (pero en este caso más enfocado a Baleares), de las actuaciones que requieren de licencia, de las competencias de los Ayuntamientos y Consejos y de las sanciones e inspecciones, entre otros temas.

-Ley 6/1994, de 13 de diciembre, de atribución de competencias a los Consejos insulares en materia de patrimonio histórico, de promoción sociocultural, de animación sociocultural, de depósito legal de libros y de deportes. Como indica su propio nombre, esta ley refleja la cesión de competencias al Consejo de Ibiza (en este caso), relativas al ámbito del patrimonio histórico.

-Planes Especiales de Protección y reforma interior (la Marina - Sa Penya, 1994 y *Dalt Vila* - el Soto, 1997), de ahora en adelante PEPRI's. Estos planes son consecuencia directa del artículo 20 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, en el que se requiere a los ayuntamientos correspondientes la redacción de un plan especial que garantice la conservación del conjunto, por lo que será donde encontraremos una mayor concreción y especificidad sobre cómo actuar en las zonas de interés cultural. Tal y como se menciona en el apartado 7.2.3 del PGOU, estos documentos nacen con el objetivo de, entre otras cosas, catalogar y clasificar las zonas que requieren de protección concreta (creación de catálogos, informes, etc.), así como de especificar los procedimientos a seguir para su óptima conservación (mediante la redacción de ordenanzas, por ejemplo). Por último, cabe destacar que se diferenciarán dos tipos de niveles de protección, recogidos en el punto 7.2.4 mismo PGOU, el nivel A, de tipo integral (el edificio concebido en su totalidad de elementos), y el nivel B, de tipo estructural (relación del edificio con el entorno).

El PEPRI de mayor relevancia para este trabajo, es el de *Dalt Vila* - el Soto, ya que es la zona donde se encontrará ubicado el hotel (dentro de las murallas renacentistas). En él se habla de la actuación frente a restos arqueológicos, de las responsabilidades de particulares y ayuntamiento, y se establecen diferentes grados de conservación dependiendo de si se tratan de elementos individuales, parcelas, zonas urbanas específicas y zonas de valor arqueológico (Capítulo IV.1. 02, PEPRI *Dalt Vila*).

Se entiende para nuestro caso a analizar, que el hotel está ubicado dentro de una de las categorías anteriormente mencionadas, por lo que hay que informar a nuestro cliente que deberá tener en cuenta la tramitación de una licencia especial (detalladas en el capítulo IV.5.09 del PEPRI *Dalt Vila*) si quisiese hacer algún tipo de obra o modificación en el local. Los organismos encargados son la Comisión de Control Pepri (CCP) y la Comisión de Patrimonio

del Consell Insular (dep.patrimoni@conselldeivissa.es). Además, se le recomienda al cliente que contacte con un arquitecto técnico para todas las futuras gestiones que se requieran.

Debido a la extensión de la normativa, se detallan a continuación algunas de las normas y prohibiciones expuestas en el PEPRI:

ZONA	DICTAMEN	PROHIBICIONES
INTERIOR		
	Respetar estructura y distribución	Colores brillantes (amarillo, violeta, rojo) en maderas
	Uso de materiales a semejanza de los originales	
	Conservación de elementos decorativos originales	
Garajes		
	Máximo 30 vehículos	Acristalamiento
	Espacio cerrado dentro del edificio	
	Se permiten vehículos para cualquier uso	
EXTERIOR		
Fachada		
	No alterar la estética de los edificios de alrededor	Marquesinas
	Preservar elementos originales	Toldos (sólo de lona blanca y enrollables, según zona)
	Preservar tonalidades cromáticas	Carteles luminosos, de neón o de plástico
	Uso de persiana tipo balear	Pérgolas
		Ladrillo visto
Cubiertas		
	1 antena de TV por edificio	Tendederos
	Pavimentación marrón	Aparatos de aire acondicionado
	Teja tipo ibicenco (cerámica)	Paneles solares
		Anuncios publicitarios

Figura 3: Esquema de elaboración propia.

Por lo tanto, se debe concienciar a nuestro cliente de la importancia de cumplir con los dictámenes establecidos en el PEPRI, ya que es mediante el buen seguimiento de estos planes como se instrumentaliza y se consigue la óptima conservación de nuestro patrimonio histórico y cultural, tan amenazado a veces por el auge del turismo de masas en nuestro territorio.

-Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears. Esta ley será muy importante para definir, tanto los Bienes de Interés Cultural (BIC), como los Bienes Catalogados (BC), del casco antiguo. Nace para complementar la Ley de Patrimonio Histórico Español.

-Reglamento insular de Ibiza de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal (2009). Se trata de una ordenanza insular publicada por el Consejo de Ibiza, que surge con el objetivo, entre otras cuestiones, de agilizar los procedimientos administrativos en materia de urbanismo, así como de reducir los procedimientos especiales de actuación en zonas de interés arqueológico, muy comunes en la

isla, y en especial de *Dalt Vila* y alrededores. Se menciona, por ejemplo, la necesidad de simplificar algunos trámites relativos a las cédulas de habitabilidad y se trata el tema de la comunicación previa, documento utilizado en gestiones de urbanismo para presentar la información sobre los interesados.

Por último, en lo que se refiere a intervenciones arqueológicas, se habla de los procedimientos a seguir y de los documentos a aportar en obras que afecten, entre otros, a Bienes de Interés Cultural.

-Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

b) Reglamento en materia turismo

Dentro de nuestro país, la segunda comunidad autónoma que más afluencia de turistas recibe al año es Islas Baleares (situándose después de Cataluña). Según el Instituto Nacional de Estadística, el año pasado visitaron España unos 70 millones de turistas (71.659.281), de los cuales 13 millones (13.203.885) fueron a Baleares. Este volumen tan elevado de visitantes ha ido acompañado de la creación de una normativa turística que tuviese en cuenta la protección y conservación del patrimonio, tanto histórico, como ecológico.

De la misma manera que en materia de urbanismo, y como ya se ha comentado al inicio de este punto, las competencias en ordenación turística están cedidas a las Comunidades Autónomas, y a su vez, a los organismos locales. Queda recogido en el Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares que todo lo relacionado con la gestión y promoción del turismo, estará regulado por los Consejos Insulares correspondientes (art. 70.3, Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears). Es por eso que la mayoría de gestiones importantes las deberemos realizar a través de la sede electrónica del *Consell d'Eivissa* (<https://www.conselldeivissa.es/es/home>).

Sin embargo, a fecha de redacción del presente trabajo no existe aún ninguna normativa propia del Consejo de Ibiza en lo que se refiere a ordenación turística, algo que contradice el artículo 70 de la Ley de Turismo de las Islas Baleares, donde se insta a los Consejos insulares a redactar un plan propio de desarrollo en esta materia. En la isla de Mallorca, por el contrario, sí que encontramos la creación del Plan Estratégico de Turismo de Mallorca (2020-2023), llevado a cabo por la Fundación Turismo Mallorca (<http://nexmallorca.testftm.eu/ca/plan2020-2023>), un organismo derivado del Consejo de la isla. En él se tratan temas como la marca Mallorca como destino turístico, los objetivos a cumplir, así como estrategias de desarrollo y mejora del sector.

-Ley 8/2012 de 19 de Julio, del Turismo de las Illes Balears. El marco base de la regulación turística lo encontramos en esta ley, que como bien queda recogido en su artículo 2, extiende su aplicación, tanto a las administraciones públicas, como a cualquier persona (física o jurídica) que participe del turismo. Las actividades ofrecidas por el hotel Sa Murada, por lo tanto, se verán claramente regidas por lo que esta dicte. Es interesante observar como, dentro de las

diferentes categorías de establecimientos turísticos, el hotel de nuestros clientes sería considerado como “Hotel de ciudad”, ya que cumpliría con la condición de estar ubicado en una zona afectada por la normativa de patrimonio histórico (art. 39).

En ella quedan establecidos los derechos y deberes de las empresas turísticas, como por ejemplo el derecho a pedir subvenciones y a ser informados correctamente; o el deber de tener el correspondiente seguro de responsabilidad civil, emitir facturas por los servicios prestados, o tener siempre listas las hojas de reclamación a disposición de los clientes (art.19).

Cabe destacar también la cuestión de la declaración responsable, un método impulsado por la Unión Europea con el objetivo de simplificar los procedimientos administrativos. En materia de turismo, por ejemplo, se requiere una declaración responsable previa al inicio de actividad (art. 23), algo que supone un avance respecto a antiguos procedimientos más tediosos que podían requerir esperar una confirmación por parte de la Administración. Este punto se comentará con más detalle en el apartado de los trámites a realizar con el Ayuntamiento.

En el caso que se lleve a cabo cualquier modificación relacionada con el establecimiento turístico, como por ejemplo cambio de explotador o de propietario, será necesaria la presentación de una comunicación previa (art. 24).

-Decreto 20/2015 del 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears. Complemento a la ley de Turismo de las Islas Baleares, en el que se detallan los procesos de coordinación entre organismos, así como las categorías de empresas turísticas.

c) Ordenanzas municipales

-Ordenanza Reguladora de los Horarios de los Establecimientos, Espectáculos y Actividades Recreativas (no hay información respecto a la fecha de publicación). Se trata de la normativa del Ayuntamiento de Ibiza en la que se regulan los horarios que deben tener establecimientos, *shows* y actividades relacionadas con los espectáculos. Las competencias relativas a este ámbito quedan en manos de los organismos locales, por lo que cada municipio de la isla será el que gestione todo el tema de los horarios. Para nuestro cliente, esta ordenanza será importante ya que regula el horario de la cafetería del hotel, el cual deberá ser de 8:00h a 3:30h durante los meses de junio, julio, agosto y septiembre (y resto del año viernes, sábados y víspera de festivos), y de 8:00 a 3:00 el resto de meses.

-Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente y la Salud frente a la Contaminación Acústica (2005). De nuevo, nos encontramos con un ámbito, el de la contaminación acústica, en el que los Ayuntamientos tienen las competencias. Surge, por lo tanto, esta normativa que regula los sonidos en el ámbito público del municipio, con el objetivo

de garantizar una buena convivencia y civismo. Es interesante observar, como las ordenanzas municipales son el complemento perfecto a leyes de rango estatal o regional, ya que suelen abordar cuestiones más cotidianas y que realmente tienen una incidencia más concreta en las dinámicas ciudadanas.

Resulta fundamental el punto 3 del artículo 2, en el que se habla de que cualquier actividad que requiera de licencia o permiso de apertura se verá afectada por esta ordenanza, quedando el hotel de nuestro cliente incluido en estas categorías.

Según el mapa que encontramos al final del documento, la zona donde se encontraría el hotel *Sa Murada*, es de sensibilidad acústica media (pintada de color naranja), como la mayoría de la ciudad de Ibiza. Por lo que en horario diurno (8:00h - 22:00h) el nivel máximo en el interior de la cafetería será de 55 decibelios. También se habla de que el sonido no puede exceder de los límites del local (art. 48) y de que éstos quedan sujetos a inspecciones municipales para el control de los aparatos (art. 57).

Por último, un aspecto a destacar es también el tema de las alarmas, quedando sancionado su uso indebido (art. 71) y no pudiendo superar en interiores los 70 decibelios, medidos a diez metros (art. 76).

-Ordenanza del Ayuntamiento de Eivissa sobre conservación de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones y otros bienes inmuebles (2008). El objetivo de este documento es garantizar el buen mantenimiento de los edificios, una tarea que recae fundamentalmente en los propietarios de los mismos (art.1). Además, encontramos un artículo específico que trata los edificios considerados Patrimonio Histórico (art. 8), donde se detalla que será necesario la aprobación de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA). Sin embargo, si existiese un Plan Especial, como los que efectivamente encontramos en la zona de *Dalt Vila*, la autoridad competente y que deberá aprobar las obras, será el Ayuntamiento de Ibiza.

6. DANDO FORMA AL MODELO DE NEGOCIO

Una vez aclarado el marco teórico, vamos a pasar en este apartado a concretar el tipo de negocio más acertado para nuestros clientes. Debido a la actividad a llevar a cabo y al volumen de trabajo, se les recomendará la constitución de una sociedad limitada. Se va a explicar por qué se les recomienda constituir este tipo de sociedad y no adoptar otro modelo, argumentando sus ventajas. Además, se van a indicar los pasos a seguir. En el segundo apartado se le detallarán las obligaciones fiscales.

a) Constitución de la sociedad

Antes de empezar con cualquier otro trámite, nuestros clientes deberán concretar qué tipo de empresa quieren llevar a cabo. Como se ha mencionado anteriormente, se les recomendará

crear una sociedad limitada ya que es lo más conveniente según el tipo de servicio que quieren ofrecer, así como por el volumen de facturación y trabajo previsto. Además, no requiere de una inversión inicial muy elevada y ofrece mayor seguridad jurídica que otros modelos.

No se recomienda que se den solo de alta como autónomos, ya que, al tratarse de un hotel, y se prevé un volumen alto, tanto de ingresos como de gestión del propio negocio, esta opción queda totalmente descartada. Dentro de otros tipos de sociedades, también quedaría descartada la constitución de una sociedad anónima (SA), recomendada para empresas más grandes. Por lo tanto, las dos posibles opciones que se le plantearían al cliente serían la creación de una sociedad limitada o de una sociedad civil.

Dentro de estas dos, la que se le aconseja al cliente es la sociedad limitada, ya que, a pesar de que requiere una inversión en concepto de capital social de 3000€, no necesaria en la sociedad civil, sigue siendo una cantidad asequible. Además, la principal ventaja para nuestro cliente es que la sociedad limitada, como bien indica su nombre, resguarda más a sus socios, ya que la responsabilidad de ellos frente a deudas se extiende solamente hasta dónde llega la empresa, no afectando a sus bienes personales. Por lo tanto, es el formato que más protección y seguridad brinda en caso de que el negocio no vaya bien o se incurra en deudas o impagos.

Por último, respecto a la relación entre los administradores, se recomienda al cliente que, si quieren priorizar el control del uno sobre el otro, sean mancomunados, mientras que, si hay confianza suficiente y quieren agilizar los futuros trámites o firmas, se opte por la opción de administradores solidarios, ya que de esta forma solo se requerirá la firma de uno de ellos.

Respecto a los pasos a seguir, debemos tener en cuenta que los datos del cliente serán los siguientes:

Denominación social: SA MURADA SL

Socios: CLIENTE 1 y CLIENTE 2

Domicilio social: AVINGUDA DE SA MURADA 13, 07800, IBIZA, ISLAS BALEARES.

Objeto social: PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN. EN CONCRETO:

- A) LA EXPLOTACIÓN DE HOTELES Y OTROS ESTABLECIMIENTOS. CUALQUIER ACTIVIDAD RELACIONADA CON HOSPEDAJE.
- B) ADMINISTRAR ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS COMO RESTAURANTE O CAFETERÍA.

En primer lugar, se solicitará frente al Registro Mercantil de Ibiza un certificado de denominación negativo, para corroborar que se puede utilizar la denominación social escogida. El coste del certificado es de 16,36€ (IVA incluido). Se recomienda ofrecer 5 nombres en orden de prioridad para reducir costes y tiempo, de tal forma que, si el primero de la lista no esté disponible, se le pueda dar una solución rápida usando el siguiente. Una vez obtenido, se deberán dirigir al banco, donde presentarán la copia del certificado para abrir una cuenta a nombre de la sociedad y deberán hacer el depósito del capital social (3.000€). Cada uno de ellos deberá aportar el 50%. El banco emitirá un certificado de la cuenta, y con él se pedirá cita al notario, donde se elevará a público la constitución de la sociedad, con los correspondientes estatutos.

En relación a los honorarios notariales, hay que destacar que, tal y como se menciona en la página web del Consejo General del Notariado (<https://www.notariado.org/portal/>), en la factura del notario se incluyen gastos varios como impuestos, seguro de responsabilidad civil, además de las propias hojas. Sin embargo, los aranceles notariales son los mismos en toda España, ya que están regulados por Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios. Sin embargo, para poder ofrecer un precio aproximado, se han realizado algunas consultas en los despachos de Maria Eugenia Roa Nonide y de Javier Cuevas Pereda, ambos ubicados en la isla de Ibiza, quienes nos han informado que el coste total del notario para un trámite de constitución de una sociedad limitada oscila entre los 350 y 600 euros.

A continuación, mediante el modelo 036, el propio notario solicitará el CIF provisional en la Agencia Tributaria, que será el número de identificación fiscal de la empresa. En este modelo se informará también de los socios y del porcentaje de participación que tiene cada uno, que en este caso será del 50%. Una vez se tenga el CIF provisional, deberemos volver al Registro Mercantil, inscribir la escritura y posteriormente, solicitar de nuevo frente a Hacienda el CIF definitivo. Será cuando la escritura esté finalmente inscrita, cuando el banco desbloqueará la cuenta.

b) Obtención del certificado digital

Finalmente, una vez la sociedad esté registrada, se solicitará su certificado digital. Esta será una de las herramientas básicas para el trabajo del gestor administrativo, ya que las empresas tienen la obligación de relacionarse con la administración de forma telemática. Esto queda recogido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, donde se especifica cómo se deben relacionar con la Administración las diferentes personas y entidades. En este caso, el artículo 14 establece la diferencia entre:

- Personas físicas
- Personas jurídicas
- Entidades con personalidad no jurídica
- Profesionales colegiados
- Representantes de interesados que deben comunicarse electrónicamente

- Funcionarios públicos

Dentro de esta lista, por ejemplo, encontramos como las personas físicas, no tienen la obligación de comunicarse con los organismos (a no ser que se les requiera específicamente), mientras que las personas jurídicas o los representantes de aquellos que estén obligados a relacionarse electrónicamente, sí que la tienen. Por lo tanto, la solicitud de la firma electrónica es un trámite que no se puede supeditar y que se deberá realizar lo antes posible.

Para obtener el certificado digital de la sociedad, previamente los dos administradores deberán haber obtenido su certificado digital personal, aunque en el momento de obtener el de Sa Murada SL, al ser solidarios, bastará con uno de los certificados para solicitar el de la empresa.

The screenshot shows the FNMT website interface. At the top, there is a navigation bar with logos for 'Sede Electrónica', 'FNMT', 'Ceres', 'Museo Casa de la Moneda', 'SIAEN', 'Escuela de Grabado', and 'Tienda Virtual'. The main content area is titled 'Obtener Certificado con acreditación presencial'. It features a progress indicator with four steps: 1. Configuración Previa, 2. Solicitar Certificado, 3. Acreditar Identidad, and 4. Descargar Certificado. The first step is highlighted. Below the title, there is a detailed description of the process and a list of steps:

- Configuración previa.** Para solicitar el certificado es necesario instalar el software que se indica en este apartado.
- Solicitud vía internet de su Certificado.** Al finalizar el proceso de solicitud, usted recibirá en su cuenta de correo electrónico un Código de Solicitud que le será requerido en el momento de acreditar su identidad y posteriormente a la hora de descargar su certificado.
- Acreditación presencial en una Oficina de Acreditación de Identidad.** Una vez completada la fase anterior y esté en posesión de su Código de Solicitud, para continuar con el proceso deberá Acreditar su Identidad en una de nuestras Oficinas de Acreditación de Identidad. Para su comodidad, puede usted hacer uso de nuestro servicio LOCALIZADOR DE OFICINAS.

NOTA: En las oficinas de la AEAT, Seguridad Social y en otras oficinas se requiere de cita previa, consulte con la propia oficina.

- Descarga de su Certificado de Usuario.** Aproximadamente 1 hora después de que haya acreditado su identidad en una Oficina de Acreditación de Identidad y haciendo uso de su Código de Solicitud, desde aquí podrá descargar e instalar su certificado y realizar una copia de seguridad (**RECOMENDADO**).

At the bottom of the page, there is a note: 'Si está interesado en adquirir una tarjeta o USB criptoaráficos de la FNMT entre en nuestro CATÁLOGO DE...'

Figura 4: Obtención certificado digital persona física. Fuente: <https://www.sede.fnmt.gob.es/certificados/persona-fisica/obtener-certificado-software>

Para obtener el certificado de persona física, se deberá en primer lugar, pedir cita previa en Hacienda, ya que el cliente deberá ir a acreditar su identidad en persona. Hay otras formas de hacerlo (como por videollamada), pero se escogerá la forma presencial. La oficina de Ibiza queda ubicada en Av. Bartolomé Rosselló, 21 (Ibiza). Paralelamente, solicitaremos en la página web de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre (FNMT), en el apartado de “Cert. Electrónico Ciudadano” el código que deberemos presentar el día de la cita en Hacienda. Lo haremos con los datos personales del cliente (nombre completo y apellidos y DNI/NIE).

El día de la cita, deberán presentar el código de la FNMT, el justificante de la cita y su identificación (DNI o NIE y pasaporte). Una vez acreditada la identidad en la oficina de Hacienda, recibiremos en nuestro ordenador el certificado digital.

Con esta firma digital de persona física, que corresponderá a uno de los administradores, solicitaremos el certificado de persona jurídica de forma telemática, ya que la administración corroborará la información sobre la sociedad de forma online. Entraremos de nuevo en la página web de la FNMT y nos dirigiremos esta vez a “Cert. electrónico empresa”. El coste de este trámite es de 29,04€ (IVA incluido).

The screenshot shows the FNMT website interface. The top navigation bar includes logos for Sede Electrónica, Real Casa de la Moneda, FNMT, Ceres, Museo Casa de la Moneda, SIAEN, Escuela de Grabado, and Tienda Virtual. The main content area is titled "Representante de Administrador Único o Solidario" and contains the following sections:

- ¿Quién puede solicitar este certificado?**

Este certificado puede ser obtenido por: sociedades anónimas (A) y limitadas (B) si el representante de la sociedad es administrador único o solidario, tenga inscritas sus facultades de Representación en el Registro Mercantil y éstas no hayan sido revocadas. En dicho Registro tiene que constar el NIF actual de la Entidad, el órgano de administración, el NIF o NIE correcto (9 caracteres) del administrador único o solidario, el cargo específico (administrador único o administrador solidario), fecha de nombramiento, duración del cargo (vigente o indefinida), inscripción y fecha de inscripción.

IMPORTANTE: Este certificado NO puede ser solicitado por administradores mancomunados, apoderados, consejeros, presidentes, administradores conjuntos, liquidadores ni sociedades que tengan como administrador a otra sociedad, debiendo en estos casos solicitar un certificado de representación de persona jurídica.

Ayuda: ¿Qué certificado de representación debo solicitar?
- ¿Cómo puedo obtener el certificado?**

El proceso de obtención del certificado de representante para administradores únicos y solidarios se divide en tres pasos, que deben realizarse en el orden señalado:

 1. **Configuración previa.** Para solicitar el certificado es necesario instalar el software que se indica en este

On the right side, there are links for "Recomendación: Custodia de Certificados", "Preguntas Frecuentes Empresa", and "Atención a Usuarios".

Figura 5: Obtención del certificado digital de administrador solidario. Fuente: <https://www.sede.fnmt.gob.es/certificados/certificado-de-representante/administrador-unico-solidario/solicitar-certificado>

c) Deberes y obligaciones: fiscalidad y contabilidad

Dentro del ámbito fiscal, en primer lugar, se deberá presentar en la Agencia Tributaria el modelo 036, correspondiente a la declaración censal de alta, donde se indicará la fecha de inicio de actividad, y la ubicación concreta donde esta se llevará a cabo, utilizando como referencia la denominación catastral. Este modelo se cumplimenta para informar a hacienda de que estamos iniciando la actividad económica, y siempre se deberá presentar en fecha previa al inicio de actividad, tal y como recoge el apartado 4º, del artículo 9 del Real Decreto 1065/2007. Cuando se presenta el 036 se debe informar del epígrafe que corresponde a la actividad económica del cliente, ya que, en función de él, se tendrá una consideración frente a la Agencia Tributaria u otra. Los tipos de epígrafes quedan recogidos en la propia normativa derivada del Impuesto de Actividades Económicas, el Real Decreto Legislativo 1175/1990. Por ejemplo, un hotel, quedará comprendido dentro de “actividades económicas”, ya que se trata del sector

servicios; dentro de la división 6 “comercio, restaurantes, hospedaje, reparaciones”; y dentro del grupo 681 “servicio de hospedaje en hoteles y moteles”. Por lo tanto, el epígrafe correspondiente será el 681.

Si en algún momento del futuro hay alteraciones en algún elemento de la empresa que sea importante para la Agencia Tributaria, como por ejemplo el domicilio social, se deberá volver a presentar este modelo. Así mismo, también se deberá presentar si cesa la actividad.

En segundo lugar, también frente a la Agencia Tributaria, es fundamental mencionar la declaración para el alta en el, ya mencionado, Impuesto de Actividades Económicas (IAE), un tributo que grava, *“el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto”* (Artículo 78. Naturaleza y hecho imponible, Subsección 3.^a Impuesto sobre Actividades Económicas, Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, *BOE* núm. 59, de 09/03/2004.). Se deberá presentar cuando se vaya a iniciar la actividad, teniendo un plazo de un mes y se cumplimentará el modelo 840. No obstante, es importante destacar que si el volumen de facturación (importe neto de la cifra de negocios) no excede el millón de euros, (1.000.000€) y si el cliente se encuentra dentro de los dos primeros años de actividad, no es necesaria la declaración, ya que estará exento.

Por último, dentro de los elementos englobados por el Impuesto de Transmisiones y actos jurídicos documentados, encontramos el gravamen de las operaciones societarias. Se deberá presentar el modelo 600, a pesar de que, según indica la página web de la Agencia Tributaria de les Illes Balears (<https://www.atib.es/TA/contenido.aspx?Id=9854&lang=es>), *“la Constitución y el aumento de capital están exentos”*.

Por otro lado, encontramos:

-IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido): se deberán hacer declaraciones trimestrales de IVA, aportando todas las facturas correspondientes, las cuales deberán estar debidamente cumplimentadas con toda la información necesaria (nombre sociedad/cliente, CIF/NIF y dirección). También en relación con el IVA, se deberá realizar un resumen anual el 30 de enero.

Si el cliente decide hacer algún tipo de operación intracomunitaria (dentro de la Comunidad Europea), como comprar, por ejemplo, algo de decoración para el hotel fuera de España, se deberá dar de alta como operador intracomunitario. Esto se hará con el modelo 036, seleccionando la casilla 582 e informando de la fecha aproximada de inicio de operaciones en la casilla 584.

-IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas): Si el local donde tienen el hotel es alquilado, deberán realizar los pagos trimestrales de las retenciones del IRPF por el alquiler.

-IS (Impuesto de Sociedades): se deberá realizar anualmente la declaración del impuesto de sociedades, que quedará vinculada a la información contable.

-Ecotasa: Por último, existe en Baleares, de la misma forma que en Cataluña, un impuesto turístico, llamado Impuesto sobre estancias turísticas o Ecotasa. Este grava las estancias en alojamientos, con pernoctación o sin, de todos aquellos mayores de 16 años que se hospeden en las islas. Los responsables de liquidar el impuesto serán las personas físicas o jurídicas que explotan el establecimiento, los cuales abonarán en nombre del turista la cantidad a la Agencia Tributaria de les Illes Balears (ATIB). Este impuesto queda regulado por la Ley 2/2016 de 30 de marzo del Impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible, así como en el Decreto 25/2016 del 23 de junio, en el que se desarrolla la misma. Según esta ley, son considerados alojamientos los hoteles, albergues y apartamentos turísticos entre otros, por lo que, nuestros clientes deberán darse de alta en la página del ATIB y hacer la correspondiente declaración. Según la página web, el alta se dará con el modelo 017, y la presentación anual se hará entre el 1 y el 20 de septiembre del ejercicio en curso con el modelo 702 y entre el 1 de enero y el 30 de abril del ejercicio siguiente con el modelo 710.

Se recomienda a nuestro cliente estimación objetiva, ya que el ATIB realizará un cálculo según los días de apertura y el número de plazas.

Por otro lado, respecto a las obligaciones contables, como queda detallado en el artículo 25 del Código de Comercio, el empresario debe llevar una buena y clara contabilidad, la cual quedará organizada y plasmada de forma cronológica y deberá ser presentada al Registro Mercantil anualmente. Este procedimiento se lleva a cabo con el objetivo de garantizar el buen funcionamiento del mercado; garantizar la seguridad de las empresas y sus integrantes; así como, para que, terceros de buena fe que tengan interés, puedan acceder a la información inscrita disponible en los Registros.

7. TRÁMITES CON LOS ORGANISMOS LOCALES Y NACIONALES

Tal y como queda expuesto en el artículo 21 de la Ley 8/2012 de Turismo de las Islas Baleares: *“El ejercicio de la actividad turística es libre, sin más limitaciones que el cumplimiento de la legislación vigente que sea aplicable [...], previa presentación de la declaración responsable o de la comunicación y la obtención de la habilitación oportuna [...]*”. (Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares, BOE núm. 189 de 8 de agosto de 2012).

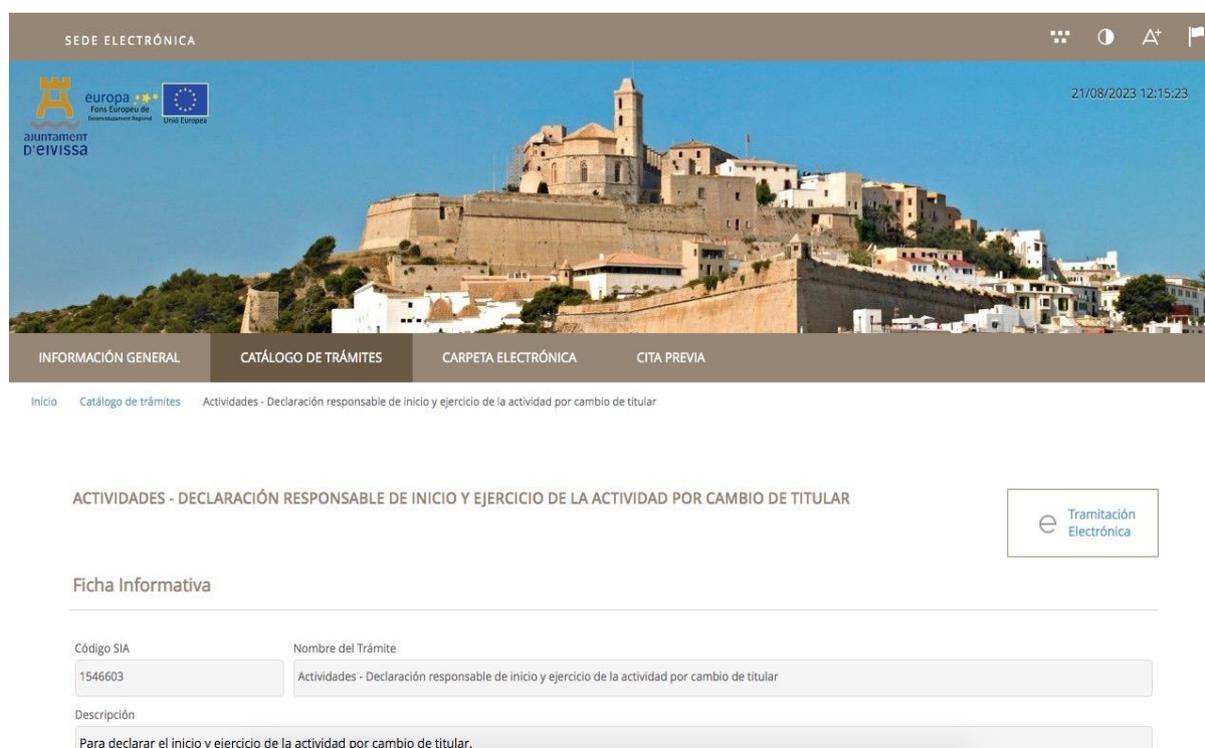
Se van, por lo tanto, a detallar en este apartado todos los pasos a seguir para poder llevar a cabo el ejercicio de esta actividad correctamente. Se van a mencionar principalmente todos los trámites relativos a los organismos locales, el *Consell d'Eivissa* (Consejo de Ibiza) y al Ayuntamiento de la ciudad. Como se ha comentado en el segundo punto del presente trabajo, las competencias en materia de turismo están cedidas a las Comunidades Autónomas, y a su vez, a los diferentes Consejos insulares, por lo que todo el tema de licencias, permisos y mayoría de certificados se deberán tramitar con la administración local. Para el desarrollo de

este punto, se han consultado las diferentes páginas web y se han realizado consultas telefónicas e *in situ*.

Por otro lado, se hablará también en este punto del registro de Hospederías, que se debe realizar en la página web de la Guardia Civil, la cual depende a nivel administrativo del Ministerio del Interior.

a) Ayuntamiento de Ibiza

En primer lugar, nuestro cliente deberá solicitar el cambio de titularidad de la licencia de actividad, comunicando los datos del nuevo explotador. Esta gestión se deberá llevar a cabo en el Ayuntamiento de Ibiza, a través de la sede electrónica. Como ya se dispondrá del certificado digital del cliente, no será necesaria ninguna autorización. Nos dirigiremos a “Catálogo de trámites” y allí seleccionaremos el procedimiento “Actividades - declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad por cambio de titular”. Se deberá aportar la siguiente documentación: formulario M-194, identificación transmitente y adquirente, certificado técnico que justifique la no modificación estructural del edificio y aportar el justificante de pago de la tasa correspondiente a “otras cuotas - declaración responsable por cambio de titular”, de 150.-€.



The image shows a screenshot of the electronic office website of the Ayuntamiento de Ibiza. The header includes the text 'SEDE ELECTRÓNICA' and the date '21/08/2023 12:15:23'. The main navigation menu contains 'INFORMACIÓN GENERAL', 'CATÁLOGO DE TRÁMITES', 'CARPETA ELECTRÓNICA', and 'CITA PREVIA'. The breadcrumb trail is 'Inicio > Catálogo de trámites > Actividades - Declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad por cambio de titular'. The main content area is titled 'ACTIVIDADES - DECLARACIÓN RESPONSABLE DE INICIO Y EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD POR CAMBIO DE TITULAR' and features a 'Tramitación Electrónica' button. Below this, there is a 'Ficha Informativa' section with the following details:

Código SIA	Nombre del Trámite
1546603	Actividades - Declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad por cambio de titular
Descripción	Para declarar el inicio y ejercicio de la actividad por cambio de titular.

Figura 6: Sede electrónica del Ayuntamiento de Ibiza para el trámite de la licencia de actividad. Fuente: <https://www.eivissa.es/portal/index.php/ca/>

Hay que destacar que, a pesar que orientarse dentro de la sede electrónica no resulta complicado, el acceso a la misma si que puede resultar poco práctico, ya que el enlace está en

letra muy pequeña y no está remarcado por ningún color específico o por un tamaño de letra diferente.

Al ser una transmisión de licencia por el mismo tipo de actividad, ya que el local ya era un hotel antes, y además, al no haberse realizado ninguna obra que altere sustancialmente la estructura del edificio, el número de plazas y de habitaciones se mantiene.

Es fundamental informar a nuestro cliente de que, si éste inicia la actividad sin la previa presentación de la declaración responsable, puede ser objeto de sanción, ya que es un acto considerado como infracción muy grave (art. 106, Ley 8/2012). Las sanciones pueden acarrear tanto multas pecuniarias por cantidades de entre 40.0001 y 400.000 euros (art. 108, Ley 8/2012), como suspensión temporal de la actividad o la retirada de la licencia.

Es interesante destacar también, que a partir de la aparición de la Directiva *Bolkenstein* (Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, *DOUE*, núm. 376, de 27 de diciembre de 2006, páginas 36 a 68), publicada en 2006, pero aplicada definitivamente en 2009, se consolidó la simplificación de muchos procedimientos administrativos, como por ejemplo aquellos que se articulan alrededor de licencias o del inicio de una actividad. El objetivo de esta directiva es que para muchos trámites, no se tenga que esperar una respuesta por parte de la administración, si no que con la presentación de una declaración responsable, el cliente ya podría iniciar la actividad. Más adelante, en el año 2015, nos encontramos ya en nuestro país con la aparición de la ya mencionada Ley 39/2015, en la que toda esta temática se concreta mucho más. En el artículo 21, por ejemplo, se habla de que la Administración no está obligada a contestar a los interesados en aquellos procedimientos en los que sea suficiente presentar la declaración responsable. En ella, como queda expuesto en el artículo 69 de la misma ley, los interesados deben informar de todos aquellos elementos que les hacen cumplir con los requisitos del procedimiento que tienen en curso.

Por último, como el hotel contará con música de ambiente, se deberá tramitar también en el Ayuntamiento de Ibiza el cambio de titularidad de la licencia correspondiente. Esto se hará de nuevo a través de la sede electrónica, en el apartado “actividades” y seleccionando el procedimiento “Actividades-música- Comunicación de transmisión de autorización para el funcionamiento del equipo de sonido”. Se deberá cumplimentar el modelo M-147, aportando los datos de transmitente y adquirente; y especificando el equipo de sonido y la actividad a la que queda vinculado. Además, se deberá aportar los documentos de identidad de ambas partes y pagar la tasa correspondiente. No se ha podido obtener información sobre la tasa, ya que la información en la sede electrónica no era clara y por teléfono no se pudo aclarar.

b) Consell d'Eivissa

Una vez iniciados los trámites con el Ayuntamiento, se deberán realizar algunos trámites con el *Consell d'Eivissa*.

En primer lugar, se deberá comunicar al departamento de Turismo la modificación de los datos del explotador del hotel. Esto se realizará de nuevo en la sede electrónica, dentro del apartado de “Ordenación Turística - Comunicación previa de modificación de datos - Est. hoteleros, apartamentos y turismo rural”. Como bien indica la página web, de nuevo nos encontramos con que solamente con la presentación de los documentos ya es suficiente para iniciar la actividad y no hará falta una respuesta por parte de la Administración.

Rellenando el formulario disponible, deberemos de informar del cambio de explotador, así como del cambio de denominación comercial del establecimiento, ya que como se ha comentado anteriormente, no ha habido cambio en el número de plazas ni de unidades de alojamiento. Se deberá acreditar la identidad del interesado y abonar la tasa correspondiente, que será de 200.-€ por cambio de titularidad y de 25.-€ para cualquier otro cambio (denominación comercial, por ejemplo). De la misma manera que en la página del Ayuntamiento de Ibiza, moverse por la sede electrónica del Consejo Insular, también resulta relativamente sencillo. Por el contrario, para saber donde encontrar las tasas a liquidar y saber cuál es la correcta, se ha tenido que realizar llamadas telefónicas.

Además, siguiendo las instrucciones de esta misma página, se deberá rellenar el cuestionario de autoevaluación del Gobierno de las Islas Baleares (GOIB), cuyos datos llegan telemáticamente a la administración. Este trámite sirve para que haya un control autogestionado por parte de los establecimientos hoteleros y de restauración. En este cuestionario se informa con todo detalle de todas las características del sitio, para que el GOIB las guarde en sus registros y verifique que está todo correcto.



Nuevo	Seleccione...	Buscar
Seleccione...		
Agroturismo de más de 12 unidades (DL 20/2015 de 17 de abril SOLO PROYECTOS ANTERIORES 11/02/22)		
Agroturismo con más de 12 unidades (DL 3/2022 de 11 febrer)		
Agroturismo de 12 unidades o menos (DL 20/2015 de 17 de abril SOLO PROYECTOS ANTERIORES 11/02/22)		
Agroturismo de 12 unidades o menos (DL 3/2022 de 11 febrer)		
Apartamento (DL 20/2015 de 17 de abril SOLO PROYECTOS ANTERIORES 11/02/22)		
Apartamento turístico (DL 3/2022 de 11 febrer)		
Hospedería (DL 3/2022 de 11 febrer)		
Hospedería (DL 20/2015 de 17 de abril SOLO PROYECTOS ANTERIORES 11/02/22)		
Hotel (DL 20/2015 de 17 de abril SOLO PROYECTOS ANTERIORES 11/02/22)		
Hotel (DL 3/2022 de 11 febrer)		
Hotel apartamento (DL 20/2015 de 17 de abril SOLO PROYECTOS ANTERIORES 11/02/22)		
Hotel apartamento (DL 3/2022 de 11 febrer)		
Hotel rural (DL 20/2015 de 17 de abril SOLO PROYECTOS ANTERIORES 11/02/22)		
Hotel rural (DL 3/2022 de 11 febrer)		
Turismo de interior (DL 20/2015 de 17 de abril SOLO PROYECTOS ANTERIORES 11/02/22)		
Turismo de interior (DL 3/2022 de 11 febrer)		

Figura 7: Autoevaluación del Goib. Fuente: <https://www.caib.es/cathosfront/autoavaluacio>

Paralelamente se deberá informar al cliente que debe de tener en vigor la cédula de habitabilidad del local. Por un lado, de la parte correspondiente a las habitaciones (cédula de edificio residencial no vivienda) y por otro de la que corresponde a la recepción y cafetería. En caso de que la cédula se deba renovar, el organismo correspondiente a estas gestiones será el *Consell d'Eivissa*, y de nuevo tendremos que dirigirnos a la sede electrónica, donde encontraremos la información en el apartado de *Territori*.

Por último, es obligación de nuestro cliente el disponer de hojas de reclamaciones a disposición de los clientes, ya que su carencia es objeto de sanción por parte del Consell. Estas se deben solicitar por correo electrónico al Consejo de Ibiza y la tasa tiene un coste de 2.-€. Además, tanto el hotel como la cafetería deberán contar con las placas correspondientes, las cuales deberán tener en un lugar visible, ya que son las que informan de la categoría del establecimiento.

Hotel

Guardar Reiniciar

E-mail de notificación Observaciones

1* Categoría que puede ser solicitada
M Requisito mínimo para la categoría
M No está cumpliendo el requisito mínimo para la categoría

Puntuación mínima por categoría									
Puntuación acumulada	1 *	2 *	3 *	3 * SUP	4 *	4 * SUP	5 *	5 * GL	
0	120	200	300	450	500	650	700	950	

I. CONDICIONES GENERALES / ÁREAS COMUNES [Mostrar / Ocultar](#)

Área	Núm.	Criterio	Opción	Puntos	Respuesta	Puntuación	1 *	2 *	3 *	3 * SUP	4 *	4 * SUP	5 *	5 * GL
Condiciones generales	1	Ubicación del establecimiento en primera línea de playa o en zona rústica tranquila rodeado de naturaleza		4	<input type="checkbox"/>		-	-	-	-	-	-	-	-
	2	Ubicación del establecimiento en el centro de la ciudad o con acceso directo a rutas verdes (señalizadas públicamente)		4	<input type="checkbox"/>		-	-	-	-	-	-	-	-
	3	Establecimiento con vista panorámica		4	<input type="checkbox"/>		-	-	-	-	-	-	-	-
	4	Ubicación del establecimiento en edificio antiguo o singular		10	<input type="checkbox"/>		-	-	-	-	-	-	-	-
	5	Ubicación del edificio en edificio catalogado		20	<input type="checkbox"/>		-	-	-	-	-	-	-	-

Figura 8: Autoevaluación del Goib. Fuente: <https://www.caib.es/cathosfront/autoevaluacio>

c) Registro de huéspedes.

Otro trámite obligatorio para el cliente es el registro de huéspedes, el cual queda regulado directamente por el Real Decreto 933/2021. Dicho decreto se basa en el artículo 25.1 de la Ley Orgánica 4/2015 del 20 de marzo de protección de la seguridad ciudadana, en el que se expone que “Las personas físicas o jurídicas que ejerzan actividades relevantes para la seguridad

ciudadana, como las de hospedaje [...] quedarán sujetas a las obligaciones de registro documental e información en los términos que establezcan las disposiciones aplicables” (Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, BOE núm. 77, de 31/03/2015).

En la página web del ministerio del Interior (<https://www.interior.gob.es/opencms/es/servicios-al-ciudadano/tramites-y-gestiones/seguridad/registro-documental-de-viajeros/comunicacion-de-datos-a-las-dependencias-policiales/>), se informa que hasta el 31 de enero de 2024 se podrán comunicar los datos de los huéspedes de manera telemática a través de la web de la Guardia Civil, entre otros medios. Nuestro cliente se deberá dar de alta en el sistema para presentar las hojas registro, las cuales deberán contener los datos del establecimiento, así como los datos del viajero (nombre completo, dirección, número de pasaporte, país de origen y fecha de entrada). Para ello deberemos acceder a la web del ministerio, seleccionar “Servicios al ciudadano”, “Trámites y gestiones”, “Seguridad”, “Registro documental de viajeros” y “Comunicación de datos a las dependencias policiales”.

d) Otros

En este apartado se pasan a detallar otros procedimientos necesarios para la apertura del hotel por parte de nuestros clientes, como el registro sanitario y la contratación de un seguro de responsabilidad civil, entre otros. Son elementos que complementan los trámites anteriormente mencionados, ya que son igualmente necesarios para el buen desarrollo del negocio.

En primer lugar, debemos informar a nuestros clientes de que el hotel deberá tener el registro sanitario en orden, tanto el del propio hotel, como el de la cafetería (seguridad alimentaria). El organismo competente en este caso es la Consejería de Salud de las Islas Baleares. Se deberán registrar a través de la web, como establecimiento que ofrece comida y bebida (cafetería). Deberemos dirigirnos, dentro de la página del Gobierno de las Islas Baleares, “Consejería de Salud”, “Dirección General de Salud Pública”, “Seguridad alimentaria” “el Servicio”. En el apartado de trámites “Autorización de establecimientos”, “Restaurantes, cafeterías, bares y similares”. Para encontrar fácilmente esta dirección web, se ha tenido que realizar una llamada telefónica, ya que una simple búsqueda de Google no es suficiente.

En segundo lugar, tal y como queda expuesto en el apartado B del artículo 19 de la Ley de Turismo de las Baleares, nuestro cliente deberá contratar un seguro de responsabilidad civil, el cual deberá tener en vigor. Deberá tener, por un lado, asegurado el inmueble, y por otro garantía de productos (para la cafetería) y de patronal (para los trabajadores).

Además, también deberá contar con un seguro propio para el convenio de hostelería, que cubrirá los accidentes de los trabajadores del hotel. Acerca de este tema se hablará con más detalle en el siguiente punto, “Guía de asesoramiento laboral”.

Por último, se recomienda a nuestro cliente que contrate un servicio de protección de datos. Investigando por internet, encontramos que en la isla de Ibiza una buena opción la ofrece

The screenshot shows the 'SEGURIDAD ALIMENTARIA' website interface. At the top, there is a green header with the text 'SEGURIDAD ALIMENTARIA' and a 'DIRECT' icon. Below the header, a breadcrumb trail reads: 'Inicio > Consejería de Salud > Dirección General de Salud Pública > Seguridad alimentaria > Autorización establecimientos > Acceso a los trámites de autorizaciones'. A navigation menu contains five items: 'EL SERVICIO', 'TRÁMITES', 'CIUDADANO', 'EMPRESA', and 'NOVEDADES NORMATIVAS'. The main content area is titled 'Autorización de establecimientos' and features a sub-section for 'RESTAURANTES, CAFETERÍAS, BARES Y SIMILARES'. A text block below this sub-section states: 'Antes de empezar un trámite, le pedimos que compruebe si corresponde Comunicación previa de un establecimiento o Comunicación de modificación de datos de establecimiento inscrito. Si no conoce el número de Registro puede consultarlo en el Censo de establecimientos minoristas.' Below this text, there are two bullet points:

- Comunicación previa para la inscripción de establecimientos de comidas preparadas, tipos restaurantes, cafeterías, bares y similares
- Comunicación de modificación de la inscripción al REEPSAIB de establecimientos de comidas preparadas (restaurantes, cafeterías, bares y similares)

Figura 9: Registro sanitario. Fuente: <https://www.caib.es/sites/seguretalimentaria/es/autorizaciones/>

Audidat (<https://www.audidat.com/ibiza/>), una empresa que además de protocolos de protección de datos, también cuenta con servicios de *compliance*, auditorías y planes de igualdad, entre otros, de los cuales se hablará en el siguiente punto.

8. GUIA DE ASESORAMIENTO LABORAL

Otro de los grandes temas a tratar con nuestro cliente, y que forma parte del asesoramiento integral que, como gestores administrativos, estaremos realizando, es el asesoramiento en el ámbito laboral. Contar con la ayuda de un profesional es muy importante especialmente en esta área, sobre todo si el cliente no tiene un departamento en el propio hotel que se dedique específicamente a ello. En otras palabras, contar con un gestor supondrá un punto clave que reducirá la carga de trabajo del cliente, le permitirá ser más eficiente y evitará cualquier tipo de sanción por parte de la Administración, ya que se debe ser extremadamente riguroso con todo lo relativo a los derechos de los trabajadores. No solo porqué se vean amparados por la ley, como resultado de muchos años de lucha histórica, si no también porque el garantizar unas buenas condiciones de trabajo a los empleados es algo fundamental para el funcionamiento del negocio.

Así pues, en este punto se tratarán algunos aspectos importantes como el alta a los administradores en la Seguridad Social, el tipo de contrato que se recomienda realizar y el tipo de convenio que hay que seguir, entre otros procedimientos relacionados. Al no tener acceso a los programas específicos que trabajan con la Seguridad Social, ni estar autorizada para ello, este apartado se enfocará desde un punto de vista más teórico, a partir de las informaciones obtenidas de la normativa vigente y de la web de la Tesorería (Sistema Red, <https://www.seg-social.es/wps/portal/wss/internet/Inicio>). Esta página es el canal principal de comunicación con la Seguridad Social, a través de la cual se realizarán los trámites más importantes, como

informar de partes médicos, comunicar altas y bajas de trabajadores o conseguir los números de afiliación de los mismos.

Debido a la extensión y la temática del presente trabajo, se comentarán en este apartado los puntos considerados más relevantes, para los cuales se utilizará la siguiente legislación, de nuevo presentada por orden cronológico:

- Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE-2009).
- Ley 20/2007, de 11 de julio, del Estatuto del trabajo autónomo.
- Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.
- Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.
- Real Decreto-ley 8/2019, de 8 de marzo, de medidas urgentes de protección social y de lucha contra la precariedad laboral en la jornada de trabajo.
- Real Decreto 902/2020, de 13 de octubre, de igualdad retributiva entre mujeres y hombres.
- Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo, y la transformación del mercado de trabajo.
- Real Decreto-ley 13/2022, de 26 de julio, por el que se establece un nuevo sistema de cotización para los trabajadores por cuenta propia o autónomos y se mejora la protección por cese de actividad.
- Resolución del Consejero de Modelo Económico, Turismo y Trabajo por la que se dispone la inscripción y depósito en el Registro de Convenios Colectivos de las Illes Balears del Convenio colectivo del sector de la Hostelería y su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (código de convenio 07000435011982), *BOIB* núm 51, 22 de abril de 2023

Para llevar a cabo cualquiera de los procedimientos que se detallarán en los apartados siguientes, será fundamental que, como gestores administrativos, solicitemos en la página web de la Seguridad Social mediante el formulario FR101, la autorización que nos permitirá comunicar datos en nombre de nuestros clientes, así como recibir todo tipo de notificaciones. La obtención del documento se hará a través del apartado "Incorporación Sistema Red. Autorizaciones", "Formularios". Allí encontraremos tanto el documento mencionado anteriormente, como documentos para trámites más específicos.

a) Los administradores y la empresa: obligaciones

En primer lugar, los dos administradores de la sociedad, el Cliente 1 y el Cliente 2, se deberán dar de alta en la Seguridad Social como autónomos, ya que como bien refleja el artículo 1 de la Ley 20/2007, los administradores de sociedades mercantiles quedan expresamente comprendidos en esta categoría. Por lo tanto, se informará de que son administradores solidarios y se vinculará la actividad que llevarán a cabo con la CNAE, la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, regulada en el Real Decreto 475/2007. Se trata de una distribución a partir de códigos de las posibles actividades que se pueden realizar en nuestro país. A pesar de tener una función parcialmente informativa, es necesario conocer qué epígrafe corresponde a su actividad, que en este caso será el 55.10 (Hoteles y alojamientos similares), ya que se debe comunicar a la Seguridad Social.

Por otro lado, como queda expuesto en el artículo 5 de la anteriormente mencionada Ley 20/2007, los trabajadores autónomos deberán cotizar correctamente en la Seguridad Social. Hasta ahora, los propios trabajadores escogían cuánto querían cotizar, y en función de ello



The screenshot shows the 'Formularios' section of the Seguridad Social website. It includes a navigation bar with 'Inicio', 'Conócenos', 'Trabajadores', 'Pensionistas', and 'Empresarios'. Below the navigation bar, there is a breadcrumb trail: 'Inicio / Información útil / Sistema RED / Incorporación Sistema RED. Autorizaciones / Formularios'. The main heading is 'Formularios'. A text block states: 'A partir de diciembre de 2018, es posible cumplimentar y presentar en el mismo trámite, el formulario FR.101- "Solicitud de autorización para el uso del Sistema RED" ante el registro electrónico; este servicio se encuentra ubicado en la Sede Electrónica de la Seguridad Social (SEDESS) en la siguiente ruta: Inicio/Empresas/RED/Solicitud de autorización para el uso del Sistema RED.' Below this text is a table with three columns: 'Documentos', 'Descarga', and 'Fecha'.

Documentos	Descarga	Fecha
FR.101. Solicitud de autorización para el Sistema RED	 (PDF;105 KB)	30/09/2020
FR. 106. Solicitud de cambio de medio de transmisión	 (PDF;155 KB)	01/10/2020
FR. 107. Solicitud de Cambio de Usuario Principal de una Autorización RED	 (PDF;164 KB)	01/10/2020
FR.112. Solicitud de cambio de tipo de Autorización RED	 (PDF;167 KB)	30/09/2020
FR.116. Solicitud de cambio de domicilio de la Autorización RED	 (PDF;163 KB)	30/09/2020

Figura 10: Formularios del Sistema Red. Fuente: <https://www.seg-social.es/wps/portal/wss/internet/InformacionUtil/5300/3620/3621>

variaba también su cuota de autónomo. Sin embargo, es importante comentar que el método de cotización ha cambiado este año 2023, ya que con la aplicación del Real Decreto-ley 13/2022, la cotización de los autónomos queda determinada por sus rendimientos económicos, información que se obtendrá de la Agencia Tributaria. Los propios trabajadores deberán prever de forma aproximada los rendimientos que tendrán, cantidad que se deberá ajustar posteriormente a la realidad obtenida con el fin de cotizar de forma veraz.

Para el presente trabajo se da por hecho que nuestros clientes ya han trabajado anteriormente, por lo que ya disponen de Número de Afiliación (NAF), así que directamente deberemos inscribir a la empresa para que se les asigne un Código de Cuenta de Cotización o CCC (art. 138, Ley General de la Seguridad Social). Este número se obtendrá con el cumplimiento del modelo TA.6, donde se detallará la información tanto de la empresa (actividad a realizar, fecha de inicio, número de IAE, etc.), como la del empresario (nombre, dirección...), aportando además los documentos necesarios para justificar la identidad y la titularidad de la empresa (escrituras). El modelo que hay que rellenar para las altas, bajas y variaciones será el TA.7. Ambos se encuentran en la página web de la tesorería, en el apartado “Empresarios”, y dentro del mismo “Inscripción del empresario y Código de Cuenta de Cotización”. Se presentarán de forma telemática a través del Sistema Red.

Respecto a las obligaciones que tendrán nuestros clientes como empresarios, debemos informarles de que, tal y como queda expuesto en el artículo 34.6 del estatuto de los trabajadores, deberán tener a disposición de sus empleados y en un sitio visible un calendario laboral, donde se informará del horario a cumplir, así como de los días festivos o inhábiles. Así mismo, se deberá llevar un registro diario de la jornada de cada trabajador, al que se le deberá entregar una copia de este tal y como rige el artículo 10 del Real Decreto-ley 8/2019.

Otro aspecto fundamental es el tema del contrato, ya que los empleadores tienen la obligación de formalizar un documento por escrito (art. 8 del estatuto de los trabajadores) y entregar una copia básica a sus trabajadores. Fundamental y obligatorio también será facilitar a la Seguridad Social dicha copia, a través de la plataforma CONTRAT@, ya que las oficinas de empleo deben tener constancia. Cuando se deban realizar los llamamientos a la actividad de fijo-discontinuo, también lo haremos a través de este sistema.

Es también obligación de la empresa contar y cumplir con un programa de prevención de riesgos laborales, así como realizar los correspondientes reconocimientos médicos a sus trabajadores, tal y como expone la Ley 31/1995. Es una responsabilidad que siempre deberá tener el empleador frente a sus empleados, ya que se trata de un derecho fundamental de los mismos en materia laboral. En nuestro país existen multitud de mutuas asociadas a la Seguridad Social, es decir, organizaciones que colaboran con el sistema público para garantizar la prevención de riesgos laborales, así como la atención médica de los trabajadores, entre otros servicios. En Ibiza, por ejemplo, encontramos a la Mutua Balear, la cual podríamos sugerir a nuestros clientes como una buena opción para la prevención de riesgos y gestión en las incapacidades temporales.

Por otro lado, si la empresa contrata a 50 o más trabajadores, deberá emplear al menos un 2% de personas con discapacidad, la cual es considerada a partir del 33%. Esta regulación es de una de las que tiene más recorrido, ya que data de los años 80 (Ley 13/1982).

Será también fundamental entregar al trabajador el modelo 145 con el fin de que lo cumplimente a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ya que depende de la situación personal de cada trabajador, la empresa le retendrá una cantidad u otra. No se

contempla de la misma forma, por ejemplo, estar casado o tener a una persona mayor de 65 años a su cargo, que estar soltero y nadie que requiera nuestros cuidados para su día a día. El modelo está disponible en la web de la Agencia Tributaria en el apartado “Impuestos y Tasas”, “Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”.

Respecto a la igualdad retributiva, cabe destacar que, siguiendo lo dictado por el artículo 28 del Estatuto de los Trabajadores, se deberá retribuir a los empleados de manera equitativa (siempre que las tareas sean iguales) sin diferencias de sexo, para evitar así cualquier tipo de discriminación salarial. Para ello, se deberá llevar a cabo un registro, y cuando haya una diferencia del 25% en el promedio, se deberá aportar al mismo una justificación.

En relación a lo comentado, resulta interesante mencionar el tema de los planes de igualdad, una serie de medidas que emanan de la Ley Orgánica 3/2007, a partir de las cuales se pretende mejorar la situación entre mujeres y hombres en el ámbito laboral, con el fin de conseguir una mayor igualdad. Debemos informar a nuestros clientes sobre el cumplimiento de dicha normativa, ya que en el momento en el que superen los 50 trabajadores, deberán redactar un Plan de Igualdad con el objetivo de mejorar la situación en la empresa, previo diagnóstico, a partir de la implementación de medidas escogidas.

Por último, y tal y como ya se ha comentado anteriormente, nuestros clientes deberán de contratar un seguro tal y como dicta el convenio de hostelería. En el artículo 38, por ejemplo, se habla de que en caso de invalidez o muerte, el mismo debe cubrir la cantidad de 6.000€. En caso de accidente laboral, si luego éste desemboca en algún tipo de invalidez o incluso la muerte, el capital deberá cubrir 16.000€ (art. 35).

b) Trabajadores

El siguiente paso a seguir será el de la contratación de los trabajadores. Para ello, deberemos primero de todo verificar que las personas seleccionadas pueden trabajar, es decir, si son españoles, que cumplan con el mínimo de edad (dieciséis años), y si son extranjeros de terceros países, que tengan el permiso de trabajo en vigor. Además, si hay trabajadores no comunitarios que tienen su residencia vinculada a un ciudadano de la Unión Europea, deberemos comprobar esa documentación. También es importante tener en cuenta que los menores de 18 años no podrán realizar trabajos nocturnos ni horas extraordinarias (art. 6, Estatuto de los Trabajadores).

Una vez hayamos comprobado esto, se deberá dar de alta a los trabajadores a través del Sistema Red a instancia del empresario, ya que es obligación de la empresa hacerlo. A aquellas personas que no tengan, se les deberá de asignar un número de afiliación. El tipo de modelo utilizado será el TA.1 “Solicitud de Afiliación/Número de la Seguridad Social”, y siempre se deberá informar del alta previamente al inicio de la actividad. Teniendo en cuenta el tipo de negocio (hotel), se les dará de alta en el Régimen General. De nuevo, se deberá presentar de forma telemática y la información la encontraremos en la web de la Tesorería, dentro del apartado “Trabajadores”, “Afiliación”, “Afiliación y número de la Seguridad Social”.

Otro aspecto importante es informar a los clientes de que el convenio que registrará a sus trabajadores es el Convenio de Hostelería de Baleares (Resolución del Consejero de Modelo Económico, Turismo y Trabajo por la que se dispone la inscripción y depósito en el Registro de Convenios Colectivos de las Illes Balears del Convenio colectivo del sector de la Hostelería y su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (código de convenio 07000435011982), *BOIB* núm 51, 22 de abril de 2023), documento en el que quedarán

Puede enlazar a la sección Trámites y Gestiones para ver una versión simplificada.

- Concepto
- Afiliación y Número de la Seguridad Social
- Formas de practicarla
- Lugar y plazo para solicitar la afiliación

Concepto +

Afiliación y Número de la Seguridad Social -

Toda persona que vaya a iniciar una actividad laboral determinante de su inclusión en un régimen del Sistema de la Seguridad Social deberá solicitar un número de afiliación.

La afiliación presenta las siguientes características:

- Es obligatoria para las personas incluidas en el Sistema a efectos de derechos y obligaciones en su modalidad contributiva.
- Es única y general para todos los Regímenes del Sistema.
- Se extiende a toda la vida de las personas comprendidas en el Sistema.
- Es exclusiva.

La solicitud de Afiliación se formula en el modelo TA.1 "Solicitud de Afiliación/Número de Seguridad Social". Si dispone de un certificado digital puede tramitar la solicitud directamente accediendo al servicio Asignación de número de Seguridad Social de la Sede Electrónica.

La Tesorería General de la Seguridad Social asignará un Número de Seguridad Social a cada ciudadano para la identificación del mismo en sus relaciones con la misma. Asimismo se asignará a los beneficiarios de

<https://www.seg-social.es/wps/portal/wss/internet/Trabajadores/Afiliacion/7332#7334>

Figura 11: Afiliación a través del Sistema Red. Fuente: <https://www.seg-social.es/wps/portal/wss/internet/Trabajadores/Afiliacion/7332#7334>

definidos, entre otros aspectos, los salarios, la jornada laboral, las vacaciones, o el plus de nocturnidad. Los convenios son acuerdos realizados entre representantes de los trabajadores y empleadores, que se van actualizando cada cierto tiempo, en el que se regulan aspectos básicos del trabajo dentro de un sector. A día de hoy en España son la materia reguladora por excelencia que enmarca las especificidades de una actividad, y que, junto con otras normas de rango de ley, como el Estatuto de los trabajadores, o la Ley General de la Seguridad Social, conforman el marco normativo de nuestro país en materia laboral. Siempre deberemos recurrir al convenio, ya que ante cualquier duda vamos a encontrar todas las directrices de actuación para nuestro cliente.

Por último, respecto al tipo de contrato a realizar, se optará para la mayoría de la plantilla por un contrato indefinido de tipo fijo-discontinuo, ya que el mayor grueso de trabajo del hotel será durante la temporada de verano. Hay que destacar en este punto que, debido a la estacionalidad de gran parte del trabajo de nuestro país, debido principalmente al turismo de sol y playa, se ha

incidido mucho durante los últimos años para garantizar la continuidad laboral de los trabajadores de temporada ofreciendo este tipo de contrato que exige al empresario llamar al trabajador al año siguiente. Este cambio se vio motivado por la modificación del artículo 16 del Estatuto de los Trabajadores mediante el Real Decreto-ley 32/2021, a partir del cual se añadieron los trabajos estacionales a aquellos que requieren de un contrato fijo-discontinuo. Es importante informar a nuestro cliente que deberá llamar a la actividad a sus trabajadores por orden de antigüedad, por escrito y al menos 30 días naturales antes del comienzo del trabajo.

En el caso de que nuestros clientes se planteen abrir todo el año o tengan parte del personal realizando funciones de administración o mantenimiento durante los meses de invierno, se deberán realizar en este caso contratos indefinidos a tiempo completo-ordinarios. En todo caso, para ambos tipos de contrato existe una clasificación numérica por parte de la Seguridad Social, siendo el código para los contratos tipo fijo-discontinuo el 300 y para los ordinarios el 100. Esta información se encuentra disponible en su página web, dentro del apartado “Documentación Red Internet”, “Instrucciones técnicas” (<https://www.seg-social.es/wps/portal/wss/internet/InformacionUtil/5300/1889/39740/3383/3389/3390>).

9. CÓMO AFRONTAR RETOS QUE PLANTEA LA ZONA

En este último apartado se pretenden detallar posibles retos que pueden surgir a la hora de abrir un hostel en la zona de *Dalt Vila*, ya que se presentan ciertas peculiaridades que merecen especial mención. En respuesta, se tratarán de ofrecer posibles soluciones o alternativas.

a) Materia urbanística

En primer lugar, hay que destacar la precariedad de las infraestructuras de la mayoría de los edificios del casco antiguo, a pesar de que estas llevan en renovación desde 1986, tal y como se menciona en el capítulo IV. 9 del PEPR *Dalt Vila*. El cableado y gran parte de las antenas quedan aún a la vista, superpuestos unos encima de otros sin ningún tipo de organización. Es muy común que se den situaciones en la que los contratos de luz se han mezclado con los del edificio colindante y que los códigos CUPS (Código Universal de Punto de Suministro) no sean correctos. De hecho, la plataforma ciudadana *Prou! Pitiüses en Acció* denunció en 2017 la situación ante el Ayuntamiento de la ciudad (D. A. [11 de diciembre de 2017], *Prou!* denuncia cableados en la vía pública en "buena parte de *Dalt Vila*", *Diario de Ibiza*.<https://www.diariodeibiza.es/ibiza/2017/12/11/prou-denuncia-cableados-via-publica-30010276.html>). Sin embargo, a pesar de los numerosos proyectos que tienen como objetivo sanear el cableado de *Dalt Vila*, quedan a fecha de redacción del presente trabajo aún muchas zonas pendientes.

Se recomienda a nuestro cliente iniciar las gestiones de alta de contrato de luz con la suficiente antelación, así como revisar con especial cautela y detalle que se haya realizado correctamente el trabajo para no tener problemas en un futuro. La empresa con más cobertura en la isla de Ibiza es a día de hoy Endesa.



Figura 12: Cableado de *Dalt Vila*. Fuente: <https://www.diariodeibiza.es/fotos/local/2017/12/11/proudenuncia-cableado-calles-dalt-29873573.html>

Por último, en lo que se refiere a cableados y antenas, tal y como ya se ha comentado con anterioridad al hablar de las medidas prohibidas por el PEPRI *Dalt Vila*, se deberá prestar especial atención a las cubiertas, ya que como bien se menciona en el capítulo IV.6.04.6. del mismo, “Se prohíben cables, antenas de TV y antenas parabólicas en las cubiertas.”.

Se considera también interesante mencionar la dificultad que presenta la zona en cuanto a acceso, ya que dentro de la muralla las calles son estrechas, y muchas zonas quedan fuera del alcance de transportistas y mercancías. Se recomienda estudiar si hay algún “punto ciego”, si éste se puede mejorar de alguna manera, como, por ejemplo, el orientar la carga y descarga hacia una zona lo más accesible posible.

Otro tema interesante, pero sobre el cual no se ha podido encontrar ningún artículo en los periódicos locales que lo pueda ilustrar, son los problemas con Catastro que presenta la zona de *Dalt Vila*. Es conocida en la isla esta problemática, ya que, al ser un área con una larga trayectoria histórica de asentamientos, la mayoría de las edificaciones a día de hoy presentan discrepancias entre los datos sobre plano, los que ofrece el Catastro y los que tienen los

Registros de la Propiedad. Muchas veces encontramos superficies que no cuadran, o incluso elementos arquitectónicos antiguos (como pozos o aljibes) que alteran las mediciones, con los que no se ha contado a la hora de plasmar la información en los documentos oficiales. Por lo tanto, es muy recomendable revisar también que esté todo en orden en los organismos públicos, si por ejemplo nuestros clientes, decidiesen comprar el local en un futuro.

b) Estacionalización

Un rasgo que caracteriza fuertemente a las Islas Baleares es la acusada estacionalización de la temporada, y la abismal diferencia entre los meses de verano y los de invierno. En julio y agosto, por ejemplo, se recibe un volumen de visitantes muy elevado, algo que genera una presión sobre el territorio muy acusada, ya que todos los negocios de la isla están abiertos sin cerrar ni un día, para poder ofrecer ocio y servicios a los miles de turistas que nos visitan. En invierno, sin embargo, las calles se vacían, muchos establecimientos cierran y algunas zonas se quedan totalmente desiertas y sin vida ni actividad económica.

De hecho, es una problemática tan importante, que el artículo 72 de la Ley de Turismo de las Illes Balears está dedicado a la lucha contra este fenómeno. En los apartados 1 y 2 se habla de cómo las administraciones públicas y órganos de gobierno encargados de la ordenación turística, deberán adoptar y fomentar medidas que contribuyan a la desestacionalización del sector: *“Todas las administraciones impulsarán la realización de actividades, planes e iniciativas que redunden en la dinamización del sector turístico en temporada baja”*, *“Los consejos insulares podrán aprobar cuantas medidas consideren procedentes y en especial las de promoción de sus respectivas islas destinadas a efectuar actuaciones preferentes que contribuyan a la desestacionalización del sector turístico en las Illes Balears.”* Por otro lado, los apartados 3 y 4 hablan de cómo los organismos públicos deben de promover beneficios fiscales y subvenciones, para aquellos negocios que tengan la iniciativa de promover actividades fuera de temporada.

A nivel local, podemos ver como infinidad de veces se ha hablado por parte del gobierno y de las instituciones de promover la desestacionalización de la temporada en Ibiza, sin embargo, hoy en día sigue siendo una problemática importante que condiciona la vida en la isla. La falta de opciones concretas o de medidas claras que realmente ayuden a las empresas a mantenerse abiertas todo el año, es escasa. Si que es cierto, que con veranos cada vez más largos y que empiezan antes, la temporada se está alargando hasta los meses de octubre e incluso entrado noviembre. Sin embargo, el turismo de sol y playa es uno de los principales reclamos de la isla, por lo que sigue dándose un contraste abismal entre los periodos de temporada alta y baja.

Además, hay que destacar que, si la isla en general sufre un gran cambio, la zona de *Dalt Vila* y la Marina lo sufre aún más. Esto se debe a que son barrios en los que realmente viven muy pocos locales, la mayoría de los negocios son propiedad de extranjeros que solo abren los meses de verano y la mayoría de las viviendas, pisos destinados al alquiler turístico. Además, al ser una zona en la que casi toda la oferta cierra, no resulta atractiva para que los propios residentes nos sintamos animados a ir, siendo esto la pescadilla que se muerde la cola. Frente a esta situación, sí que encontramos, por ejemplo, una cierta movilización ciudadana por parte fundamentalmente de la Asociación de Comerciantes de la Marina, que se ha reunido varias veces con políticos de varios partidos para exponer sus quejas. Entre otras medidas, reclaman exención de los impuestos de IBI y basuras para locales que abran en invierno, incluir transporte público en la zona (la cual carece) y revisar el PEPRI vigente (S. Ribas. [6 de febrero de 2023]. La Marina: los comerciantes tienen un plan para resucitar «un barrio que está muerto», *Periódico de Ibiza y Formentera*. <https://www.periodicodeibiza.es/pitiusas/ibiza/2023/02/06/1876773/ibiza-comerciantes-marina-exigen-soluciones-vila.html>).



Figura 13: *Plaça de Vila* en invierno. Fuente: <https://www.periodicodeibiza.es/pitiusas/ibiza/2022/01/13/1688065/largo-letargo-invernal-dalt-vila.html>

Frente a esta situación, se informará al cliente previamente del gran cambio que sufre la zona en invierno y como gestoría, se estará actualizado en el caso de que el Consejo de Ibiza publicase en algún momento algún tipo de subvención. A fecha de hoy no encontramos en la isla información al respecto, a pesar de que, por ejemplo, en Mallorca sí que se lanzó en 2022 una convocatoria de subvenciones para mejorar esta situación. Según la página lanzada por el

Gobierno de la isla mayor, mallorcactiva.cat (<https://mallorcactiva.cat/21-milions-deuros-per-a-la-desestacionalitzacio-de-loferta-turistica>), el Consejo de Mallorca destinará 21 millones de euros en estas ayudas a municipios que lo demanden. Estas subvenciones dependerán tanto del número de plazas que tenga el municipio solicitante, así como de su número de habitantes.

Otra alternativa, por ejemplo, es la de ofrecer actividades en los meses de invierno, adaptando la oferta al público local y suponiendo al mismo tiempo una novedad para aquellas personas que puedan tener interés en visitar las islas en temporada baja. De hecho, muchos inviernos llegan turistas a la isla, ya que el clima es suave y sigue habiendo mucho más sol que en los países del centro o norte de Europa (de donde provienen muchos turistas), por lo que el atractivo de Ibiza sigue de cierta manera intacto. Son muchos los hoteles que abren todo el año (Six Senses, Hostal La Torre o el Gran Hotel Montesol, ubicado en el centro de la ciudad) ofreciendo alternativas al multitudinario turismo de sol y playa que cada vez resulta más agobiante para muchos visitantes.

Por lo tanto, una buena opción para nuestro cliente podría ser, por un lado, abrir todo el año, o por el otro, organizar eventos específicos como *brunch* con música los domingos, o tardes de *cocktails* los sábados por la tarde-noche.

En caso de que nuestros clientes decidan ampliar la oferta, y por extensión, la contratación de sus trabajadores, deberíamos realizar los debidos cambios. Por ejemplo, se deberán de modificar aquellos contratos de personas que pasen de tener una contratación fija-discontinua, por contratos indefinidos ordinarios; se deberá informar al *Consell d'Eivissa* y al Ayuntamiento de que se amplía el número de días al año que se está abierto, algo que consecuentemente modificará el pago de la Ecotasa; y se deberá informar a la compañía de seguros de que se estará abierto más tiempo.

10. CONCLUSIONES

Son varias las conclusiones que emanan del presente ensayo, las cuales se desarrollarán en este último punto, tratando también de resumir lo expuesto a lo largo del mismo y de ofrecer mis propias impresiones a nivel personal de lo que ha supuesto su redacción.

En primer lugar, podemos ver que, el garantizar un asesoramiento global es una tarea compleja, ya que requiere de muchos conocimientos específicos en diferentes áreas. Se debe conocer de fiscal, de laboral, de los tiempos y funcionamiento de los Registros, así como los procedimientos de administraciones autonómicas y locales, entre otros temas. Además, tal y como se ha comentado al inicio del trabajo, todos estos elementos están relacionados entre sí, haciendo que sea necesario adoptar una visión global del proceso. De esta forma, vemos que algunos ámbitos tienen ciertos puntos en común, como el fiscal y el laboral, ya que, por ejemplo, el alta en el Impuesto de Actividades Económicas será requerida para iniciar la actividad y, dependiendo de si somos autónomos o no, tendremos unas obligaciones frente a Hacienda u otras.

En segundo lugar, podemos establecer que es fundamental para este tipo de asesoramiento y más en concreto para el lugar donde se está realizando (la isla de Ibiza), el conocer la normativa local y los entresijos propios de los diferentes organismos. Debido a que la isla vive fundamentalmente del turismo y por lo tanto hay una gran demanda de abrir negocios aquí, las regulaciones en este ámbito son estrictas (para evitar la masificación y el turismo invasivo) y muchas veces los trámites, complejos. En algunos casos las indicaciones de las páginas web no son del todo claras y es necesario realizar llamadas telefónicas para garantizar que se está realizando correctamente el trámite. En concreto, tal y como queda expuesto en el trabajo, los organismos que más dificultades presentan a la hora de acceder a los trámites electrónicos son los locales y autonómicos, como el Ayuntamiento de Ibiza, el Consejo de Ibiza y la web del Gobierno Balear (CAIB). A pesar de que en España contamos con una digitalización en los procedimientos burocráticos muy avanzada, se ha observado realizando el ensayo que a fecha de redacción (año 2023) y en la zona a analizar (Islas Baleares – Ibiza), aún es necesario llamar por teléfono para aclarar las diferentes informaciones online, especialmente cuando se trata del pago de las tasas correspondientes.

En tercer lugar, ciertamente la zona de *Dalt Vila* posee ciertas características, como la estacionalización y la precariedad de infraestructuras, que se traducen en retos para el cliente, los cuales se podrían sobrellevar mejor con el asesoramiento de un gestor local, el cual podría ofrecer consejos o alternativas viables, así como el estar actualizado sobre posibles ayudas por parte de los organismos públicos o ponerle en contacto con profesionales locales que tengan experiencia y recorrido, como arquitectos técnicos o ingenieros.

Por último, a nivel personal me gustaría destacar que la redacción de este trabajo ha supuesto para mí un acercamiento práctico a la profesión de gestor administrativo, ya que considero que me ha permitido experimentar ciertos procedimientos y tareas que por lo que he podido comprobar a lo largo del curso, son propias de este trabajo. Además, todo el tiempo invertido

investigando en las páginas web de los diferentes organismos y realizando los diferentes procedimientos, me han dejado ver de cerca muchos de los trámites, facilitando la integración de los contenidos estudiados en las clases. También la lectura de toda la normativa utilizada me ha ayudado a ganar agilidad a la hora de comprender los textos legislativos y saber encontrar la información más destacada de forma rápida, ya que muchas veces resultan complejos. Relacionado con esto, he podido ampliar conocimientos sobre patrimonio histórico y conocer un poco más la legislación al respecto, tanto en nuestro país, como en mi comunidad autónoma. En resumen, la redacción del trabajo ha sido una experiencia muy gratificante y que ha supuesto un excelente cierre de curso.

11. BIBLIOGRAFÍA

a) Urbanismo

-Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE núm. 223, de 18 de septiembre de 1978).

<https://www.boe.es/eli/es/rd/1978/06/23/2187>

-Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística. (BOIB núm. 141, de 17 de noviembre de 1990).

<https://www.caib.es/eboibfront/es/1990/9146/>

-Plan Especial de Protección y Reforma Interior de *Dalt Vila* - es Soto. (BOIB núm. 83, 26 de junio de 1998).

<https://www.caib.es/eboibfront/es/1998/5261/seccion-iii-consejos-insulares/6002>

-Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999).

<https://www.boe.es/eli/es/l/1999/11/05/38/con>

-Ordenanza del Ayuntamiento de Eivissa sobre conservación de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones y otros bienes inmuebles (2008). *Ajuntament d'Eivissa*.

<https://www.eivissa.es/portal/index.php/ca/el-teu-ajuntament/ordenances>

-Publicación de las Normas urbanísticas y de la cartografía A, B-1 y B-2 de la revisión y adaptación del Plan general de ordenación urbana de Eivissa, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares en la sesión de fecha 10 de diciembre de 1987. (BOIB, núm. 43, de 26 de marzo de 2015).

<https://www.caib.es/eboibfront/es/2015/10268/>

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015).

<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>

-Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. (BOIB núm. 160, de 29 de diciembre de 2017).

<https://www.boe.es/eli/es-ib/l/2017/12/29/12/con>

-Reglamento insular de Ibiza de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal (BOIB núm. 85, de 30 de junio de 2022).

<https://www.caib.es/eboibfront/es/2022/11587/>

b) Patrimonio

-Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. (*BOE* núm. 155, de 29 de junio de 1985).

<https://www.boe.es/eli/es/l/1985/06/25/16/con>

-Ley 6/1994, de 13 de diciembre, de atribución de competencias a los Consejos insulares en materia de patrimonio histórico, de promoción sociocultural, de animación sociocultural, de depósito legal de libros y de deportes (*BOIB* núm. 159, de 29 de diciembre de 1994).

<https://www.caib.es/eboibfront/es/1994/9808/>

-Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, (*BOE* núm. 31, de 5 de febrero de 1999).

<https://www.boe.es/eli/es-ib/l/1998/12/21/12>

c) Turismo

-Ley 8/2012 de 19 de Julio, del Turismo de las Illes Balears. (*BOE* núm. 189, de 8 de agosto de 2012).

<https://www.boe.es/eli/es-ib/l/2012/07/19/8>

-Decreto 20/2015 del 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears. (*BOIB* núm. 56, de 18 de abril de 2015).

<https://www.caib.es/eboibfront/es/2015/10282/562891/decreto-20-2015-de-17-de-abril-de-principios-gener>

-Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor. (*BOE* núm. 257, de 27 de octubre de 2021).

<https://www.boe.es/eli/es/rd/2021/10/26/933>

d) Tributación

-Real Decreto Legislativo 1175/1990, del 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas (*BOE* núm. 234, de 29 de septiembre de 1990).

<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/1990/09/28/1175/con>

-Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (*BOE* núm. 59, de 09 de marzo de 2004).

<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/2/con>

-Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos. (*BOE* núm. 213, de 05 de septiembre de 2007).

<https://www.boe.es/eli/es/rd/2007/07/27/1065/con>

e) Laboral

-Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos. (*BOE* núm. 103, de 30 de abril de 1982).

<https://www.boe.es/eli/es/l/1982/04/07/13>

-Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales. (*BOE* núm. 269, de 10 de noviembre de 1995).

<https://www.boe.es/eli/es/l/1995/11/08/31/con>

-Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (*BOE* núm. 71, de 23 de marzo de 2007).

<https://www.boe.es/eli/es/lo/2007/03/22/3/con>

-Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE-2009) (*BOE* núm. 102, de 28 de abril de 2007).

<https://www.boe.es/eli/es/rd/2007/04/13/475>

-Ley 20/2007, de 11 de julio, del Estatuto del trabajo autónomo. (*BOE* núm. 166, de 12 de julio de 2007).

<https://www.boe.es/eli/es/l/2007/07/11/20/con>

-Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. (*BOE* núm. 255, de 24 de octubre de 2015).

<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/23/2/con>

-Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social. (*BOE* núm. 261, de 31 de octubre de 2015).

<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/8/con>

-Real Decreto-ley 8/2019, de 8 de marzo, de medidas urgentes de protección social y de lucha contra la precariedad laboral en la jornada de trabajo. (*BOE* núm. 61, de 12 de marzo de 2019).

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/08/8>

-Real Decreto 902/2020, de 13 de octubre, de igualdad retributiva entre mujeres y hombres. (BOE núm. 272, de 14 de octubre de 2020).

<https://www.boe.es/eli/es/rd/2020/10/13/902/con>

-Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo, y la transformación del mercado de trabajo. (BOE núm. 313, de 30 de diciembre de 2021).

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2021/12/28/32/con>

-Real Decreto-ley 13/2022, de 26 de julio, por el que se establece un nuevo sistema de cotización para los trabajadores por cuenta propia o autónomos y se mejora la protección por cese de actividad. (BOE núm. 179, de 27 de julio de 2022)

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2022/07/26/13>

-Resolución del Consejero de Modelo Económico, Turismo y Trabajo por la que se dispone la inscripción y depósito en el Registro de Convenios Colectivos de las Illes Balears del Convenio colectivo del sector de la Hostelería y su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (código de convenio 07000435011982), (BOIB núm 51, 22 de abril de 2023).

<https://www.caib.es/eboibfront/es/2023/11726/seccion-i-disposiciones-generales/471>

f) Otros

-Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio. (*Gaceta de Madrid*, núm. 289, de 16 de octubre de 1885).

[https://www.boe.es/eli/es/rd/1885/08/22/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1885/08/22/(1)/con)

-Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios. (BOE núm. 285, de 28 de noviembre de 1989).

<https://www.boe.es/eli/es/rd/1989/11/17/1426/con>

-Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente y la Salud frente a la Contaminación Acústica (BOIB núm 144, de 29 de septiembre de 2005)

<https://www.caib.es/eboibfront/es/2005/6579/seccio-iv-administracio-municipal/5006>

-Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. (DOUE, núm. 376, de 27 de diciembre de 2006).

<https://www.boe.es/doue/2006/376/L00036-00068.pdf>

-Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears. (BOE núm. 52, de 01 de marzo de 2007).

<https://www.boe.es/eli/es/lo/2007/02/28/1/con>

-Ordenanza Reguladora de los Horarios de los Establecimientos, Espectáculos y Actividades Recreativas (no hay información respecto a la fecha de publicación)

<https://www.eivissa.es/portal/index.php/es/ayuntamiento/ordenances?start=40>

-Ley Orgánica 4/2015, del 20 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana. (BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2015).

<https://www.boe.es/eli/es/lo/2015/03/30/4/con>

-Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (BOE núm. 236, de 02 de octubre de 2015).

<https://www.boe.es/eli/es/l/2015/10/01/39/con>

- Cirer Costa F, Costa Ribas B y Ferrer Abárzuza A. (2019) *Historia de Ibiza y Formentera. Desde la prehistoria hasta el turismo de masas*. Balàfia Postals.

g) Webgrafía

-Agencia Tributaria de les Illes Balears (Consultado en julio de 2023)

<https://www.atib.es/default.aspx?lang=es>

-Audidat (Consultado en agosto de 2023)

<https://www.audidat.com/>

-Ayuntamiento de Ibiza (Consultado en julio de 2023)

<https://www.eivissa.es/portal/index.php/ca/>

-BC Maps (Consultado en junio de 2023)

<http://www.bc-maps.com/mapa-vectorial-eps/>

-Consejo General del Notariado (Consultado en agosto de 2023)

<https://www.notariado.org/portal/>

-Consell d'Eivissa (Consultado en julio de 2023)

<https://www.conselldeivissa.es/es/home>

-D. A. (11 de diciembre de 2017), Prou! denuncia cableados en la vía pública en "buena parte de *Dalt Vila*", *Diario de Ibiza*.

<https://www.diariodeibiza.es/ibiza/2017/12/11/prou-denuncia-cableados-via-publica-30010276.html>

-Fábrica Nacional de Moneda y Timbre (Consultado en agosto de 2023)

<https://www.sede.fnmt.gob.es/certificados/persona-fisica>

-Fundación Turismo Mallorca (Consultado en agosto de 2023)

<http://nexmallorca.testftm.eu/ca/plan2020-2023>

- Govern de les Illes Balears (Consultado en agosto de 2023)
<https://www.caib.es/govern/index.do?lang=ca>
- Ibiza Isla (Consultado en junio de 2023)
<https://www.ibizaisla.es/>
- Mallorca Activa (Consultado en agosto de 2023)
<https://mallorcactiva.cat/>
- Ministerio de Cultura y Deporte (Consultado en agosto de 2023)
<https://www.culturaydeporte.gob.es/cultura/patrimonio/bienes-culturales-protectidos/niveles-de-proteccion/regimen-general.html>
- Ministerio del Interior (Consultado en agosto de 2023)
<https://www.interior.gob.es/opencms/es/inicio/>
- Redacción. (13 de julio de 2023). Aprobado el nuevo Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ibiza, *Diario de Ibiza*.
<https://www.diariodeibiza.es/ibiza/2023/07/13/consell-aprueba-pgou-municipio-ibiza-89831137.html>
- S. Ribas. (6 de febrero de 2023). La Marina: los comerciantes tienen un plan para resucitar «un barrio que está muerto», *Periódico de Ibiza y Formentera*.
<https://www.periodicodeibiza.es/pitiusas/ibiza/2023/02/06/1876773/ibiza-comerciantes-marina-exigen-soluciones-vila.html>
- Seguridad Social (Consultado en agosto de 2023)
<https://www.seg-social.es/wps/portal/wss/internet/Inicio>