



**Universitat de les
Illes Balears**

Escuela Politécnica Superior

Memoria del Proyecto de Fin de Grado

Levantamiento Arquitectónico y Estudio Económico para la Viabilidad de un edificio hotelero en Vallgornera

Marta Monserrat López

Grado de Edificación

Año académico 2015-16

78219869-C

Joan Muñoz Gomila
Departamento de Física, Área de Construcciones Arquitectónicas

S'autoritza la Universitat a incloure aquest treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línia, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació	Autor		Tutor	
	Sí	No	Sí	No
	X		X	

Levantamiento, Rehabilitación, Estudio Económico, Viabilidad.

ÍNDICE

1. RESUMEN	7
2. AGRADECIMIENTOS.....	8
3. INTRODUCCIÓN	9
3.1. Objetivo general del proyecto.....	9
3.2. Objetivos específicos.....	9
3.3. Motivo.....	9
4. METODOLOGÍA EMPLEADA.....	10
4.1. Estudio del macroentorno.....	11
4.2. Estudio del microentorno.....	11
4.3. Decisiones sobre el hotel	12
4.4. Estudio económico-financiero.....	12
4.5. Conclusiones.....	12
5. ANTECEDENTES	13
6. DATOS GENERALES.....	14
6.1. Descripción del edificio	14
6.2. Localización	14
6.3. Datos urbanísticos.....	15
6.4. Estado actual del edificio.....	16
6.4.1. Distribución Actual	18
6.4.2. Sistema Estructural Actual	23
7. ESTUDIO DEL MACROENTORNO.....	27
7.1. Factores demográficos	27
7.2. Factores económicos.....	28
7.3. Análisis del sector turístico.....	31
8. ESTUDIO DEL MICROENTORNO.....	33
8.1. Vallgornera, Lluçmajor	33
8.2. Variables de Segmentación	38
8.3. Estudio de la competencia y precios estipulados	41
8.4. Análisis DAFO.....	42
9. DECISIONES SOBRE EL HOTEL.....	44
9.1. Intervenciones necesarias.....	44
9.2. Distribución e Interiorismo.....	45
10. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	49

10.1. Cálculo del presupuesto de las obras.....	49
10.2. Cálculo de los gastos necesarios para la construcción.....	52
10.3. Gastos financieros.....	53
10.4. Análisis de cobros.....	53
10.4.1. Ingresos por alojamiento.....	54
10.4.2. Ingresos por lavandería.....	54
10.4.3. Ingresos por restaurante.....	54
10.4.4. Ingresos por alquiler de bicicletas.....	55
10.5. Análisis de pagos.....	55
10.5.1. Gastos de personal.....	55
10.5.2. Gastos de mobiliario.....	56
10.5.3. Gastos de instalaciones.....	56
10.5.4. Gastos de habitaciones.....	57
10.5.5. Gastos de mantenimiento.....	57
10.6. Análisis de la rentabilidad.....	57
11. CONCLUSIONES.....	65
12. BIBLIOGRAFÍA.....	66
13. PLANOS.....	69
13.1. Plano 00. Emplazamiento.....	
13.2. Plano 01. Estado Actual Planta Baja.....	
13.3. Plano 02. Estado Actual Planta Primera.....	
13.4. Plano 03. Estado Actual Planta Segunda.....	
13.5. Plano 04. Estado Actual Estructura Planta Baja.....	
13.6. Plano 05. Estado Actual Estructura Planta Primera.....	
13.7. Plano 06. Estado Actual Estructura Planta Segunda.....	
13.8. Plano 07. Estado Actual Alzados y Secciones.....	
13.9. Plano 08. Estado Reformado Planta Baja.....	
13.10. Plano 09. Estado Reformado Planta Primera.....	
13.11. Plano 10. Estado Reformado Planta Segunda.....	
13.12. Plano 11. Planta Total Parcela.....	
13.13. Plano 12. Estado Reformado Fachadas.....	
13.14. Plano 13. Estado Reformado Fachadas y Secciones.....	
14. ANEXOS.....	
14.1. Toma de datos.....	
14.2. Croquis de distribución descartados.....	



14.3. Datos Urbanísticos
14.4. Fotografías.....
14.4. Renders.....

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Estado Actual.....	14
Figura 2: Localización	15
Figura 3: Captura IDEIB.....	15
Figura 4: Emplazamiento (Catastro).....	15
Figura 5: Información urbanística (Ayuntamiento Lluçmajor)	15
Figura 6: Croquis Plantas (Elaboración Propia)	16
Figura 7: Nomenclatura (Elaboración Propia)	17
Figura 8: Zonas Ala Corta PB (Elaboración Propia).....	18
Figura 9: Exterior Ala Corta (Habitaciones)	18
Figura 10: Exterior Terraza + Habitaciones	19
Figura 11: Zonas Ala Larga PB (Elaboración Propia).....	19
Figura 12: Alzado Exterior Ala Larga.....	19
Figura 13: Zonas Ala Corta P1 (Elaboración Propia).....	20
Figura 14: Entrada Principal	20
Figura 15: Zonas Ala Larga P1 (Elaboración Propia)	21
Figura 16: Habitación Planta Primera.....	21
Figura 17: Zonas Ala Corta P2 (Elaboración Propia).....	22
Figura 18: Terraza Planta Segunda	22
Figura 19: Zonas Ala Larga P2 (Elaboración Propia).....	23
Figura 20: Alzado Ala Larga	23
Figura 21: Detalle Forjado Actual.....	24
Figura 22: Fotografía del Forjado Actual	24
Figura 23: Forjado Viguetas Madera Bar.....	25
Figura 24: Estructura Techo Planta Baja (Elaboración Propia).....	25
Figura 25: Estructura Techo Planta Primera (Elaboración Propia).....	26
Figura 26: Estructura Techo Planta Segunda (Elaboración Propia).....	26
Figura 27: Población en España por sexos y nacionalidad 2015 (INE)	27
Figura 28: Población en España por edades 2015 (INE).....	27
Figura 29: Proyección de población en España (INE)	27
Figura 30: Previsión de la evolución de la población en España 2014-2064 (INE).....	28
Figura 31: PIB tasas anuales por trimestre España (INE)	28
Figura 32: Tasa de paro en España 2010-2015 (INE).....	29
Figura 33: Tasa de paro en el sector de la construcción (Statista).....	29
Figura 34: Media anual IPC España (INE)	30
Figura 35: Comparativa IPCA España-Zona Euro (Datosmacro).....	30
Figura 36: Perspectiva de la economía mundial (IMF)	31
Figura 37: Ficha de Coyuntura (IET)	32
Figura 38: Motivos de viaje (ITE)	32
Figura 39: Evolución del tráfico de pasajeros (AENA)	34
Figura 40: Pasajeros Cruceros Turísticos.....	35
Figura 41: Pasajeros de Línea Regular	35
Figura 42: Mapa Transporte Público Mallorca (TIB).....	35
Figura 43: Ubicación Lluçmajor en Mallorca	36
Figura 44: Playas S'Arenal (www.llucmajor.org)	36
Figura 46: Playas Cala Blava (www.llucmajor.org).....	37
Figura 47: Playas Cala Pí (www.llucmajor.org)	37



Figura 45: Playas Maioris-BadiaBlava (www.llucmajor.org)	37
Figura 48: Playas S'Estanyol (www.llucmajor.org)	37
Figura 49: Rutas Exteriores Lluçmajor (www.llucmajor.org)	38
Figura 50: Lugares Destacados (www.llucmajor.org).....	40
Figura 52: Render Habitación Estándar (Elaboración Propia)	45
Figura 51: Planta Habitación Estándar (Elaboración Propia)	45
Figura 54: Render Exterior Habitación Suite (Elaboración Propia)	46
Figura 55: Render Interior Habitación Suite (Elaboración Propia)	46
Figura 53: Planta Habitación Suite (Elaboración Propia).....	46
Figura 57: Render Baño Habitación Adaptada (Elaboración Propia)	47
Figura 58: Render Exterior Hotel (Elaboración Propia)	47
Figura 56: Planta Habitación Adaptada (Elaboración Propia)	47
Figura 59: Gastos Hipoteca (Banco Santander).....	53
Figura 60: Fórmula cálculo VAN (Wikipedia).....	59

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Superficies actuales (Elaboración Propia)	16
Tabla 2: Población Lluçmajor por Edades (IBESTAT)	33
Tabla 3: Testigos Hoteles (Habitación Doble)	41
Tabla 4: Testigos Hoteles (Habitación Suite)	41
Tabla 5: Precios Temporada Baja (Elaboración Propia)	42
Tabla 6: Precios Temporada Alta (Elaboración Propia)	42
Tabla 7: Análisis DAFO (Elaboración Propia)	43
Tabla 8: Multiplicador Área Geográfica	50
Tabla 9: Multiplicador Tipología	50
Tabla 10: Multiplicador Calidad	50
Tabla 11: Multiplicador Uso	51
Tabla 12: Ingresos por Alojamiento (Elaboración Propia)	54
Tabla 13: Ingresos por Lavandería (Elaboración Propia)	54
Tabla 14: Ingresos por Restaurante (Elaboración Propia)	55
Tabla 15: Ingresos por Alquiler Bicicletas (Elaboración Propia)	55
Tabla 16: Gastos de Personal (Elaboración Propia)	55
Tabla 17: Gastos de Mobiliario (Elaboración Propia)	56
Tabla 18: Gastos de Instalaciones (Elaboración Propia)	57
Tabla 19: Gastos de habitaciones (Elaboración Propia)	57
Tabla 20: Cuenta de Resultados sin financiación (Elaboración Propia)	58
Tabla 21: Estado de Tesorería sin financiación (Elaboración Propia)	59
Tabla 22: Cash Flow sin financiación (Elaboración Propia)	60
Tabla 23: Cuenta de Resultado con financiación (Elaboración Propia)	61
Tabla 24: Estado de Tesorería con financiación (Elaboración Propia)	62
Tabla 25: Cash Flow con financiación (Elaboración Propia)	63

1. RESUMEN

El presente proyecto de fin de grado está compuesto de dos partes totalmente diferenciadas. La primera parte trata del levantamiento arquitectónico de un edificio hotelero de gran entidad, situado en la urbanización de Vallgornera, el cual se encuentra en estado de abandono. Por otro lado, se ha realizado un estudio de viabilidad económica, para conocer si es rentable la rehabilitación y vuelta a la explotación del mismo hotel.

Después de haber estudiado todos los factores influyentes en el proyecto, así como la zona en la que se encuentra dicho hotel, se proponen una serie de intervenciones, para hacer un hotel más cómodo y adaptado a las necesidades de los clientes, dándole así un aspecto más moderno.

Posteriormente, y tras haber hecho un estudio de mercado se han estipulado unos precios medios para cada temporada de apertura y de esta forma poder comenzar a realizar el estudio económico.

Tras realizar un estudio autodidáctico sobre los conceptos influyentes en el estudio, se ha procedido al cálculo de la rentabilidad de dicho hotel, llegando a la conclusión de si el proyecto es o no es viable.



2. AGRADECIMIENTOS

Antes de empezar con el proyecto, quiero agradecer a todas aquellas personas que me han dedicado parte de su tiempo y esfuerzo y me han facilitado la realización de este proyecto, gracias a su ayuda y asesoramiento en aspectos diversos tratados durante el estudio, haciendo una especial mención a:

Joan Muñoz, como tutor

S275 Estructuras e Ingenierías, S.L.

Andrés Monserrat

Miquel Monserrat

3. INTRODUCCIÓN

3.1. Objetivo general del proyecto.

El objetivo del presente proyecto es realizar un estudio de viabilidad para la rehabilitación de un edificio hotelero en estado de abandono, situado en la zona de Vallgornera, Lluçmajor.

Se pretende conocer el potencial de la viabilidad del edificio objeto para su posterior explotación, con lo cual se realizará primeramente un estudio del estado actual del mismo.

3.2. Objetivos específicos.

Lo expuesto anteriormente como objetivo general, se concreta en varios objetivos más específicos, como son los siguientes:

- ~ Analizar la viabilidad de la nueva puesta en uno del antiguo hotel Es Pas como hotel.
- ~ Determinar el estado actual del edificio sobre el que se actúa.
- ~ Analizar las posibilidades de rehabilitación del edificio objeto.
- ~ Proponer nuevas soluciones.
- ~ Analizar la rentabilidad del hotel atendiendo a la cuenta de resultados.

3.3. Motivo.

El principal motivo por el cual se ha decidido realizar este proyecto de rehabilitación y estudio de viabilidad es trabajar en un caso que podría ser real.

Con el estudio de viabilidad se pretende conocer con proximidad la realidad del proyecto y de la forma más detallada posible, sabiendo así los gastos e ingresos que supondrá el proyecto objeto que se estudie en el momento, con el claro objetivo de conocer su viabilidad y rentabilidad.

4. METODOLOGÍA EMPLEADA

En el siguiente gráfico se muestra los pasos que se han seguido para la realización del presente proyecto:

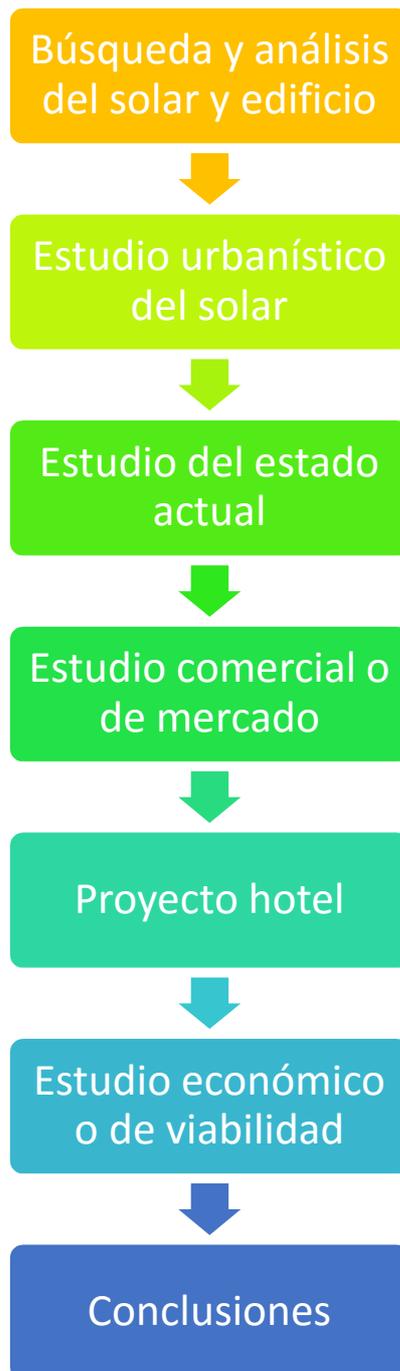


Gráfico 1: Metodología Empleada (Elaboración Propia)

4.1. Estudio del macroentorno

Para realizar el estudio del macroentorno, primeramente se deberá hacer una definición del mismo:

“El macroentorno son todas aquellas fuerzas sociales que influyen dentro del microentorno. Los siguientes factores externos influyen de modo importante en las oportunidades y actividades del marketing de cualquier empresa. Por tanto son factores macroambientales:

- ~ *Demografía.*
- ~ *Condiciones económicas.*
- ~ *Factores socioculturales.*
- ~ *Factores políticos legales.*
- ~ *Tecnología.*

Un cambio en uno de ellos puede ocasionar en uno o más de los otros, por tanto están interrelacionados. Lo que tienen en común todos es que se trata de fuerzas dinámicas, es decir, están sujetas a cambiar y además a hacerlo a un ritmo creciente.”

Después de definir el concepto, se centrará el estudio del macroentorno en el país, España. ¿Qué factores afectan al país?

Primeramente se estudiarán los factores demográficos, basando principalmente la búsqueda de los mismos en el Instituto Nacional de Estadística (INE), de donde se extraerá información sobre la población generalmente.

Posteriormente se procederá al estudio de los factores económicos que afectan al país, como pueden ser el Producto Interior Bruto (PIB), la evolución de paro o el Índice de Precios de Consumo (IPC), realizando las consultas en páginas como el Fondo Monetario Internacional.

Para terminar, se consultará la página del Instituto de Estudios Turísticos (IET) con el fin de responder a ciertas preguntas como pueden ser ¿Por qué motivo se viaja?, ¿Qué tipo de alojamiento se elige?, etc.

4.2. Estudio del microentorno

Este tipo de estudio es mucho más concreto que el anterior, con el cual se centrará la información en la zona objeto, en este caso zona sur de Mallorca.

Ya que el proyecto que se va a realizar es un proyecto hotelero, primeramente, se describirá la zona, sus rasgos principales, accesos, desplazamientos y zonas.

A continuación se analizarán las variables de segmentación más destacadas con el objetivo de agrupar los posibles clientes según sus gustos y prioridades.

Por otro lado, se realizará una búsqueda de la competencia, analizando los diferentes hoteles que existen cerca de la zona, evaluando su situación, comodidades, calidades y precios.

4.3. Decisiones sobre el hotel

Una vez realizadas las búsquedas anteriores y teniendo en cuenta los resultados obtenidos, se procederá a la decisión de las principales características del hotel a rehabilitar:

- ~ Público al que se dirigirá.
- ~ Dotación de servicios.
- ~ Concepto y nombre del mismo.
- ~ Tipo de habitaciones y número.
- ~ Precios.

4.4. Estudio económico-financiero

Quedando definido el proyecto, se realizará un estudio con todos los gastos que conlleva el proyecto y los ingresos para obtener la rentabilidad. Se analizará la cuenta de resultados con sus respectivos ratios y el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR), conociendo de este modo si existen ganancias o pérdidas y si se obtendrá beneficio.

Finalmente se realiza un estudio financiero, considerando la posibilidad de financiación mediante un préstamo hipotecario, conociendo así la forma óptima de viabilidad.

4.5. Conclusiones

Por último, pero no menos importante, una vez realizado todo el análisis, se estudiará todo lo obtenido, y de esta forma se concluirá decidiendo si es óptimo llevar a cabo el proyecto o no.

5. ANTECEDENTES

El edificio estudiado es un antiguo hotel, construido en el año 1.969, conocido con el nombre de Hotel Es Pas, situado en la urbanización de Cala Pi, perteneciente al término municipal de Lluçmajor.

En el momento de su construcción, era el único hotel de la zona, con lo cual durante su funcionamiento dio muchos servicios, tanto por la zona en la que se encuentra, como por una de sus grandes peculiaridades, la cueva sobre la que está construido, conocida como “La Cova des Pas de Vallgornera”.

En el momento que se descubrió la cueva subterránea, fue una gran noticia tanto para la gente que residía en la zona, como para los turistas que iban llegando, aunque dada la dificultad de acceso a la misma, ésta no pudo hacerse turística, ya que sólo podían y pueden acceder espeleólogos capacitados para ello.

El acceso a dicha cueva se realiza desde dentro de la parcela del mismo hotel.

Dado que en este momento el hotel se encuentra en estado de abandono, se pretende estudiar una rehabilitación, para su explotación como hotel, y de esta forma ayudar al propietario a decidir sobre ello, sacando su máxima rentabilidad.

6. DATOS GENERALES

6.1. Descripción del edificio

La edificación de estudio es un hotel con piscina con una superficie construida de 1.925 m², situado en una parcela de 3.348 m², datado en 1969 según datos catastrales. La altura total del edificio es de 10,50 metros. Está formado por tres plantas diferentes, con dos alas cada una de ellas, el ala corta con orientación sureste y el ala larga con orientación suroeste.



Figura 1: Estado Actual

6.2. Localización

La edificación se encuentra en la urbanización de Vallgornera, en el término municipal de Lluçmajor. Está situado a 300 m de la entrada principal de la urbanización, desde el camino de Vallgornera, y a 500 m del mirador de Cabrera. Según datos catastrales, el edificio objeto fue construido en el año 1969, el cual se encuentra en un tipo de suelo urbano y urbanizable. La parcela en la cual se encuentra posee una geometría irregular, con una superficie de suelo de 3.348 m² (tres mil trescientos cuarenta y ocho) según datos extraídos de la ficha catastral, y está dotada de los oportunos servicios e infraestructuras.

Calle Murillo 2

07639 Vallgornera, Lluçmajor (Balears)

Referencia catastral: 9275903DD8597N0001ZO



Figura 2: Localización



Figura 3: Captura IDEIB



Figura 4: Emplazamiento (Catastro)

6.3. Datos urbanísticos

Según el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.), la clasificación del suelo para esta zona es de suelo urbanizable programado, aunque no se modifica el uso que ya tiene actual de hotel.

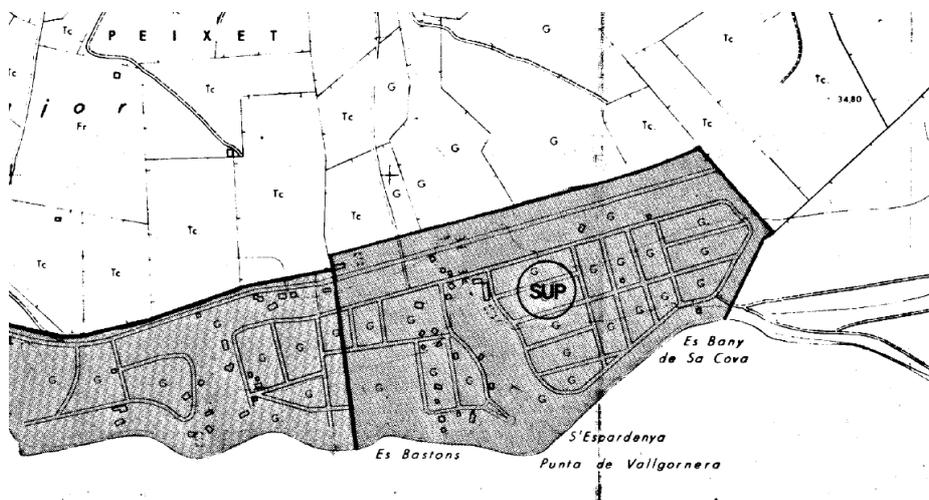


Figura 5: Información urbanística (Ayuntamiento Lluçmajor)

6.4. Estado actual del edificio

Como ya se ha comentado anteriormente, el edificio se estructura en tres plantas, planta baja (cota -2,30 m), planta primera (cota +0,75 m) y planta segunda (cota +4,15 m).

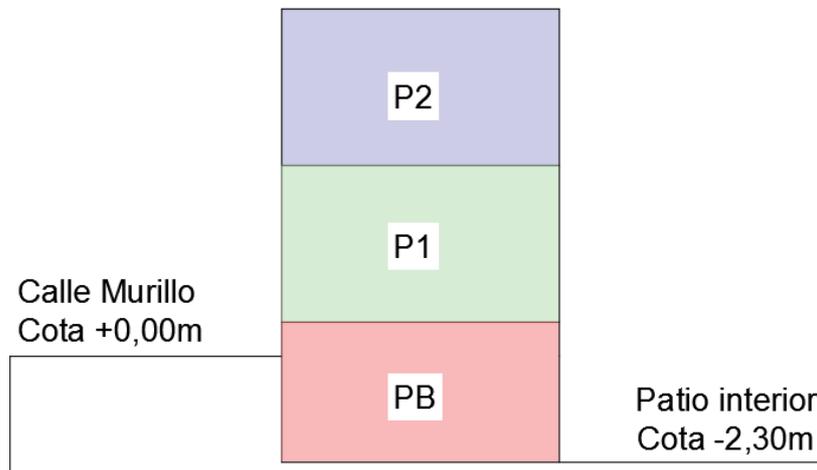


Figura 6: Croquis Plantas (Elaboración Propia)

Actualmente no se le está dando ningún tipo de uso al edificio, aunque como ya se ha comentado, antiguamente su uso era hotelero.

Las superficies que existen actualmente quedan resumidas en la siguiente tabla, divididas por sus usos:

Tabla 1: Superficies actuales (Elaboración Propia)

		Superficie Útil (m ²)
Planta Baja	Habitaciones	379,27
	Aseos públicos	22,08
	Bar	62,42
	Terrazas	100,51
	Pasillos	71,00
	Zona de Servicio	51,56
	Almacenes	63,96
	Cuartos Instalaciones	15,60
Planta Primera	Habitaciones	283,81
	Pasillos	117,73
	Porche	20,79
	Recepción-Hall	38,69
	Salón-Comedor	115,78
	Zona de Cocina	63,96
	Terraza	13,22
	Almacén	2,81

		Superficie Útil (m2)
Planta Segunda	Habitaciones	397,70
	Pasillos	94,08
	Almacén	2,81
	Terrazas	87,01

Se adjunta un croquis con la nomenclatura que se seguirá desde este momento, para un mejor entendimiento:

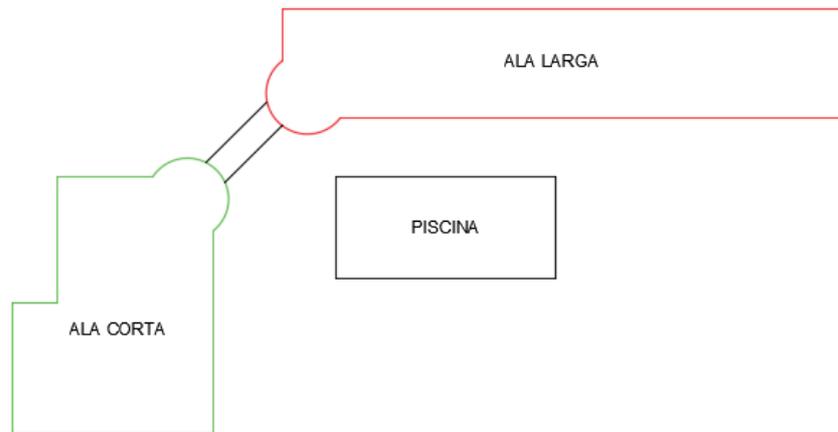


Figura 7: Nomenclatura (Elaboración Propia)

6.4.1. Distribución Actual

~ Planta Baja:

~ Ala corta: Consta de siete habitaciones, cinco de las cuales tienen acceso directo a la zona exterior de piscina del hotel, a través de una pequeña terraza cubierta, y el resto son habitaciones interiores. El acceso principal a estas habitaciones se hace desde la planta primera, a través de las escaleras de la torre o las de la entrada. Tal y como se observa en los planos adjuntos en la torre, justo a la bajada de las escaleras, se puede encontrar un pequeño aseo.

En esta misma planta también se puede situar la zona de servicio, la cual sólo tiene acceso desde el exterior del hotel, justo a la derecha de la entrada principal. En esta zona se encuentra un almacén con un depósito de acumulación de aguas, el cuarto de contadores, cuarto de caleras, y zona de lavandería, además de tres pequeñas habitaciones y aseo de servicio.

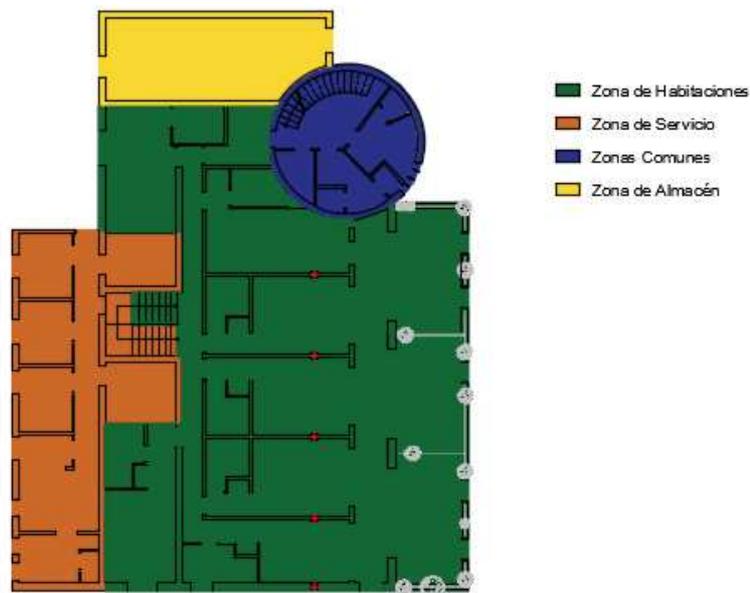


Figura 8: Zonas Ala Corta PB (Elaboración Propia)



Figura 9: Exterior Ala Corta (Habitaciones)



Figura 10: Exterior Terraza + Habitaciones

- ~ Ala larga: Consta de nueve habitaciones, además de un aseo para mujeres y hombres y un bar con almacén, a los cuales se accede a través de la escalera de la torre.

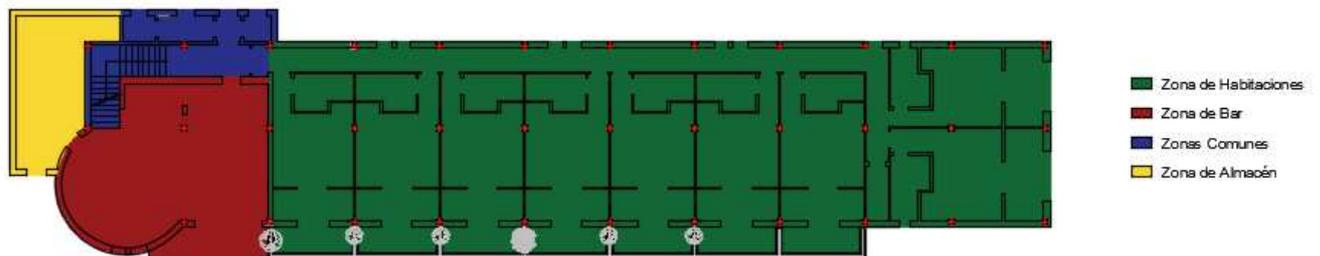


Figura 11: Zonas Ala Larga PB (Elaboración Propia)



Figura 12: Alzado Exterior Ala Larga

En la planta baja, además de todo lo anterior, también se encuentra la piscina, a la cual se puede acceder desde las distintas escaleras ya mencionadas anteriormente, o desde la entrada principal, a través de unas escaleras situadas entre las dos torres.

- ~ Planta Primera: Esta es la planta de acceso principal al público, ya que es la que tiene acceso directo desde la calle, con un desnivel de cinco escalones.
- ~ Ala corta: Al ser ésta la planta principal, se encuentra en ella la recepción con un pequeño hall. También se sitúa en el ala corta, la zona de cocina y comedor, además de una sala con vistas al jardín.



Figura 13: Zonas Ala Corta P1 (Elaboración Propia)



Figura 14: Entrada Principal

- ~ Ala larga: En esta ala, al igual que en la inferior, se encuentran diez habitaciones para hospedajes, a las cuales se accede desde las escaleras de la torre.

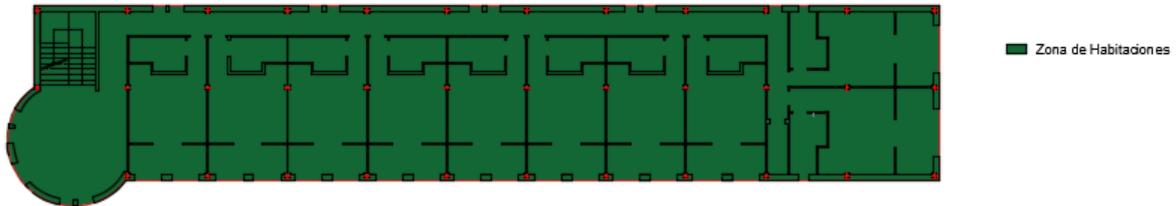


Figura 15: Zonas Ala Larga P1 (Elaboración Propia)



Figura 16: Habitación Planta Primera

~ Planta Segunda:

- ~ Ala corta: A diferencia de la planta baja, a esta ala sólo se puede acceder desde las escaleras de la torre, ya que en este caso las dos torres no se comunican, con lo cual hay un único acceso. Aquí se pueden encontrar una habitación en la torre con acceso a la terraza, dos habitaciones interiores, y una última habitación en suite con acceso directo a la terraza con vistas al jardín.

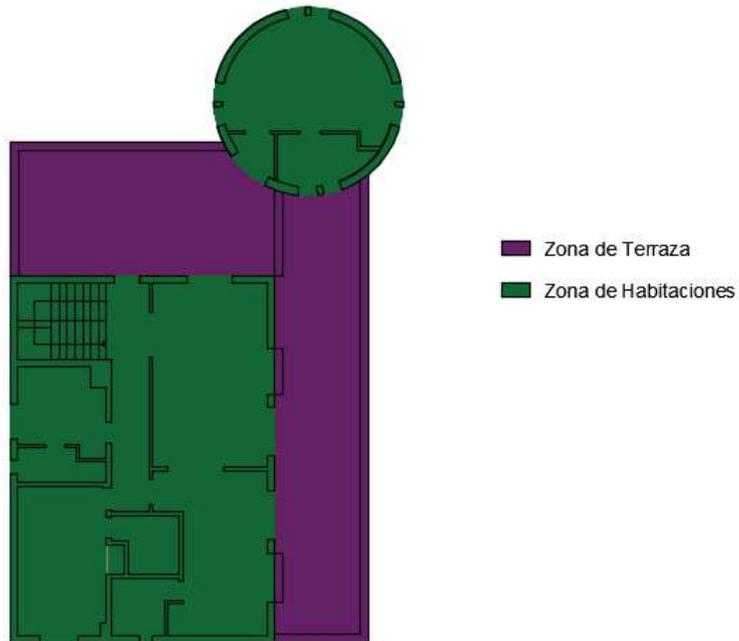


Figura 17: Zonas Ala Corta P2 (Elaboración Propia)



Figura 18: Terraza Planta Segunda

- ~ Ala larga: Esta zona es totalmente igual a la zona inferior, en la cual se disponen 10 habitaciones de las mismas dimensiones que las anteriores, con acceso a través de las escaleras de la torre.

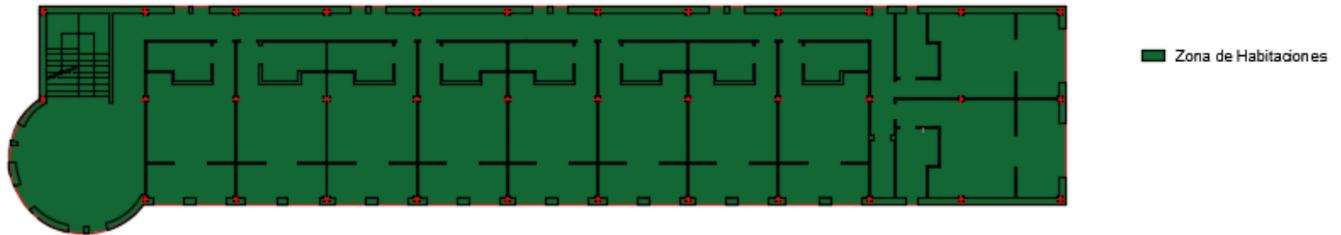


Figura 19: Zonas Ala Larga P2 (Elaboración Propia)



Figura 20: Alzado Ala Larga

Con todo lo anterior se concluye que el hotel dispone de:

- ~ 1 recibidor.
- ~ 40 habitaciones dobles para los clientes.
- ~ 3 habitaciones de servicio.
- ~ 1 zona de servicio con lavandería, almacén y cuartos de instalaciones.
- ~ 2 aseos abiertos al público.
- ~ 1 zona de salón comedor.
- ~ 1 zona de cocina, manipulación de alimentos y refrigeración.
- ~ 1 bar.

6.4.2. Sistema Estructural Actual

El edificio objeto se sustenta mediante muros de carga de piedra caliza, márés para ser más concretos, en la zona del ala corta, además de pilares en la zona de habitaciones de planta baja. Por otro lado, en la zona del ala larga, la sustentación es mediante pilares a lo largo de toda la zona.

El grosor de los muros de carga varía desde los 30 a los 40 cm a lo largo de las tres plantas, tanto en el interior como en el exterior del edificio. La geometría de los pilares de toda la edificación es de 25x25 cm.

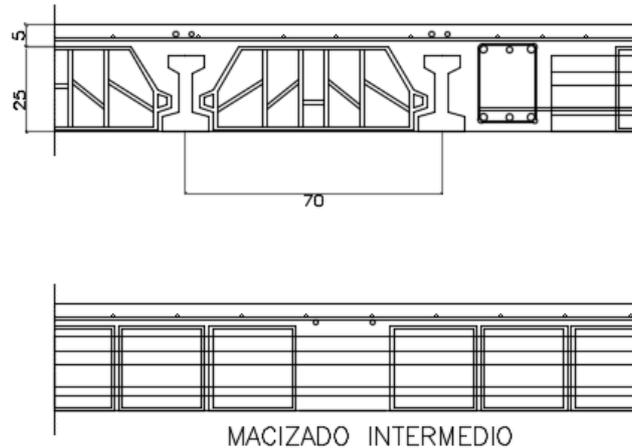


Figura 21: Detalle Forjado Actual

Los forjados están compuestos por viguetas semirresistentes, con un intereje de 70 cm y bovedillas de hormigón, sobre las cuales se sitúa una capa de compresión de 5 cm, con lo cual se obtiene un canto de forjado de (25+5) cm.

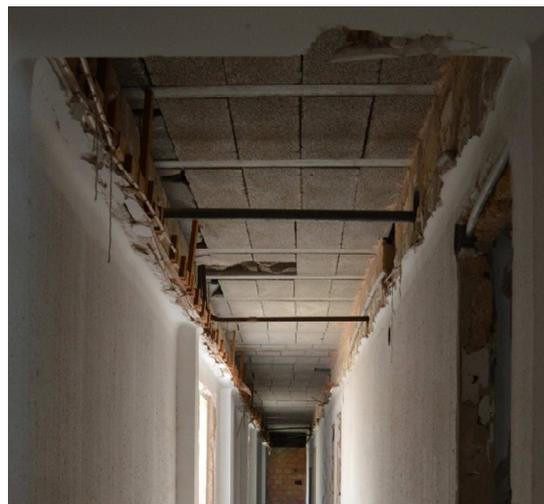


Figura 22: Fotografía del Forjado Actual

En cuanto al forjado del bar, se compone de forma diferente al resto del edificio. Éste se compone de viguetas de madera, empotradas en los muros de la torre, con un intereje aproximado de 50 cm, en cuanto a las bovedillas no se ha obtenido información, ya que debería realizarse una cata, aunque sí que se puede confirmar que el canto de dicho forjado, al igual que el resto, es de 30 cm.

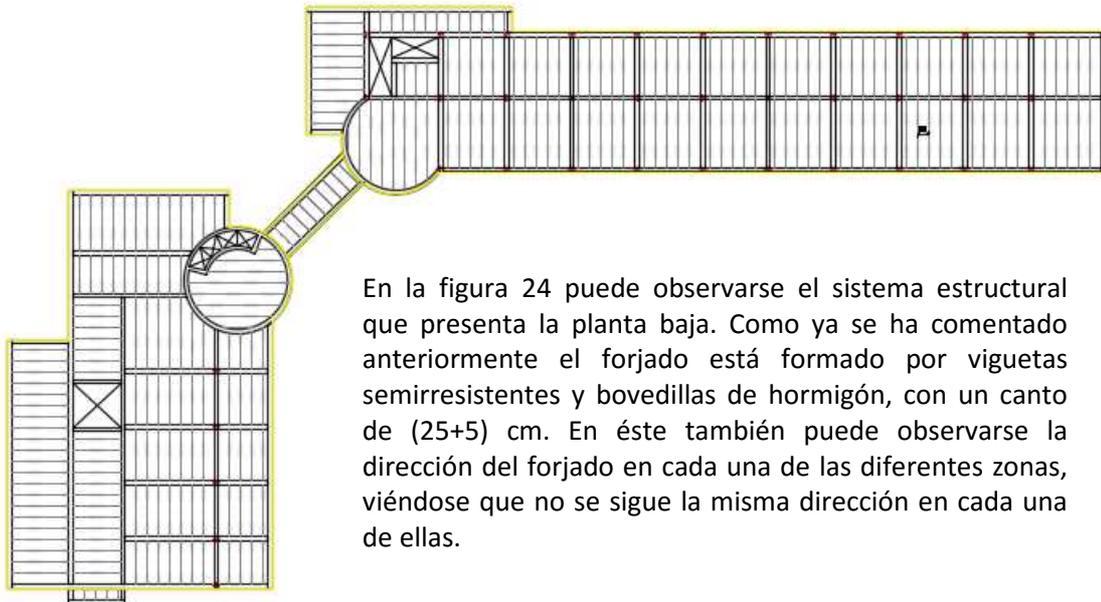


Figura 23: Forjado Viguetas Madera Bar

En cuanto a la cimentación del edificio, no se ha podido obtener ninguna información.

Después de haber observado la estructura del edificio, se puede decir que se encuentra en buen estado, no siendo necesaria su rehabilitación.

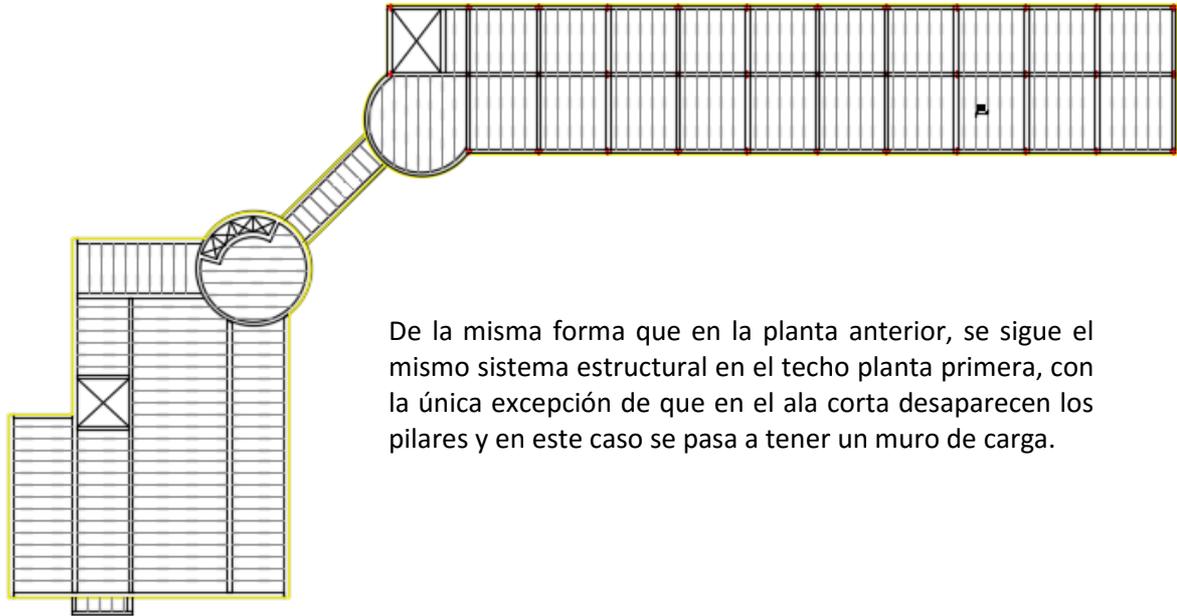
~ Estructura Techo Planta Baja:



En la figura 24 puede observarse el sistema estructural que presenta la planta baja. Como ya se ha comentado anteriormente el forjado está formado por viguetas semirresistentes y bovedillas de hormigón, con un canto de (25+5) cm. En éste también puede observarse la dirección del forjado en cada una de las diferentes zonas, viéndose que no se sigue la misma dirección en cada una de ellas.

Figura 24: Estructura Techo Planta Baja (Elaboración Propia)

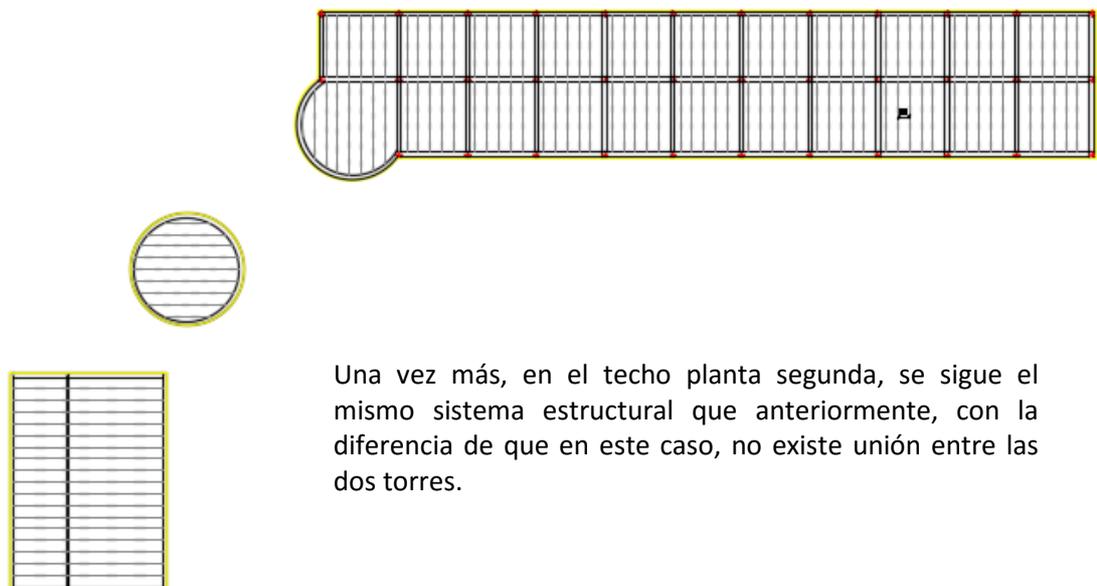
~ Estructura Techo Planta Primera:



De la misma forma que en la planta anterior, se sigue el mismo sistema estructural en el techo planta primera, con la única excepción de que en el ala corta desaparecen los pilares y en este caso se pasa a tener un muro de carga.

Figura 25: Estructura Techo Planta Primera (Elaboración Propia)

~ Estructura Techo Planta Segunda:



Una vez más, en el techo planta segunda, se sigue el mismo sistema estructural que anteriormente, con la diferencia de que en este caso, no existe unión entre las dos torres.

Figura 26: Estructura Techo Planta Segunda (Elaboración Propia)

7. ESTUDIO DEL MACROENTORNO

Se estudiarán los factores demográficos y económicos del país, para conocer las circunstancias que van a condicionar el proyecto.

7.1. Factores demográficos

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en los datos obtenidos en el último estudio realizado sobre la población de España a 1 de Julio de 2015, ésta es de 46.423.064 personas, disminuyendo en un 0,06% desde el 1 de Enero de 2015. Tal y como puede observarse en la figura 28, la mayoría de la población española oscila entre los 30 y los 59 años.

Población residente en España	Población a 01/01/2015	Población a 01/07/2015	Variación %
Población total	46.449.565	46.423.064	-0,06
Hombres	22.826.546	22.807.603	-0,08
Mujeres	23.623.019	23.615.461	-0,03
Españoles	41.995.211	41.996.253	0,00
Extranjeros	4.454.353	4.426.811	-0,62

Figura 27: Población en España por sexos y nacionalidad 2015 (INE)

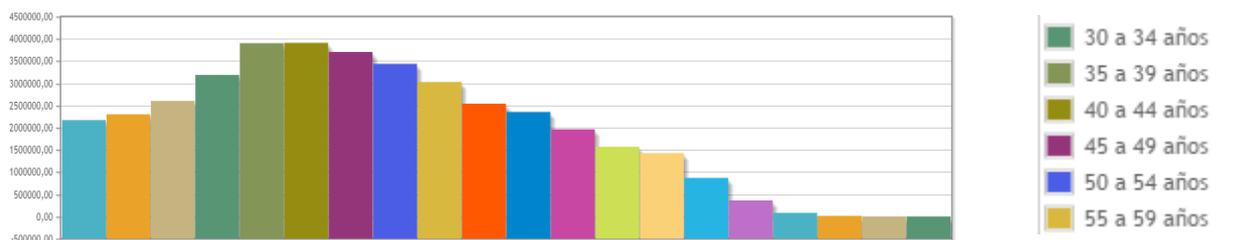


Figura 28: Población en España por edades 2015 (INE)

Según la proyección de población de España a corto plazo elaborada por el INE en el año 2026, la población española decrecerá en 678.968 personas.

	2026	2021	2016
Ambos sexos			
Total	45.690.270	46.037.605	46.369.238
Varones			
Total	22.292.087	22.517.503	22.760.417
Mujeres			
Total	23.398.183	23.520.102	23.608.821

Figura 29: Proyección de población en España (INE)

Por último, tal y como se muestra en la figura 30, España sufre y sufrirá un envejecimiento progresivo de su población, viéndose que a lo largo de los años la mayoría de la población es cada vez mayor, entre los 55 y los 89 años. Estos datos llevan a calcular, que en unos años existirá un mayor porcentaje de población pensionista frente a un descenso de la población en edades laborales.

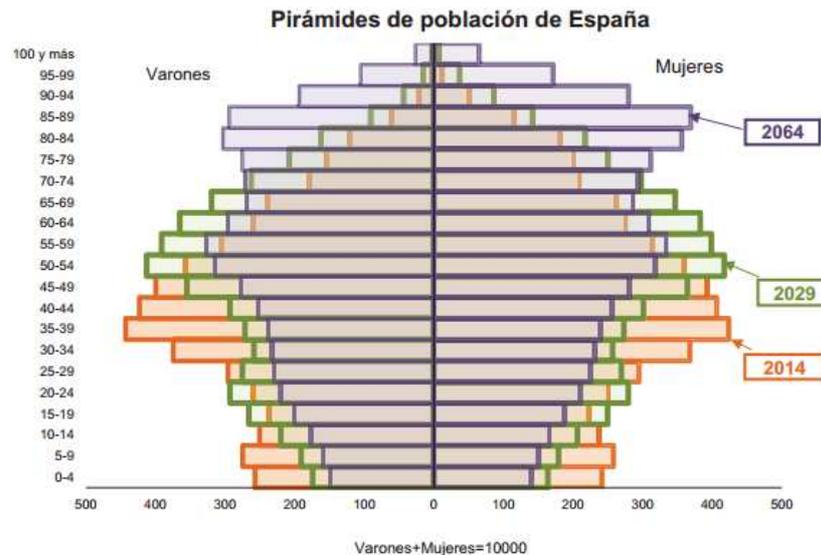


Figura 30: Previsión de la evolución de la población en España 2014-2064 (INE)

7.2. Factores económicos

En este apartado se realizará un estudio de los factores que afectan a la economía del país, dichos factores son el Producto Interior Bruto (PIB), la tasa de paro y el Índice de Precios de Consumo (IPC).

El Producto Interior Bruto (PIB) ha registrado una tasa anual del 3,4% en el cuarto trimestre del año 2015, frente al 2,1% del mismo trimestre del año anterior.

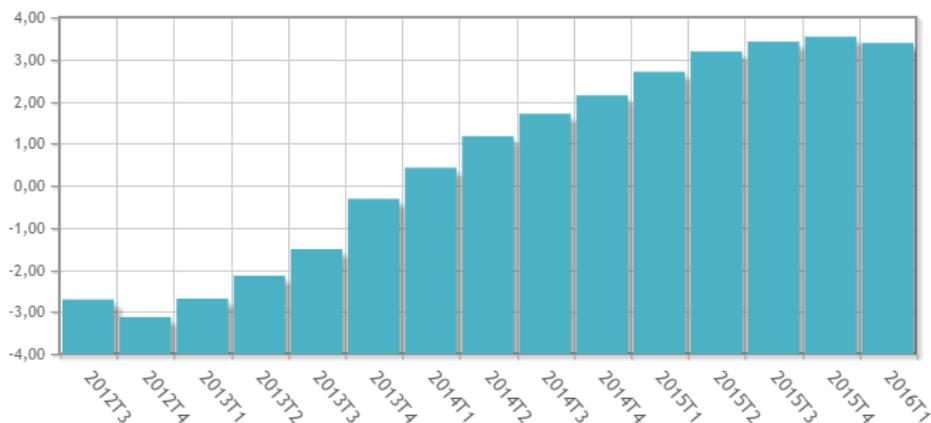


Figura 31: PIB tasas anuales por trimestre España (INE)

A finales del primer trimestre del año anterior, el paro se ha situado en una tasa del 22,06%, un 4,03% menos que en el año 2013, con lo que puede decirse que ha mejorado la tasa de personas activas en nuestro país.

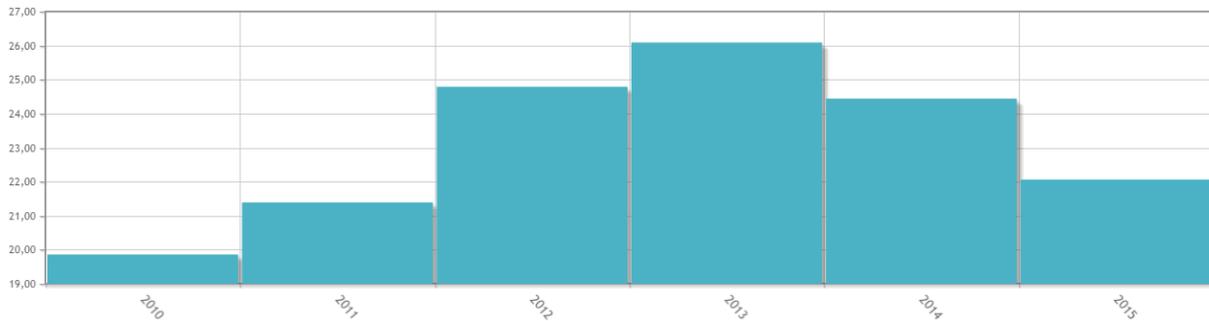


Figura 32: Tasa de paro en España 2010-2015 (INE)

Analizando el sector que influye en dicho proyecto, el de la construcción, se observa que la tasa de paro ha disminuido a lo largo de los últimos tres años, siendo en este momento del 16,24%. Analizando los datos se puede percibir la esperanza de la lenta recuperación del sector.



Figura 33: Tasa de paro en el sector de la construcción (Statista)

Se debe sumar a los anteriores datos de desempleo, la subida de precios que ha sufrido España. Puede observarse en la figura siguiente, que el Índice de Precios de Consumo (IPC) en España ha aumentado en la mayoría de los grupos, aunque ha disminuido el índice general en un 0,676.

	Media anual				
	2015	2013	2011	2009	2007
Índice general	103,213 ³	103,889 ³	100,000 ³	95,190 ³	91,726 ³
Alimentos y bebidas no alcohólicas	106,042 ³	105,178 ³	100,000 ³	98,815 ³	94,320 ³
Bebidas alcohólicas y tabaco	115,526 ³	112,354 ³	100,000 ³	81,808 ³	72,300 ³
Vestido y calzado	100,750 ³	100,310 ³	100,000 ³	100,040 ³	101,046 ³
Vivienda	105,168 ³	106,026 ³	100,000 ³	90,063 ³	83,367 ³
Menaje	101,031 ³	101,815 ³	100,000 ³	98,315 ³	94,470 ³
Medicina	110,967 ³	110,667 ³	100,000 ³	102,330 ³	102,851 ³
Transporte	99,558 ³	105,215 ³	100,000 ³	86,621 ³	86,902 ³
Comunicaciones	85,290 ³	92,527 ³	100,000 ³	101,582 ³	102,283 ³
Ocio y cultura	99,665 ³	101,418 ³	100,000 ³	101,343 ³	101,876 ³
Enseñanza	116,499 ³	113,271 ³	100,000 ³	95,268 ³	88,537 ³
Hoteles, cafés y restaurantes	102,739 ³	101,394 ³	100,000 ³	97,260 ³	91,124 ³
Otros bienes y servicios	107,129 ³	104,422 ³	100,000 ³	94,996 ³	89,692 ³

Figura 34: Media anual IPC España (INE)

Comparando el Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA) de España con el de la zona Euro, puede observarse que durante los dos últimos años los precios crecen a un ritmo inferior, esto es un dato que beneficia al país, ya que es un atractivo para el resto de países, aumentando de este modo el consumo en nuestro país por parte de los extranjeros, tanto en exportación, como en turismo, que es el caso que influye al proyecto.



Figura 35: Comparativa IPCA España-Zona Euro (Datosmacro)

Según datos del Fondo Monetario Internacional (IMF), "La proyección de base del crecimiento mundial en 2016 es un modesto 3,2%; o sea, en general similar al año pasado y refleja una revisión a la baja de 0,2 puntos porcentuales con respecto a lo previsto en la Actualización de enero de 2016 del presente informe. Según las proyecciones, la recuperación se afianzará a partir de 2017, impulsada más que nada por las economías de mercados emergentes y en desarrollo, a medida que comiencen a normalizarse gradualmente las condiciones en las economías sometidas a tensión. Con todo, la incertidumbre se ha agudizado y el riesgo de que se concreten escenarios de crecimiento más débil

está cobrando forma. Dada la fragilidad de la coyuntura, se hace más apremiante lanzar una política de respuesta amplia para elevar el crecimiento y enfrentar las vulnerabilidades.”

	2015	Proyecciones		Diferencia con las proy. de la Actualización de enero de 2016 del informe WED ¹		Diferencia con las proy. de la edición de octubre de 2015 del informe WEO ¹	
		2016	2017	2016	2017	2016	2017
Producto mundial	3,1	3,2	3,5	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3
Economías avanzadas	1,9	1,9	2,0	-0,2	-0,1	-0,3	-0,2
Estados Unidos	2,4	2,4	2,5	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3
Zona del euro	1,6	1,5	1,6	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1
Alemania	1,5	1,5	1,6	-0,2	-0,1	-0,1	0,1
Francia	1,1	1,1	1,3	-0,2	-0,2	-0,4	-0,3
Italia	0,8	1,0	1,1	-0,3	-0,1	-0,3	-0,1
España	3,2	2,6	2,3	-0,1	0,0	0,1	0,1
Japón	0,5	0,5	-0,1	-0,5	-0,4	-0,5	-0,5
Reino Unido	2,2	1,9	2,2	-0,3	0,0	-0,3	0,0
Canadá	1,2	1,5	1,9	-0,2	-0,2	-0,2	-0,5
Otras economías avanzadas ²	2,0	2,1	2,4	-0,3	-0,4	-0,6	-0,5
Economías de mercados emergentes y en desarrollo	4,0	4,1	4,6	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3
África subsahariana	3,4	3,0	4,0	-1,0	-0,7	-2,0	-1,0
Nigeria	2,7	2,3	3,5	-1,8	-0,7	-2,0	-1,0
Sudáfrica	1,3	0,6	1,2	-0,1	-0,6	-0,7	-0,9
América Latina y el Caribe	-0,1	-0,5	1,5	-0,2	-0,1	-1,3	-0,8
Brasil	-3,8	-3,8	0,0	-0,3	0,0	-2,8	-2,3
México	2,5	2,4	2,6	-0,2	-0,3	-0,4	-0,5
Comunidad de Estados Independientes	-2,8	-1,1	1,3	-1,1	-0,4	-1,6	-0,7
Rusia	-3,7	-1,8	0,8	-0,8	-0,2	-1,2	-0,2
Excluido Rusia	-0,6	0,9	2,3	-1,4	-0,9	-1,9	-1,7
Economías emergentes y en desarrollo de Asia	6,6	6,4	6,3	0,1	0,1	0,0	0,0
China	6,9	6,5	6,2	0,2	0,2	0,2	0,2
India ³	7,3	7,5	7,5	0,0	0,0	0,0	0,0
ASEAN-5 ⁴	4,7	4,8	5,1	0,0	0,0	-0,1	-0,2

Figura 36: Perspectiva de la economía mundial (IMF)

Con todos los datos analizados, se llega a la conclusión de que la opción idónea es dirigirse al turismo extranjero como público principal del sector hotelero, ya que la economía de éstos les permite viajar y así aportar movimiento a dicha sector, en nuestro país.

7.3. Análisis del sector turístico

En este apartado se pretende estudiar las tendencias turísticas más demandadas a nivel nacional. Para ello, se estudiarán los movimientos turísticos según el Instituto de Estudios Turísticos (IET) y qué porcentaje de turistas se aloja en hoteles.

Tal y como puede observarse en la figura siguiente, en el año 2015 España recibió 109.885.139 visitantes extranjeros, siendo este dato 2,49% superior al del año anterior, además de haber gastado más dinero que en 2014. Con este se puede decir que el balance es positivo ya que generalmente las cifras son superiores.

	Período de referencia	Total	S/ Año ant. (%)
MOVIMIENTOS TURÍSTICOS EN FRONTERAS (INE)			
Visitantes extranjeros	2015	109.885.139	2.49
Turistas		68.215.225	5.05
Excursionistas		41.771.178	-1.04
ENCUESTA DE GASTO TURÍSTICO (INE)			
Turistas (mill. euros)	2015	67.259	6.70
MOVIMIENTOS TURÍSTICOS DE LOS ESPAÑOLES (INE)			
Total viajes	2015	173.990.297	n.d.
Viajes al extranjero		15.066.683	n.d.
Viajes dentro de España		158.923.615	n.d.
ENCUESTAS DE OCUPACIÓN (INE)			
Ocupación hotelera			
Viajeros en hoteles (residentes y no residentes)		93.154.093	6,1
Pernoctaciones (residentes y no residentes)		308.262.506	4,4
Establecimientos		14.571	Infinito
Grado de ocupación (%)		55	4,1

Figura 37: Ficha de Coyuntura (IET)

En cuanto a la ocupación hotelera, esta es del 55% del total de visitantes que recibe el país, siendo este dato superior al del año anterior. Este dato es positivo para la realización del proyecto, ya que con ello se puede contar con un crecimiento de las visitas en el sector hotelero. Pese a este, es conveniente realizar un estudio de los motivos de desplazamiento, con el objetivo de aproximarse a las necesidades turísticas y ofrecer un servicio conforme a esto.

Según los últimos datos recogidos en el Instituto de Estudio Turísticos, los motivos por los cuales viajan los extranjeros a España son los siguientes, siendo el ocio el de mayor frecuencia:

Turistas internacionales a España según motivo del viaje.

Porcentaje sobre total. Año 2012.

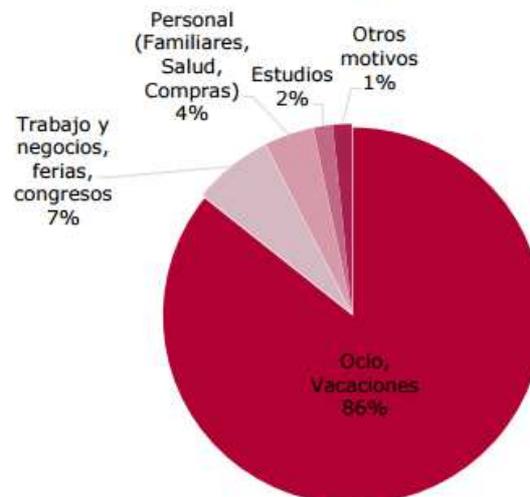


Figura 38: Motivos de viaje (ITE)

8. ESTUDIO DEL MICROENTORNO

Una vez realizado el estudio de todo lo anterior, se centrará el análisis en la zona objeto, Palma de Mallorca, o Lluçmajor para ser más concretos. Para ello se procederá a una breve descripción de carácter general de la capital, desarrollando posteriormente los aspectos más relevantes, como pueden ser los accesos, transporte,...

Posteriormente se analizarán y agruparán los posibles clientes según las variables de segmentación como son el clima, relieve, lugares destacados de ocio y cultura, fiestas y eventos, ferias y congresos,...

Seguidamente, se realizará un estudio de mercado, para analizar las características de oferta y demanda del ámbito hotelero.

8.1. Vallgornera, Lluçmajor

El municipio de Lluçmajor es el más extenso de la isla de Mallorca, perteneciendo a lo conocido como el Migjorn. En él se encuentran centros turísticos de primer orden como es Cala Pi, donde se encuentra el hotel objeto de estudio, ya que Vallgornera pertenece a la zona de la urbanización nombrada.

Lluçmajor se encuentra a 25 km de la capital, Palma, donde pueden encontrarse todo tipo de comercios, además de distintas rutas turísticas y construcciones históricas de interés, una de las más importantes es la catedral de Palma.

Según los datos recogidos en el año 2015, Lluçmajor cuenta con un total de 34.618 habitantes, colocándose como el cuarto municipio más poblado de la isla, siendo el primero Palma. Tal y como puede verse en la siguiente tabla, la mayoría de la población del municipio se encuentra entre los 30 y los 44 años.

Tabla 2: Población Lluçmajor por Edades (IBESTAT)

GRUPO DE EDAD	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
Todas las edades	35.995	18.186	17.808
0-4	2.279	1.117	1.162
5-9	2.033	1.074	959
10-14	1.663	838	825
15-19	1.471	770	701
20-24	1.795	886	909
25-29	2.355	1.161	1.194
30-34	3.515	1.774	1.741
35-39	3.836	1.991	1.845
40-44	3.290	1.726	1.564
45-49	2.764	1.487	1.276
50-54	2.395	1.210	1.184
55-59	2.097	1.069	1.028
60-64	1.885	970	915

GRUPO DE EDAD	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
65-69	1.554	785	768
70-74	1.022	512	510
75-79	900	411	489
80-84	623	247	376
>85	520	158	362

Después de realizar un estudio sobre cuáles son los sectores más ocupados en la isla de Mallorca, se ha llegado a la conclusión de que el 74% de la población pertenece al sector servicios.

~ Accesos a Mallorca:

Para viajar a Mallorca existen dos vías diferentes, por aire y por mar. El único inconveniente que podría decirse, es que es inaccesible por tierra.

Mallorca cuenta con el Aeropuerto de Son Sant Joan, al que llegan vuelos de aproximadamente 70 aerolíneas distintas, desde 25 ciudades nacionales y más de 110 ciudades internacionales, con lo cual el no ser accesible por tierra queda totalmente cubierto, ya que puede accederse desde muchos puntos distintos.

En la siguiente figura puede observarse la evolución del tráfico de pasajeros en el aeropuerto de Palma de Mallorca, según datos de la compañía AENA.

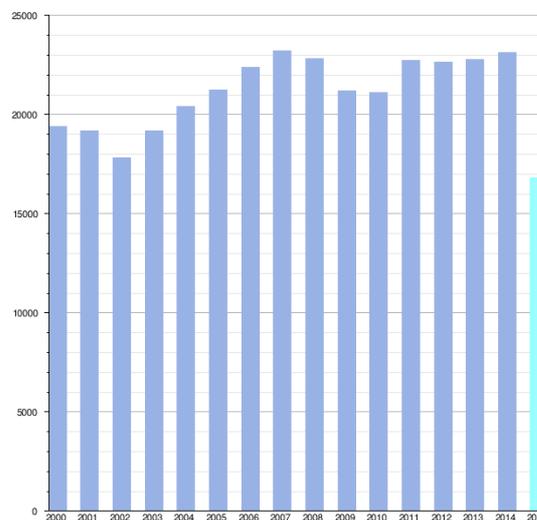


Figura 39: Evolución del tráfico de pasajeros (AENA)

Por otro lado, en Mallorca existen dos puertos que reciben visitas turísticas, estos son el puerto de Palma y el puerto de Alcudia, que tal y como puede verse en las siguientes figuras, en el año 2015 recibieron un total de 381.156 pasajeros, desde distintos puntos de España, además de algunos internacionales, ya que la llegada de cruceros a la isla es algo muy típico además de notable en temporada alta.

PASAJEROS CRUCEROS TURÍSTICOS (Número)									
PUERTO	MES DE AGOSTO		ACUMULADO A ORIGEN		ACUMULADO 12 ÚLTIMOS MESES		VARIACIÓN		
	(a)		(b)		(c)		(a)	(b)	(c)
	2.014	2.015	2.014	2.015	2.014	2.015	%	%	%
PALMA	166.611	244.640	873.123	1.152.316	1.320.617	1.615.630	47%	32%	22%
Base	59.206	70.994	406.062	372.521	591.945	572.468	20%	-8%	-3%
Tránsito	107.405	173.646	467.061	779.795	728.672	1.043.162	62%	67%	43%
ALCÚDIA	0	292	1.058	1.079	1.846	1.079	-	2%	-42%

Figura 40: Pasajeros Cruceros Turísticos

PASAJEROS DE LÍNEA RÉGULAR (Número)									
PUERTO	MES DE AGOSTO		ACUMULADO A ORIGEN		ACUMULADO 12 ÚLTIMOS MESES		VARIACIÓN		
	(a)		(b)		(c)		(a)	(b)	(c)
	2.014	2.015	2.014	2.015	2.014	2.015	%	%	%
PALMA	137.447	136.516	579.534	576.763	799.597	666.404	-1%	0%	-17%
PASAJEROS	121.732	119.283	457.973	437.996			2%	-4%	
CONDUCTORES	15.715	17.133	121.561	138.767			9%	14%	
ALCÚDIA	44.058	48.393	182.283	196.166	223.708	260.338	10%	8%	16%
PASAJEROS	42.084	46.467	171.255	183.366			10%	6%	
CONDUCTORES	1.970	1.926	9.028	12.800			2%	42%	

Figura 41: Pasajeros de Línea Regular

~ Transporte y desplazamientos:

En cuanto al transporte en la isla, puede decirse que es escaso comparado con otros puntos nacionales, disponiendo de varias líneas de autobús, tren, tranvía y metro, además de bicicletas públicas, aunque el único medio de transporte público a través del cual se puede acceder a la zona objeto es la línea de autobús interurbano.

A continuación se adjunta un plano de los servicios de transporte de bicicleta pública, tren, tranvía, metro y autobús urbano e interurbano de los que dispone la isla.

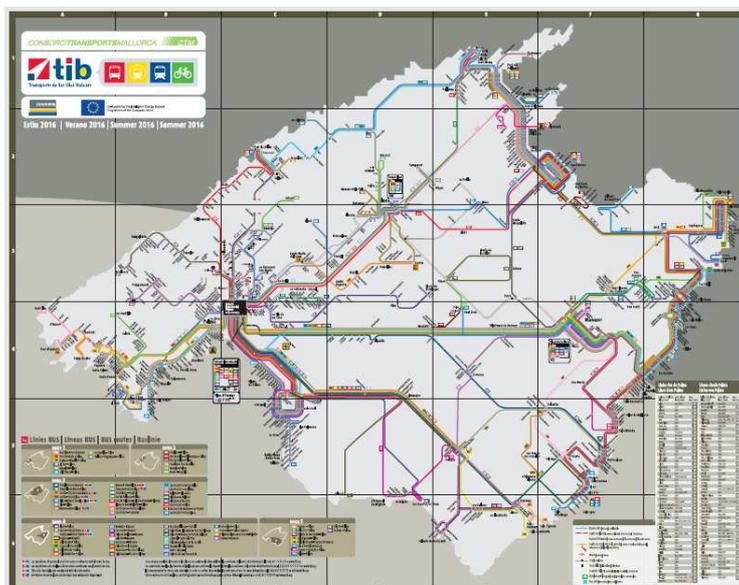


Figura 42: Mapa Transporte Público Mallorca (TIB)

~ Lluçmajor por zonas:

En este punto se estudiarán las diferentes zonas de las que se dispone en el municipio de Lluçmajor, ya que al contar con una superficie de 325 km², se divide en 17 núcleos urbanos.



Figura 43: Ubicación Lluçmajor en Mallorca

Los distintos núcleos urbanos con los que cuenta el municipio son los siguientes: Lluçmajor, S'Arenal, Son Verí, Cala Blava, Bellavista, Las Palmeras, Maioris, Puigderrós, Sa Torre, Bahía Azul, Bahía Grande, Tolleric, Cala Pi, Vallgornera, Es Pas, Son Bieló y S'Estanyol.

Una de las mayores atracciones para los turistas es además del clima, las playas y calas que pueden encontrarse en Mallorca. Desde este punto de vista, cabe destacar que Lluçmajor cuenta con 45 km de costa, pudiendo elegir el ambiente, vientos y actividades disponibles para hacer en cada lugar. Hay gran variedad de playas y calas, familiares, deportivas, solitarias, tranquilas,...

Se adjuntan a continuación varias imágenes con las distintas playas y calas con las que cuenta el municipio, indicando su ubicación en cada núcleo urbano, nombrados ya anteriormente.



Figura 44: Playas S'Arenal (www.llucmajor.org)



Figura 46: Playas Cala Blava (www.llucmajor.org)



Maioris-Badia Blava

- 14 Maioris 
- 15 Badia Blava 



Figura 45: Playas Maioris-Badia Blava (www.llucmajor.org)



Cala Pi

- 16 Cala Pi 



Figura 47: Playas Cala Pi (www.llucmajor.org)



S'Estanyol

- 17 Racó de s'Arens 



Figura 48: Playas S'Estanyol (www.llucmajor.org)

Otro punto que cabe destacar son las distintas rutas de senderismo posibles en el municipio, además del ciclo turismo, que es una actividad muy demandado por los turistas extranjeros. Lluçmajor cuenta con la red más extensa de ciclo turismo de Mallorca, en un total de 400 km de rutas, en los que deportistas y aficionados pueden disfrutar de su deporte favorito, además de admirar los magníficos paisajes que se pueden disfrutar durante los trayectos. Todas las rutas catalogadas están debidamente señalizadas. A continuación se adjuntan varios mapas con todas las rutas señalizadas.

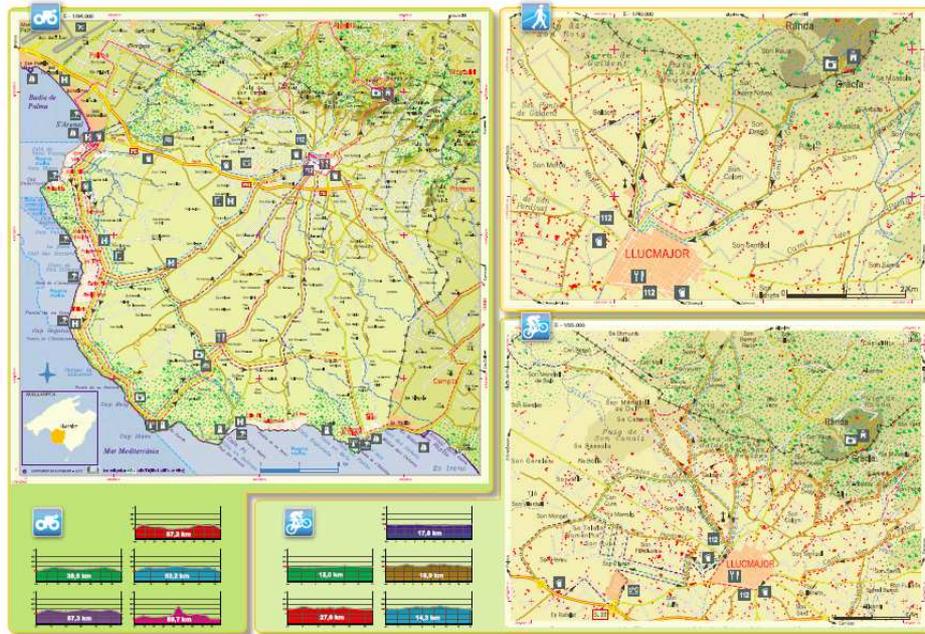


Figura 49: Rutas Exteriores Lluçmajor (www.llucmajor.org)

8.2. Variables de Segmentación

En el presente apartado se desarrollarán los aspectos considerados como relevantes y que ayudan a determinar el nicho de mercado. Éstos son elementos característicos de la zona, que pueden condicionar a los clientes para elegir este lugar u otro.

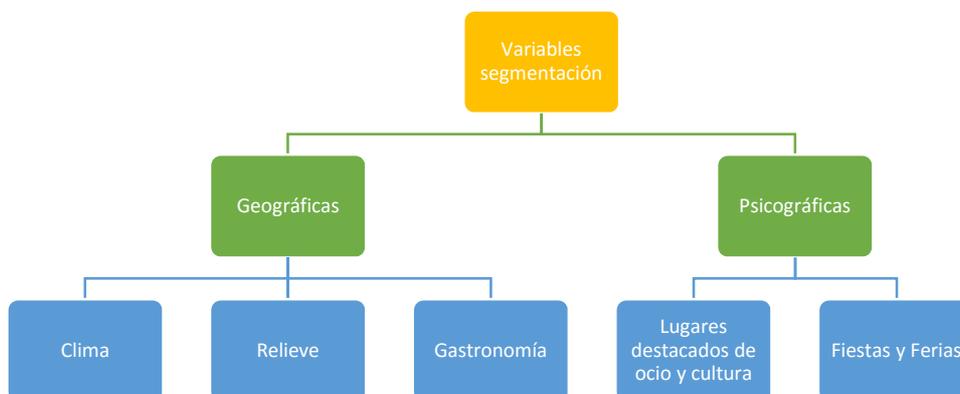


Gráfico 2: Variables Segmentación (Elaboración Propia)

~ Clima:

La zona de Vallgornera posee un clima Mediterráneo, bañándose en dicho mar, muy llamativo para el turismo, ya que se encuentra dentro de los climas templados y cuenta con 300 días de sol al año aproximadamente.

Según fuentes externas, *"El clima mediterráneo se caracteriza por inviernos templados y lluviosos y veranos secos y calurosos, con otoños y primaveras variables, tanto en temperaturas como en precipitaciones."*, con lo cual se puede disfrutar de la gran cantidad de playas y calas que se encuentran en la isla de Mallorca.

~ Relieve:

En este punto puede destacarse la conocida como Marina de Lluçmajor, *"la cual está formada a partir de la sedimentación de los materiales que fueron depositados entre una barrera de arrecifes coralinos y los relieves del "Puig de Randa". Se obtiene como resultado de lo anterior, una plataforma calcárea entre el "Puig de Randa" y el mar, con una ligera pendiente hacia el último y una gran elevación en su contacto con el Pla de Palma. En cuanto al litoral, es acantilado con sectores que superan los cien metros de altura respecto al nivel del mar, como es el caso del conocido "CapBlanc".*

La acción de los torrentes ha excavado algunos barrancos muy pronunciados, entre los que destacan el torrente de Cala Pi, el de Xorrigo y Son Gual entre otros."

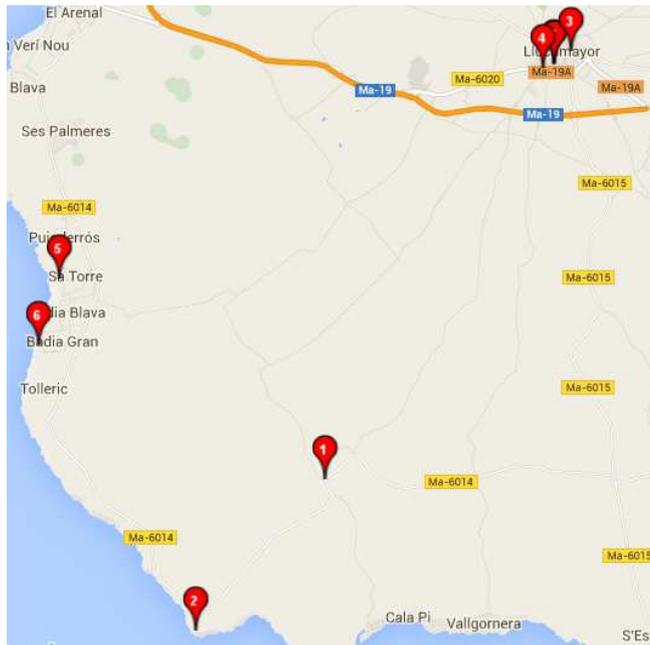
~ Gastronomía:

La gastronomía mallorquina es muy variada, aunque algunos de sus platos estrella son los siguientes:

- Las sopas mallorquinas elaboradas con rebanadas finas de pan duro, además de verduras y carne de cerdo.
- "Trepó": que es la ensalada típica de la zona, elaborada con tomate, pimiento y cebolla.
- "Paamboli": que son rebanadas de pan con tomate, aceite y sal, a las que se puede añadir cualquier tipo de embutido.
- Frito mallorquín: muy típico de la zona, elaborado con verduras, patatas, ajos, hinojo y por último puede añadirse marisco o carne.
- Ensaimada: este el dulce más típico, en forma de espiral, pudiendo ser lisa o rellena.

~ Lugares destacados de ocio y cultura:

Lluçmajor cuenta con varios lugares de interés cultural, de gran importancia para el municipio, ubicados en el siguiente mapa:



- 1-. PoblatTalaiòtic de CapocorbVell
- 2-. Faro de “CapBlanc”
- 3-. S’espigolera (1965)
- 4-. Monumento al Rey Jaime III
- 5-. Mirador de Sa Torre
- 6-. Mirador de Bahía Grande
- 7- Placeta del Sabater (1963)
- 8-. S’abeurador Rodona

Figura 50: Lugares Destacados (www.llucmajor.org)

Además de todo lo anterior, Lluçmajor cuenta con numerosos bares, restaurantes y cafeterías para que los turistas puedan degustar la variada gastronomía de la isla. Por otro lado también pueden encontrar spas y dos campos de golf, ubicados en el hotel Son Antem. También son de interés turístico el parque acuático más grande de Mallorca, Aqualands’Arenal, o el circuito de velocidad Mallorca Rennarena.

En los meses de octubre a abril, el programa cultural “Un invierno en Mallorca” brinda la posibilidad de disfrutar de diferentes actividades como conciertos, excursiones y muchas otras más.

~ Fiestas y ferias:

En Lluçmajor se celebran fiestas tradicionales desde hace años, entre las cuales se pueden encontrar las siguientes:

- Fiestas de la patrona Santa Cándida: estas fiestas tienen lugar el segundo domingo de agosto, donde se realizan distintas actividades tanto para pequeños como para mayores durante toda la semana.
- Ferias de Lluçmajor: esta feria se celebra desde el año 1543, desde el 29 de Septiembre (San Miguel, patrón del municipio) hasta el 18 de Octubre (San Lucas). Durante estos días se pueden encontrar exposiciones artesanales, gastronómicas, de agricultura, además de actividades para los pequeños.
- Fiestas de San Antonio: es tradición durante esta fiesta los “foguerons”, “torradas” y la salida de los “dimonis” por las calles del pueblo.
- Semana Santa.

Además de todo lo nombrado anteriormente, cada núcleo urbano celebra sus propias fiestas durante la época estival, brindando gran variedad de actividades, así como conciertos, fuegos artificiales,...

8.3. Estudio de la competencia y precios estipulados

Se ha realizado un estudio de mercado de la competencia, haciendo una búsqueda de testigos de hoteles próximos a la zona con características similares, comparando los precios de todo tipo de habitaciones y de régimen distinto, obteniendo la siguiente tabla:

Tabla 3: Testigos Hoteles (Habitación Doble)

HOTEL	HABITACIÓN DOBLE (€/noche)		
	MP	PC	TI
Ola Club Maioris ****	-	-	178,52
Best Delta ****	135,71	150,71	173,21
Sun Club El Dorado ***	-	-	140
Whala! Beach ***	153,55	-	183,36
Gracia ***	124,32	-	-
HSM Reina del Mar ***	104,51	130,7	-
Kilimanjaro ***	123,12	-	140
Paradise Beach Music ***	-	-	122,4
Luna Park ***	-	-	164
Azuline Bahamas ***	130,57	-	161,37
Marqués ***	200	234	-
Romántica ***	104	131	148

Tabla 4: Testigos Hoteles (Habitación Suite)

HOTEL	HABITACIÓN DOBLE SUITE (€/noche)		
	MP	PC	TI
Ola Club Maioris ****	-	-	205,35
Sun Club El Dorado ***	-	-	168
Whala! Beach ***	183,13	-	213,14
Don Pepe ***	157	-	-
Kilimanjaro ***	172,76	-	184,21
Paradise Beach Music ***	-	-	165,3
Luna Park ***	-	-	181
Azuline Bahamas ***	148,17	-	178,97
Blau colonia Sant Jordi ****	238	-	-
Cabo Blanco ****	215,5	-	-
THB Sur Mallorca ****	175,5	190	197

Considerando que entre la temporada baja y temporada alta puede haber una diferencia de precio de aproximadamente un 20%, y después de haber realizado el estudio de mercado se obtiene que los precios medios según régimen, habitación y temporada son los siguientes:

Tabla 5: Precios Temporada Baja (Elaboración Propia)

TEMPORADA BAJA (Abril, Mayo, Septiembre, Octubre)		
HABITACIÓN DOBLE (€/noche)		
MP	PC	TI
107,58	122,98	125,41
HABITACIÓN DOBLE SIUTE (€/noche)		
MP	PC	TI
147,44	148,00	149,30

Tabla 6: Precios Temporada Alta (Elaboración Propia)

TEMPORADA ALTA (Junio, Julio, Agosto)		
HABITACIÓN DOBLE (€/noche)		
MP	PC	TI
134,47	153,72	156,76
HABITACIÓN DOBLE SIUTE (€/noche)		
MP	PC	TI
184,29	185,00	186,62

8.4. Análisis DAFO

El análisis DAFO que se realiza a continuación, consiste en el estudio de las Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades que condicionan el proyecto que se va a llevar a cabo.

Las Debilidades son los elementos que constituyen barreras para lograr una marcha positiva de la organización, respecto a la competencia. Este tipo de problemas son internos, y una vez identificados deben de poder solucionarse y eliminarse.

Las Amenazas son situaciones externas negativas, que pueden atentar contra el proyecto, con lo cual puede ser necesario diseñar una estrategia adecuada para eludirlas. En caso contrario, estas dificultarán el cumplimiento de los objetivos.

Las Fortalezas son las características o elementos que añaden valor al producto, diferenciándolo de los demás.

Las Oportunidades son el conjunto de factores positivos que se generan en el entorno, favoreciendo los objetivos propuestos. Se analizarán con el fin de cubrir los vacíos que deja la competencia.

Tabla 7: Análisis DAFO (Elaboración Propia)

	INTERNO	EXTERNO
N	DEBILIDADES	AMENAZAS
E	· Mucha competencia en el sector.	· Turismo de playa.
G	· Promocionar el hotel.	· Incidencias con los proveedores.
A	· Coste del personal.	· Periodo de crisis.
T	· Formación del personal.	· Estaciones del año con menor demanda.
I	· Costes fijos.	· Lejano a la capital y zona de comercios.
V		
O		
P	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
O	· La zona en la que se sitúa el hotel, es un reclamo turístico.	· Incremento del turismo en Mallorca por parte de los extranjeros.
S	· Variedad de servicios, piscina, solárium.	· Cercanía al mar.
I	· Personal agradable.	· La popularidad de tener piscina.
T	· Buena relación calidad/precio.	· Zona de ciclismo turístico.
I	· Programa de fidelización con ventajas.	· Excelente ubicación sobre los acantilados y cueva.
V		
O		

9. DECISIONES SOBRE EL HOTEL

En este apartado del proyecto, se procederá a la redacción de las principales características del hotel a proyectar. En el momento de la toma de decisiones, se han tenido en cuenta los resultados obtenidos en el estudio de demanda y la competencia del sector.

9.1. Intervenciones necesarias

La reforma del actual hotel consistirá en una serie de intervenciones, expuestas a continuación:

~ Cambio de distribución:

Se intentará sacar el máximo partido al espacio existente, partiendo desde el sistema estructural actual, ya que como se ha comentado anteriormente, la estructura se encuentra en buen estado, y las únicas intervenciones que se realizarán en caso de ser necesarias será mover los pilares en su misma línea, para no afectar negativamente a la sustentación del edificio.

Para realizar la nueva distribución se procederá a demoler la tabiquería y a levantarla de nueva en la posición escogida. Para los tabiques se elegirá el sistema de placas de yeso laminado, con el objetivo de mejorar las propiedades acústicas de las paredes separadoras, y cumplir de esta forma con la normativa vigente.

En cuanto a las escaleras, se procederá a la demolición de todas ellas, realizando una nueva en una de las torres, aprovechando al máximo el espacio del que se dispone.

Las nuevas distribuciones se realizarán cumpliendo con los criterios del Decreto 145-1997 de habitabilidad y condiciones expuestas en el Código Técnico de la Edificación, en cuanto a anchos de puertas, pasillos, alturas,... Además de seguir lo especificado en el Decreto 20-2003 de supresión de barreras arquitectónicas, consiguiendo de esta forma un hotel totalmente adaptado para personas de movilidad reducida.

~ Sustitución de las instalaciones de fontanería y eléctricas:

Se considera que las instalaciones actuales están obsoletas, con lo cual se procederá al cambio de las mismas en toda la superficie, cumpliendo con el CTE DB-HS siempre que sea técnicamente posible.

~ Nuevos acabados interiores:

Para llevar a cabo la realización de nuevos acabados, se procederá a la eliminación de los falsos techos existentes, colocación de suelo laminado de madera, colocación de carpinterías y luminarias adecuadas y por último pintado de todos los paramentos interiores, tanto verticales como horizontales.

El objetivo es conseguir un diseño del hotel más atractivo, con conceptos minimalistas como paredes blancas, mobiliario de estilo actual y distribuciones muy logradas en espacios reducidos.

~ Mejora de la envolvente:

Para conseguir la mejora de la envolvente se dispondrán de carpinterías adecuadas para cumplir con los objetivos acústicos y térmicos especificados en el CTE, además de tabiquería apropiada.

9.2. Distribución e Interiorismo

En cuanto a las habitaciones, una vez analizado el estudio de demanda, la prioridad para el hotel se va a proyectar es ofrecer habitaciones dobles y en segundo lugar habitaciones dobles con la posibilidad de suplemento para 3 personas.

De esta forma, el hotel dispondrá de tres tipos de habitaciones diferentes, habitación doble estándar, habitación doble suite y por último habitación doble adaptada.

~ Habitación doble estándar:

Se dispondrá de 27 habitaciones de este tipo, con cama doble o dos individuales, escritorio, televisor, teléfono, minibar, terraza y baño privado, de 26 m². El baño dispone de 1 lavabo doble, 1 WC, 1 ducha y 1 bañera, el cual se comunica con la habitación con una ventana que une las dos dependencias. Estas habitaciones tienen la posibilidad de disponer de una cama supletoria.



Figura 52: Render Habitación Estándar (Elaboración Propia)

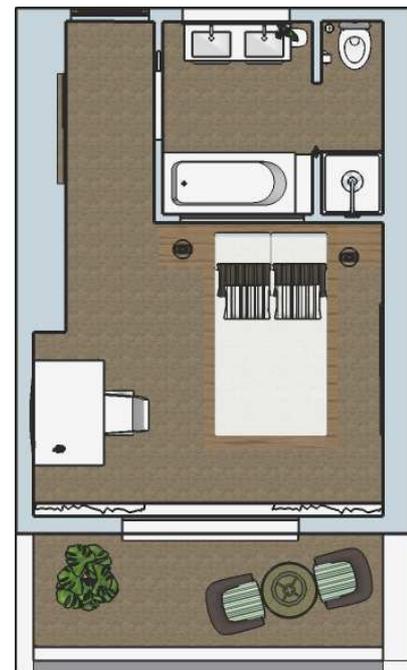


Figura 51: Planta Habitación Estándar (Elaboración Propia)

~ Habitación doble suite:

Se dispondrá de 3 habitaciones de este tipo, con cama doble kingsize, escritorio, televisor, teléfono, minibar, sofá de tres plazas terraza con hamacas y baño privado, de 53 m². El baño dispone de 1 lavabo doble, 1 WC, 1 ducha y 1 bañera hidromasaje, el cual se comunica con la habitación con una ventana que une las dos dependencias.



Figura 54: Render Exterior Habitación Suite (Elaboración Propia)



Figura 53: Planta Habitación Suite (Elaboración Propia)

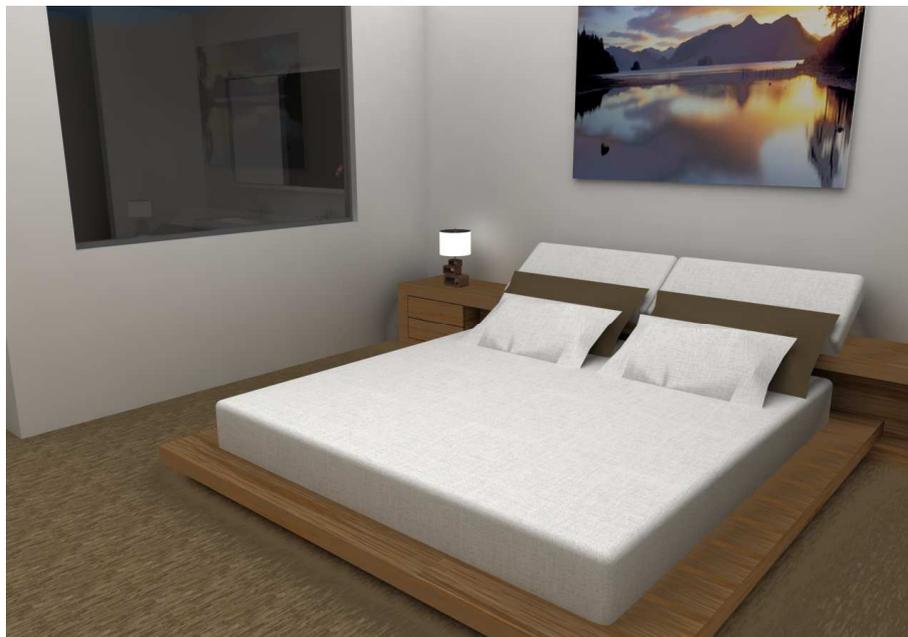


Figura 55: Render Interior Habitación Suite (Elaboración Propia)

~ Habitación doble adaptada:

Se dispondrá de 2 habitaciones dobles adaptadas, siguiendo la normativa hotelera, en las cuales se dispondrá de cama doble o dos individuales, escritorio, televisor, teléfono, minibar, terraza y baño privado, de 42 m². El baño dispone de 1 lavabo doble, 1 WC y 1 bañera con silla para personas de movilidad reducida.



Figura 57: Render Baño Habitación Adaptada (Elaboración Propia)



Figura 56: Planta Habitación Adaptada (Elaboración Propia)

En la zona exterior del hotel se dispondrá de 12 plazas de parking, de las cuales 2 son para minusválidos, según el número de habitaciones de las que dispone el hotel.

En cuanto a las instalaciones, en la planta baja se dispone de una zona de piscina con zona de solárium, a la que tendrán acceso los usuarios del hotel. Además de esto, se dispondrá de una zona de bar en el ala corta de la misma planta, para que los usuarios puedan pedir sus bebidas para tomar tanto en la terraza o interior del bar, como en la zona de solárium de la piscina.



Figura 58: Render Exterior Hotel (Elaboración Propia)

En la planta primera se dispondrá de la zona de restaurante buffet para disfrutar de las comidas del hotel con menú intercontinental, donde se podrá encontrar gran variedad de productos, para todos los gustos, con una superficie de 100 m².

En la recepción del hotel, los clientes podrán solicitar los siguientes servicios:

- ~ Alquiler de bicicletas (Disponibles en el propio hotel, además de un pequeño taller).
- ~ Cambio de divisas.
- ~ Lavandería, tintorería y servicio de planchado.
- ~ Información turística sobre excursiones y rutas de interés.
- ~ Caja fuerte.
- ~ Servicio médico.
- ~ Servicio WiFi en toda la superficie del hotel.

Con todo lo que se ha descrito anteriormente, y teniendo en cuenta los criterios descritos en el Anexo 2 del *Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en el despliegue de la Ley 8/2012, de 19 de Julio, de turismo de las Islas Baleares*, el hotel del proyecto objeto se considera de 4 estrellas, con lo cual el nombre del hotel quedará de la siguiente forma: HOTEL VALLGORNERA 4*.

10. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El siguiente estudio económico-financiero consiste en un análisis de la viabilidad del presente proyecto. De este modo, se estudiará la rentabilidad del mismo, conociendo todos sus riesgos y medidas correctoras de financiación, teniendo en cuenta un punto en contra, que es que el hotel sólo permanecerá abierto durante la temporada de abril a octubre. Con todo esto se permitirá al promotor conocer la rentabilidad del proyecto, y en caso de ser viable, llevarlo a cabo según los resultados obtenidos.

En primer lugar, se realizará un estudio de los cobros y los pagos que se consideran durante el desarrollo del proyecto. Esta hoja de cálculo conocida como “*Cash Flow*”, permitirá conocer las necesidades de tesorería y el saldo disponible en cada período.

A continuación se aplicarán todas las medidas correctoras, creando diferentes opciones de financiación, con el fin de saber cuál es el método financiero óptimo, el cual cubra los negativos en cada mes, al menor coste posible.

Partiendo de que el propietario del solar es el mismo promotor, no se deberá contemplar la compra de este, con lo cual se partirá desde el coste de la rehabilitación del antiguo hotel.

Para la realización del presupuesto de la rehabilitación del edificio, se ha seguido un cálculo de referencia extraído del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Tarragona, al no disponerse de uno en el de Mallorca.

10.1. Cálculo del presupuesto de las obras

El presupuesto de referencia (Pr), es un presupuesto aproximado al coste real, que asegura en la mayoría de los casos una dispersión menor del 20% más o menos sobre el coste real, excluidos los gastos generales y el beneficio industrial. Con lo cual, el presupuesto de ejecución material (P) está dentro del siguiente intervalo:

$$0,80 Pr < P < 1,20 Pr$$

~ DEFINICIONES:

- Mb – Módulo básico, establece un precio en €/m² de edificación que será revisado periódicamente.
- Mr – Módulo de referencia.
- Cq – Coeficiente corrector en función del nivel medio de equipamientos.
- Cg – Coeficiente corrector en función de la ubicación geográfica.
- Ct – Coeficiente corrector en función de la tipología de edificación.
- S – Superficie construida en m².
- P – Presupuesto de ejecución material.
- Pr – Presupuesto de referencia.
- Cu – Coeficiente corrector en función del uso.

~ VALORES DE REFERENCIA:

- **Módulo Básico:**

$M_b = 490,00 \text{ €/m}^2$ (actualizado en enero de 2012)

- **Coefficiente de ubicación geográfica (Cg):**

Tabla 8: Multiplicador Área Geográfica

Área geográfica	Cg
Barcelona y su área metropolitana.	1,00
Gerona, Tarragona, Lérida capital y las comarcas de La Cerdanya, la Vall d'Aran y Alt Urgell, y el resto de comarcas de Barcelona.	0,95
Resto de la provincia de Lérida y las comarcas tarragoninas del Baix Ebre, Montsià, Ribera d'Ebre y Terra Alta.	0,90

En el caso del presente proyecto, al no disponerse de una tabla propia de la provincia, se tomará 1,00 en el caso de Palma y 0,95 en el caso de Vallgornera.

- **Coefficiente tipológico (Ct):**

Tabla 9: Multiplicador Tipología

Tipología	Ct	
Nueva Planta y Adiciones	Edificio aislado y a partir del 3º subterráneo.	1,20
	Edificio en testera y 1º y 2º subterráneo.	1,10
	Edificio entre medianeras.	1,00
Reforma y Rehabilitación	Rehabilitación integral, conservando fachadas.	0,90
	Reformas estructurales.	0,70
	Reformas que no afectan a elementos estructurales. Rehabilitación de fachadas con sustitución de carpinterías o cerramientos.	0,50
	Cambios de cubierta exclusivamente.	0,40
	Reformas de poca entidad que no afectan a elementos estructurales ni instalaciones. Rehabilitación de fachadas sin sustitución de cerramientos.	0,30

- **Coefficiente de calidad (Cq):**

Tabla 10: Multiplicador Calidad

Nivel de equipamientos y acabados	Cq
Nivel superior al estándar (bancos, hoteles, hospitales, etc.)	1,20
Nivel estándar según uso (viviendas, oficinas, etc.)	1,00
Nivel inferior al estándar según uso (naves, almacenes, garajes, etc.)	0,80

- **Coefficiente de uso (Cu):**

Tabla 11: Multiplicador Uso

Usos	Hoteles	Viviendas	Cu
Varios			
Arquitectura monumental, salas de cine, discotecas, museos, teatros	5*	-	3,00
Clínicas y hospitales			2,80
Balnearios, bibliotecas, facultades, escuelas universitarias, cárceles, saunas, terminales marítimas, aeropuertos, estaciones de tren	4*	-	2,60
Laboratorios			2,40
Clubes de reunión	3*	-	2,20
Cafeterías, restaurantes, centros médicos, edificios de oficinas, centros de enseñanza obligatoria, residencias universitarias, locales bancarios, pabellones deportivos cubiertos	2*	> 200 m ²	2,00
Dispensarios, C.A.P., asilos, parvularios, estaciones de autobuses	1* Hostales y Pensiones	200 >> 150 m ² < 50 m ²	1,80
Bares		150 >> 100 m ²	1,60
Vestuarios		100 >> 50 m ²	1,40
Edificios de aparcamientos, garajes			1,20
Locales comerciales en planta baja sin uso específico, pabellones deportivos descubiertos, aparcamientos en edificios de viviendas, garajes			1,00
Almacenes y naves industriales			0,80
Cubiertas			0,50
Obra civil			Cu
Piscinas (sin cubrir)			1,00
Parques infantiles (al aire libre)			0,40
Proyectos de urbanización como viales, red de saneamiento, red de electricidad			0,30
Pistas de asfalto, hormigón o césped, terrazas con drenaje			0,20
Jardines, pistas de tierra sin drenaje			0,10

~ OBENCIÓN DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA:

- **Módulo de referencia:**

$$Mr = Mb \times Cg \times Ct \times Cqx \ Cu$$

$$Mr = 490,00 \times 0,95 \times 0,80 \times 1,20 \times 2,60 = \mathbf{1.161,89 \text{ €/m}^2}$$

- **Presupuesto de referencia:**

$$Pr = Mrx \ S$$

$$Pr = 1.161,89 \text{ €/m}^2 \times 1925 \text{ m}^2 = \mathbf{2.236.634,4 \text{ €}}$$

~ OBTENCIÓN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:

El presupuesto de referencia (Pr) es un presupuesto medio aproximado.

$$0,80 \text{ Pr} < P < 1,20 \text{ Pr}$$

$$1.789.307,52 \text{ €} < P < 2.683.961,28 \text{ €}$$

Con lo cual, haciendo una media de los valores obtenidos, se considerará un valor del presupuesto de ejecución material de **2.236.634,4 €**.

10.2. Cálculo de los gastos necesarios para la construcción

Se empezará por el cálculo de ejecución por contrata, para poder realizar algunos de los cálculos posteriores.

- Beneficio Industrial (B.I.) y Gastos Generales de Empresa (G.G.E.) = 15% · P.E.M.

$$\text{B.I.} + \text{G.G.E.} = 15\% \cdot 2.236.634,4 \text{ €} = \mathbf{335.495,16 \text{ €}}$$

- Coste de Ejecución por Contrata (C.C.) = P.E.M. + Beneficio Industrial + Gastos Generales de Empresa

$$\text{C.C.} = 2.236.634,4 \text{ €} + 335.495,16 \text{ €} = \mathbf{2.572.129,56 \text{ €}}$$

- Honorarios facultativos (Arquitecto, Arquitecto técnico, Ingeniero Industrial) = 14% · P.E.M.

$$\text{Honorarios} = 14\% \cdot 2.236.634,4 \text{ €} = \mathbf{313.128,816 \text{ €}}$$

- Tasas e Impuestos sobre la construcción = 5,61% · P.E.M.

$$\text{Tasas e Impuestos} = 5,61\% \cdot 2.236.634,4 \text{ €} = \mathbf{125.457,19 \text{ €}}$$

- Otros tributos no recuperables:

$$\text{Obra nueva (1\% \cdot P.E.M. x 1,35)} = 1\% \cdot 2.236.634,4 \text{ €} \cdot 1,35 = \mathbf{30.194,56 \text{ €}}$$

$$\text{División horizontal (1\% \cdot P.E.M. x 1,35)} = 1\% \cdot 2.236.634,4 \text{ €} \cdot 1,35 = \mathbf{30.194,56 \text{ €}}$$

- Seguros y O.C.T. :

$$\text{Seguro decenal (0,75\% \cdot C.C.)} = 0,75\% \cdot 2.572.129,56 \text{ €} = \mathbf{19.290,97 \text{ €}}$$

$$\text{O.C.T. (0,45\% \cdot C.C.)} = 0,45\% \cdot 2.572.129,56 \text{ €} = \mathbf{11.574,58 \text{ €}}$$

- Gastos de administración del promotor:

$$\text{Gastos promotor (4\% \cdot C.C.)} = 4\% \cdot 2.572.129,56 \text{ €} = \mathbf{102.885,18 \text{ €}}$$

- Gasto TOTAL = **3.204.855,41 €**

10.3. Gastos financieros

Para la financiación del proyecto, en el caso de ser necesaria, se elige la opción del préstamo hipotecario, ya que es una de las modalidades más utilizadas en este sector. En este caso se pedirá el préstamo hipotecario al banco Santander:

- Porcentaje financiación: 70% del total de los gastos (2.240.000,00 €).
- Interés anual: 5%.
- Plazo: 15 años.
- Abono intereses: anual.

El préstamo se pedirá a principios del año 1, devolviéndose la parte proporcional al finalizar cada año, siendo este valor de 149.333,34 €, además de la suma de los intereses anuales.

	Gastos Hipoteca
Tasación	447,70 €
Registro de la propiedad	1.700,00 €
Notaría	2.670,00 €
Gestoría	484,00 €
AJD / ITP	13.352,64 €
IVA / IGIC	
TOTAL	18.654,34 €

Figura 59: Gastos Hipoteca (Banco Santander)

10.4. Análisis de cobros

Son los ingresos que efectuará el hotel en concepto de:

- ~ Alojamiento.
- ~ Lavandería.
- ~ Restaurante.
- ~ Alquiler bicicletas.

10.4.1. Ingresos por alojamiento

Tal y como se ha descrito en el apartado 8.3. *Estudio de la competencia y precios estipulados*, se parte de precios medios por habitación, calculados tras ser realizado el nombrado estudio de la competencia.

Con estos datos, se ha calculado anteriormente el coste medio ponderado por habitación, calculado a partir de la media entre temporada alta y baja.

Se considera que estos precios se verán incrementos anualmente en un 5% en concepto de mayor alojamiento en el hotel. Los resultados obtenidos tras este cálculo son:

Tabla 12: Ingresos por Alojamiento (Elaboración Propia)

AÑO	INGRESOS
Año 1	741.721,12 €
Año 2	778.807,17 €
Año 3	817.747,53 €
Año 4	858.634,91 €
Año 5	901.566,65 €
Año 6	946.644,99 €

10.4.2. Ingresos por lavandería

Considerándose un precio medio de lavandería de 7€ y un porcentaje de utilización del 10%, además del mismo incremento del 5% que para el alojamiento, se obtienen los siguientes datos:

Tabla 13: Ingresos por Lavandería (Elaboración Propia)

AÑO	INGRESOS
Año 1	3.427,20 €
Año 2	3.598,56 €
Año 3	3.778,48 €
Año 4	3.967,41 €
Año 5	4.165,78 €
Año 6	4.374,07 €

10.4.3. Ingresos por restaurante

Teniendo en cuenta un precio medio por persona de 25€ y un porcentaje de utilización del 50%, además de un incremento del 5% de las personas alojadas en el hotel, se obtendrán los siguientes resultados:

Tabla 14: Ingresos por Restaurante (Elaboración Propia)

AÑO	INGRESOS
Año 1	61.200,00 €
Año 2	64.260,00 €
Año 3	67.476,00 €
Año 4	70.846,65 €
Año 5	74.388,98 €
Año 6	78.108,43 €

10.4.4. Ingresos por alquiler de bicicletas

Suponiendo un precio medio de alquiler de bicicleta y equipamiento de 25€ y un porcentaje de utilización del 40%, además de tener en cuenta el mismo incremento del 5% que anteriormente, se obtendrán los datos siguientes:

Tabla 15: Ingresos por Alquiler Bicicletas (Elaboración Propia)

AÑO	INGRESOS
Año 1	48.960,00 €
Año 2	51.408,00 €
Año 3	53.978,40 €
Año 4	56.677,32 €
Año 5	59.511,19 €
Año 6	62.486,75 €

10.5. Análisis de pagos

10.5.1. Gastos de personal

En la siguiente tabla, se muestra el desglose de trabajadores con los que contará el hotel, además de su salario anual:

Tabla 16: Gastos de Personal (Elaboración Propia)

	Trabajador	Cantidad	Sueldo bruto (Sólo meses apertura)	Seguridad Social a cargo de la empresa	Gastos Personal
Recepción	Conserje	1	8.750 €	2.065 €	10.815 €
	Seguridad	1	8.167 €	1.927 €	10.094 €
	Recepción	1	9.333 €	2.203 €	11.536 €
Alimentos y bebidas	Jefe de bar	1	12.250 €	2.891 €	15.141 €
	Meseros	3	9.917 €	2.340 €	36.771 €
	Jefe de restaurante	1	12.833 €	3.029 €	15.862 €

	Trabajador	Cantidad	Sueldo bruto (Sólo meses apertura)	Seguridad Social a cargo de la empresa	Gastos Personal
	Chef	1	11.667 €	2.753 €	14.420 €
	Auxiliar de cocina	1	9.333 €	2.203 €	11.536 €
Alojamiento	Limpieza habitación	4	8.167 €	1.927 €	30.282 €
	Lencería	2	8.167 €	1.927 €	20.188 €
Administración	Contabilidad	2	25.000 €	5.900 €	30.900 €
	Marketing	2	25.000 €	5.900 €	30.900 €
Dirección	Gerente	1	30.000 €	7.080 €	37.080 €
	Director	1	32.000 €	7.552 €	39.552 €
Mantenimiento	Jardinero + Piscina	1	7.700 €	1.817 €	9.517 €
Total		22	218.283 €	51.514 €	324.594 €

10.5.2. Gastos de mobiliario

Estos gastos computarán en su totalidad el primer año de explotación del hotel.

Tabla 17: Gastos de Mobiliario (Elaboración Propia)

Estancia	Coste unitario	Cantidad	Coste Total
Oficina	6.000 €	1Ud	6.000 €
Recepción	10.000 €	1Ud	10.000 €
Restaurante	5.000 €	1Ud	5.000 €
Bar	3.000 €	1Ud	3.000 €
Cocina	7.000 €	2Ud	14.000 €
Lavandería	2.000 €	1Ud	2.000 €
Habitación Doble	3.000 €	27Ud	81.000 €
Habitación Doble Adaptada	4.000 €	2Ud	8.000 €
Habitación Doble Suite	6.000 €	3Ud	18.000 €
Bicicleta + Equipo	500 €	7Ud	3.500 €
Total			150.500 €

10.5.3. Gastos de instalaciones

Los gastos de instalaciones, como son las de la piscina son los siguientes:

Tabla 18: Gastos de Instalaciones (Elaboración Propia)

AÑO	GASTOS
Año 1	1.000,00 €
Año 2	10.500,00 €
Año 3	11.025,00 €
Año 4	11.576,25 €
Año 5	12.155,06 €
Año 6	12.762,82 €

10.5.4. Gastos de habitaciones

Los gastos que conllevan las habitaciones quedan de la siguiente forma:

Tabla 19: Gastos de habitaciones (Elaboración Propia)

AÑO	GASTOS
Año 1	29.669,76 €
Año 2	31.153,25 €
Año 3	32.710,91 €
Año 4	34.346,46 €
Año 5	36.063,78 €
Año 6	37.866,97 €

10.5.5. Gastos de mantenimiento

Como gastos de mantenimiento del mobiliario se estima un 10% del total, que empezará a efectuarse a partir del segundo año de funcionamiento del hotel.

En cuanto al mantenimiento de las bicicletas y el equipo de ciclismo, se estima de igual forma un 10% del coste total, que se hará efectivo a partir del primer año.

Por otro lado, existe el mantenimiento de la piscina, que se estima una cantidad de 1.500€ mensuales, con lo cual 10.500 € anuales, ya que el hotel sólo permanecerá abierto durante 7 meses al año.

10.6. Análisis de la rentabilidad

Después de haber analizado todos los gastos e ingresos que conlleva la explotación del hotel, se procederá al cálculo de la cuenta de resultado, obteniendo así el beneficio neto, sin tener en cuenta en este caso la inversión inicial del coste de la construcción del hotel. Suponiendo un horizonte de inversión de 6 años, los resultados serán los siguientes, comenzando por el año 1, ya que los primeros 12 meses se dedicarán a la rehabilitación del edificio:

Tabla 20: Cuenta de Resultados sin financiación (Elaboración Propia)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Ingresos habitaciones	741.721,12 €	778.807,18 €	817.747,54 €	858.634,91 €	901.566,66 €	946.644,99 €
Ingresos lavandería	3.427,20 €	3.598,56 €	3.778,49 €	3.967,41 €	4.165,78 €	4.374,07 €
Ingresos restaurante	61.200,00 €	64.260,00 €	67.473,00 €	70.846,65 €	74.388,98 €	78.108,43 €
Ingresos alquiler bicicletas	48.960,00 €	51.408,00 €	53.978,40 €	56.677,32 €	59.511,19 €	62.486,75 €
Gastos habitaciones	29.669,76 €	31.153,25 €	32.710,91 €	34.346,46 €	36.063,78 €	37.866,97 €
Gastos personal	324.594,20 €	340.823,91 €	357.865,11 €	375.758,36 €	394.546,28 €	414.273,59 €
Gastos instalaciones	10.000,00 €	10.500,00 €	11.025,00 €	11.576,25 €	12.155,06 €	12.762,82 €
Gastos mantenimiento mobiliario	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €
Gastos mantenimiento piscina	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €
Amortización	30.100,00 €	30.100,00 €	30.100,00 €	30.100,00 €	30.100,00 €	30.100,00 €
Beneficio antes de impuestos y tasas	435.744,36 €	460.296,58 €	486.076,41 €	513.145,23 €	541.567,49 €	571.410,86 €
Beneficio antes de tasas	435.744,36 €	460.296,58 €	486.076,41 €	513.145,23 €	541.567,49 €	571.410,86 €
Impuesto de Sociedades (3%)	130.723,31 €	138.088,97 €	145.822,92 €	153.943,57 €	162.470,25 €	171.423,26 €
Beneficio Neto	305.021,05 €	322.207,61 €	340.253,49 €	359.201,66 €	379.097,24 €	399.987,61 €

Tal y como puede observarse en la tabla anterior, sin tener en cuenta la inversión inicial como ya se ha comentado, el beneficio neto es positivo, aumentándose durante cada año.

Por otro lado, se encuentra el estado de tesorería, en el cual se hace el cálculo de las entradas – salidas, sin tener en cuenta en este caso la amortización, tenida en cuenta en la tabla anterior, además de considerar una caja inicial de 100.000€ para cubrir los primeros gastos que se puedan dar durante la apertura del reformado hotel.

Tabla 21: Estado de Tesorería sin financiación (Elaboración Propia)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Tesorería inicial	100.000,00 €	565.844,36 €	1.072.470,65 €	1.621.917,97 €	2.216.327,35 €	2.857.946,92 €
Entradas	855.308,32 €	898.073,74 €	942.977,42 €	990.126,30 €	1.039.632,61 €	1.091.614,24 €
Ingresos habitaciones	741.721,12 €	778.807,18 €	817.747,54 €	858.634,91 €	901.566,66 €	946.644,99 €
Ingresos lavandería	3.427,20 €	3.598,56 €	3.778,49 €	3.967,41 €	4.165,78 €	4.374,07 €
Ingresos restaurante	61.200,00 €	64.260,00 €	67.473,00 €	70.846,65 €	74.388,98 €	78.108,43 €
Ingresos alquiler bicicletas	48.960,00 €	51.408,00 €	53.978,40 €	56.677,32 €	59.511,19 €	62.486,75 €
Salidas	389.463,96 €	391.447,45 €	393.530,11 €	395.716,91 €	398.013,04 €	400.423,98 €
Gastos habitaciones	29.669,76 €	31.153,25 €	32.710,91 €	34.346,46 €	36.063,78 €	37.866,97 €
Gastos personal	324.594,20 €	324.594,20 €	324.594,20 €	324.594,20 €	324.594,20 €	324.594,20 €
Gastos instalaciones	10.000,00 €	10.500,00 €	11.025,00 €	11.576,25 €	12.155,06 €	12.762,82 €
Gastos mantenimiento mobiliario	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €
Mantenimiento piscina	10.500,00€	10.500,00€	10.500,00€	10.500,00€	10.500,00€	10.500,00€
Tesorería final	565.844,36 €	1.072.470,65 €	1.621.917,97 €	2.216.327,35 €	2.857.946,92 €	3.549.137,18 €

A continuación se hará una breve introducción a los tres conceptos más importantes y necesarios para el estudio de la rentabilidad del proyecto, éstos son el VAN, el TIR y el "Payback".

- ~ VAN: El VAN o Valor Actual Neto, "es un procedimiento que permite calcular el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros, originados por una inversión."

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{(1+k)^t} - I_0$$

V_t representa los flujos de caja en cada periodo t.

I_0 es el valor del desembolso inicial de la inversión.

n es el número de periodos considerado.

k es el tipo de interés.

Figura 60: Fórmula cálculo VAN (Wikipedia)

- ~ TIR: El TIR o Tasa Interna de Retorno *“de una inversión es la media geométrica de los rendimientos futuros esperados de dicha inversión, y que implica por cierto el supuesto de una oportunidad para “reinvertir”. En términos simples, diversos autores la conceptualizan como la tasa de descuento con la que el VAN es igual a 0.”*
- ~ *“Payback”*: El *“payback”* o plazo de recuperación *“es un criterio estático de valoración de inversiones que permite seleccionar un determinado proyecto sobre la base de cuánto tiempo se tardará en recuperar la inversión inicial mediante los flujos de caja.”*

Después de haber realizado una consulta de los datos registrados en el Banco de España, se obtiene que un valor probable de la tasa de descuento podría ser un 5%, con lo cual estimaremos a partir de este valor, la rentabilidad del proyecto sin ningún medio de financiación.

Con todo lo anterior, se obtiene que el *“Cash Flow”*, entradas – salidas del estado de tesorería, teniendo en cuenta un horizonte de inversión de 6 años y la inversión inicial de 3.204.885,41 € es el siguiente:

Tabla 22: Cash Flow sin financiación (Elaboración Propia)

Inversión inicial	-3.204.885,41 €
Cash Flow Año 1	465.844,36 €
Cash Flow Año 2	506.626,29 €
Cash Flow Año 3	549.447,31 €
Cash Flow Año 4	594.409,39 €
Cash Flow Año 5	641.619,57 €
Cash Flow Año 6	691.190,26 €

Una vez calculados todos los *“Cash Flow”* se puede proceder al cálculo del TIR, para conocer de esta forma si el proyecto que se quiere llevar a cabo es rentable o no. A continuación se muestra un gráfico con los datos obtenidos:

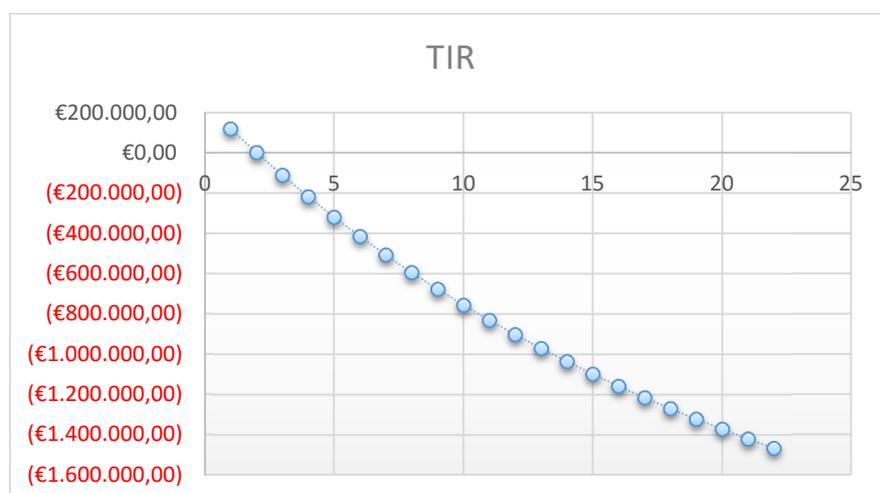


Gráfico 3: TIR sin financiación (Elaboración propia)

En el gráfico anterior, puede observarse claramente, que el proyecto no es viable sin ningún tipo de financiación, ya que como se ha comentado anteriormente la tasa de descuento estipulada es del 5%, y en los datos obtenidos se aprecia que el valor de los ingresos se hace negativo a partir del 2,1%. Con esto se puede decir que será necesario algún medio de financiación para poder llevar a cabo el proyecto, asegurando su viabilidad.

Tal y como se comentaba en el apartado 10.3. *Gastos financieros*, se elegirá un préstamo hipotecario del 70% del valor de la inversión inicial, con lo cual se obtendrá un préstamo de 2.240.000 €, con un interés del 5% anual.

Teniendo en cuenta el préstamo hipotecario, se deberá volver a realizar el estudio de la cuenta de resultado, estado de tesorería, "cash flow" financiero, TIR y por último el "payback", para conocer el momento en el que se empieza a recuperar la inversión inicial y comienzan a obtenerse beneficios, debiendo ser este momento anterior al horizonte de inversión.

De esta forma, se comenzará por la cuenta de resultados obtenida teniendo en cuenta la financiación:

Tabla 23: Cuenta de Resultado con financiación (Elaboración Propia)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Ingresos habitaciones	741.721,12 €	778.807,18 €	817.747,54 €	858.634,91 €	901.566,66 €	946.644,99 €
Ingresos lavandería	3.427,20 €	3.598,56 €	3.778,49 €	3.967,41 €	4.165,78 €	4.374,07 €
Ingresos restaurante	61.200,00 €	64.260,00 €	67.473,00 €	70.846,65 €	74.388,98 €	78.108,43 €
Ingresos alquiler bicicletas	48.960,00 €	51.408,00 €	53.978,40 €	56.677,32 €	59.511,19 €	62.486,75 €
Gastos habitaciones	29.669,76 €	31.153,25 €	32.710,91 €	34.346,46 €	36.063,78 €	37.866,97 €
Gastos personal	331.392,20 €	347.961,81 €	382.757,99 €	421.033,79 €	463.137,17 €	509.450,89 €
Gastos instalaciones	10.000,00 €	10.500,00 €	11.025,00 €	11.576,25 €	12.155,06 €	12.762,82 €
Gastos mantenimiento mobiliario	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €
Gastos mantenimiento piscina	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €
Amortización	30.100,00 €	30.100,00 €	30.100,00 €	30.100,00 €	30.100,00 €	30.100,00 €
Beneficio antes de impuestos y tasas	429.646,36 €	453.858,68 €	461.883,52 €	468.569,80 €	473.676,60 €	476.933,57 €
Gastos/ingresos financieros	112.000,00 €	104.533,33 €	97.066,67 €	89.600,00 €	82.133,33 €	74.666,67 €
Beneficio antes	317.646,36 €	349.325,35 €	364.816,86 €	378.969,80 €	391.543,27 €	402.266,91 €

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
de tasas						
Impuesto de Sociedades (3%)	-95.293,91 €	-104.797,60 €	-109.445,06 €	-113.690,94 €	-117.462,98 €	-120.680,07 €
Beneficio Neto	221.862,45 €	244.037,74 €	254.881,80 €	264.788,86 €	273.590,29 €	281.096,83 €

Haciendo una comparación entre las dos cuentas de resultado mostradas anteriormente, sin financiación y con financiación, se observa que esta última obtiene un beneficio neto inferior a la anterior, ya que en este tipo de cuentas no se contempla el préstamo obtenido, pero sí los gastos que con él conlleva.

A continuación se muestra el estado de tesorería, donde sí se contempla el préstamo obtenido, como una de las entradas de dinero, además de la caja inicial de 100.000 €, que ya se tenía en cuenta anteriormente.

Tabla 24: Estado de Tesorería con financiación (Elaboración Propia)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Tesorería inicial	100.000,00 €	2.687.046,36 €	2.933.007,98 €	3.229.257,30 €	3.577.935,35 €	3.981.290,26 €
Entradas	3.095.308,32 €	898.073,74 €	942.977,42 €	990.126,30 €	1.039.632,61 €	1.091.614,24 €
Ingresos habitaciones	741.721,12 €	778.807,18 €	817.747,54 €	858.634,91 €	901.566,66 €	946.644,99 €
Ingresos lavandería	3.427,20 €	3.598,56 €	3.778,49 €	3.967,41 €	4.165,78 €	4.374,07 €
Ingresos restaurante	61.200,00 €	64.260,00 €	67.473,00 €	70.846,65 €	74.388,98 €	78.108,43 €
Ingresos alquiler bicicletas	48.960,00 €	51.408,00 €	53.978,40 €	56.677,32 €	59.511,19 €	62.486,75 €
Préstamo	2.240.000,00 €					
Salidas	508.261,96 €	652.112,11 €	646.728,11 €	641.448,24 €	636.277,71 €	631.221,98 €
Gastos habitaciones	29.669,76 €	31.153,25 €	32.710,91 €	34.346,46 €	36.063,78 €	37.866,97 €
Gastos personal	331.392,20 €	331.392,20 €	331.392,20 €	331.392,20 €	331.392,20 €	331.392,20 €
Gastos instalaciones	10.000,00 €	10.500,00 €	11.025,00 €	11.576,25 €	12.155,06 €	12.762,82 €
Gastos mantenimiento mobiliario	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €	14.700,00 €
Gastos financieros	112.000,00 €	104.533,33 €	97.066,67 €	89.600,00 €	82.133,33 €	74.666,67 €
Mantenimiento piscina	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €
Devolución		149.333,33 €	149.333,33 €	149.333,33 €	149.333,33 €	149.333,33 €

préstamo						
Tesorería final	2.687.046,36 €	2.933.007,98 €	3.229.257,30 €	3.577.935,35 €	3.981.290,26 €	4.441.682,52 €

En comparación con el estado de tesorería calculado sin financiación, se observa la gran diferencia que existe, ya que en este último, la tesorería final se incrementa cuantiosamente, debido al préstamo de 2.240.000€ obtenido., y teniendo en cuenta que la devolución del mismo se realizará a partir del segundo año.

A partir de este momento, se procederá al cálculo del "cash flow" obtenido, entradas – salidas del estado de tesorería, y del TIR, para conocer la viabilidad del proyecto, en el caso de obtener este tipo de financiación.

Tabla 25: Cash Flow con financiación (Elaboración Propia)

Inversión inicial	-3.204.855,41 €
Cash Flow Año 1	2.587.046,36 €
Cash Flow Año 2	245.961,62 €
Cash Flow Año 3	296.249,31 €
Cash Flow Año 4	348.678,06 €
Cash Flow Año 5	403.354,90 €
Cash Flow Año 6	460.392,26 €

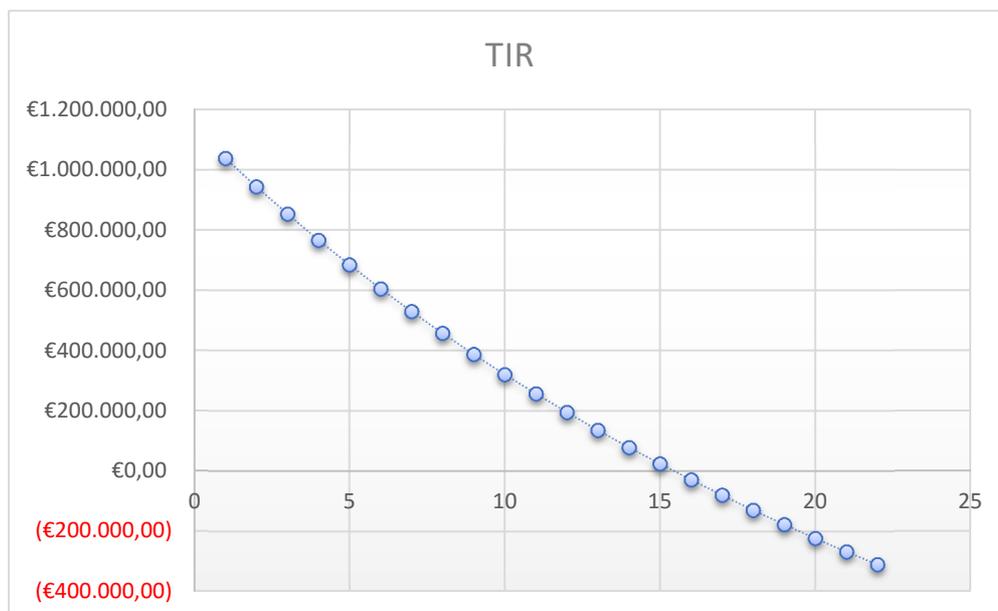


Gráfico 4: TIR con financiación (Elaboración Propia)

Observando el "Cash flow" obtenido durante los 6 años y el TIR, se puede asegurar la rentabilidad del proyecto, ya que como se ha comentado anteriormente, la tasa de descuento estipulada es del 5%, y en el gráfico del TIR se puede observar que los valores se vuelven negativos a partir del 15,5%, con lo cual el proyecto puede llevarse a cabo sin ningún tipo de duda, ya que es totalmente improbable que la depreciación de la moneda sufra una reducción tan considerable.

Por último, se va a realizar una comparación de los "Payback" obtenidos tanto sin financiación como con ella:

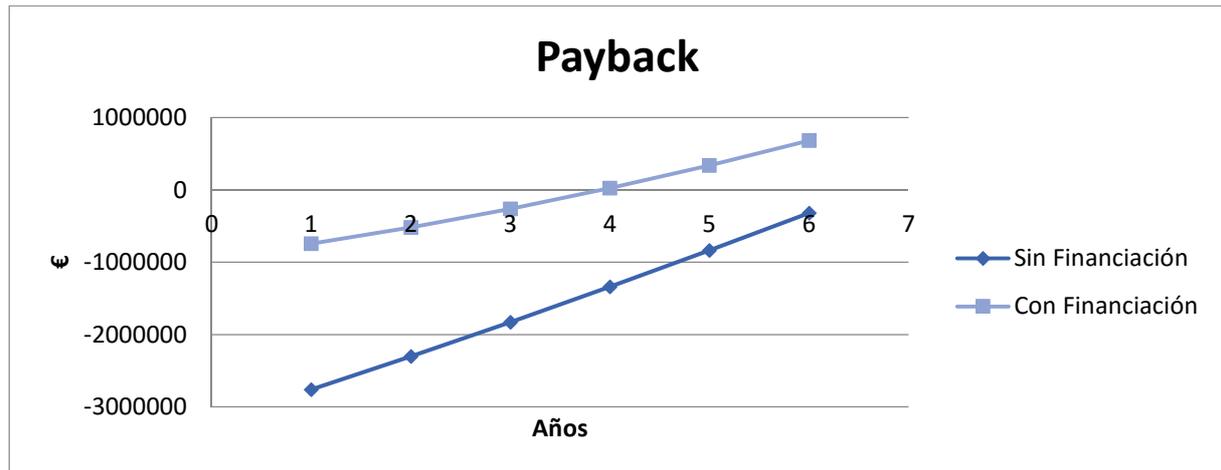


Gráfico 5: Payback con y sin financiación (Elaboración Propia)

Con este tipo de gráficos es muy visual observar la rentabilidad del proyecto. Tal y como puede verse, sin ningún tipo de financiación es imposible cubrir la inversión inicial en el horizonte de inversión acordado. Por otra parte, obteniendo una financiación del 70%, se observa que es a partir del cuarto año aproximadamente cuando se recupera la inversión inicial y comienzan a obtenerse beneficios.

11. CONCLUSIONES

Como bien se sabe, un estudio de viabilidad aporta una visión teórica de análisis de una inversión, en este caso en concreto, de un proyecto hotelero. El presente estudio ha sido realizado, debido a la necesidad de conocer y tratar de anticipar los resultados de manera concisa y objetiva en cuanto a la viabilidad económica-financiera del proyecto planteado.

Para ello, se han analizado en profundidad todos aquellos aspectos que condicionan el proyecto, con el fin de aportar los datos más próximos a la realidad posible. De esta forma, se han obtenido datos realistas, permitiendo llegar a las conclusiones siguientes:

- ~ En el ámbito comercial, se concluye que este proyecto es viable, ya que después de realizar un estudio conciso, se ha observado que Mallorca es un destino turístico reclamando para turistas extranjeros, y la zona en concreto, llama la atención de los turistas más deportistas, a los que les gusta conocer lugares nuevos subidos en su bicicleta, la cual podrán alquilar en el mismo hotel.
- ~ En el ámbito económico, se concluye también que este proyecto hotelero es viable, ya que la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) es del 16,5%, además de obtener que se recuperará la inversión inicial en un plazo de 4 años, con lo cual sale a cuenta.

Para terminar con este proyecto, se concluye que es viable en los dos ámbitos nombrados en los párrafos anteriores, con lo cual sería una inversión óptima para el promotor realizar este proyecto hotelero, ya que conseguiría beneficios a muy corto plazo, recuperando el dinero invertido inicialmente.

12. BIBLIOGRAFÍA

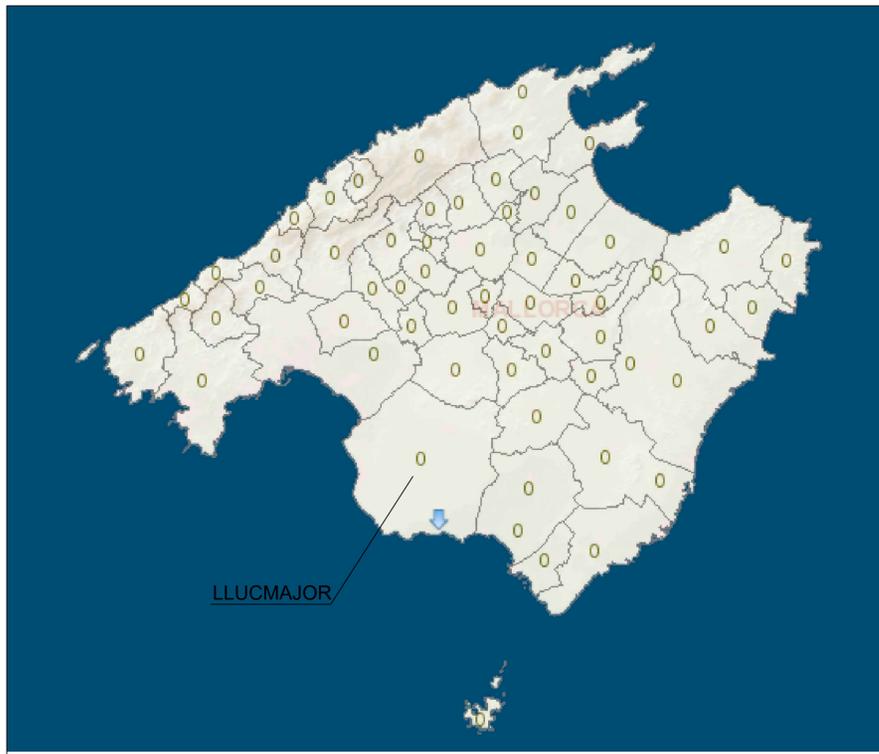
- ~ **Evolución anual de la tasa de paro en el sector de la construcción en España**
<<http://es.statista.com/estadisticas/541497/tasa-de-paro-en-el-sector-de-la-construccion-en-espana/>>
- ~ **Perspectivas de le economía mundial (International Monetary Fund)**
<<http://www.imf.org/external/spanish/pubs/ft/weo/2016/01/pdf/texts.pdf>>
- ~ **Instituto Nacional de Estadística**
<<http://www.ine.es>>
- ~ **Conocer Mallorca**
<<http://www.creixpi.com/continguts/coneixer/castella/relieve.htm>>
- ~ **Ayuntamiento de Llucmajor**
<<http://www.llucmajor.org/municipi/index.ct.html>>
- ~ **Información sobre Llucmajor**
<<http://enllucmajor.estacionesnauticas.org/informacion-general-de-llucmajor/>>
- ~ **Gastronomía Islas Baleares**
<<http://www.illesbalears.es/esp/mallorca/gastronomia.jsp?SEC=GAS>>
- ~ **Turismo Llucmajor**
<<http://visitllucmajor.com/>>
- ~ **Instituto de Estadística de las Islas Baleares**
<<http://ibestat.caib.es/ibestat/estadistiques/per-territori/>>
- ~ **Wikipedia**
<<https://es.wikipedia.org/>>
- ~ **Puertos de Baleares**
<<http://www.portsdebalears.com/>>
- ~ **Transporte Público Mallorca**
<<http://www.tib.org/>>
- ~ **Ola Hotels**
<<http://www.olahotels.com/>>
- ~ **Hotel Sun Club Resort**
<<http://www.sunclubresort.com/>>
- ~ **Hotel Mediodía**
<<http://www.hotelmediodia.net/>>

- ~ **Hotel Whala Beach**
<<http://www.whalabeach.com/>>
- ~ **Astro Hoteles**
<<http://www.astrohotelbooking.com/>>
- ~ **HRS Portal Hotelero**
<<http://www.hrs.com/>>
- ~ **HM Hoteles**
<<http://www.hmhotels.net/>>
- ~ **Hotel Saint Michel**
<<http://www.saintmichel.net/>>
- ~ **Hotel Don Pepe Mallorca**
<<http://www.hoteldonpepemallorca.eu/>>
- ~ **Blue Sea Hoteles**
<<http://www.blueseahotels.com/>>
- ~ **Hotel Ipanema Park**
<<http://www.hotelipanemapark.es/>>
- ~ **Best Hoteles**
<<http://www.besthotels.es/>>
- ~ **Hotel Gracia**
<<http://www.hotelgracia.es/>>
- ~ **Hotel Bahía Príncipe**
<<http://www.bahia-principe.com/>>
- ~ **Hotel Kilimanjaro**
<<http://www.hotel-kilimanjaro.com/>>
- ~ **Hotel Paradise Beach Music**
<<http://www.paradisebeachmusichotel.com/>>
- ~ **Hotel Luna Park**
<<http://www.hotellunapark.es/>>
- ~ **Be Live Hoteles**
<<http://www.belivehotels.com/>>
- ~ **Azuline Hoteles**
<<http://www.azulinehotels.com/>>

- ~ **Universal Hoteles**
<<http://www.universalhotels.es/>>
- ~ **Blau Hoteles**
<<http://www.blauhotels.com/>>
- ~ **THB Hoteles**
<<http://www.thbhotels.com/>>
- ~ **Banco de España**
<<http://www.bde.es/app/sif/es/publicacion/descuento/>>
- ~ **Roca**
<<http://www.roca.es/>>
- ~ **Código Técnico de la edificación**
Edición (30 Enero 2014)
- ~ **Decreto 145/1997, de 21 de Noviembre**
Por el cual se regulan las condiciones de habitabilidad.
- ~ **Decreto 20/2003, de 28 de Febrero**
Por el cual se aprueba el Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.
- ~ **Ley 8/2012, de 19 de Julio**
Turismo de las Islas Baleares.
- ~ **Decreto 20/2015, de 17 de Abril**
Principios generales y directrices de coordinación en materia turística.
- ~ **Decreto Ley 1/2013, de 7 de Junio**
De medidas urgentes de carácter turístico y de impulso de las zonas turísticas maduras.
- ~ **Decreto Ley 1/2016, de 12 de Enero**
De medidas urgentes en materia urbanística.
- ~ **Decreto Ley 3/2014, de 5 de Diciembre**
De medidas urgentes destinadas a potenciar la calidad y competitividad turística en las Islas Baleares.
- ~ **Decreto 6/2013, de 22 de Noviembre**
Por el cual se modifica el artículo 52 de la Ley 8/2012, de 19 de Julio, del turismo de las Islas Baleares.
- ~ **Ley 7/2013, de 26 de Noviembre**
De régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades de las Islas Baleares.

13. PLANOS

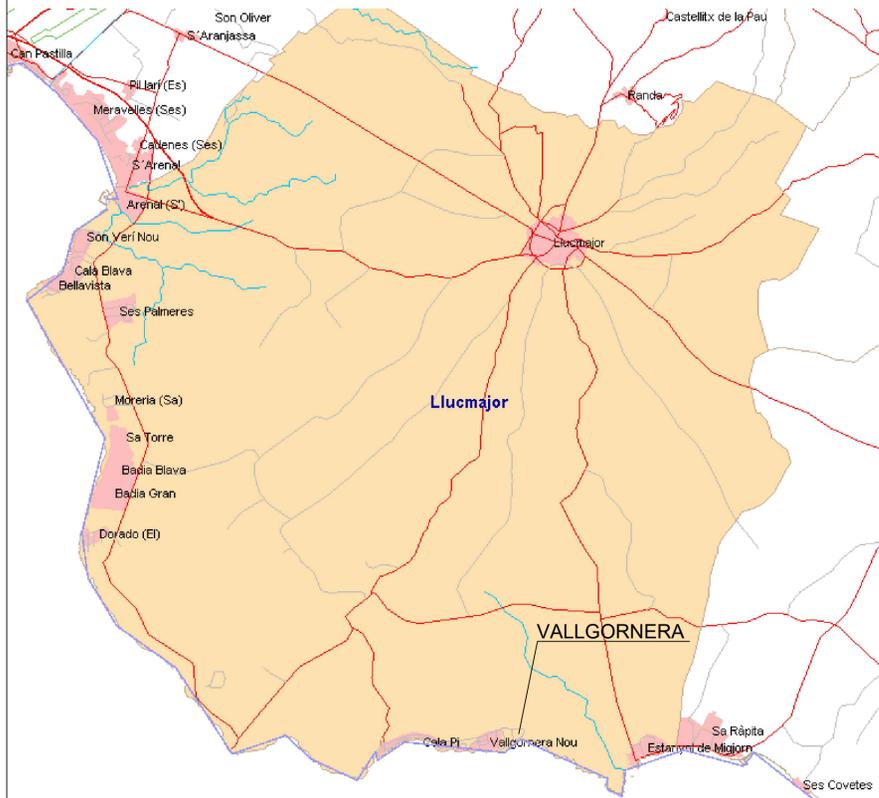
- 13.1. Plano 00. Emplazamiento.**
- 13.2. Plano 01. Estado Actual Planta Baja.**
- 13.3. Plano 02. Estado Actual Planta Primera.**
- 13.4. Plano 03. Estado Actual Planta Segunda.**
- 13.5. Plano 04. Estado Actual Estructura Planta Baja.**
- 13.6. Plano 05. Estado Actual Estructura Planta Primera.**
- 13.7. Plano 06. Estado Actual Estructura Planta Segunda.**
- 13.8. Plano 07. Estado Actual Alzados y Secciones.**
- 13.9. Plano 08. Estado Reformado Planta Baja.**
- 13.10. Plano 09. Estado Reformado Planta Primera.**
- 13.11. Plano 10. Estado Reformado Planta Segunda.**
- 13.12. Plano 11. Planta Total Parcela.**
- 13.13. Plano 12. Estado Reformado Fachadas.**
- 13.14. Plano 13. Estado Reformado Fachadas y Secciones.**

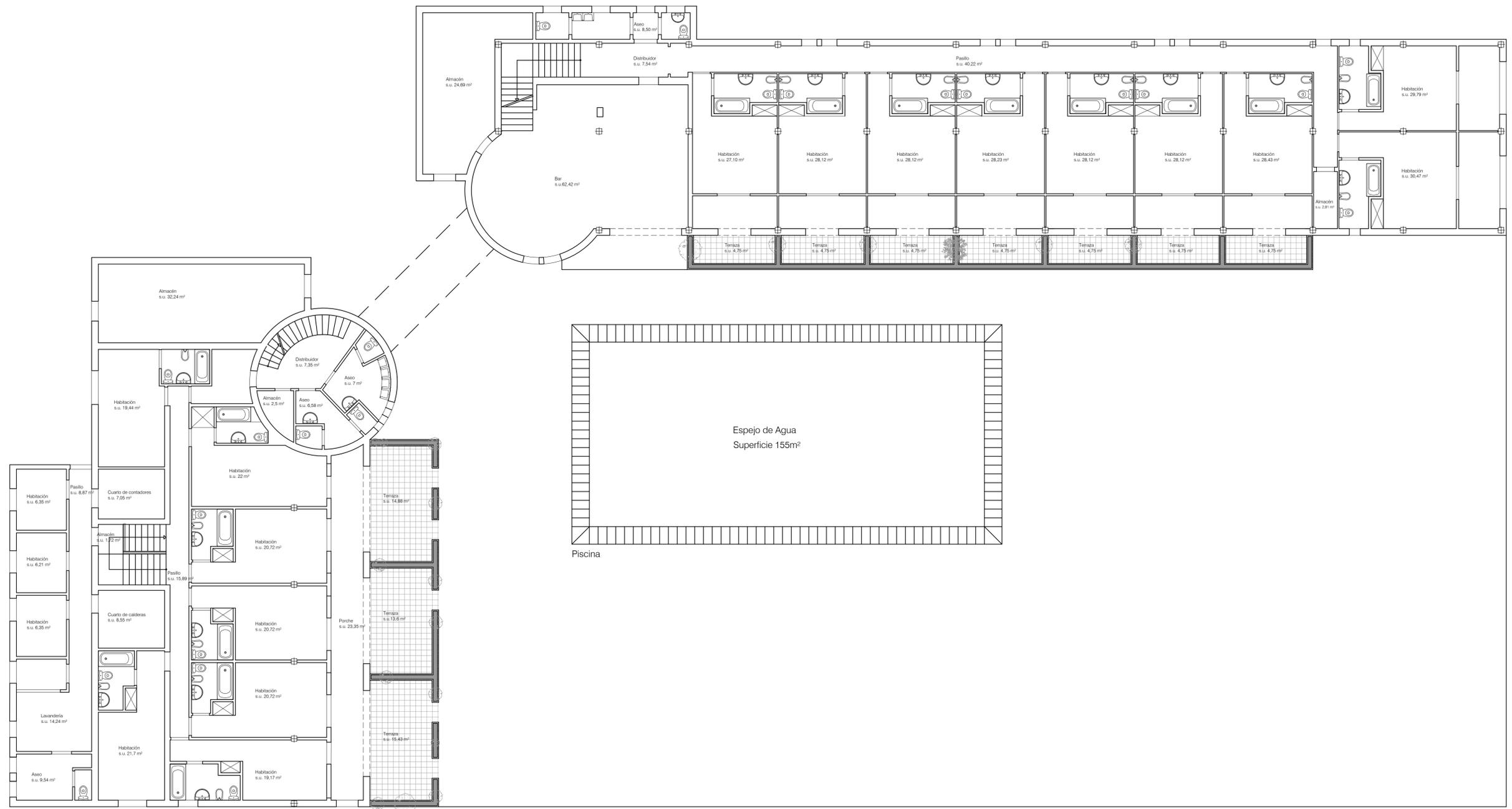


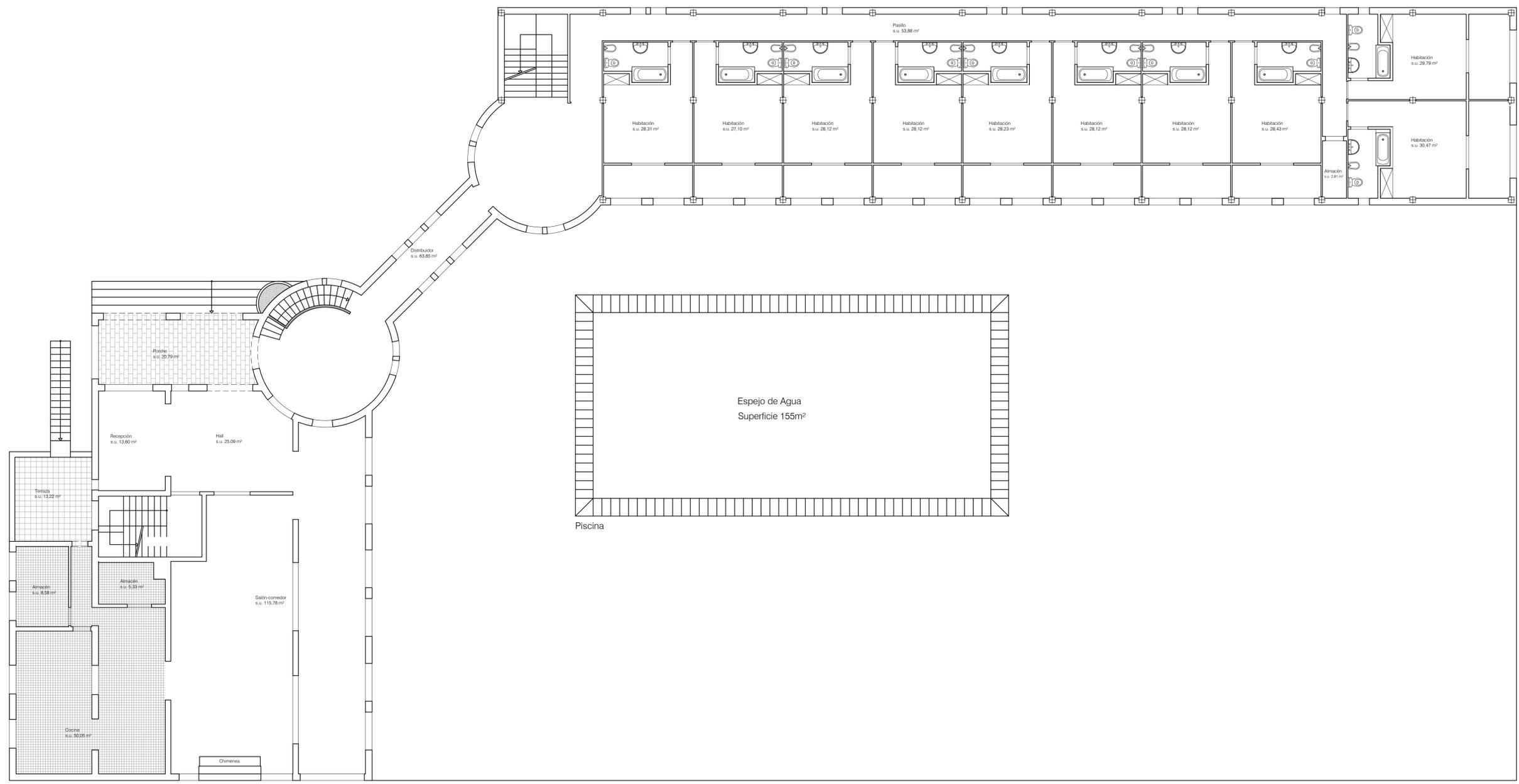
CALLE MURILLO, 2; VALLGORNERA
 LLUCMAJOR 07639
 REF. CATASTRAL: 9275903DD8597N0001ZO
 PARCELA: 3.348 m2
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.925 m2

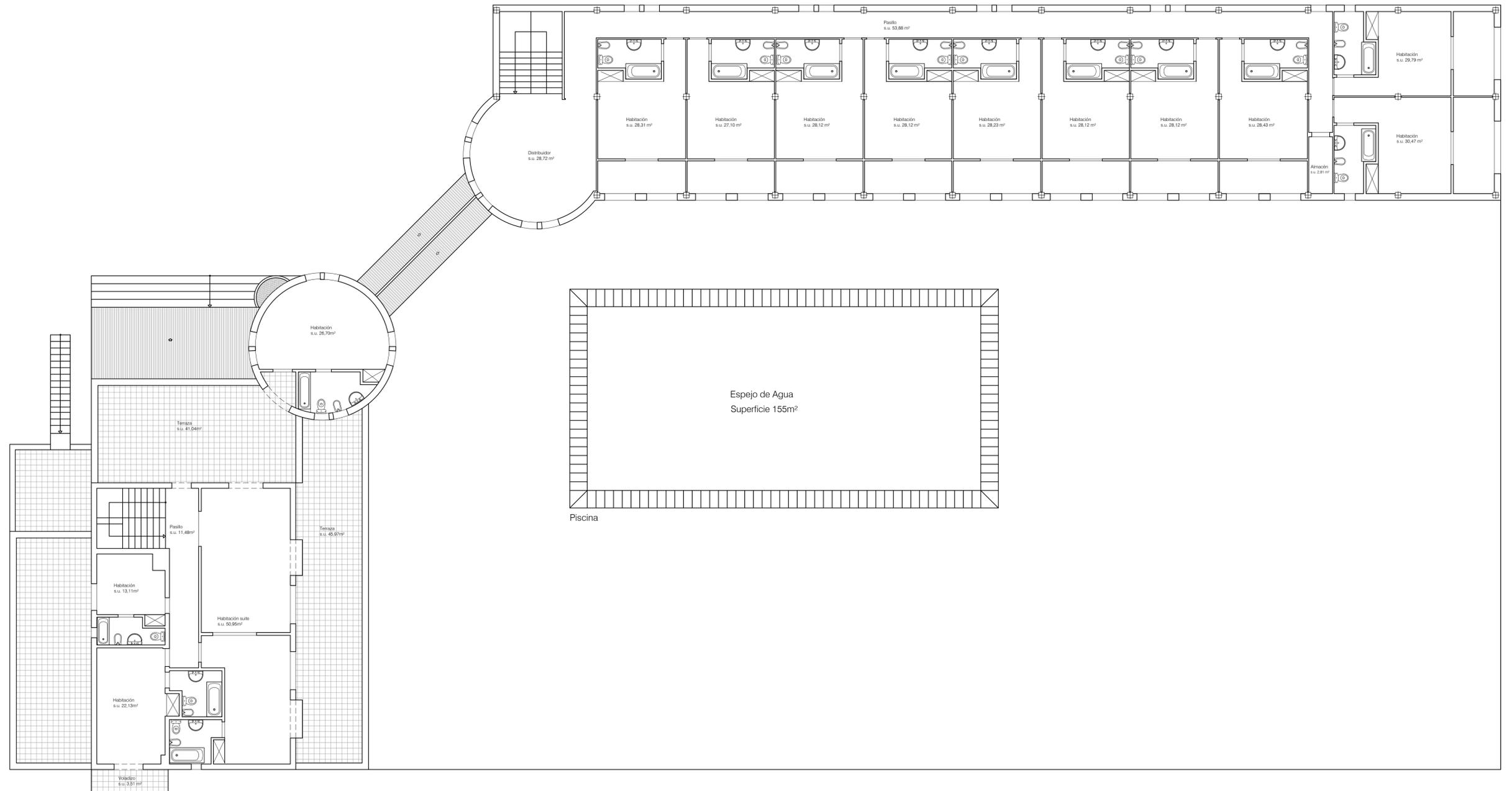


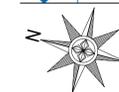
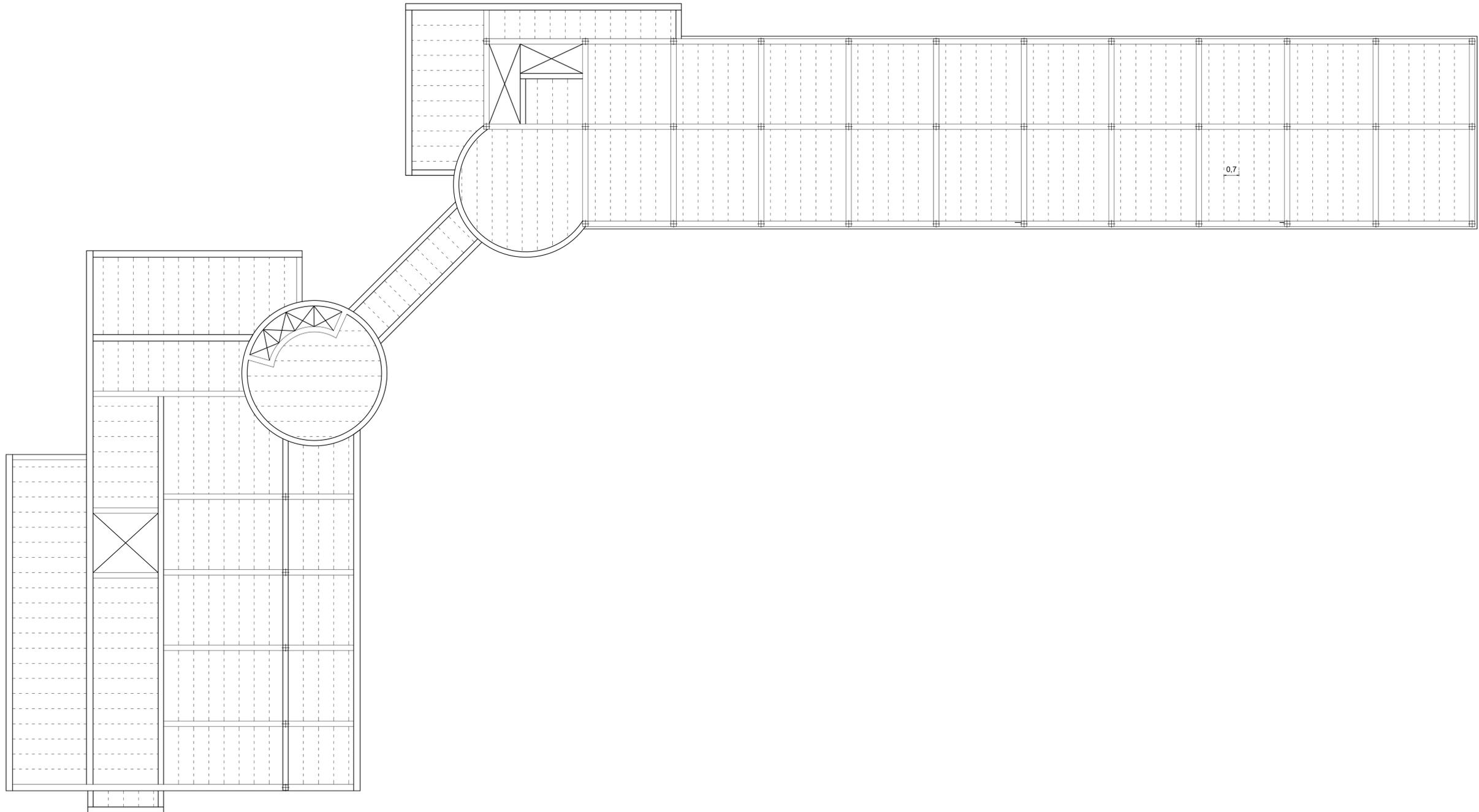
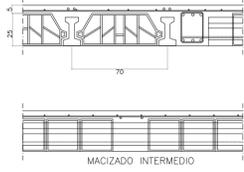
ESCALA 1:4000

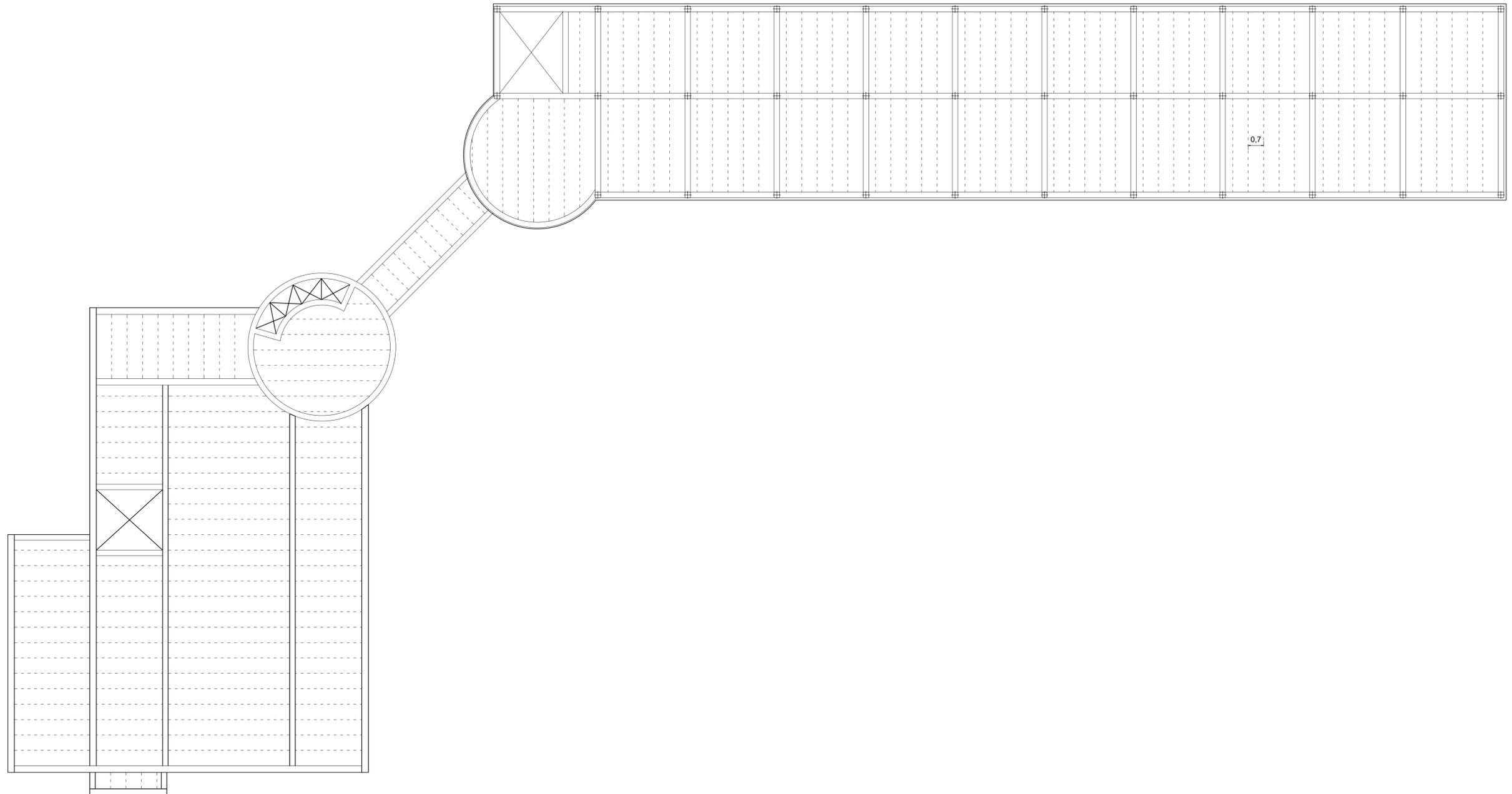
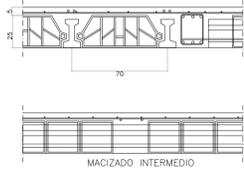


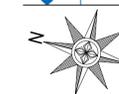
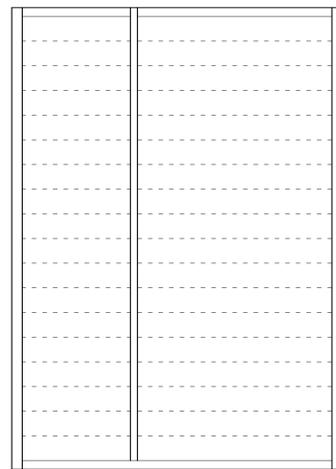
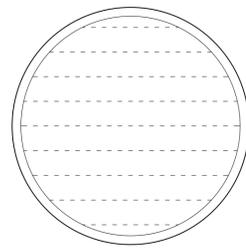
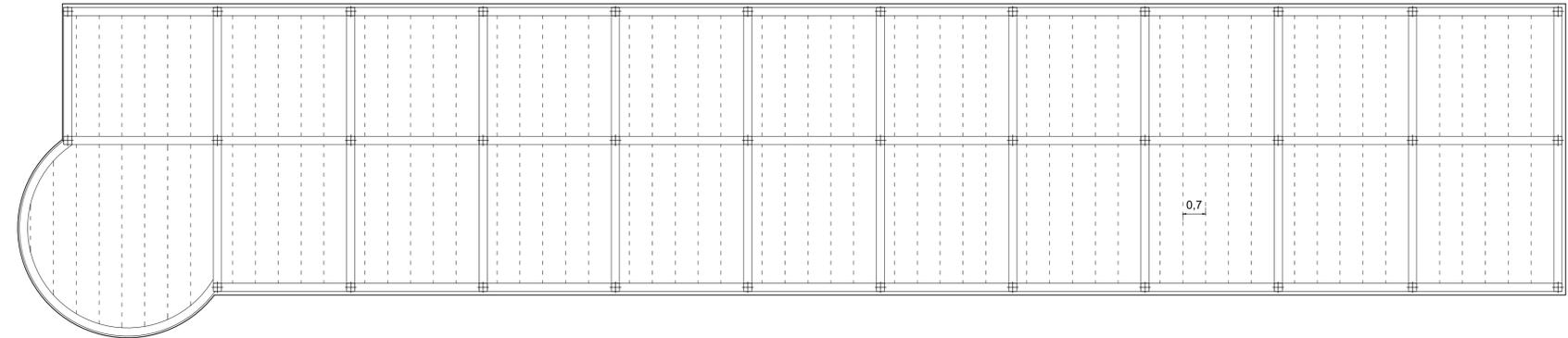
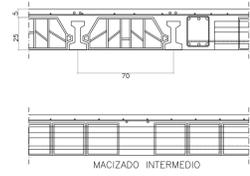


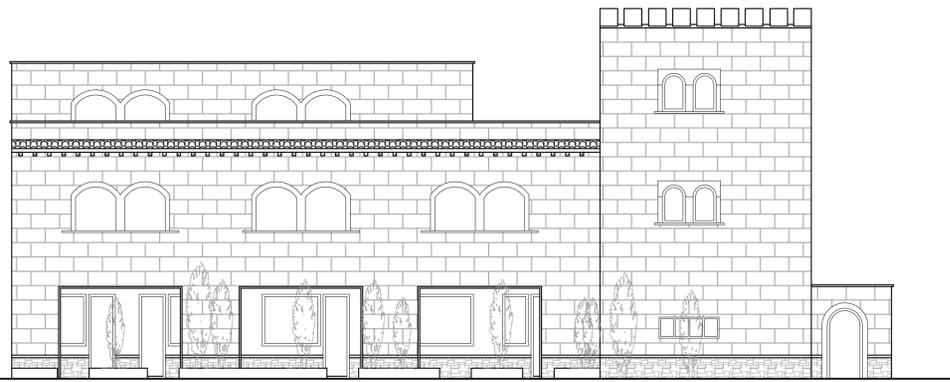




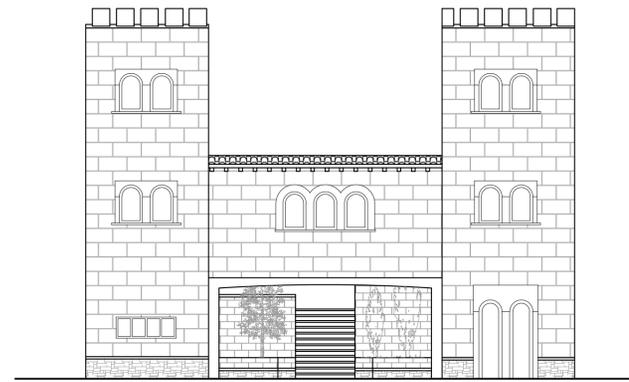




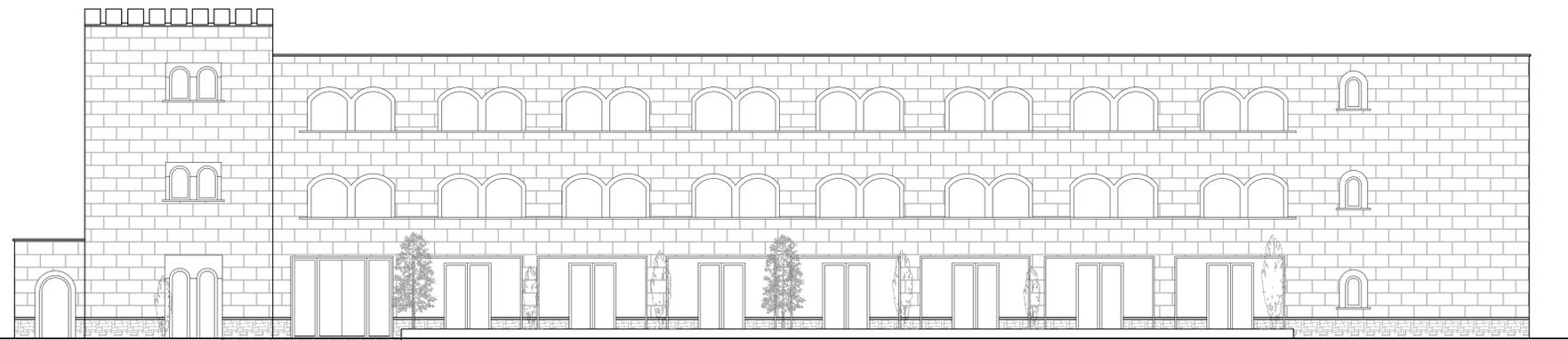




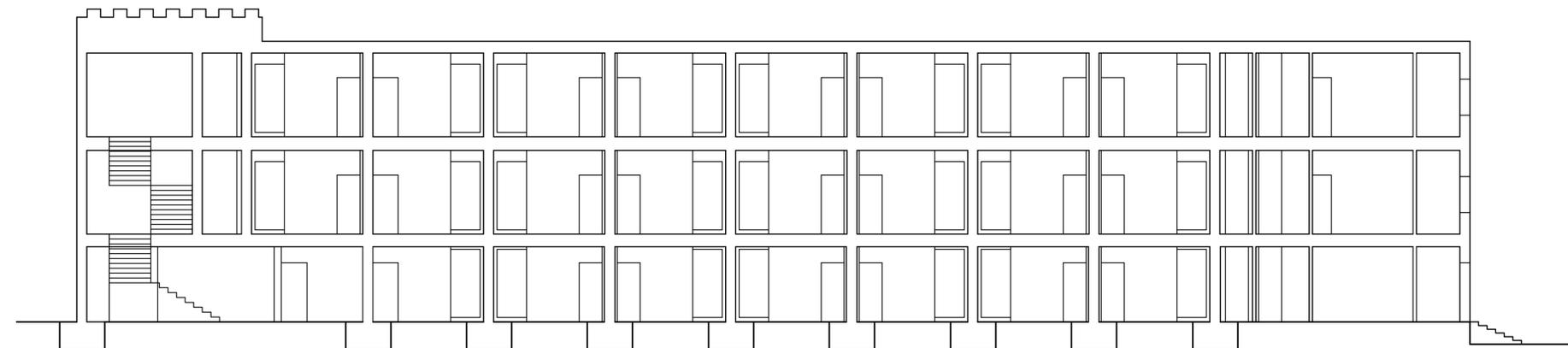
ALZADO FACHADA SUR (Torres)



ALZADO FACHADA SUR (Torres)



ALZADO FACHADA SUR-OESTE (Ala Larga)



SECCIÓN LONGITUDINAL (Ala Larga)

	Superficie útil (m2)	Superficie ventilada (m2)	Superficie iluminada (m2)	Altura (m)	Diámetro inscribible (m)
Habitación Tipo 1	15,2	4,4	4,4	2,5	3,4
Habitación Tipo 2	15,32	4,4	4,4	2,5	3,1
Habitación Tipo 3	27,86	4,4	4,4	2,5	3,9
Lobby	100,64	10,22	10,22	2,5	8,6
Comedor	100,64	10,4	10,4	2,5	9,3
Cocina Grande	47,39	4,84	4,84	2,2	5
Restaurante	214,78	23,6	23,6	2,5	4,2
Cocina Pequeña	37,06	4,84	4,84	2,2	11,6



LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO Y ESTUDIO ECONÓMICO PARA LA VIABILIDAD DE UN HOTEL



CALLE MURILLO, 2 VALLGORNERA LLUCMAJOR, 07639



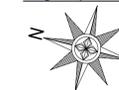
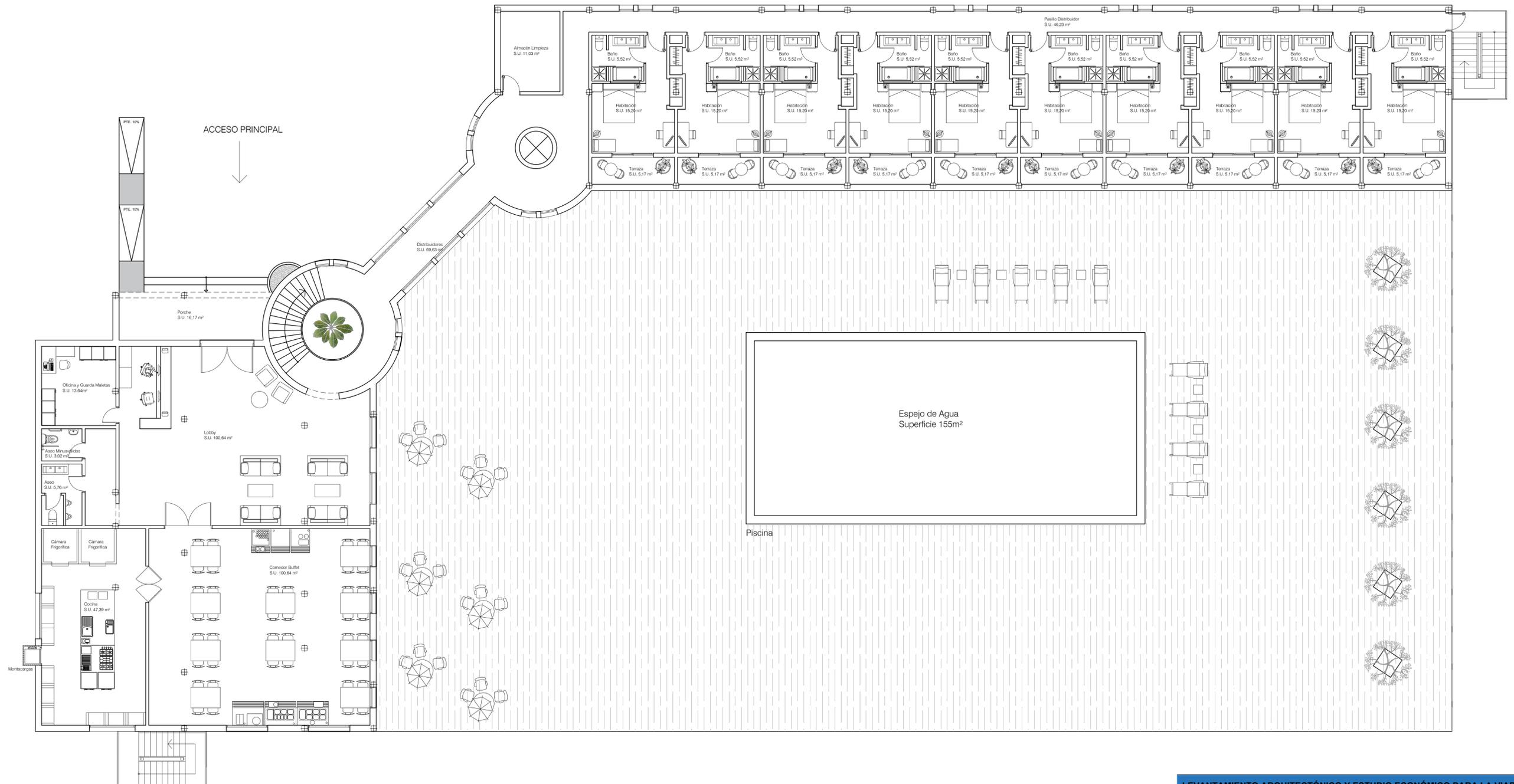
PLANOS DE ESTADO REFORMADO

PROYECTISTA: Marta Monserrat López
TUTOR: Joan Muñoz
FECHA: Julio 2016

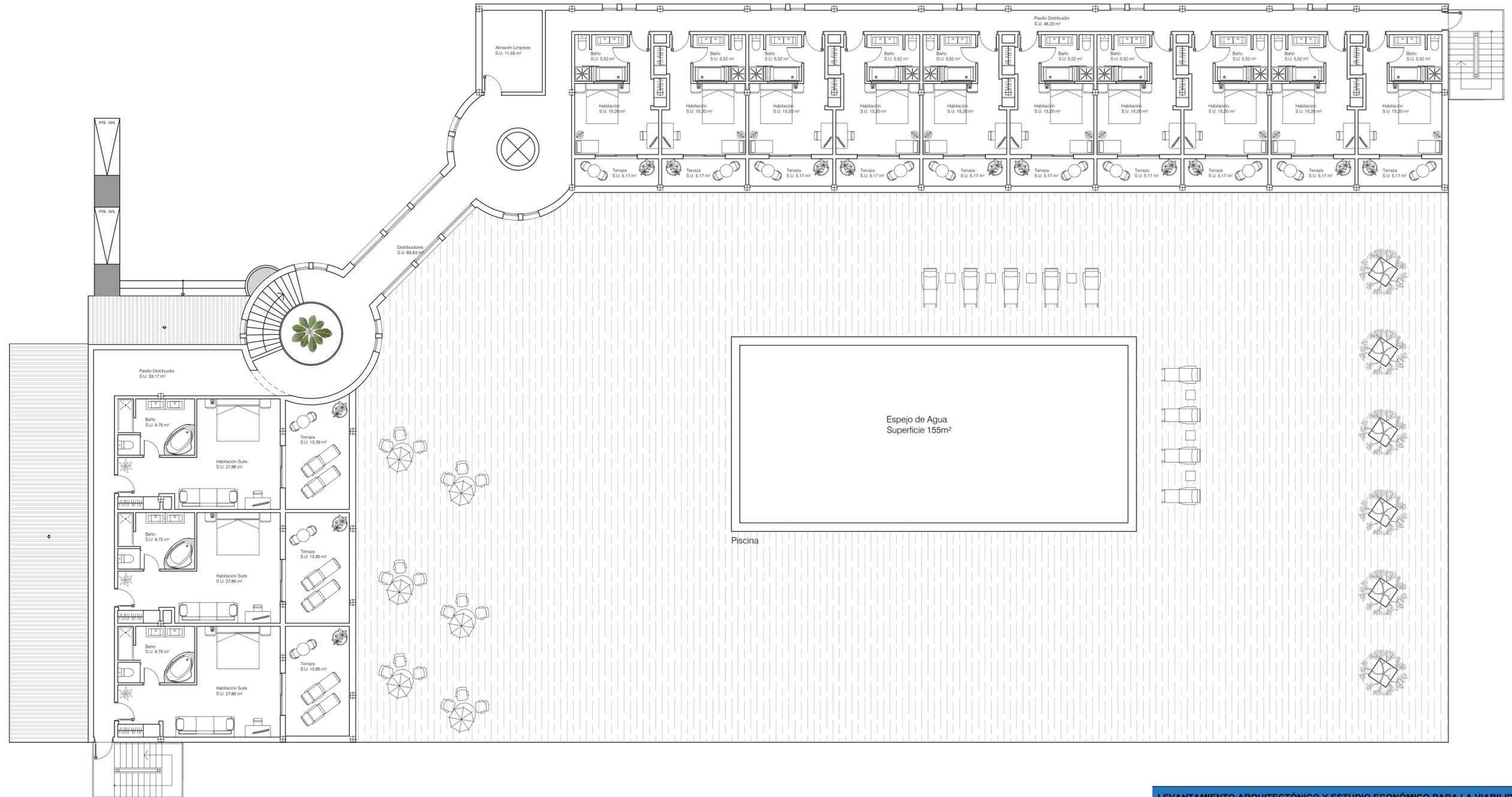
08

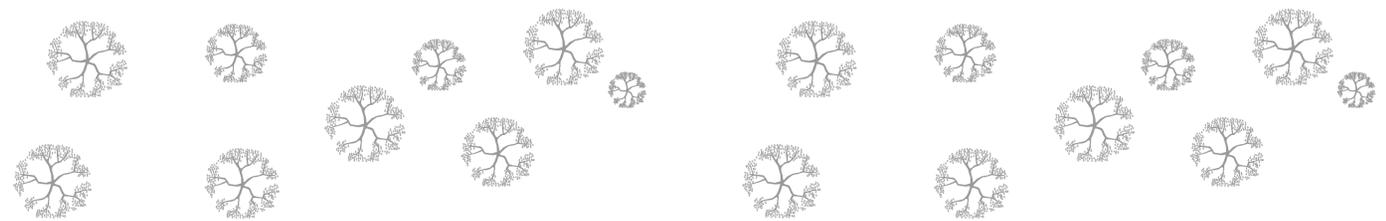
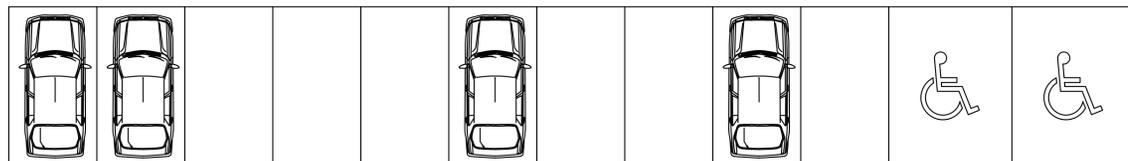
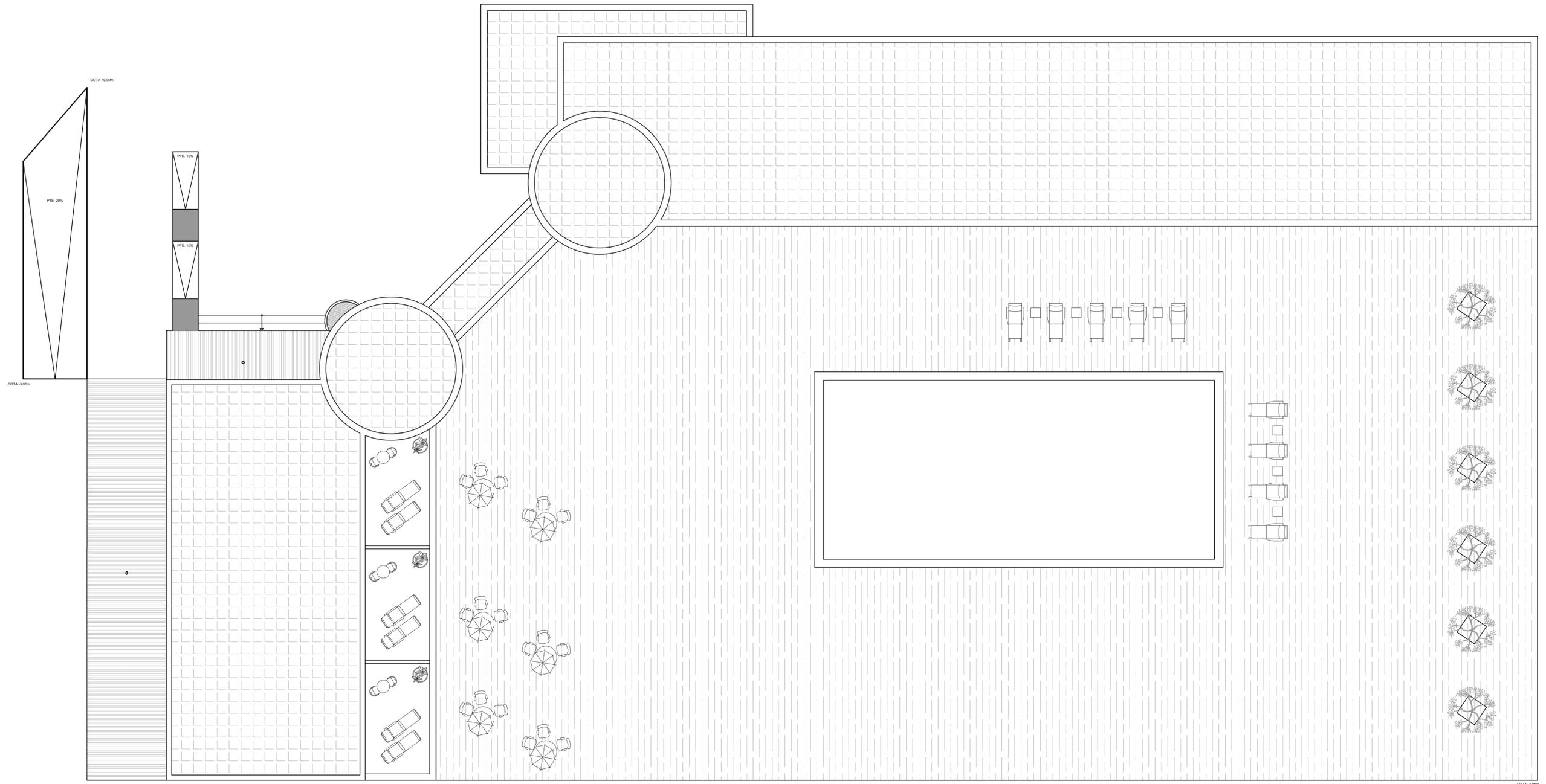
PLANTA BAJA
E (A1): 1:100

	Superficie útil (m2)	Superficie ventilada (m2)	Superficie iluminada (m2)	Altura (m)	Diámetro inscribible (m)
Habitación Tipo 1	15,2	4,4	4,4	2,5	3,4
Habitación Tipo 2	15,32	4,4	4,4	2,5	3,1
Habitación Tipo 3	27,86	4,4	4,4	2,5	3,9
Lobby	100,64	10,22	10,22	2,5	8,6
Comedor	100,64	10,4	10,4	2,5	9,3
Cocina Grande	47,39	4,84	4,84	2,2	5
Restaurante	214,78	23,6	23,6	2,5	4,2
Cocina Pequeña	37,06	4,84	4,84	2,2	11,6



	Superficie útil (m2)	Superficie ventilada (m2)	Superficie iluminada (m2)	Altura (m)	Diámetro inscribible (m)
Habitación Tipo 1	15,2	4,4	4,4	2,5	3,4
Habitación Tipo 2	15,32	4,4	4,4	2,5	3,1
Habitación Tipo 3	27,86	4,4	4,4	2,5	3,9
Lobby	100,64	10,22	10,22	2,5	8,6
Comedor	100,64	10,4	10,4	2,5	9,3
Cocina Grande	47,39	4,84	4,84	2,2	5
Restaurante	214,78	23,6	23,6	2,5	4,2
Cocina Pequeña	37,06	4,84	4,84	2,2	11,6



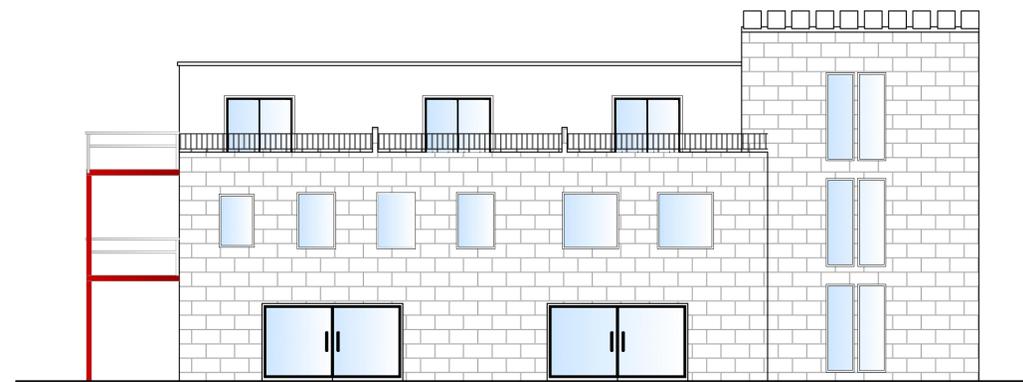


→ ACCESO VEHÍCULOS Y SERVICIO





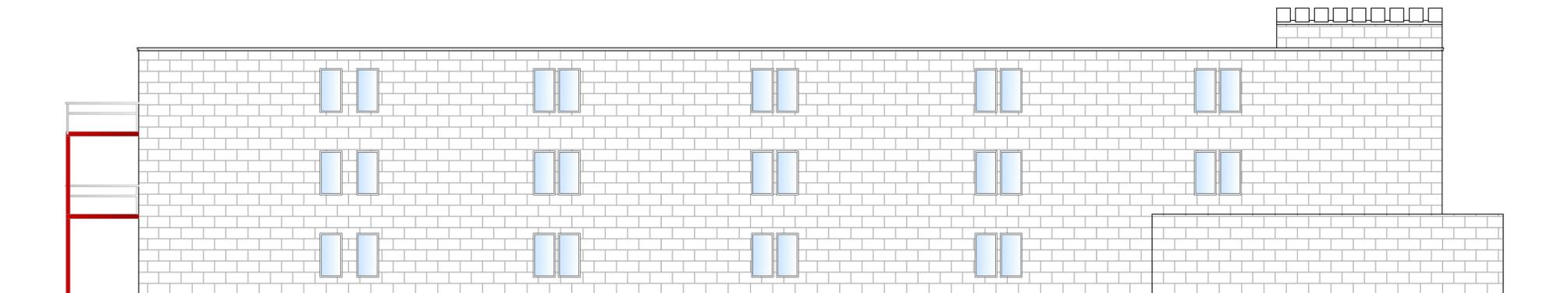
ALZADO FACHADA SUR (Torres)



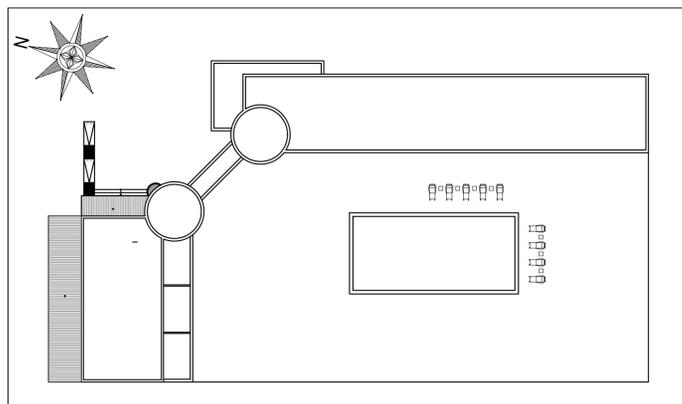
FACHADA SURESTE

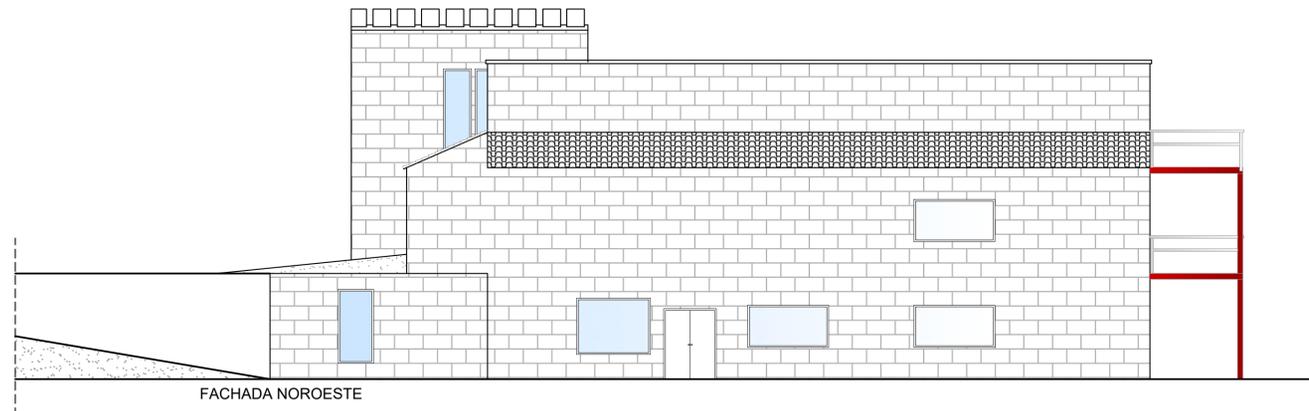


FACHADA NORESTE

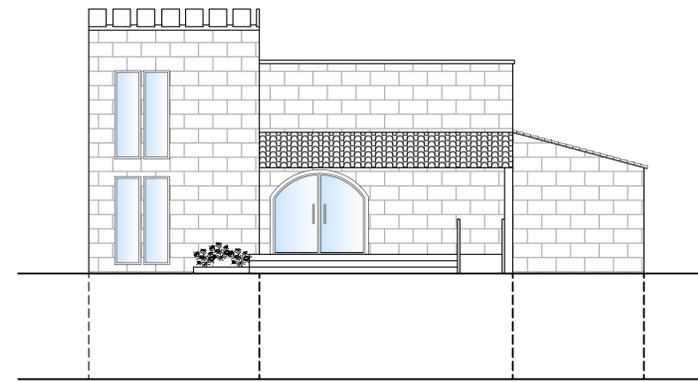


FACHADA SUROESTE

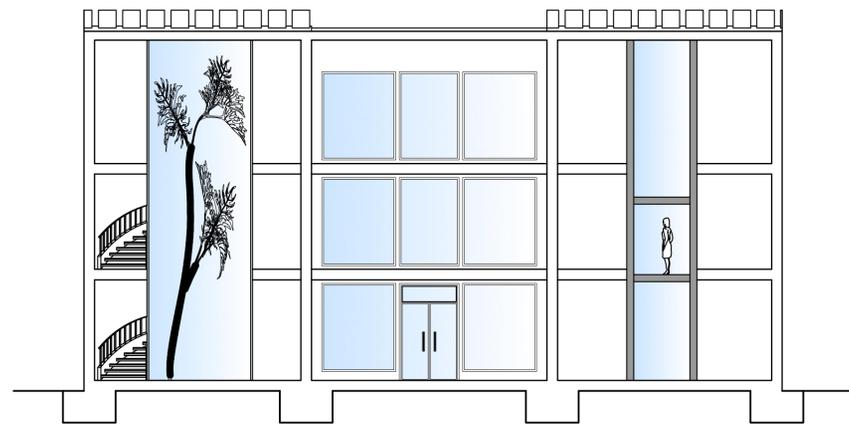




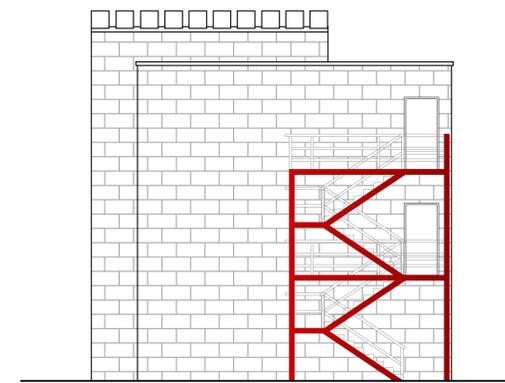
FACHADA NOROESTE



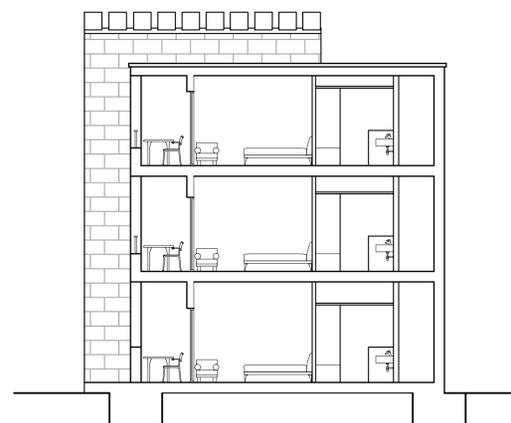
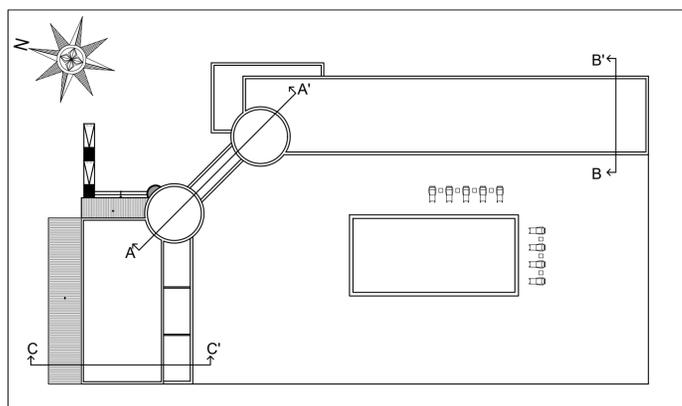
FACHADA PRINCIPAL SUROESTE



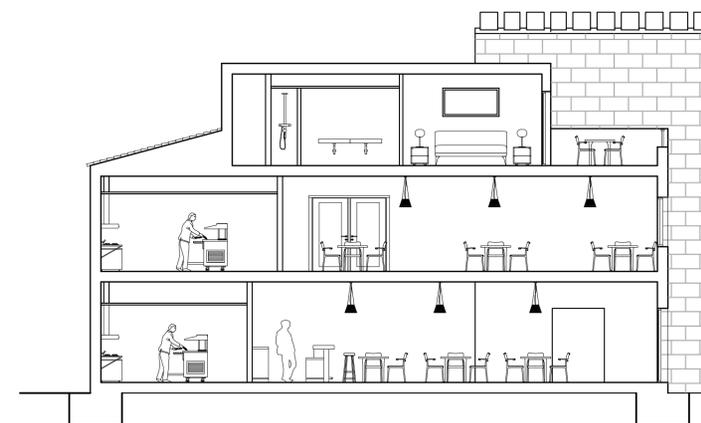
SECCIÓN A-A'



FACHADA SURESTE



SECCIÓN B-B'



SECCIÓN C-C'

14. ANEXOS

14.1. Toma de datos

Para la toma de datos, para la realización del levantamiento arquitectónico, primeramente, se ha acudido al lugar para realizar una visión general y de esta forma proceder a la toma de datos de forma estratégica, haciéndose por planta.

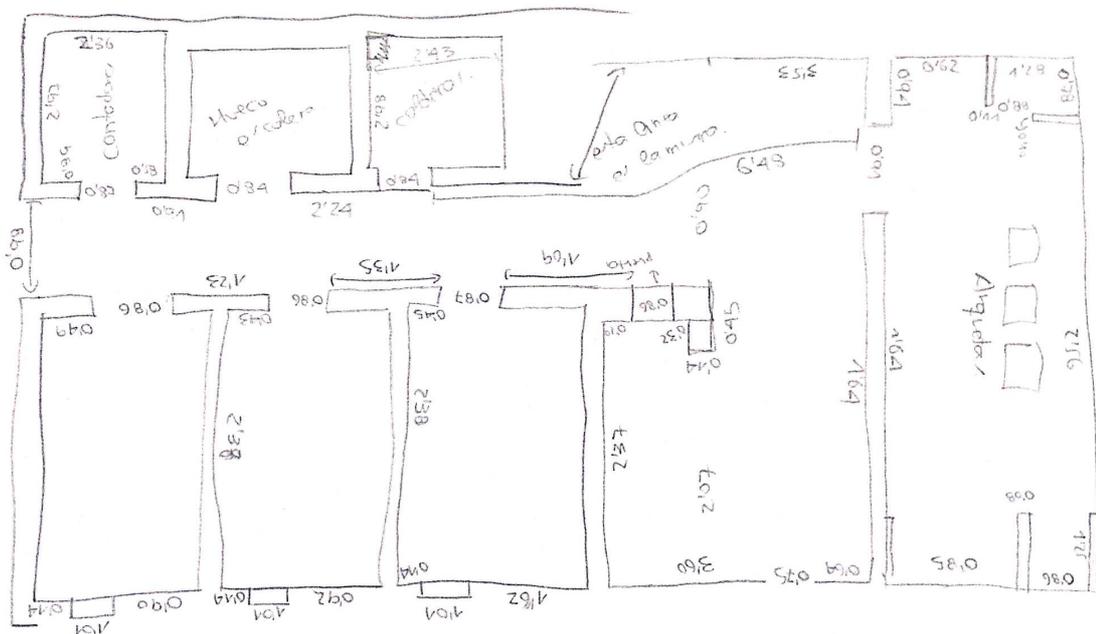
Las herramientas utilizadas son las siguientes:

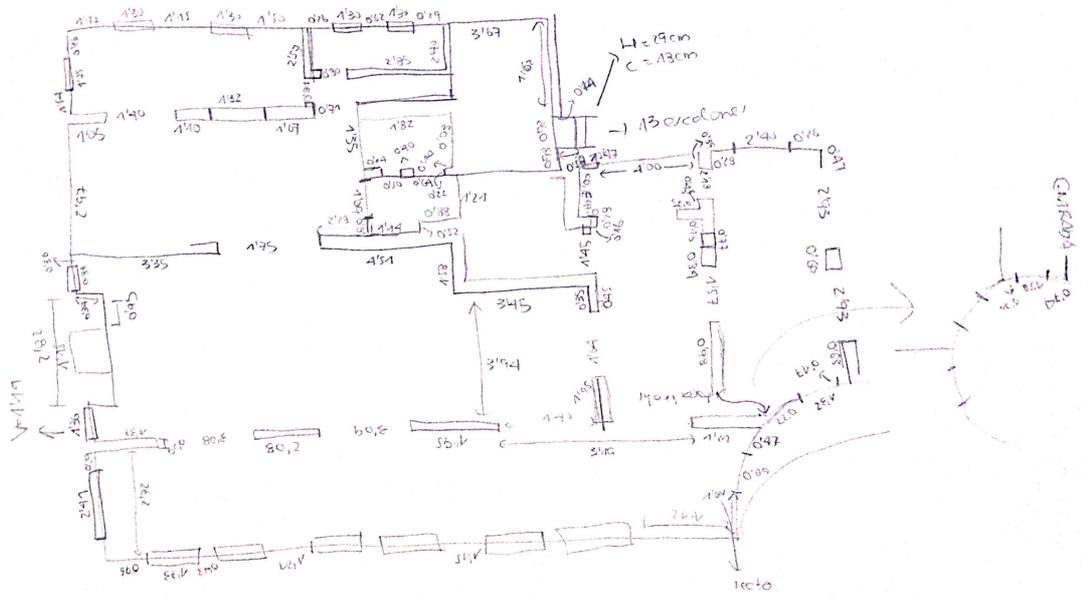
- ~ Cámara fotográfica réflex.
- ~ Distanciómetro láser.
- ~ Cinta métrica.
- ~ Equipo de dibujo y anotación.

Posteriormente, para plasmar los planos en papel, se ha hecho uso del conocido programa de delineación AutoCad.

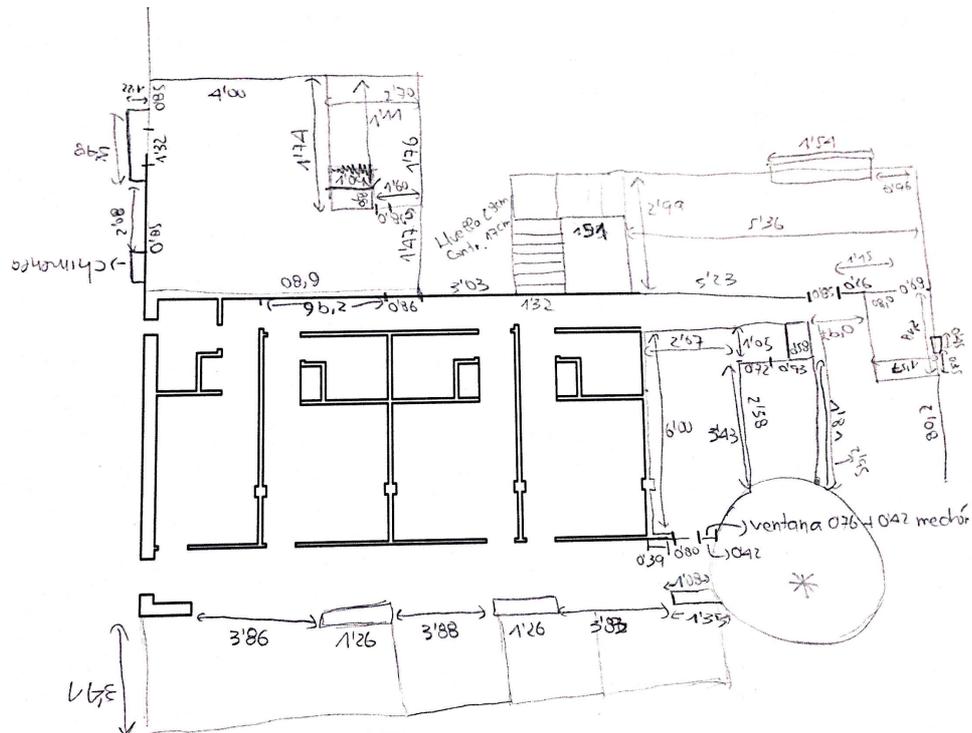
A continuación se adjuntan croquis de la toma de datos.

PRIMERA TOMA DE DATOS

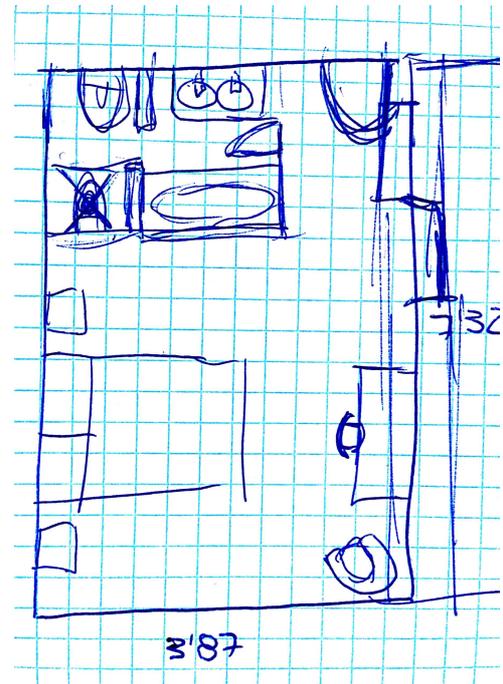
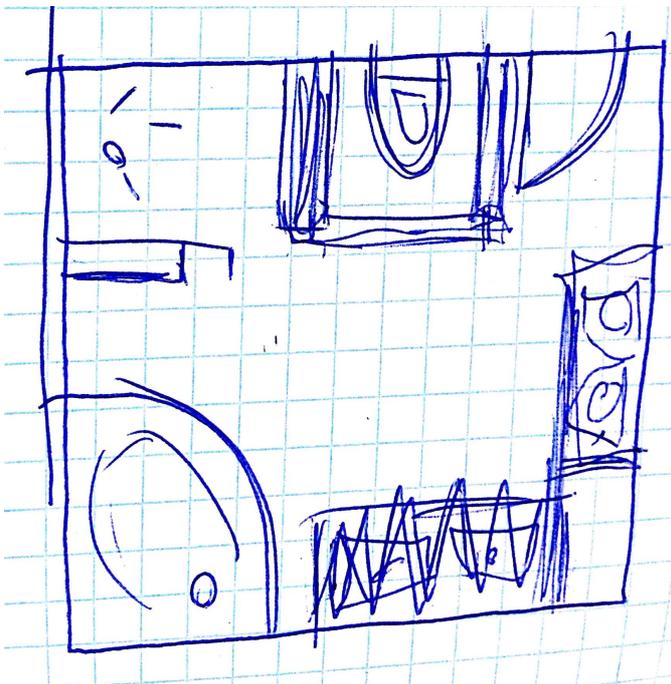
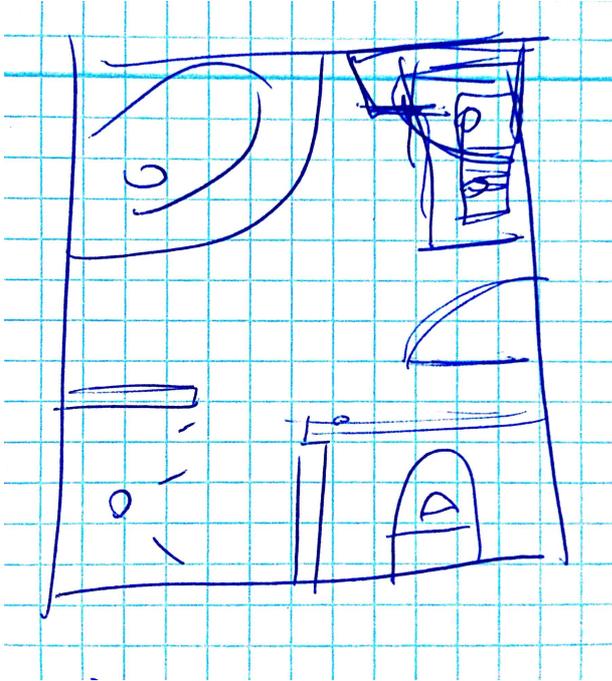




SEGUNDA TOMA DE DATOS



14.2. Croquis de distribución descartados





14.3. Datos Urbanísticos



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de LLUCMAJOR Provincia de ILLES BALEARS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9275903DD8597N0001ZO

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL MURILLO 2**07639 LLUCMAJOR [ILLES BALEARS]**

USO LOCAL PRINCIPAL

Ocio,Hostelería

AÑO CONSTRUCCIÓN

1969

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**1.925**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL MURILLO 2**LLUCMAJOR [ILLES BALEARS]**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**1.925**SUPERFICIE SUELO [m²]**3.348**

TIPO DE FINCA

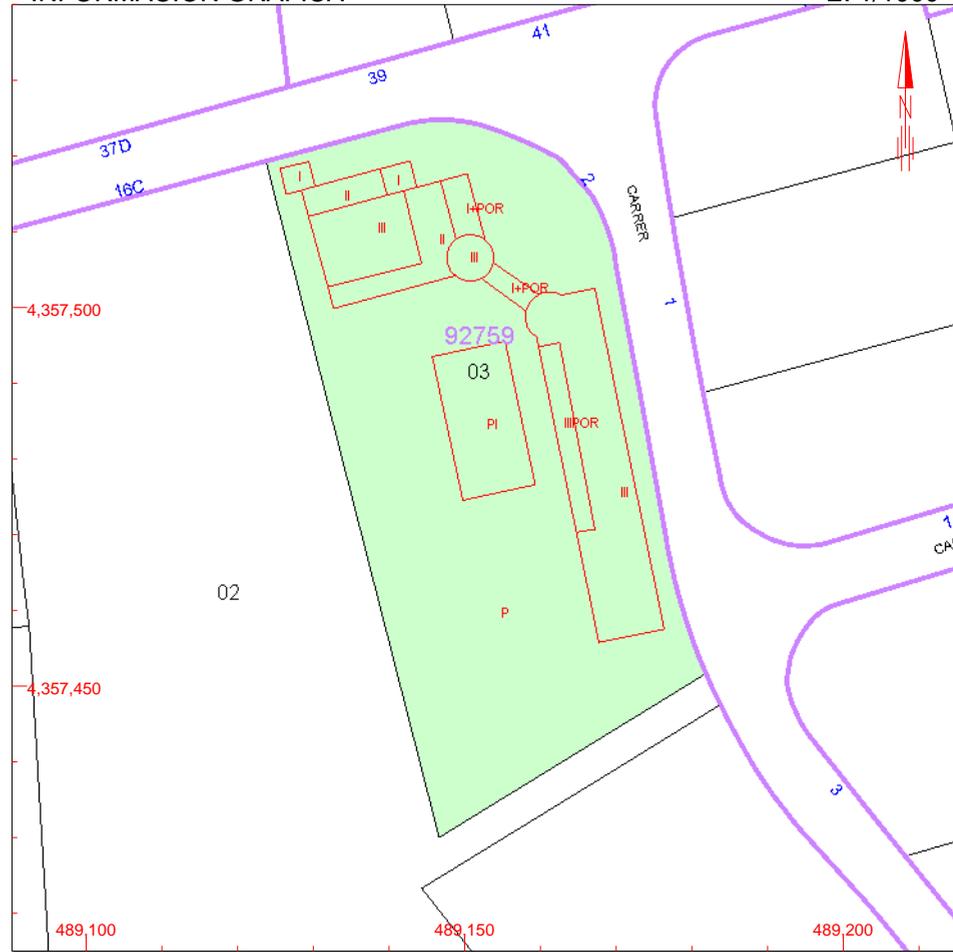
Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	1	00	01	667
HOTELERO	1	01	01	608
HOTELERO	1	02	01	475
ALMACEN	1	00	03	43
ALMACEN	1	01	02	89
ALMACEN	1	02	02	43

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

489,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 1 de Abril de 2015

14.4. Fotografías



Fotografía 1: Fachada SurOeste



Fotografía 2: Fachada NorEste



Fotografía 3: Fachada Sur



Fotografía 4: Interior Entrada Planta Primera



Fotografía 5: Interior Cocina



Fotografía 6: Fachada SurEste



Fotografía 7: Habitaciones Planta Baja Fachada SurEste



Fotografía 8: Falso Techo Cañizo



Fotografía 9: Habitaciones Planta Segunda Fachada SurEste



Fotografía 10: Facha SurOeste



Fotografía 11: Interior Torre Planta Primera



Fotografía 12: Interior Habitación Torre

14.4. Renders

HABITACIÓN ESTÁNDAR



Render 1: Interior 1 Habitación Estándar (Elaboración Propia)



Render 2: Exterior Habitación Estándar (Elaboración Propia)



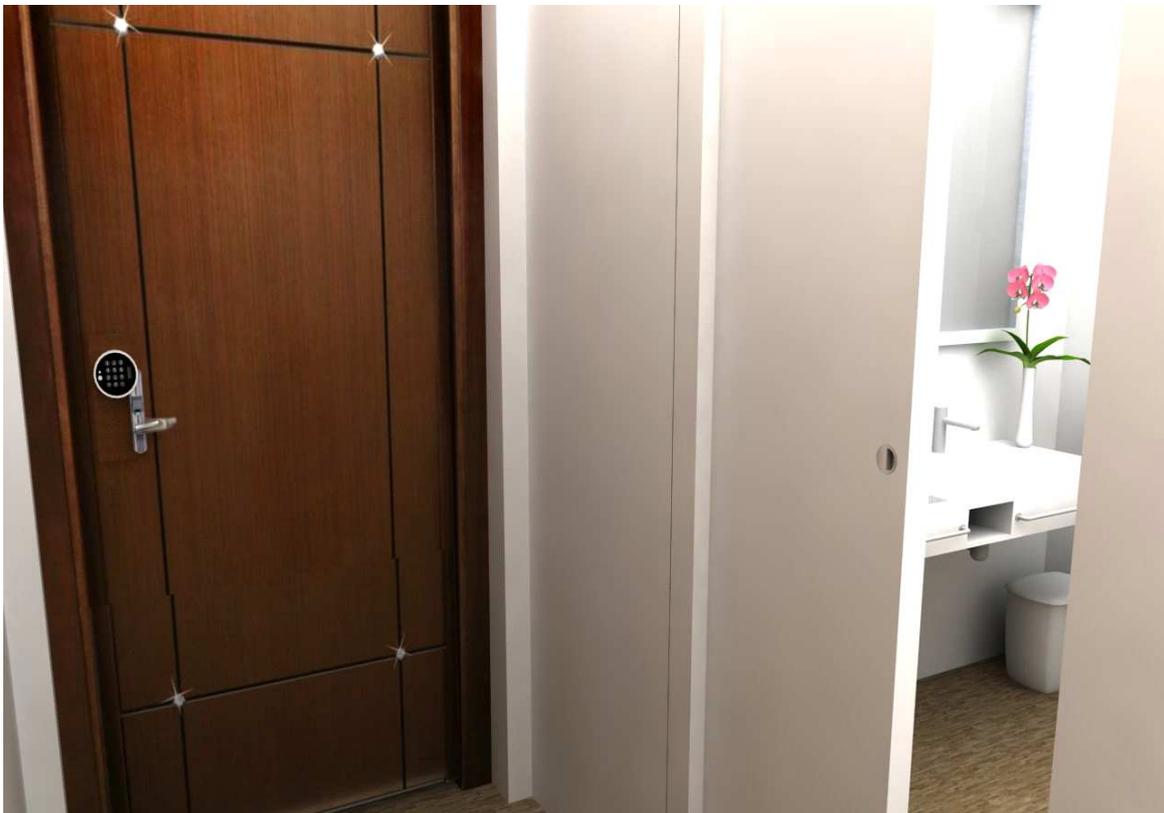
Render 3: Interior 2 Habitación Estándar (Elaboración Propia)



Render 4: Interior 3 Habitación Estándar (Elaboración Propia)



Render 5: Interior 4 Habitación Estándar (Elaboración Propia)



Render 6: Interior 5 Habitación Estándar (Elaboración Propia)

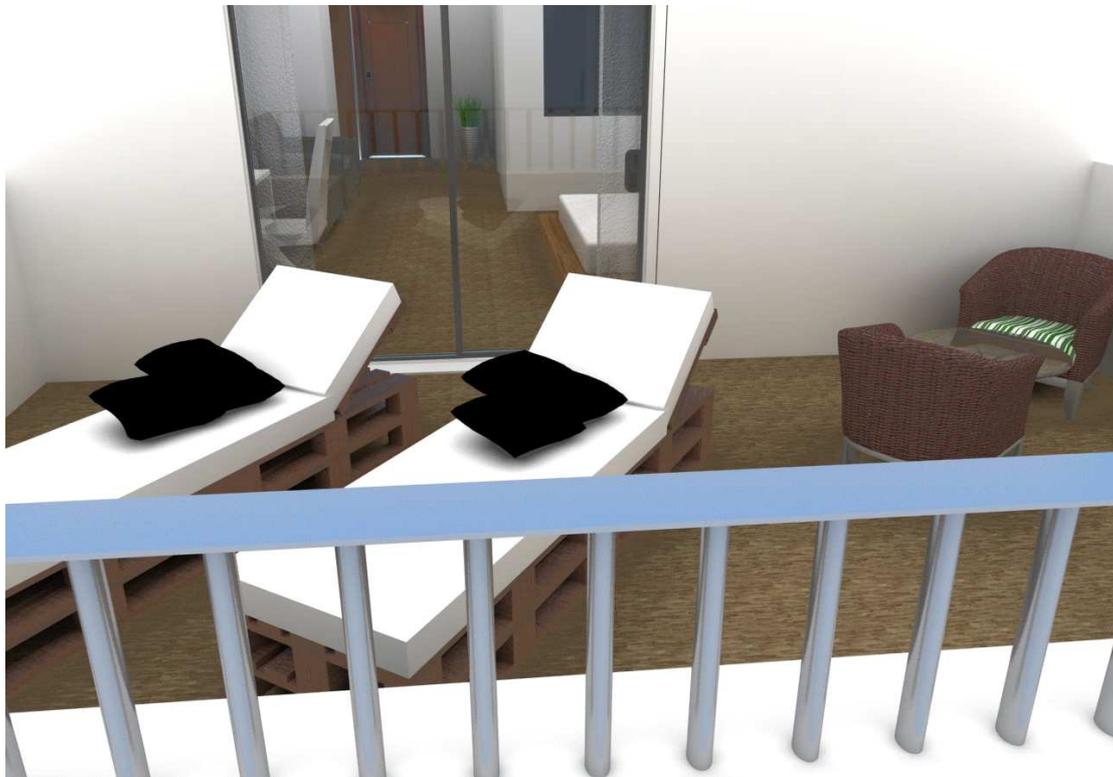


Render 7: Interior 6 Habitación Estándar (Elaboración Propia)



Render 8: Interior 7 Habitación Estándar (Elaboración Propia)

HABITACIÓN SUITE



Render 9: Exterior 1 Habitación Suite (Elaboración Propia)



Render 10: Exterior 2 Habitación Suite (Elaboración Propia)



Render 11: Interior 1 Habitación Suite (Elaboración Propia)



Render 12: Interior 2 Habitación Suite (Elaboración Propia)



Render 13: Interior 3 Habitación Suite (Elaboración Propia)

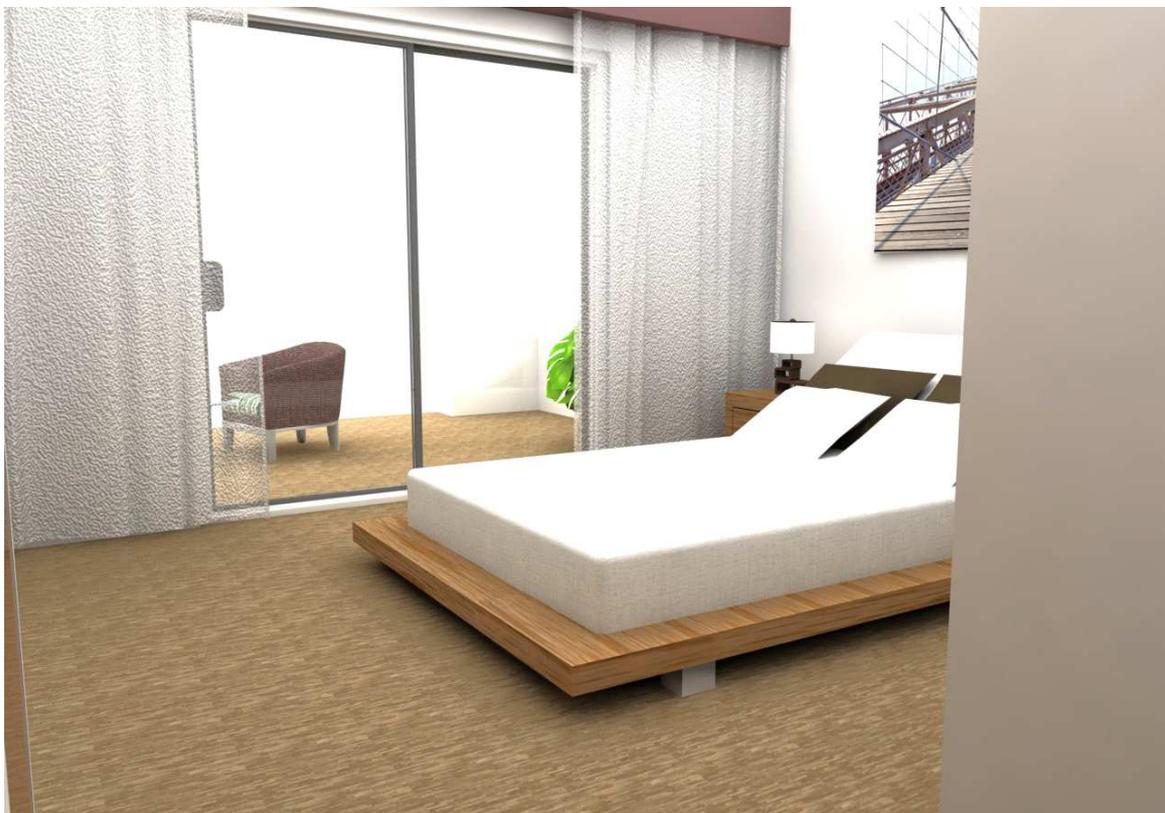
HABITACIÓN ADAPTADA



Render 14: Interior 1 Habitación Adaptada (Elaboración Propia)



Render 15: Exterior 1 Habitación Adaptada (Elaboración Propia)



Render 16: Interior 2 Habitación Adaptada (Elaboración Propia)



Render 17: Interior 3 Habitación Adaptada (Elaboración Propia)



Render 18: Interior 4 Habitación Adaptada (Elaboración Propia)

EXTERIOR



Render 19: Exterior Hotel (Elaboración Propia)



Render 20: Entrada Hotel (Elaboración Propia)