



Universitat
de les Illes Balears

TREBALL DE FI DE GRAU D' ADE

VIABILITAT ECONÒMICA-FINANCERA DE UN PROJECTE EMPRESARIAL

Eduardo Terrasa Quintana

Grau d'Administració d'Empreses i Turisme

Facultat de Economia

Universitat de les Illes Balears

Paraules Clau: Viabilitat, anàlisi, Hosteleria, Legislació

Any Acadèmic 2020-21

Tutor: Vicente Alberto Barros Bonín

INDEX

- 1) RESUM I ABSTRACT
- 2) INTRODUCCIÓ
 - a. OBJECTIUS
 - b. METODOLOGIA
- 3) DESCRIPCIÓ DE L'HOTEL
 - a. EXPLOTADORS
 - b. HOTEL MARE PIANA
 - c. LOCALITZACIÓ
 - d. CARACTERÍSTIQUES DEL SOLAR
 - e. DADES DE LA EDIFICACIÓ
 - f. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE
- 4) LICÈNCIES
 - a. CTE
 - b. DECRET 145/1997 DEL 21 DE NOVEMBRE DEL GOVERN I LES SEVES MODIFICACIONS DEL 20/2007
 - c. LLEI 8/2017 DEL 3 D'AGOST SOBRE L'ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LES ILLES BALEARES.
 - d. CONTROL DE QUALITAT: D 59/1994 I PLAN DE CONTROL DE CUALITAT
 - e. CUMPLIMENT DEL PLAN DIRECTOR SECTORIAL PER LA GESTIÓ DE RESIDUS DE CONSTRUCCIÓ-DEMOLICIÓ DE L'ILLA DE MALLORCA (PDSR).
- 5) FULL DE PUNTUACIÓ DE L'HOTEL
- 6) DESPESES DE LA REFORMA
- 7) FINANCIACIÓ
- 8) INGRESOS I DESPESES DE L'EXPLOTACIÓ
- 9) RÀTIOS
- 10) VAN, TIR, PAYBACK, SENSIBILITAT
- 11) CONCLUSIONS
- 12) BIBLIOGRAFIA

PRÒLEG

1.RESUM

En l'elaboració d'aquest treball es busca com a objectiu dur a terme una anàlisi dels procediments necessaris per a l'elevació de la categoria hostalera d'una a quatre estrelles, així com mostrar la seva possible viabilitat des d'un punt de vista economicofinancer. Per a aquesta anàlisi s'usaran eines típiques de l'avaluació de projectes d'inversió com poden ser el valor actual net (VAN), la taxa interna de retorn (TIR) i l'anàlisi del pay-back o termini de recuperació.

En l'inici d'aquest estudi, es contextualitza al lector amb una descripció de l'element principal del projecte, el recinte hotelier. A continuació, s'introdueix també a l'empresa explotadora d'aquest recinte, que proporcionarà l'enllaç amb els tur operadors i, per tant, els principals ingressos de l'hotel. Més endavant, es du a terme l'anàlisi de viabilitat d'aquest projecte i la seva conclusió, la qual estarà basada en la informació objectiva que resulti de les eines citades en el paràgraf anterior.

ABSTRACT

In the elaboration of this project, the objective is to carry out an analysis of the necessary procedures for the elevation of the hotel category from one to four stars, as well as to show its possible viability from an economic-financial point of view. For this analysis, typical tools for the evaluation of investment projects will be used, such as the net present value (NPV), the internal rate of return (IRR) or the analysis of the pay-back or recovery period.

At the beginning of this study, the reader is contextualized with a description of the main element of the project, the hotel complex. Next, the operator of hotel is also introduced, which will provide the link with the tour operators and, therefore, the main income of the hotel. Later, the feasibility analysis of this project and its conclusion are carried out, which will be based on the objective information that results from the tools mentioned in the previous paragraph.

2. INTRODUCCIÓ

a) OBJECTIUS PERSONALS

Com a objectiu acadèmic, aquest treball cerca demostrar l'utilitat dels coneixements adquirits durant aquests cinc anys de carrera mitjançant la seva aplicació en un cas real, de manera efectiva, centrant-se especialment en els coneixements sobre inversió i finançament.

Quant al marc personal, amb aquest projecte busco començar la meva trajectòria en el món empresarial i financer, intentant comprendre al màxim tots els reptes i dificultats que sorgeixen a l'hora de dur a terme projectes d'inversió reals, i intentar aclimatar-me al que, en un futur a curt termini, serà la meva ocupació.

b) METODOLOGIA

Quant al mètode emprat en l'estudi, s'utilitza una metodologia empíric-analítica, analitzant el cas particular amb dades objectives, arribant així a una conclusió i interpretació sobre la base d'aquesta informació real. La naturalesa de les dades és de tipus quantitativa, ja que s'utilitza principalment l'observació i recopilació d'aquestes dades verídiques per a continuació desenvolupar una hipòtesi a prop de la decisió i desenvolupament d'una estratègia inversora. Com a principal eina en aquest cas d'estudi, es presentaran les dades de manera descriptiva, d'aquesta manera s'acompanyaran les principals idees amb taules, fórmules i gràfics que mostrin la documentació d'una forma clara.

Referent al contingut d'aquest treball, s'utilitza informació i dades reals baix noms i referències fictícies, per a mantenir, d'aquesta manera, l'anonimat de la propietat hotelera, així com la dels explotadors, arquitectes, constructores i altres protagonistes d'aquesta inversió. S'introdueix el treball amb una descripció dels elements que prenen importància referent a l'explotació i propietat de l'hotel, així com una descripció del recinte hotelier. A continuació, es procedeix a l'explicació dels passos previs del projecte i, finalment, al cos i conclusió del tema, acompanyant aquests en tot moment amb informació empírica, taules, dades i lleis o articles d'importància referents a les reformes hoteleres, legislació, lleis de costes, etc.

En el tancament d'aquest pròleg, m'agradaria agrair a l'explotadora de l'hotel per proporcionar-me informació veraç, precisa i clara a prop de la reforma duta a terme, així com consells i comentaris a tenir en compte en la interpretació d'aquesta informació. Per descomptat, a la meua família per haver-me donat suport durant el transcurs de tota la carrera i, finalment, al meu tutor per guiar-me durant els mesos d'elaboració d'aquest treball, així com per la seva avaluació i correcció dels errors existents.

3. DESCRIPCIÓ DE L'HOTEL

a) L'explotadora: FANTASÍA S.L

Fantasia Hotels & Resorts ofereix hotels vacacionals situats en les millors zones turístiques de Mallorca (Illes Balears). És una empresa de nova creació producte de la fusió de dues importants empreses d'explotació hotelera, amb seu a Mallorca. Fantasia, S.L es dedica a l'explotació de productes hotelers vacacionals en les més importants àrees turístiques de les Illes Balears.

Fantasia Hotels & Resorts té l'objectiu, mitjançant un exhaustiu control de les inversions, una constant millora de serveis i instal·lacions i una excel·lent relació tant amb proveïdors locals com amb els principals Tour Operadors internacionals que operen a les illes Balears, d'aconseguir que els hotels sota la marca Fantasia Hotels & Resorts siguin re posicionats en el mercat optimitzant les inversions, re valoritzant els seus actius i elevant el seu potencial de negoci.

Fantasia Hotels & Resorts traça la seva estratègia d'optimització dels processos de treball sota un estricte compliment de normatives que regulen l'activitat turística, tant les relacionades amb la prestació de serveis com amb la protecció del medi ambient, així com les que fan referència a la seguretat i benestar dels seus treballadors i clients.

En l'actualitat aquesta jove explotadora té quatre hotels en funcionament, aquests són l'hotel MarePiana, en cala d'or, l'hotel Vista Mar en l'arenal, l'hotel Silver en Palmanova i l'hotel GoldenSummer en Magaluf. L'hotel destinat a elevar la seva categoria i per tant ser protagonista en aquest treball és l'hotel Mare Piana, el qual introduïrem en la següent secció.

b) Hotel Mare Piana

L'hotel Mare Piana és un hotel situat en cala d'or, al sud-est de Mallorca. És una zona de fort impacte turístic a Mallorca, amb una mena de turisme més madur i de qualitat. La zona compta amb nombroses zones d'interès turístic, sobretot quant a les platges, ja que està molt pròxim a les millors platges de l'illa.

L'hotel va ser construït en els anys 60, quan va començar la gran expansió turística de les illes balears. Va ser construït conforme els paràmetres legals de l'època, la qual cosa suposa un problema addicional per a dur a terme la reforma ja que és necessari regularitzar part de l'edifici d'acord amb les noves normes i restriccions actuals.

L'hotel tindrà, al final de l'operació de reforma, un total de 67 habitacions i 4 estrelles. Disposarà de tota mena de comoditats, com poden ser l'spa, gimnàs, servei de massatges, piscina exterior, bufés, climatització...

Se centrarà en un públic alemany i anglès, els principals segments turístics de l'illa. El tipus de turisme que busca un recinte hotelier en aquesta zona geogràfica de Mallorca és un turisme de qualitat, amb un nivell adquisitiu alt, centrat principalment en parelles i famílies que busquen un lloc tranquil i relaxant en les seves vacances estiuenques. A més d'aquest segment de mercat, i per a afavorir la donis estacionalització, l'hotel també se centrarà durant la temporada baixa (novembre a abril) en l'Immers (Institut de Majors i Serveis Socials), que ofereix desplaçaments per a persones d'edat avançada de la península a balears perquè puguin gaudir d'un viatge còmode i relaxant concorde a les seves necessitats.

c) LOCALITZACIÓ DE L'HOTEL: CALA D'OR

Cala d'Or és una localitat i pedania espanyola pertanyent al municipi de Santanyí, en la part sudoriental de Mallorca, comunitat autònoma de les Illes Balears. En plena costa mediterrània.

Annexos a aquesta localitat es troben els nuclis de Cala Ferrera i Cala Serena, i una mica més allunyats estan Porto Petro, Calonge i s'Horta. És el major nucli de població i major centre turístic del municipi.

És un lloc turístic molt estratègic per al model de negoci que es presenta, atès que es busca un tipus de turisme madur i familiar, i històricament és el tipus de turisme que preval en cala d'or, oferint un conjunt de tranquil·litat, sol i platja, i emplaçaments turístics de qualitat, així com nombroses excursions, charters i altres activitats de recreació.

d) CARACTERÍSTIQUES DEL LOCAL

ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL

El solar està situat en sòl urbà i en primera línia de mar, té una façana en carrer Llevant.

EMPLAÇAMENT I ACCESOS

El solar està en sòl urbà, al carrer Llevant núm. 24, cala d'or, terme municipal de Santanyí. CP 07660. El recinte compta amb 4 escriptures diferents i una unitat cadastral de tot. La unitat cadastral comprèn un total de 5 parcel·les, 4 de les quals queden fora de l'àmbit d'aquest projecte.

La referència cadastral de la parcel·la objecte de la reforma és 3752538EF3835S0003RS.

SUPERFICIE

El solar té una superfície de 243,65 m², encara que la totalitat de la unitat cadastral augmenta a 1573,50m² ja que comprèn les altres 4 parcel·les no incloses en la reforma. Confinava amb carrer Llevant i a parcel·les de poma a banda i banda.

TERRENY

El terreny presenta un lleuger pendent en el qual s'observa un desnivell d'aproximadament 60cm. En l'actualitat no s'observen arbres ni vegetació existents en el solar, encara que figuren restes d'arrels d'anteriors plantacions.

SERVEIS

En estar situat en sòl urbà, disposa dels serveis de proveïment d'aigua, xarxa elèctrica, gas, xarxa pública de recollida d'aigües de sanejament o clavegueram i accés per vorera per als vianants de vial públic.

e) DADES DE LA EDIFICACIÓ

L'edifici de l'hotel consta de planta baixa, planta primera, planta segona, planta tercera i planta quarta d'accés a la coberta.

La planta baixa conté l'accés i està destinada a les dues escales de l'hotel, l'ascensor i un quart d'instal·lacions. La planta baixa és gairebé en la totalitat de la seva superfície una zona de porxo. Pel carrer Llevant s'accedeix a l'hotel.

Les plantes primera, segona i tercera contenen les habitacions. Finalment, la planta de coberta conté la zona dedicada a instal·lacions.

El programa de necessitats es distribuirà en diverses plantes, aprofitant l'escala ja existent i afegint una nova escala contra incendis i un ascensor, demandats per la normativa vigent.

En resum:

PLANTA BAIXA: -2 Escales

-Distribuïdor d'accés

-Instal·lacions

PLANTA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA:

-Habitacions

PLANTA COBERTA:

-Instal·lacions

f) DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

El tipus d'obra és de demolició i reforma per a restitució a la legalitat i ampliacions permeses per les Normes Subsidiàries (NNSS). El nivell d'actuació és de totes les fases d'obra fins a deixar en les condicions d'habitabilitat l'edifici com està projectat.

4. LICÈNCIES

Per al correcte acompliment de la reforma, hi ha una sèrie de requisits legals i burocràtics a completar correctament. Entre ells, s'hagin principalment les lleis i regulacions en obres d'aquest calibre, en la costa, i amb objectiu d'explotació turística.

Entre els permisos, llicències i lleis condicionants per a aquest projecte figuren: el Codi Tècnic d'Edificació (CTE), el DECRET 145/1997 DEL 21 DE NOVEMBRE DEL GOVERN (BOCAIB), la LLEI 8/2017 del 3 d'agost (BOE), el CONTROL DE QUALITAT: D 59/1994 del 13 de maig i finalment el COMPLIMENT DEL PLA DIRECTOR SECTORIAL PER A GESTIÓ DE RESIDUS DE CONSTRUCCIÓ-DEMOLICIÓ DE L'ILLA DE MALLORCA (PDSR).

a) CTE

El CTE (Codi Tècnic de l'Edificació) consisteix en el conjunt de normatives que regulen la construcció d'edificis a Espanya des de 2006, és el codi d'edificació en vigor del país. Per a complir les condicions del CTE és necessari passar uns mínims requisits quant a seguretat, habitabilitat i funcionalitat.

Requisits bàsics relatius a la funcionalitat:

-Utilització: Es reduiran els recorreguts de circulació no útils, com els passadissos, situant les zones d'accés en les parts centrals de l'edificació. Quant a les habitacions, s'indica que les mateixes tenen condicions d'il·luminació i ventilació adequades per al seu ús. En el que a la dotació de serveis es refereix, s'afirma que l'edificació consta de tots els serveis bàsics. Les obres que realitzar compleixen amb el codi tècnic de l'edificació (CTE) i les normes urbanístiques.

-Accessibilitat: respecte a l'accés a minusvàlids a l'edifici, es consta de les infraestructures necessàries per a facilitar l'accés a l'interior d'aquest segons el

decret 110/2010 de 15 d'octubre del reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

Requisits bàsics relatius a la seguretat:

-Seguretat estructural: Els aspectes bàsics que s'han tingut en compte a l'hora d'adoptar el sistema estructural per a l'edificació que ens ocupa són principalment: resistència mecànica i estabilitat, seguretat, durabilitat i facilitat constructiva.

-Seguretat en cas d'incendi: els ocupants poden desallotjar l'edifici en condicions segures. Es consta de mesures de contenció i extinció d'incendis dins del propi edifici i els confrontants. L'actuació dels equips de rescat es facilita, ja que és de fàcil accés per a bombers, amb un espai exterior i uns buits d'accés suficients per a la intervenció d'aquests. Els elements estructurals resisteixen al foc el temps necessari segons les característiques dels espais afectables. Els materials tenen el comportament al foc necessari per a la seguretat de l'edifici i els seus ocupants.

-Seguretat d'utilització: Quant a la configuració dels espais, no s'instal·laran elements fixos o mòbils que puguin suposar un risc d'accident per als usuaris.
Requisits bàsics relatius a l'habitabilitat:

-Higiene, salut i protecció del medi ambient: L'edifici reuneix els requisits d'habitabilitat, salubritat, estalvi energètic i funcionalitat exigits per al seu ús. El conjunt de la reforma disposa de mitjans que impedeixen la presència d'aigua o humitat inadequada procedent de pluges, del terreny o de condensacions, també disposa de mitjans per a impedir la seva penetració o, en el seu cas, permeten la seva evacuació sense produir danys. L'edifici disposa dels espais i mitjans per a extreure els residus ordinaris generats d'acord amb el sistema públic de recollida, així com mitjans de ventilació adequats, eliminant els contaminants que es produeixin de manera habitual durant l'ús de les instal·lacions. L'edifici disposa de mitjans adequats per a subministrar l'equipament higiènic previst d'aigua apta per al consum humà de manera sostenible, aportant cabal suficient per al seu funcionament. L'edifici disposa de mitjans adequats per a extreure les aigües residuals generades de manera independent de les generades per pluges.

-Protecció contra el soroll: l'edifici projectat, quant a parets i sòls, consta amb aïllament acústic requerit per al benestar dels hostes, ja sigui entre habitacions com entre zones comunes.

-Estalvi d'energia i aïllament tèrmic: l'edifici disposa d'una envolupant adequada per a la limitació de demanda energètica per a aconseguir el benestar tèrmic en funció del clima de Cala D'or, en règim d'hivern i estiu. Les circumstàncies d'aïllament, permeabilitat a l'aire i exposició al sol, permeten la reducció del risc d'aparició d'humitats que puguin perjudicar l'estructura. L'edifici també cobreix les necessitats d'il·luminació dels seus usuaris, mantenint, a més, l'estalvi energètic aprofitant en els seus espais el màxim possible de llum natural.

b) DECRET 145/1997 DEL 21 DE NOVIEMBRE DEL GOVERN I MODIFICACIONS DEL 20/2007

S'aplica i compleix el decret 145/1997 del 21 de novembre del govern balear, el qual regula les condicions d'habitabilitat, higiene, i d'expedició de cèdules d'habitabilitat, i la modificació d'aquest segons decret 20/2007.

c) LEY 8/2017 DEL 3 DE AGOST SOBRE L'ACCESIBILITAT UNIVERSAL DE LES ILLES BALEARES.

Es complirà el següent, respecte a l'accessibilitat en les edificacions de nova construcció (Article 13 de la Llei 8/2017):

“En les edificacions existents que siguin objecte d'actuacions de rehabilitació integral o d'ampliació o reforma que afectin un 50%, o més, de la superfície inicial, o que siguin objecte de canvi d'ús o d'activitat, es realitzaran les obres necessàries per a la seva adequació a les condicions d'accessibilitat que es determinin reglamentàriament per a cada supòsit, en funció de l'ús, la superfície i la intervenció, i tenint en compte les possibilitats d'actuació i obligacions imposades per la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl; el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre; i la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.”

Així com també, respecte a l'Article 15 de la Llei 8/2017:

“Si es donen circumstàncies específiques que no permetin que un espai, una edificació existent, un servei o una instal·lació pugui complir completament la normativa d'accessibilitat sense requerir mitjans tècnics que impliquin una càrrega desproporcionada, les administracions públiques que concedeixin llicències o, en el seu cas, autoritzacions, podran acceptar solucions alternatives que permetin la màxima accessibilitat possible.”

d) CONTROL DE QUALITAT: D 59/1994 I PLAN DE CONTROL DE QUALITAT

A Illes Balears és vigent el Decret 59/1994, de 13 de maig de la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, referent al Control de Qualitat en l'Edificació. Aquest Decret se superposa parcialment amb les exigències del CTE i a l'espera de la modificació o concreció de l'Administració competent, es justifica en la memòria del projecte el compliment del referit Decret i el present Pla de Control de Qualitat abastarà els materials no relacionats en el Decret 59/1994.

- Es realitza el Pla de Control de Qualitat segons CTE, havent-se de per a cada tipus de material objecte de control indicant-se:

- Les característiques exigibles al material
- La definició de les unitats d'inspecció
- El control de recepció
- El control d'execució
- El control de l'obra acabada

En referència als requeriments de control de qualitat indicats en la documentació final de l'obra s'inclouran els controls que s'hagin considerat oportuns durant la direcció de l'obra i els seus resultats.

e) CUMPLIMENT DEL PLAN DIRECTOR SECTORIAL PER LA GESTIÓ DE RESIDUS DE CONSTRUCCIÓ-DEMOLICIÓ DE L'ILLA DE MALLORCA (PDSR)

De conformitat amb el Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca, són obligacions imposades, en aquest cas, als productors de residus de construcció-demolició:

- Les relatives a la separació en origen dels residus.
- Responsabilitzar-se del transport dels residus, mitjançant transportista registrat, fins als centres de transferència i pretractament o a les plantes de tractament incloses en el servei públic insular del Consell de Mallorca.
- Abonar els costos que originin la gestió dels residus de construcció- demolició generats.
- Contractar amb els gestors autoritzats pel servei públic insular.
- Dipositar una fiança en el Consell de Mallorca.
- Incorporar en el Projecte d'Execució la corresponent Fitxa Tècnica referida a:
- L'avaluació del volum i característiques dels residus que s'originen.
- L'avaluació dels residus que no necessiten cap mena de tractament i que poden destinar-se directament a la restauració de pedreres.
- Les mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de les obres.
- Una valoració econòmica el cost d'una gestió adequada dels residus generats.

5. FULL DE PUNTUACIÓ DE L'HOTEL

A més de la normativa i llicències pertinents, també és important recalcar que les normes de classificació dels establiments d'allotjament, recollides en l'article 90 del decret 20/2015 de 17 d'abril, imposen una sèrie de condicions per a la classificació o reclassificació de l'establiment.

Així mateix, per a procedir amb el canvi de categoria s'haurà d'emplenar el model d'autoavaluació per a establiments d'allotjament del GOIB, el qual assignarà una puntuació basada en el compliment dels paràmetres proporcionats per nomenat model d'autoavaluació.

Per al cas que ens ocupa, un hotel de quatre estrelles ha de complir amb un mínim de 500 punts segons el model, seguint la fulla de puntuacions i emplenant les dades amb la informació de l'hotel, concloem que es compleix el requeriment amb un total de 585 punts.

Per a l'aplicació d'aquest sistema de qualificació s'hauran de tenir en compte les normes següents:

-Els requisits mínims d'obligat compliment, segons la categoria concreta, estan assenyalats amb la lletra M.

-Les condicions o serveis de lliure elecció s'indiquen amb la denominació de criteris.

-Cada criteri té assignada una puntuació determinada i única, a excepció d'alguns supòsits, en els quals els criteris són alternatius (estan assenyalats amb lletres alfabèticament correlatives) i, en conseqüència, la puntuació no es pot acumular.

-La puntuació final serà la suma de la puntuació de tots els criteris aconseguits per l'establiment i determinarà la categoria d'aquest.

-Els criteris establerts com a mínims que siguin de pagament, comptessin com a compliments, però no atorguessin punts.

-La resta dels criteris que no siguin mínims puntuessin, independentment del fet que siguin o no gratuïts.

-L'administració turística revisarà la classificació dels establiments, a l'efecte de determinar si compleixen els requisits necessaris per a la seva categoria.

6. DESPESES DEL PROYECTE DE REFORMA

Es consideraran costos indirectes:

Les despeses d'instal·lació d'oficines a peu d'obra, comunicacions edificació de magatzems, tallers, pavellons temporals per a obrers, laboratoris, assegurances, etc., els del personal tècnic i administratiu adscrit exclusivament a l'obra i els imprevistos.

Es consideraran despeses generals:

Les despeses generals d'empresa, despeses financeres, càrregues fiscals i taxes de l'Administració, legalment establertes. Es xifraran com un percentatge de la suma dels costos directes i indirectes (en els contractes d'obres de l'Administració pública aquest percentatge s'estableix entre un 13 per 100 i un 17 per 100).

A continuació, es recullen en la taula inferior els costos de cadascun dels apartats que engloba la reforma. Van des de les actuacions prèvies, que consisteixen en els passos previs a poder començar la reforma, fins al punt 11, les reformes necessàries en la cuina.

TAULA I. DESPESES REFORMA HOTEL MARE PIANA

Despeses Reforma	Preu en Euros (€)
01. Actuacions Prèvies	11722,77
01.01 Excavació	6517,19
01.02 Altres	484,75
01.03 Actuacions Estructurals	4720,83
02. Habitacions	316018,34
02.01 Demolicions	32504,95
02.02 Obra de paleta	88720,41
02.03 Falsos sostres	23040,01
02.04 Paviments	35123,63
02.05 Revestiments	32355,57
02.06 Carpentària de fusta	34293,33
02.07 Carpentària metàl·lica	30081,22
02.08 Serralleria	11072,1
02.09 Aparells sanitaris y aixeteria	28827,12

03. Passadissos	40375,11
03.01 Obra de paleta	7437,28
03.02 Falsos sostres	10186,8
03.03 Paviments	5752,13
03.04 Revestiments	4785,95
03.05 Serralleria	11072,1
03.06 Carpentària de fusta	5553,73
04. Soterrani	22966,8
04.01 Demolicions	3557,85
04.02 Excavacions Estructures	3583,59
04.03 Obra de paleta	1441,28
04.04 Falsos sostres	674,9
04.05 Paviments	2666,32
04.06 Revestiments	6813,48
04.07 Carpentària de fusta	985,44
04.08 Serralleria	455,92
04.09 Aparells sanitaris y aixeteria	2788,02
05. Planta Baixa-Solàrium-Chill out	158320,79
05.01 Demolicions	19310,68
05.02 Obra de paleta	19553,67
05.03 Falsos sostres	11313,9
05.04 Paviments	36658,04
05.05 Sanejament	6263,03
05.06 Revestiments	12423,95
05.07 Carpentària de fusta	4409,58
05.08 Carpentària Alumini	11012,82
05.09 Serralleria	3940,84
05.10 Aparells sanitaris y aixeteria	1532,39
05.11 Piscina	31901,89
06. Escala	12230,02
06.01 Demolicions	691,41
06.02 Obra de paleta	467,28
06.03 Revestiments	3499,23
06.04 Soldats	4399,44

06.05 Carpentària alumini y serralleria	3172,66
07. Cobertes	77952,5
07.01 Demolicions	5050,55
07.02 Cobertes inclinades	5553,51
07.03 Obra de paleta	35053,34
07.04 Falsos sostres	1233,46
07.05 Paviments	4511,22
07.06 Revestiments	9119,74
07.07 Carpentària fusta	365,97
07.08 Carpentària metàl·lica	6025,5
07.09 Serralleria	1491,75
07.10 Aparells Sanitaris	562,79
07.11 Equipament Spa	8984,67
08. Façanes	15583,73
09. Elements de Elevació	7933,28
10. Altres i Ajudes	89888,25
11. Cuina	2325,47
<u>TOTAL</u>	833445,82 €

Font: Elaboració pròpia basada en dades aportades per l' explotadora Fantasia, S.L

7. FINANCIACIÓ

Com s'ha determinat en l'apartat anterior, el total dels costos de l'operació són **833445,82€**. Aquesta quantitat excedeix el capital social previst per a aquest projecte. D'aquesta manera, es conclou que la millor manera de poder dur a terme la reforma és mitjançant finançament extern proporcionat pels bancs.

S'utilitzarà un sistema híbrid de finançament extern entre un préstec hipotecari i una pòlissa de crèdit. El préstec hipotecari és un producte financer mitjançant el qual una entitat financera presta diners sobre la base d'una garantia real. La pòlissa de crèdit es diferencia en el fet que de la quantitat que es demandi es pot consumir fins a un límit, d'aquesta manera, la part no utilitzada cotitzarà a un tipus d'interès molt més baix que la utilitzada, d'aquesta manera s'optimitza l'ús de capital i el cost del deute.

Seguint aquest sistema, s'obtindran 500000€ per via préstec hipotecari i d'altra banda, 500000€ sota una pòlissa de crèdit. El total excedeix del cost del projecte en prop de 200000€ atès que es contempla la possibilitat de problemes o imprevistos addicionals que puguin suposar una despesa extra.

El préstec hipotecari és facilitat pel banc CaixaBank, i el seu interès és de tipus variable, consistint el mateix en el valor de l'EURIBOR + 1,50% anual, amb garantia hipotecària. Tenint en compte que el tipus actual de l'EURIBOR se situa en valors negatius, el cost real del préstec hipotecari és, prenent el tipus mitjà de l'any actual 2021: $1,50\% - 0,493\% = 1,007\%$, la qual cosa suposaria aproximadament interessos per préstec hipotecari de 5035€ anuals els primers anys, descendents amb la cancel·lació de part del deute, amb una devolució del préstec en 12 anys.

D'altra banda, la pòlissa de crèdit es realitzarà amb l'entitat Banca March, també de 500000€. La línia de crèdit, a diferència del préstec hipotecari, té uns interessos variables de #EURIBOR + 2% anual per a la part emprada del total, i un interès fix de 0,50% anual per a la part no usada del capital.

De cada banc que s'aconsegueixi el finançament, vindran intrínseques unes condicions diferents i uns requisits diferents, per la qual cosa és de summa importància que la viabilitat del projecte, la imatge de l'empresa (tant a nivell de balanç com d'història), i el futur de l'operació, siguin coherents, reals i positius. A continuació s'adjunta la taula d'amortització del préstec hipotecari, cal recalcar que la pòlissa no té taula d'amortització ja que es basa en una quantitat impossible de calcular, ja que precisament s'emplea per poder utilitzar una quantitat de diners variable per les circumstàncies.

TAULA II: AMORTITZACIÓ PRÈSTEC

Període	Quota	Interès	Quota amortització	Capital amortitzat	Capital Viu
0					500.000 €
1		5.035 €			500.000 €
2	44444,0447	5.035 €	39.409 €	39.409 €	460.591 €
3	44444,0447	4.638 €	39.806 €	79.215 €	420.785 €
4	44444,0447	4.237 €	40.207 €	119.422 €	380.578 €
5	44444,0447	3.832 €	40.612 €	160.033 €	339.967 €
6	44444,0447	3.423 €	41.021 €	201.054 €	298.946 €
7	44444,0447	3.010 €	41.434 €	242.488 €	257.512 €
8	44444,0447	2.593 €	41.851 €	284.338 €	215.662 €
9	44444,0447	2.172 €	42.272 €	326.611 €	173.389 €
10	44444,0447	1.746 €	42.698 €	369.309 €	130.691 €
11	44444,0447	1.316 €	43.128 €	412.437 €	87.563 €
12	44444,0447	882 €	43.562 €	455.999 €	44.001 €
13	44444,0447	443 €	44.001 €	500.000 €	0 €

Font: Elaboració pròpia basada en dades aportades per la explotadora Fantasia, S.L

Per al càlcul de la quota s'ha seguit la fórmula següent:

$$\text{capital} \times i / 1 - (1+i)^{-n}$$

8. INGRESSOS I DESPESES ESPERADES DE L'EXPLOTACIÓ

En aquesta secció es tractarà el nombre d'ingressos i despeses esperades per part de l'empresa i el seu concepte. Cal destacar que s'empra el pressupost de l'any anterior com a referència per a fer la previsió de la temporada actual, tenint en compte l'augment de les estades i nova capacitat de l'hotel.

En la següent taula queden detallats sota els títols 'PREVISION ANY 2021' 'PRESSUPOST ANY 2019' i 'DIFERÈNCIA' la previsió per a la temporada actual, la passada, i la diferència entre ambdues respectivament.

Es pren com a referència el pressupost de l'any 2019 ja que és l'últim any que l'hotel va tenir activitat i valors de referència quant a l'activitat.

La part primera de la taula fa referència als INGRESSOS de l'explotació, la segona part comprèn les despeses i comença immediatament després de les caselles de total d'ingressos remarcada en groc. En la part final, a manera de resum es calcula el resultat d'explotació sent aquesta la diferència entre el total d'ingressos i el total de despeses.

TAULA III. INGRESSOS I DESPESES EXPLOTACIÓN

	PREVISIÓ ANY 2021	AÑO 2019	DIFERÈNCIA
<u>INGRESOS</u>			
Habitacions ocupades	7112	7666	-554
% Hab. Ocupades	89,80 %	96,79 %	-6,99 %
Capacitat Estàncies	16224	15570	654
Estàncies Totals	15159	15220	-61
Ingressos Agències	600000	483724,45	100000
Hotels Subcontractats	-3500	-3486,65	-13,35
Ingressos Bars	1000	1417,64	-417,64
Ingressos menjadors	100	98,17	1,83
Ingressos Màquines	250	474,96	-304,96
Màquines recreatives	100	143,56	-73,56
Billars	50	76,82	-26,82
Ventes Recepció	10000	9339,31	660,69
Bugaderia	500	475,99	24,01
Caixes Forts	4000	3638,87	361,13
Excursions	2500	2323,91	176,09
Lloguer vehicles	700	677,6	22,4
Massatges	150	261,8	-181,8

Extres recepció	250	330	-80
WIFI	1100	789,42	310,58
Altres ingressos	50	36	114
TOTAL INGRESOS	617250	500321,85	116928,15

DESPESES

Comissió y contribució agències	-12036	-13273	1237
Reclamacions Agències	-5024	-2789	-2235
Reposicions Clients	-698	-400	-298
Traslats conta hotel	-2385	-2783,92	398,83
Consums cuina	-30000	-33982,88	3982,88
Cuina altres	-600	-365,89	-234,11
Consums tot inclòs	-30000	-30069,55	-248,45
Consum bars	-21000	-21787,38	564,38
Consum menjadors	-1515	-1313,59	-201,41
menjadors altres	-330	-392,47	62,47
Consums recepció	-3000	-2991,52	-47,48
WIFI	-660	-700	40
Costos Excursions	-2125	-2139,02	14,02
Consum bugaderia	-10176	-1914,64	-8261,36
Bugaderia Externa	-9743	-422,25	-9320,75
Consums neteja	-5393	-4364,68	-1028,32
Neteja Pisos	-4222	-1801,66	-2420,34
Neteja Cuina	-347	-1589,96	1242,96
Neteja Bar	-87	-96,28	9,28
Neteja menjador	-130	-106,9	-23,1

Sous i salaris	-132261	-150602,03	18341,03
Pagues Extra	-20707	-6679,84	-14027,16
Seguretat Social	-42210	-42984,9	774,9
Vacances	-9860	-10723,98	863,98
Formació Personal	-3456	-3600	-144
Comunicacions	-780	-1513,45	733,45
Telefonia Mòbil	-345	-372,82	27,82
Telefonia Fixa	-435	-1140,63	705,63
Assessories Externes	-1775	-3853,96	2078,96
Notari	-875	-1400	525
Gestories	-100	-150	50
Assessoria Legal	-750	-1000	250
Assessoria Fiscal	-550	-900	350
Assessoria Laboral	-1125	-1953,96	828,96
Assegurances	-14000	-17560	275,25
Comissions Bancàries	-275	-512,38	237,38
Seguretat Piscina	-5000	-2430	-2570
Seguretat y Vigilància	-2500	-3000	500
Màrqueting	-1000	-2681,05	1682,05
Publicitat	-950	-950	
Aigua	-3590	-619,56	-2970,44
Electricitat	-18900	-19244,07	344,07
Gasoil	-100	-100	
Gas	-3645	-3360,54	-284,46

Servei Manteniment	-8750	-2700,09	-6049,91
Contractes manteniment	-6500	-3568	-2932
Manteniment informàtic	-150	-200	50
Animació	-14600	-17062,98	2462,98
TOTAL DESPESES	-434660	-424148,83	-10511,17

RESULTAT DE GESTIÓ	152082,93	62029,93	<u>90053</u>
---------------------------	------------------	-----------------	---------------------

Font: Elaboració pròpia basada en dades aportades per l'explotadora Fantasia, S.L

- a) Habitacions ocupades. Podem observar com l'augment de la grandària de l'hotel influeix sobre la quantitat de les habitacions ocupades, així com la capacitat de les estades d'un any per a l'altre. No obstant això, s'ha tingut en compte l'impacte del Co-Vid19 sobre l'ocupació, per aquest motiu el nombre d'estades i l'ocupació són inferiors a les de 2019.

L'ocupació de l'hotel es calcula amb una aproximació tenint en compte la ocupació dels anys anteriors i la temporalitat alta i baixa que s'adjunta en la següent taula:

Taula IV: Ocupació

	Març	Abril	Maig	Jun	Jul	Agos	Sept	Oct
Ocupació 2019	45%	69%	89%	96%	98%	97%	89%	71%
Ocupació 2021	35%	59%	78%	93%	94%	92%	83%	68%
Media	40%	64%	84%	95%	96%	95%	86%	70%

Font: Elaboració pròpia basada en dades aportades per la explotadora Fantasia, S.L

- b) Ingressos agències. Sent l'ingrés més rellevant, els ingressos per agències són els contractes fixats prèviament amb les tur operadores amb les quals l'empresa explotadora té relació.

- c) Comissions i contribucions a agències. Aquest apartat de despeses es correspon amb el percentatge de comissió o contribució que els correspon a les agències.

9. RÀTIOS

A continuació, procedim amb la segona taula que conté les principals ràtios de l'explotació. Entre ells es troben les ràtios més importants de l'hostaleria com són el REVPOR i el REVPAR.

El REVPAR és Ingressos per habitació disponible i és un dels indicadors de rendibilitat hotelera que mesura el balanç entre el nombre d'habitacions disponibles i la demanda de les habitacions d'un hotel pels hostes durant un temps determinat.

El REVPOR, a diferència de REVPAR, considera els Ingressos per Habitació Ocupada el que li permet comprendre millor el guany que obté dels hostes que realment es queden en la seva propietat.

A més d'aquests, s'inclouen altres ràtios útils a tenir en compte per a avaluar les despeses i ingressos d'explotació.

TAULA V. RÀTIOS

RÀTIOS	PRESUPOST ANY ACTUAL	ANY 2019
Ingressos Agència/PAX	39,58	32,85
REVPOR	87,11	67,84
REVPAR	80,88	61,23
RÀTIO TOT INCLÓS/PAX	2	1,97
RÀTIO INGRÈS/CONSUM BAR	3	2,71
RÀTIO DESPESES PERSONAL/ESTÀNCIES	13,53	13,86
RÀTIO BUGADERIA/ESTÀNCIES	0,67	0,13
RÀTIO NETEJA/ESTÀNCIES	0,36	0,29
RÀTIO SEGURETAT/ESTÀNCIES	0,36	0,16
RÀTIO SUMINISTRAMENTS/ESTÀNCIES	1,73	1,53
RÀTIO MANTENIMENT/ESTÀNCIES	0,58	0,18

RÀTIO ANIMACIONS/ESTÀNCIES	0,96	1,12
RÀTIO INGRESSOS/ESTÀNCIA	40,87	34,17
RÀTIO DESPESES/ESTÀNCIA	-30,87	-30,09
RÀTIO RESULTAT/ESTÀNCIA	10,03	4,07
%DESPESES/INGRESSOS	0,75	0,88

Font: Elaboració pròpia basada en dades aportades per la explotadora Fantasia, S.L

10. VAN, TIR, PAY-BACK, i ESCENARIS

VAN

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

F_t són els fluxos de diners en cada període t

I₀ és la inversió realitzada en el moment inicial (t = 0)

n és el nombre de períodes de temps

El valor actual net (VAN) és un criteri d'inversió que consisteix a actualitzar els cobraments i pagaments d'un projecte o inversió per a conèixer quant es guanyarà o perdre amb aquesta inversió.

Per a calcular el VAN del projecte suposarem que els fluxos de caixa seran com els del primer any linealment, de manera per a trobar el numerador (o fluxos de caixa anuals) hem d'agafar la diferència entre ingressos i despeses, en aquest cas 152082,93€ i restar-li l'amortització, arribant així al BAIT (Beneficis abans d'interessos i impostos). Posteriorment es restaran els interessos del deute extern i els impostos per a arribar al BDIT com es mostra en la taula inferior.

Els interessos del deute s'estimen en uns 10000€. Atès que hi ha una part del deute que és de la línia de crèdit i no és possible determinar amb total certesa el cost total dels interessos, és per això que es pren l'escenari pessimista.

Respecte als impostos, el tipus general de l'impost de societats és del 25%, la qual cosa suposarà uns impostos per valor de 23729,24€

L'amortització esperada es representa en la següent taula:

TAULA VI. AMORTITZACIÓ

Tipus d'Element	Import (€)	Coefficient lineal màxim	Període d'anys	1er any
Maquinària	37890,56	12%	18	4546,867
Mobiliari	240360,8	10%	20	24036,08
Paviments	43050,75	6%	34	2583,045
Obra civil general	800000	2%	100	16000
				47165,99

Font: Elaboració pròpia basada en dades aportades per la explotadora Fantasia, S.L

Una vegada obtinguts els valors d'amortització, interessos i impostos, es pot procedir al càlcul dels fluxos de caixa.

152082,93-47165,99-10000-23729,24= **71187,70€**

Utilitzant la fórmula de la taxa de descompte i suposant que l'interès del nostre deute extern serà d'aproximadament un 2% anual sobre el capital, obtenim una taxa de descompte de 1,96%.

$$d = \frac{i}{1+i}$$

Havent obtingut tots els valors necessaris per al calculo del VAN procedim al seu càlcul:

TAULA VII: CALCUL VAN

AÑO	Q	(1+K) ^n	Q/(1+K) ^n
0	-833.445,82 €		-833.445,82 €
1	71.187,70 €	1,0196	69.819,24 €
2	71.187,70 €	1,03958416	68.477,09 €
3	71.187,70 €	1,05996001	67.160,74 €

4	71.187,70 €	1,080735226	65.869,70 €
5	71.187,70 €	1,101917636	64.603,47 €
6	71.187,70 €	1,123515222	63.361,58 €
7	71.187,70 €	1,14553612	62.143,57 €
8	71.187,70 €	1,167988628	60.948,97 €
9	71.187,70 €	1,190881205	59.777,33 €
10	71.187,70 €	1,214222477	58.628,22 €
11	71.187,70 €	1,238021237	57.501,19 €
12	71.187,70 €	1,262286454	56.395,84 €
13	71.187,70 €	1,287027268	55.311,73 €
14	71.187,70 €	1,312253003	54.248,46 €
15	71.187,70 €	1,337973161	53.205,63 €

VAN

84.006,92 €

Fuente: Elaboració pròpia

Per al càlcul del VAN s'ha suposat un t=15 anys i uns fluxos de caixa conservadors suposant un ingrés d'explotació lineal durant els pròxims 15 anys.

S'observa en la taula V com el valor del càlcul del VAN té un valor positiu de 84006,92€, la qual cosa denota que el projecte és rendible sota els supòsits explicats en el paràgraf anterior.

TIR

La taxa interna de retorn (TIR) és la taxa d'interès o rendibilitat que ofereix una inversió. És a dir, és el percentatge de benefici o pèrdua que tindrà una inversió per a les quantitats que no s'han retirat del projecte.

Per a aquest projecte en particular es preveu una TIR entorn del 10,08% de rendibilitat segons el VAN calculat en la taula V i el cost del projecte.

PAY-BACK


El payback o termini de recuperació és un criteri per a avaluar inversions que es defineix com el període de temps requerit per a recuperar el capital inicial d'una inversió. És un mètode estàtic per a l'avaluació d'inversions.

Si els fluxos de caixa són iguals tots els anys la fórmula per a calcular el payback serà:

$$\text{Payback} = \frac{I_0}{F}$$

TABLA VIII: PAYBACK

AÑO	FC	FC ACUMULADO
1	71.187,70 €	71.187,70 €
2	71.187,70 €	142.375,40 €
3	71.187,70 €	213.563,10 €
4	71.187,70 €	284.750,80 €
5	71.187,70 €	355.938,50 €
6	71.187,70 €	427.126,20 €
7	71.187,70 €	498.313,90 €
8	71.187,70 €	569.501,60 €
9	71.187,70 €	640.689,30 €
10	71.187,70 €	711.877,00 €
11	71.187,70 €	783.064,70 €
12	71.187,70 €	854.252,40 €
13	71.187,70 €	925.440,10 €
14	71.187,70 €	996.627,80 €
15	71.187,70 €	1.067.815,50 €



PUNT MORT

Fuente: Elaboració Pròpia

Fent ús de la taula VIII concloem que el període de recuperació del projecte és de 12,29 anys.

Càlcul d'escenaris y sensibilitat

Per al càlcul de l'escenari pessimista, s'ha estimat una caiguda del 20% en els ingressos i una pujada del 10% en els costos operatius. En aquest cas, la caiguda en els ingressos és bastant notable per la possibilitat d'una tardana recuperació del turisme en conseqüència de la pandèmia del Covid-19. En canvi, en l'escenari optimista s'ha representat un increment del 10% dels ingressos i un descens del 5% en els costos operatius.

Les variables dinàmiques que s'han utilitzat per a mesurar la sensibilitat són les variables ingressos i costos.

		<u>Variació Ingressos</u>		
		20%	0,00%	10%
<u>Variació Despeses</u>	10%	VAN NEGATIVO	VAN NEGATIVO	712494,21 (85,49%)
	0%	VAN NEGATIVO	84006,92 (10,08%)	1272675,26 (152,70%)
	5%	VAN NEGATIVO	757266,42 (90,85%)	1552765,79 (186,30%)
		CAS PESSIMISTA	CAS NEUTRE	CAS OPTIMISTA

Sent el nombre al centre del requadre el VAN del projecte, acompanyat avall per la TIR.

Com es pot observar, amb aquest projecte s'assumeix un risc important ja que en l'escenari pessimista, amb la taxa de descompte utilitzada, i en t=15 anys, el VAN del projecte és NEGATIU.

Per altra banda, calç recalcar que els resultats en els casos més optimistes donen un resultat molt superior, per la qual cosa la aversió al risc per part de l'empresari te un paper fonamental per a la execució o no d'aquest projecte.

11. CONCLUSIONS

L'hotel sobre el qual es fa l'estudi és un hotel de 4 estrelles situat en Cala d'Or, lloc d'afluència turística dins de les illes balears, centrat especialment en un segment de mercat de turisme d'alta qualitat i maduresa, en concret famílies i parelles.

Aquest estudi tenia com a objectiu estudiar la viabilitat economicofinancera d'una inversió per a millorar aquest hotel, les seves prestacions i la seva capacitat, així com visibilitzar el seu impacte sobre l'explotació d'aquest. La inversió corria el risc de ser massa gran per a poder ser recuperada en el període estipulat, atès que el salt d'una a quatre estrelles és considerable, no sols quant a la reforma, sinó a les despeses d'explotació posteriors per a proveir el servei i la qualitat necessàries per a un hotel d'aquesta categoria.

Després d'un estudi intensiu sobre els costos de la reforma i els índexs de rendibilitat, s'ha demostrat mitjançant el desenvolupament de taules i eines financeres la viabilitat del projecte i el seu positiu impacte per a l'empresa i l'explotació d'aquesta, conclouent que es tracta d'un projecte d'una alta rendibilitat (entorn del 10%) en un període de temps adequat per a operacions dins del sector.

Cal destacar, a més, que els resultats obtinguts sota les eines financeres utilitzades estan basats en fluxos de caixa i ingressos d'explotació, així com en una ocupació, constants, la qual cosa significa adoptar un model de previsió conservador, ja que s'espera un rebot en el sector turístic després de la pandèmia del Co-Vid19 que impulsí amb força els índexs d'ocupació de les Balears. Malgrat aquest enfocament conservador, els resultats són excel·lents aportant altes rendibilitats i un VAN de, aproximadament, 84000€.

En conclusió, podem afirmar que és una bona decisió augmentar la categoria de l'hotel en qüestió, ja que aporta més valor a l'immoble a més de generar millors rendiments al llarg del temps.

12. BIBLIOGRAFIA

1. *Agencia Tributaria*. (n.d.).
<https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio.shtml>
2. *Ajuntament Santanyí*. (n.d.). <https://ajsantanyi.net/ca>
3. *Economipedia*. (n.d.). <https://economipedia.com>
4. Expomaquinaria. (n.d.). *Mobiliario hostelería para profesionales y particulares*.
5. Hosteltur. (2007). *Equipar una habitación*
https://www.hosteltur.com/48079_equipar-habitacion-cuesta-3000-6000.html
6. *ICO empresas y emprendedores*. (n.d.). <https://www.ico.es/web/ico/ico-empresas-y-emprendedores/-/lineasICO/view?tab=tipolInteres> Ossfitness.
(n.d.). *Equipamiento de gimnasios para hoteles*.
7. *Préstamos y Financiación*. (n.d.).
<https://www.bankia.es/es/particulares/financiacion/hipotecaseuropeas/lineas-ico>