

Mireia Villarraso Expósito

**PROPOSTA DE CREACIÓ DE L'HOTEL *REUS IL·LUSTRE* A L'INTERIOR
D'UN BÉ CULTURAL D'INTERÈS LOCAL**

TREBALL DE FI DE GRAU

dirigit pel Dr. Jordi Andreu Corbaton

Grau de Turisme



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

**Vila-seca
2020**

Índex

Resum Executiu	4
1. Introducció.....	5
1.1 Presentació equip promotor	5
1.2 La ciutat de Reus	5
1.3 Justificació de l'emplaçament i normativa urbanística.....	5
1.4 Descripció del producte.....	10
1.4.1 Descripció tècnica.....	10
1.4.2 Valor afegit	11
1.4.3 Missió	12
1.4.4 Visió	12
1.4.5 Valors.....	12
1.5 Tematització de l'hotel.....	12
1.5.1 Pere Caselles i Tarrats.....	12
1.5.2 Eduard Toda i Güell	13
1.5.3 Marià Fortuny i Marsal	13
1.5.4 Antoni Gaudí i Cornet	13
1.5.5 Rosa Mauri i Segura.....	14
1.5.6 Magdalena Folch Solé.....	14
1.5.7 Lluís Domènech i Montaner	15
1.5.8 Joaquim Maria Bartrina	15
1.5.9 Josep Tapiró i Baró	15
1.5.10 Salvador Vilaseca i Anguera.....	16
2. Estudi de mercat	17
2.1 Anàlisi del sector	17
2.1.1 Variables socio-demogràfiques i culturals.....	17
2.1.2 Econòmics.....	18
2.1.3 Legals	19
2.2 Anàlisi dels clients potencials	20
2.3 Anàlisi de la competència.....	23
2.4 Anàlisi DAFO	27
3. Estratègia comercial i pla de màrqueting	30
3.1 Producte	30
3.2 Preu	30
3.3 Distribució	32
3.4 Promoció	32
4. Pla d'operacions	36
4.1 Procés de producció	36
4.2 Compres.....	37
5. Estratègia de Recursos Humans	39
5.1 Organigrama	39
5.2 Descripció dels llocs de treball.....	39
5.3 Contractes i retribucions del personal	41
6. Estudi econòmic-financer	44
6.1 Pla d'inversió	44
6.2 Pla de finançament	47
6.3 Compte de pèrdues i guanys	48
6.4 Balanç	51
6.5 Anàlisi de viabilitat del projecte	53
7. Estructura legal.....	54
8. Conclusions	56
9. Bibliografia	57

10. Annexos	60
Annex I. Normes Urbanístiques del PGOU de Reus (articles 173 a 183).	60
Annex II: Fitxa E-251 del Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, historicoartístic i natural de Reus.	63
Annex III. Costos desglossats d'equips i aplicacions informàtiques.....	65
Annex IV. Costos desglossats del mobiliari i decoració per l'hotel Reus Il·lustre.	66
Annex V: Amortització del préstec.	67

Índex de taules

TAULA 1: ALLOTJAMENTS TURÍSTICS EN LES DIVERSES ÀREES (2018).....	24
TAULA 2: RESUM DE LA COMPETÈNCIA AL MUNICIPI DE REUS.	27
TAULA 3. ANÀLISI DAFO DE L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.....	27
TAULA 4: PREUS DELS HOTELS DE LA COMPETÈNCIA DIRECTA.....	31
TAULA 5: TARIFES ESTABLERTES PER L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.	31
TAULA 6: SALARIS SEGONS CONVENI COL·LECTIU (2019).....	42
TAULA 7. DESPESA TOTAL EN EL PLA D'INVERSIÓ DE L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.....	44
TAULA 8: COST DE LES OBRES DE REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI CA L'ANGUERA.	46
TAULA 9: COST PER A L'OBERTURA DE L'ACTIVITAT DE L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.	47
TAULA 10. PREUS CONSTITUCIÓ S.L.	47
TAULA 11: PLA DE FINANÇAMENT DE L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.....	48
TAULA 12: CARACTERÍSTIQUES DEL PRÉSTEC.....	48
TAULA 13: COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS.	48
TAULA 14: PREVISIÓ D'INGRESSOS PER ALLOTJAMENT PEL PRIMER TRIENNI DE L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.	49
TAULA 15: AMORTITZACIONS DE L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.	50
TAULA 16: DESPESES EN IMPOSTOS I TAXES.....	51
TAULA 17: BALANÇ DE SITUACIÓ INICIAL.....	52
TAULA 18: BALANÇ DE SITUACIÓ EL PRIMER TRIENNI DE L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.	52
TAULA 19: EVOLUCIÓ DEL CASH FLOW.....	53
TAULA 20: RENTABILITAT ECONÒMICA.....	53
TAULA 21: RENTABILITAT FINANCERA.	53
TAULA 22: VALORS DE VIABILITAT VAN I TIR.....	53
TAULA 23: COSTOS EN EQUIPS I APLICACIONS INFORMÀTIQUES PER L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.....	65
TAULA 24: RESUM COSTOS EN MOBILIARI I DECORACIÓ PER L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.	66
TAULA 25: AMORTITZACIÓ DEL PRÉSTEC.....	71

Índex d'il·lustracions

IL·LUSTRACIÓ 1: PROPOSTA DE LOGOTIP PER L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.....	34
---	----

Índex de gràfiques

GRÀFICA 1: DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER EDATS A REUS, EL BAIX CAMP I CATALUNYA.....	17
GRÀFICA 2: DESCRIPCIÓ DEL NIVELL EDUCATIU A REUS, BAIX CAMP I CATALUNYA.....	18
GRÀFICA 3: DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ SEGONS ACTIVITAT ECONÒMICA EN ELS ÀMBITS DE REUS, BAIX CAMP, CATALUNYA I ESPANYA.	19
GRÀFICA 4: DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ ACTIVA EN ELS ÀMBITS DE REUS, BAIX CAMP, CATALUNYA I ESPANYA.....	19
GRÀFICA 5: NOMBRE DE VIATGERS INTERNACIONALS SEGONS PAÍS DE PROCEDÈNCIA.....	21

GRÀFICA 6: NOMBRE DE TURISTES NACIONALS SEGONS PROCEDÈNCIA..	21
GRÀFICA 7: NOMBRE TURISTES SEGONS DESTÍ PRINCIPAL.....	22
GRÀFICA 8: NOMBRE VIATGERS SEGONS MARQUES TURÍSTIQUES.....	22
GRÀFICA 9. CERQUES DEL TERME "REUS" DINS L'ÀMBIT DE CATALUNYA ENTRE EL FEBRER DE 2019 I EL FEBRER DE 2020.	33
GRÀFICA 10: GRAU D'OCUPACIÓ HOTELERA PER HABITACIONS A LA COSTA DAURADA..	49

Índex de fotografies

FOTOGRAFIA 1: PLÀNOL DE LA UBICACIÓ DE L'EMPLAÇAMENT A LA PLATAFORMA GOOGLE MAPS.....	6
FOTOGRAFIA 2: PLÀNOL DEL PGOU. LA CIRCUMFERÈNCIA MOSTRA LA UBICACIÓ DE L'HOTEL.....	7
FOTOGRAFIA 3: FAÇANA DE L'EDIFICI CA L'ANGUERA (RAVAL SANT PERE, NÚM. 43-45).....	9
FOTOGRAFIA 4: PLACA IDENTIFICATIVA DE L'EDIFICI DINS LA RUTA DEL MODERNISME DE REUS.....	9
FOTOGRAFIA 5: DETALLS FLORALS DE LA FAÇANA DE L'EDIFICI.	9

Índex d'infografies

INFOGRAFIA 1: DESCRIPCIÓ TÈCNICA DE L'HOTEL REUS IL·LUSTRE DE MANERA GRÀFICA.	11
INFOGRAFIA 2: PROCÉS DE PRODUCCIÓ DE L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.....	36
INFOGRAFIA 3: ORGANIGRAMA DE L'HOTEL REUS IL·LUSTRE.....	39

Resum Executiu

El present treball de fi de grau proposa un pla d'empresa per un hotel de nova creació al municipi de Reus. Aquest projecte pren el nom d'hotel Reus Il·lustre. Es tracta d'un petit establiment de tres estrelles, amb 20 habitacions, que comptarà amb dos elements diferenciadors respecte els altres allotjaments turístics del municipi. Per una banda, la seva ambientació temàtica inspirada en deu personatges Il·lustres de Reus; per l'altra, el seu emplaçament privilegiat, ja que es trobarà construït en un edifici considerat Bé Cultural d'Interès Local, i que pertany a la Ruta del Modernisme de Reus.

Un altre gran valor afegit, que es cuidarà amb molt de detall, serà l'atenció personalitzada al client.

En aquest dossier s'aborden els diferents fronts que componen el pla d'empresa amb l'objectiu final de determinar la viabilitat del projecte. És te en compte un estudi de mercat on s'analitza l'entorn, el sector, la competència existent a la capital del Baix Camp, la legislació vigent, etc. També es realitza una estimació del futur client objectiu posant el focus en les parelles *dink*.

Així mateix, es traça una estratègia comercial i de màrqueting que estableix els preus per allotjament i defineix els canals per mitjà dels quals l'allotjament es comunicarà amb els clients potencials.

En l'hotel Reus Il·lustre, l'actiu més important serà el seu personal, que es mostra detallat a l'estratègia de recursos humans. Paral·lelament, en el pla d'operacions s'estableix el procés de producció del servei que va estretament lligat amb el factor humà.

Finalment, el pla econòmic financer mostra el grau de viabilitat del projecte.

1. Introducció

1.1 Presentació equip promotor

Aquest projecte compta amb una única administradora, jo mateixa, Mireia Villarraso Expósito. Actualment em trobo finalitzant el grau de Turisme a la Universitat Rovira i Virgili i he exercit laboralment com a recepcionista en allotjaments turístics.

La motivació d'aquest projecte ve donada des de els inicis del grau, on orientava el meu futur professional en la direcció d'un establiment hotel·ler. En aquest pla d'empresa es podran aplicar molts dels coneixement adquirits a les assignatures que formen el grau.

Soc nascuda a Reus, on també m'he criat. Gràcies a això conec àmpliament la zona i la cultura reusenca, cosa que es podrà veure reflectida en el meu hotel.

1.2 La ciutat de Reus

Reus, capital de la comarca del Baix Camp, és una ciutat que compta amb una població de 104.373 habitants (cens de l'any 2019). Forma part del denominat Camp de Tarragona, que representa la segona àrea metropolitana de Catalunya per l'àmbit demogràfic i econòmic que comprèn.

La ciutat, si bé es va originar en l'Edat Mitjana, fou al segle XVIII quan va mostrar un gran creixement urbanístic i poblacional. Al segle XIX també va destacar pel seu realçament cultural, comercial i industrial.

Es troba emplaçada en un indret molt privilegiat, amb una climatologia mediterrània, molt a prop del mar i també de les muntanyes. Es troba molt ben comunicada mitjançant infraestructures viàries, ferroviàries i, inclús, aèries, ja que compta amb un aeroport. Les poblacions costeres es troben a una distància d'entre 10 i 14 quilòmetres (Salou, Cambrils i Tarragona) i la ciutat de Barcelona a uns 100 km aproximadament. El Delta de l'Ebre es localitza també a menys de 100 km.

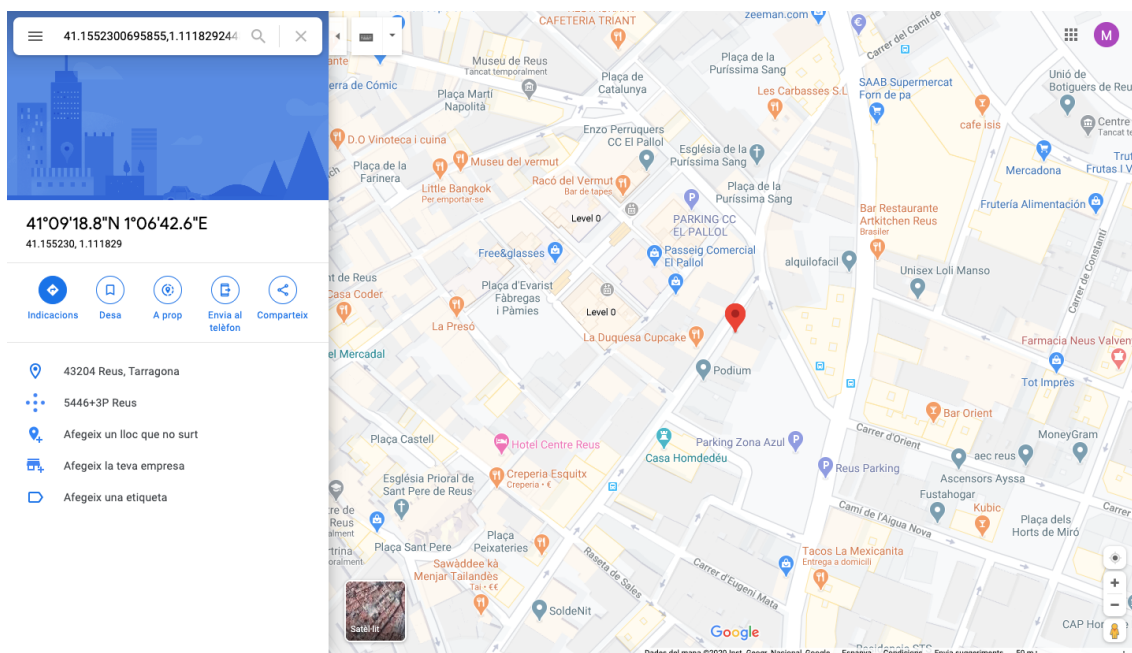
És una ciutat moderna i a la vegada històrica. Destaca, entre d'altres, pels seus valors culturals, patrimonials i comercials, que fan de la ciutat de Reus un pol d'atracció de visitants molt destacable.

Compta amb una gran quantitat d'edificis modernistes catalogats, destacant l'Institut Pere Mata, la Casa Navàs, la Casa Rull, etc. i d'entre els personatges reusencs més cèlebres destaquen Antoni Gaudí (arquitecte), Joan Prim (general) i Marià Fortuny (pintor).

En resum, la seva climatologia, la seva accessibilitat i la seva riquesa patrimonial fan que Reus sigui un municipi idoni per la creació d'un nou hotel.

1.3 Justificació de l'emplaçament i normativa urbanística

La informació urbanística que es descriu en aquest apartat va relacionada amb l'emplaçament on es localitzarà l'hotel Reus Il·lustre. Aquest, es trobarà ubicat concretament al Raval Sant Pere nº 43-45.



Fotografia 6: Plànol de la ubicació de l'emplaçament a la plataforma Google Maps. Font: Google Maps.

Planejament vigent que li afecta

La informació urbanística descrita a continuació ha estat obtinguda a la primera planta del Mercat Central de Reus (carrer Sardà i Cailà, núm. 2). Allà es localitza el departament de Serveis Tècnics d'Urbanisme de l'Ajuntament de Reus, qui em va proporcionar les eines necessàries per poder desenvolupar aquest apartat del treball.

Actualment el terme municipal de Reus es veu afectat pel planejament general "Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana¹" (en endavant PGOU). Va ser aprovada definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 11 de març de 1999 i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 2879, de 30 d'abril de 1999. El text refós de la seva normativa urbanística es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4379, de 6 de maig de 2005.

L'immoble situat al Raval de Sant Pere núm. 43-45, es troba inclòs dintre del "Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, historicoartístic i natural de Reus²" (en endavant PEPPAHN). La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 20 de juliol de 2005, va acordar donar conformitat al seu text refós, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 3 de novembre de 2004. Publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 16 de desembre de 2005 (correcció errada DOGC 21/2/2006) a l'efecte de la seva execució immediata.

Així mateix, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 16 de febrer de 2007 (DOGC 5/4/2007), va aprovar definitivament una modificació puntual del PGOU que complementa l'esmentat Pla especial de protecció del patrimoni. L'objectiu era incorporar una nova definició en el sòl no urbanitzable de les àrees de protecció del paisatge i el canvi de qualificació d'alguns elements catalogats pel Pla especial.

¹ PGOU consultable a:

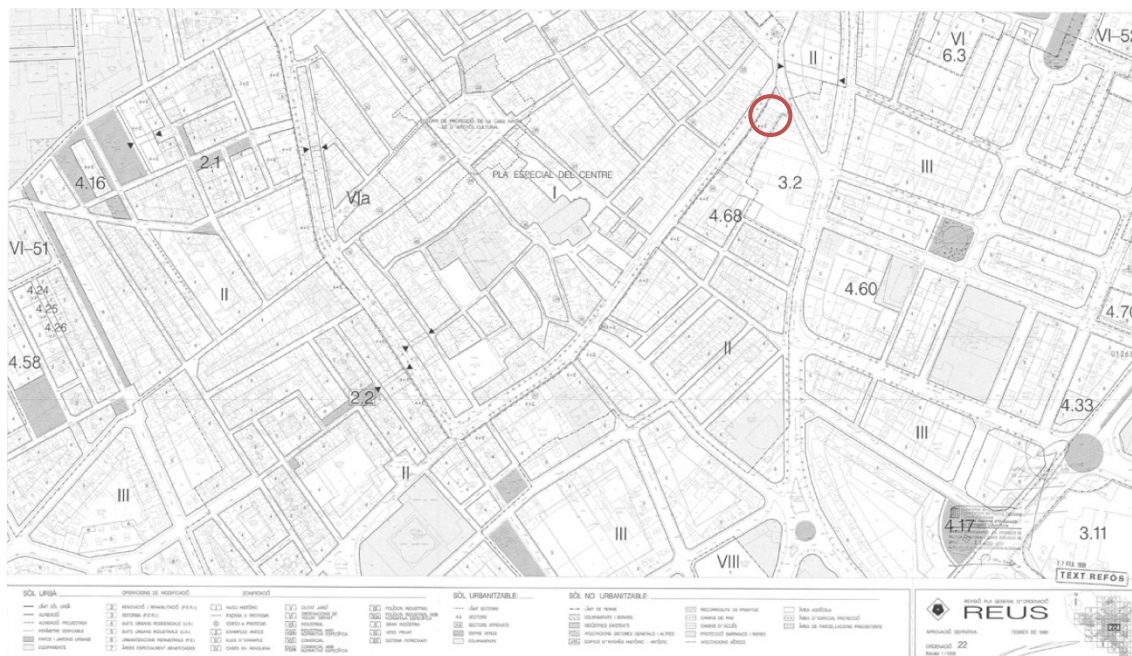
<https://seu.reus.cat/seu/urbanismeCategoriaPublic/listPublicacionsAmbCategoria?categoria.id=1981&multiseu=>

² PEPPAHN consultable a:

<https://seu.reus.cat/seu/urbanismeCategoriaPublic/listPublicacionsAmbCategoria?categoria.id=1987&multiseu=>

Classificació del sòl i zonificació on es localitzarà l'hotel

La zonificació del sòl es regula en el PGOU (arts 173 a 183³). L'immoble localitzat al Raval Sant Pere núm. 43-45, compta amb la classificació de SÒL URBÀ i qualificat com a ZONA A II: EIXAMPLES ANTICS.



Fotografia 7: Plànol del PGOU. La circumferència mostra la ubicació de l'hotel. Font: Pla General d'Ordenació Urbana

Així mateix, les obres i intervencions que es facin hauran de complir amb les directrius establertes a la Llei del Patrimoni Cultural per als Béns Culturals d'Interès Local. Aquestes hauran d'ajustar-se a l'article 28 de les normes urbanístiques del PEPPAHN per als béns catalogats en aquest Pla especial com a categoria B. Especialment, la protecció afecta a la façana.

Usos permesos

Amb l'objectiu de verificar que l'edifici escollit per la construcció de l'hotel Reus II-lustre és adequat, cal que aquest disposi de la condició d'ús hotel·ler.

El PGOU, contempla per la zona II Eixamples Antics (art.194) els següents usos:

- Habitatge plurifamiliar i apartaments (amb limitacions)
- **Hoteler**
- Bars i restaurants
- Comercial (amb limitacions)
- Oficines
- Industrial (amb limitacions)
- Sanitari

³ La informació dels articles 173 a 183 es troba adjunta a l'annex I.

- Educatiu
- Cultural
- Religiós
- Lleure
- Esportiu
- Proveïment

Per tant, no hi ha cap impediment urbanístic per destinar l'edificació del Raval de Sant Pere núm. 43-45 de la ciutat de Reus com a ús hotel·ler.

Catalogació de l'immoble del Raval de Sant Pere núm. 43-45

L'immoble del Raval de Sant Pere, 43-45, denominat Ca l'Anguera, va ser declarat com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), junt amb d'altres immobles del terme municipal de Reus, per acord del Ple de l'Ajuntament realitzat en data 26 de març de 2004. Posteriorment, el Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, va fer la inscripció corresponent en el catàleg del Patrimoni Cultural Català, tal com preveu La Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

D'acord amb la llei esmentada, són béns culturals d'interès local aquells béns culturals d'interès pel conjunt de la ciutat que no han estat considerats com a béns culturals d'interès nacional (BCIN) i que han estat incorporats al catàleg del Patrimoni cultural català.

Com s'ha assenyalat anteriorment, l'immoble del Raval de Sant Pere núm. 43-45, es troba catalogat com a edifici amb valor patrimonial, inclòs en el catàleg del Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, historicoartístic i natural de Reus (PEPPAHN), amb un nivell de protecció B, Codi Fitxa E-251.

Es tracta d'una obra de l'arquitecte modernista Pere Caselles i Tarrats (Reus 1864 – 1936) amb data de construcció entre els anys 1905-1906.

Segons la descripció que consta en la fitxa E-251 del PEPPAHN⁴, l'edificació consta de planta baixa, entresòl i tres pisos, amb les obertures distribuïdes seguint quatre eixos verticals. L'entrada enllaça les plantes baixes i l'entresòl.

A la planta baixa hi predomina la pedra, mentre que la resta de la façana destaca l'ús estucat imitant un aparell de carreus regulars de pedra. En la decoració destaca l'ús d'escultures florals, sobretot a la cornisa superior de l'edifici, sota els balcons i en punts estructurals de la façana. Tot l'edifici es troba basat en el món vegetal.

En tota la façana ressalta el particular caràcter modernista de les baranes dels balcons tant en el seu tractament com els seus ornaments. El conjunt desplega una gran espectacularitat escultòrica. A l'interior de l'edifici en destaquen els paviments, els alicatats i els sostres.

⁴ Fitxa E-251 del PEPPAHN consultable a l'annex II.



Fotografia 8: Façana de l'edifici Ca l'Anguera (Raval Sant Pere, núm. 43-45). Font: Elaboració pròpia.



Fotografia 9: Placa identificativa de l'edifici dins la Ruta del Modernisme de Reus. Font: Elaboració pròpia.



Fotografia 10: Detalls florals de la façana de l'edifici. Font: Elaboració pròpia.

1.4 Descripció del producte

Com s'ha esmentat en l'apartat anterior, l'immoble es localitzarà al municipi de Reus, concretament al Raval Sant Pere 43-45 i es trobarà emplaçat a l'interior d'un edifici amb catalogació de Bé Cultural d'Interès Local que pertany a la Ruta del Modernisme de Reus. Aquesta ruta la promou l'Ajuntament de Reus a través de "Reus Promoció". Consisteix, tal com s'indica a la seva web, en una ruta que recorre els carrers del municipi que permet admirar vint-i-nou façanes modernistes. Sobretot, destaquen les quatre obres de l'arquitecte Lluís Domènech i Montaner: Casa Navàs, Institut Pere Mata, Casa Rull i Casa Gasull.

L'hotel Reus Il·lustre destacarà no només per la seva façana, sinó també pel disseny interior gràcies a la seva decoració temàtica inspirada en personatges il·lustres del municipi.

1.4.1 Descripció tècnica

El projecte de l'hotel Reus Il·lustre entrarà dins la categoria 3* i comptarà amb un total de 20 habitacions d'aproximadament 35m² cadascuna. Totes elles, habitacions dobles suficientment amples per acollir en cas necessari un llit supletori i així habilitar una habitació triple.

Malgrat la ubicació cèntrica, les habitacions seran tranquil·les i silencioses ja que disposaran d'una bona insonorització pensada perquè el client pugui descansar com es mereix després d'un llarg dia recorrent els llocs més emblemàtics del municipi.

Els dormitoris gaudiran d'una decoració temàtica però alhora funcional. Integraran llit de matrimoni de 150 cm, Smart TV, escriptori, aire condicionat (fred-calor). El bany estarà equipat amb dutxa efecte pluja, assecador de cabells i amenitats de cortesia.

Donat que l'hotel no oferirà servei d'esmorzar, a l'interior de les habitacions es trobarà esmorzar de cortesia gratuït (cafetera Nespresso, capsules, té, infusions i galetes).

De manera gratuïta els hostes disposaran de connexió a internet, servei de guarda equipatges i planxa.

La recepció de l'hotel Reus il·lustre restarà oberta 24 hores al dia 365 dies l'any. L'horari del check out serà fins les 12:00h mentre que el check in es podrà realitzar a partir de les 15:00h.

El personal de recepció serà multilingüe. Els clients podran ser atesos en cinc idiomes (català, castellà, anglès, francès i rus).

Al costat de la recepció es trobarà un estanc amb informació turística de la zona i el personal estarà encantat de facilitar-ne la informació addicional necessària.

Els menors estan admesos. S'apliquen rebaixes i gratuïtats en funció de l'edat. Els nens i nenes de 0 a 3 anys es podran allotjar gratuïtament (bressols disponibles sota petició), mentre que els menors amb edats compreses entre 4 i 12 anys disposaran de llit supletori amb un import de 20€.

Es prohibirà fumar i accedir amb animals de companyia en totes les instal·lacions.

L'hotel no disposarà de pàrquing propi, no obstant això es troben tres zones d'aparcaments municipals molt pròxims (Carrilet, Baluart i Plaça Prim) que tenen un cost màxim de 4€/dia.

La descripció tècnica de l'hotel Reus Il·lustre explicada anteriorment es mostrarà de forma més visual a les diverses plataformes electròniques (pàgina web, metabuscadors, apps, etc.) de la manera següent:

Categoria de l'allotjament		Serveis de recepció	
	3 estrelles ***		Recepció 24 hores
General			Informació turística
	20 habitacions entre dobles i triples, d'aprox. 35m ²		Guarda-equipatges
	Habitacions insonoritzades		Check in: 15:00
	Prohibit fumar en tot l'allotjament		Check out: 12:00
Servei a l'habitació:		Animals	
	Smart TV		L'establiment no accepta animals
	Aire condicionat	Pàrquing	
	Assecador		Hi ha aparcament municipal prop de l'hotel. Tarifa: max. 4€ / dia.
	Planxa	Idiomes	
Menjar i begudes		Català	
	Esmorzar de cortesia	Castellà	
Internet		Anglès	
	WiFi gratuït a tot l'allotjament	Francès	
		Rus	

Infografia 4: Descripció tècnica de l'hotel Reus Il·lustre de manera gràfica. Font: Elaboració pròpia. Icones: Iconfinder.com.

1.4.2 Valor afegit

Es pot dir que l'activitat econòmica principal de l'hotel no es només oferir servei d'allotjament turístic d'alta qualitat, sinó que cal vendre una experiència. En aquest cas, basada en la vida de les deu persones il·lustres del municipi que es detallaran properament.

El client, a més de gaudir d'un espai acollidor, es podrà submergir en la història de cadascun d'ells i sentir-se per uns dies un reusenc destacat. Es tracta d'un hotel que tindrà un encant especial. Primer, per la seva localització en un dels edificis de l'arquitecte reusenc Pere Caselles. En segon lloc, per la tematització de les habitacions i en darrer lloc, per la seva poca capacitat. Això permetrà una atenció més individualitzada i propera que farà sentir al client com a casa.

1.4.3 Missió

La missió de l'hotel consistirà en oferir al client no només un servei de qualitat sinó una experiència basada en el municipi de Reus, on el client es senti com a casa sempre buscant superar les seves expectatives.

1.4.4 Visió

L'objectiu de l'hotel serà diferenciar-se de la resta d'hotels de Reus basant-se en la tematització i en la qualitat i proximitat amb el client; convertint-se d'aquesta manera en un hotel de referència de la comarca del Baix Camp i més endavant de la província de Tarragona amb una bona reputació on-line i bon posicionament en el mercat.

1.4.5 Valors

Pel funcionament de l'hotel caldrà la cooperació entre diversos factors, prestant especial atenció al factor humà. Cal fomentar el treball en equip, proporcionar-los la formació adequada i que interioritzin els valors de l'empresa com a seus. D'aquesta manera es podran assolir els diversos objectius preestablerts com incrementar la satisfacció del client i oferir una experiència de més qualitat.

En l'actualitat es indispensable estar al dia en temes d'innovació, tant tecnològica com logística i de gestió. Per aquest motiu, cal motivar la plantilla a aportar noves idees que serveixin per afegir valor a l'empresa.

1.5 Tematització de l'hotel

L'hotel es trobarà ambientat en 10 persones que l'ajuntament de Reus reconeix com a fills il·lustres del municipi gràcies al seu treball desenvolupat en diversos camps (arquitectura, dansa, arqueologia, pintura, etc.).

Cada personatge il·lustre disposarà de dos habitacions ambientades en els seus mèrits propis, on el client podrà admirar la obra més destacada de cadascun.

1.5.1 Pere Caselles i Tarrats

Pere Caselles i Tarrats va néixer a Reus l'1 de novembre de 1864. És un personatge il·lustre de Reus ja que fou un arquitecte de renom i és autor de la major part d'edificis modernistes de la ciutat, com per exemple l'estació enològica o la Casa Anguera, edifici modernista on es realitzarà l'hotel.

Quan Pere Caselles va exercir com arquitecte municipal (1891-1930) va ser ajudant de Domènech i Montaner en les obres de l'Institut Pere Mata, fet que li va permetre amarar-se de primera mà de tècniques i conceptes modernistes.

Un fet curiós sobre la vida de Pere Caselles es dona els anys que fou arquitecte municipal, ja que en aquell moment no podia rebre encàrrecs privats a causa del seu càrrec i molts dels plànols que ell va realitzar van ser signats per un arquitecte de Tarragona, Pau Monguió.

Va morir el 28 juliol de 1936, a l'edat de 71 anys, al seu propi mas per afusellament.

L'hotel comptarà amb diverses fotografies dels edificis modernistes que va dissenyar Pere Caselles.

1.5.2 Eduard Toda i Güell

Eduard Toda i Güell va néixer a Reus el 9 de gener de 1855. És considerat diplomàtic, arqueòleg i egiptòleg.

De tota la seva carrera en destaca la seva estada a Egipte on va ser el primer arqueòleg en accedir a la tomba de Sennedjem. Fou considerat el primer egiptòleg espanyol.

Compta amb una obra nombrosa gràcies als seus viatges publicant un gran nombre d'articles i llibres sobre diversos camps com història, etnografia, arqueologia, literatura, etc. Els últims anys de la seva vida els va passar a Catalunya on va mostrar interès per protegir el patrimoni català. Eduard Toda dirigí la restauració del Reial Monestir de Poblet, lloc on reposen les seves restes després de morir el 26 d'abril de 1941.

Les habitacions de l'hotel seran ambientades en la seva estada a Egipte amb motius jeroglífics.

1.5.3 Marià Fortuny i Marsal

Marià Fortuny i Marsal va néixer l'11 de juny de 1838 al municipi de Reus. Es considera fill il·lustre de Reus ja que fou un important pintor, dibuixant i gravador del territori català del segle XIX.

Com la majoria d'artistes del seu temps, Fortuny va estudiar a Barcelona. Al finalitzar els seus estudis va viatjar a Roma i al Marroc on va adquirir coneixements i inspiració per les seves pintures. D'aquestes en destaca "la Vicaria", datada de l'any 1870, representa la firma d'un contracte matrimonial a les oficines eclesiàstiques. La pintura mostra un realisme burgès posant especial detall als vestits i decoració de la sala captant la riquesa dels personatges presents. Actualment aquesta peça es troba exposada al MNAC (Museu Nacional d'Art de Catalunya). En aquest mateix museu també es troben col·leccions de les seves gravacions.

Marià Fortuny va morir a Reus amb només 36 anys i actualment es pot trobar el seu nom al Teatre Fortuny, en una plaça i també a l'avinguda.

Les habitacions de l'hotel contindran diverses reproduccions, donant protagonisme a la seva pintura més coneguda "La Vicaria".

1.5.4 Antoni Gaudí i Cornet

Antoni Gaudí i Cornet és reconegut a nivell internacional com un gran arquitecte català. Destaca en el moviment artístic del modernisme per les seves obres innovadores i trencadores.

Antoni Gaudí va néixer el 25 de juny de 1852. Tot i que hi ha disputa sobre el seu lloc de naixement (Reus o Riudoms), l'arquitecte es un personatge clau pel municipi de Reus encara que no compti amb cap obra seva.

L'any 1870 va anar a estudiar arquitectura a Barcelona, tasca que combinava amb diverses feines pel tal de pagar-se els seus estudis. A l'escola d'arquitectura no destacava, però els professors ja podien observar uns trets distintius i d'originalitat. De fet, el director de l'escola va declarar "No sé si hem donat el títol a un boig o a un geni, el temps ho dirà".

Va tenir molt bona relació amb Güell i va rebre nombrosos encàrrecs, entre ells el Park Güell, Casa Batlló, la Pedrera, etc.

Al 1883 va ser assignat per la construcció de la Sagrada Família, obra que es considera la principal en la seva carrera i que mai va veure acabada. L'any 1926 va morir atropellat per un tramvia.

Les seves dues habitacions seran de caire modernista plasmant a la paret principal un gran trencadís de colors simulant el seu acabat característic.

1.5.5 Rosa Mauri i Segura

Rosa Mauri i Segura, més coneguda com a Roseta Mauri, va néixer al municipi de Palma de Mallorca l'any 1850. No obstant això, sempre va reconèixer Reus com la seva terra ja que el seu pare, el senyor Pere Mauri, era d'aquest municipi. D'ell també en va extreure la seva passió per la dansa.

Roseta Mauri des de ben petita va actuar pels escenaris de Catalunya i va passar a formar part del cos de dansa del Teatre Principal de Barcelona.

En la seva joventut, va debutar a municipis estrangers com Hamburg, París o Milà. En aquest darrer va obtenir el reconeixement internacional. Al 1880 va entrar a formar part de l'equip de l'Òpera de París on va poder dansar diferents gèneres.

Al 1898, després de guanyar-se l'estimació del públic francès, va anunciar la seva retirada dels escenaris i es va convertir en professora de perfeccionament. Va morir el 3 de desembre de 1923.

L'habitació, com no pot ser d'altra manera, serà ambientada en la dansa, tenint siluetes de ballarines i un gran capçal amb una fotografia de l'Òpera de París.

1.5.6 Magdalena Folch Solé

Magdalena Folch Solé va néixer a Reus l'any 1903. Des de ben petita ja era una aficionada al dibuix i anava a l'Escola Municipal d'Arts i Oficis. Va estudiar a la Universitat de Barcelona la carrera de Filosofia i Lletres en l'especialitat d'història.

Va ser professora d'art i dibuix i va realitzar diverses exposicions als municipis de Reus, Tarragona i Salou. L'ajuntament de Reus li va concedir una beca per estudiar a París.

Arran del seu matrimoni, Magdalena Folch es va desplaçar a Figueres, lloc on va tornar a exposar les seves pintures. Allí va conèixer a Dalí, artista que influenciaria les seves obres creant un corrent de caire surrealista.

Un nou destí de la família, en aquest cas Eivissa, va produir un canvi d'estil en les seves obres. Aquestes estarien plenes de llum, marcant un canvi de tendència amb traços més forts i segurs. Obres que plasmaven el dia a dia de la ciutat, la seva gent i els seus paisatges, aquest cop carregats de color i alegria. Aquestes obres les va exposar a la galeria illenca Enesus i després a la galeria Syra de Barcelona i sala Macarrén de Madrid.

Anys després, s'instal·là a Tarragona, lloc on seguí mostrant les seves obres i es dedicà a l'activitat docent a l'Escola d'Art de la Diputació de Tarragona aplicant un nou mètode d'ensenyament basat en el descobriment de la forma i objecte.

Una de les seves obres més destacades és el retaule de l'altar de Nostra Senyora de Montserrat que es troba a l'església de Sant Joan.

L'any 1981 va morir a Tarragona i al municipi de Reus es troba un carrer que duu el seu nom.

La seva trajectòria artística està dividida en tres etapes. A l'habitació hi constarà una reproducció d'una obra per cadascuna d'elles.

1.5.7 Lluís Domènech i Montaner

Lluís Domènech i Montaner va néixer a Barcelona el 30 de desembre de 1849. És conegut per ser un gran arquitecte, sobretot del modernisme català, tot i que també fou historiador, humanista, docent i polític essent un impulsor del catalanisme. També va destacar com a dissenyador de tipografies, enquadernacions de llibres i il·lustrador.

Va estudiar arquitectura a Barcelona i Madrid fins al 1873. Però no fou fins 1888, a l'Exposició Universal de Barcelona, quan va començar a ser popular amb les seves obres de l'Hotel Internacional i el restaurant del Parc de la Ciutadella (Castell dels Tres Dragons).

Domènech i Montaner va realitzar un gran nombre d'obres arquitectòniques; entre elles el conjunt monumental de l'Hospital de Sant Pau a Barcelona, la Casa Navàs, Casa Rull, Casa Gasull i l'Institut Pere Mata a Reus. Algunes de les seves obres són Patrimoni de la Humanitat per la UNESCO considerant-se així una de les figures més importants del Modernisme.

Va morir a l'edat de 73 anys, el 27 de desembre de 1923. Tot i que no es nascut a Reus, es considera fill adoptiu del municipi ja que Reus compta amb nombroses obres d'aquest artista mundialment reconegut.

Les dues habitacions comptaran amb un skyline representant les seves quatre obres al municipi reusenc (Casa Navàs, Casa Rull, Casa Gasull i Institut Pere Mata).

1.5.8 Joaquim Maria Bartrina

Joaquim Maria Bartrina i d'Aixemús nasqué al municipi de Reus el 26 d'abril de 1850. Fou un poeta i periodista.

La seva primera obra *Páginas de amor* va ser publicada a Reus. Allí també va col·laborar amb el centre de Lectura i va dirigir diverses obres de teatre. Es va traslladar a Barcelona on participà en els Jocs Florals guanyant un premi pel seu poema *Epístola*. Dos anys després traduí al castellà l'obra de Darwin *El Origen del hombre: la selección natural y la sexual*.

Era un poeta original, ja que barrejava materialisme racionalista amb experiències personals, seduït pels corrents naturalistes i positivistes. Intentava traslladar a partir de les seves paraules els avenços de la física i la mecànica.

Va morir molt jove, amb només 30 anys a causa de tuberculosi. A la seva ciutat natal se l'homenatja amb un teatre en honor a la seva tasca.

Bartrina és un dels personatges il·lustres de Reus i l'any 2020 està dedicat a commemorar el 170è aniversari del naixement d'aquest poeta reusenc. Per aquest motiu, les dues habitacions comptaran amb fragments dels seus poemes més destacats.

1.5.9 Josep Tapiró i Baró

Josép Tapiró i Baró va néixer al municipi de Reus l'any 1836. Fou un important pintor i aquarel·lista de gènere orientalista de finals del segle XIX. Des de ben petit fou íntim amic de Marià Fortuny amb qui va progressar a la vida i en la carrera artística.

Va estudiar a Barcelona i Madrid realitzant diverses exposicions a ambdós municipis amb obres com *L'amor i el joc* o *Dant i Virgili als inferns*.

Realitzà diversos viatges al Marroc amb el seu amic Marià Fortuny. Allí va descobrir una nova inspiració pictòrica que plasmaria anys després en les seves obres. Després de la mort de Fortuny, l'any 1874, Tapiró estableix la seva residència a Tànger on es convertí en una persona

destacada de l'aquarel·la, immortalitzant les tradicions i curiositats sobre la cultura del nord d'Àfrica amb un traç ple de vida i color.

Amb les seves obres va obtenir reconeixement internacional com a aquarel·lista, sobretot en territori anglès. Algunes de les seves obres es troben repartides a museus internacionals en ciutats com Madrid, París, Berlin, Viena o Norwich. Aquest artista va morir al 1913 a Tànger.

Malgrat que en molts casos el treball de Tapiró queda a l'ombra de Fortuny, Reus li ha donat la rellevància que es mereix i li ha posat el seu nom a un institut.

El viatge que marca l'estil artístic de Tapiró fou al Tànger. Per aquest motiu les habitacions comptaran amb tons càlids i terrosos i amb diverses aquarel·les de l'artista per tal d'endinsar el client en la cultura nord-africana.

1.5.10 Salvador Vilaseca i Anguera

Salvador Vilaseca i Anguera fou un important prehistoriador del segle XX, arqueòleg, naturalista i metge reusenc. Va estudiar medicina a Barcelona i Madrid. Al 1936 va fundar el Col·legi de Metges Forenses de Barcelona i va exercir la direcció de l'Institut Pere Mata.

A més de ser un prestigiós metge, Vilaseca va realitzar estudis geològics a la comarca de Tarragona i va recopilar un gran nombre de minerals, fòssils i mol·luscos, descobrint un coleòpter y un mol·lusc fòssil que s'anomenen tècnicament com *Vilasecai* en honor a ell. Gràcies als seus estudis en Ciències Naturals va escriure un gran nombre d'articles com per exemple "La Industria del sílex a Catalunya". Va rebre nombrosos premis com el premi "Francesc Vives" de l'Institut d'Estudis Catalans, "Jocs Florals de Reus" o "Medalla al Mèrit Municipal".

A Reus disposa d'un museu, un carrer i un institut de secundària amb el seu nom.

Les habitacions es trobaran inspirades en la seva faceta arqueològica. Es decorarà un tram de paret simulant una excavació on es podria intuir la presencia de minerals i fòssils.

2. Estudi de mercat

2.1 Anàlisi del sector

Abans de la remodelació de l'hotel és important analitzar l'entorn d'aquest en funció de tres variables: socio-demogràfiques i culturals, econòmiques i legals.

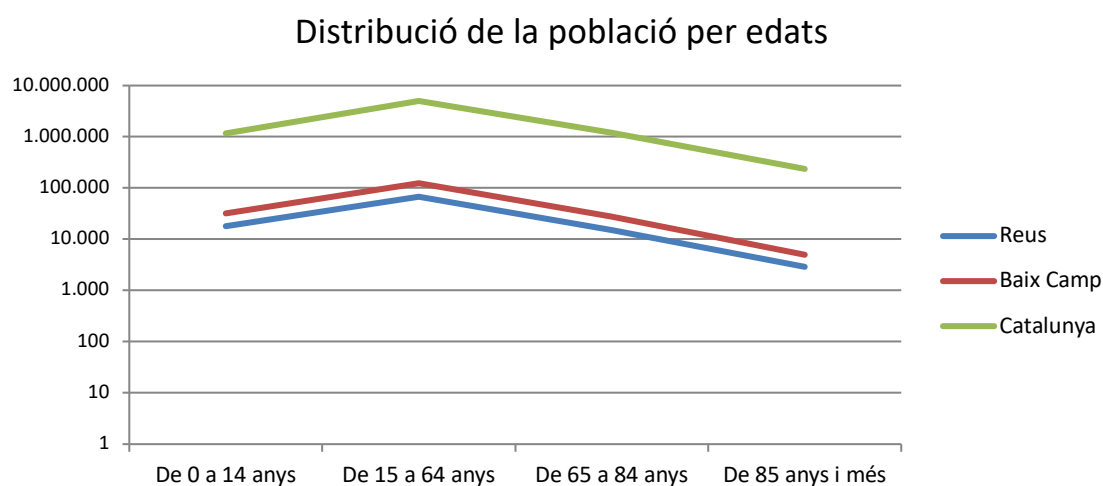
2.1.1 Variables socio-demogràfiques i culturals

En aquesta variable es tenen en compte dades numèriques de la població així com el seu nivell educatiu. Aquestes dades han estat obtingudes a través de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

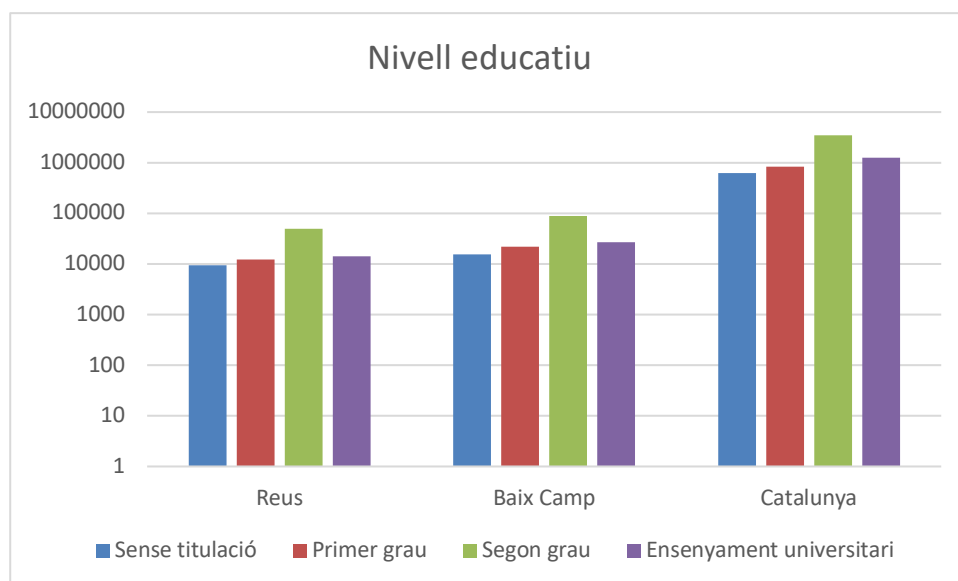
Amb l'objectiu de conèixer el potencial de l'emplaçament escollit, cal comparar les xifres demogràfiques de Reus, la comarca del Baix Camp i el territori de Catalunya.

L'any 2019, Reus comptava amb un total de 104.373 habitants i una superfície de 52,82 km² segons l'Institut d'Estadística de Catalunya. La densitat de població del municipi és, per tant, de 1.976,0 hab./km². Les densitats de la comarca i de l'àmbit català són molt inferiors (273,9 hab./km² i 239,0 hab./km² respectivament). En conseqüència, Reus és un municipi molt poblat.

Dels habitants de la ciutat, el 2019 un 48,30% eren homes (50.415 hab.) i un 51,70% eren dones (53.958 hab.). Segons xifres del IEC corresponents al 2018, la població reusenca és majoritàriament adulta, predominant el grup d'edats compreses entre els 15 i els 64 anys. Aquesta condició es repeteix igual per les dades de la comarca i de Catalunya ja que, proporcionalment, la corba d'edats és similar, com veiem en la gràfica 1. Dintre aquesta població adulta es realitzarà la selecció del personal de l'hotel.



Gràfica 1: Distribució de la població per edats a Reus, el Baix Camp i Catalunya. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat.



Gràfica 2: Descripció del nivell educatiu a Reus, Baix Camp i Catalunya. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat.

Analitzant el nivell d'estudis en les tres àrees es pot veure que segueixen el mateix patró. La majoria de la població disposa d'ensenyaments de segon grau i seguidament d'estudis universitaris. La població sense titulació representa l'escala més baixa de la gràfica.

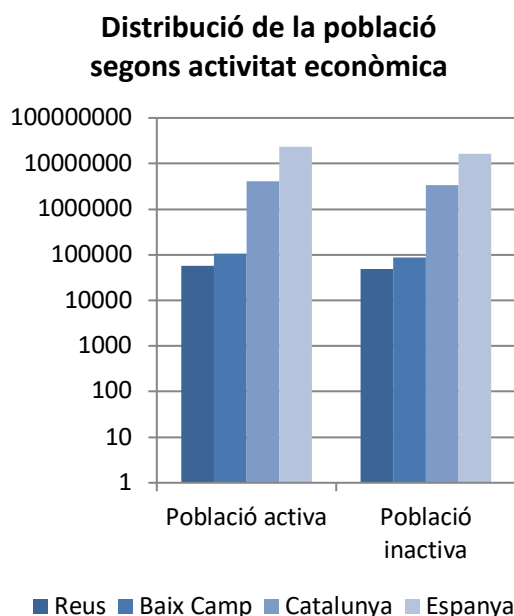
2.1.2 Econòmics

Els factors econòmics fan referència a qüestions financeres actuals o futures que poden afectar a la creació del nou hotel.

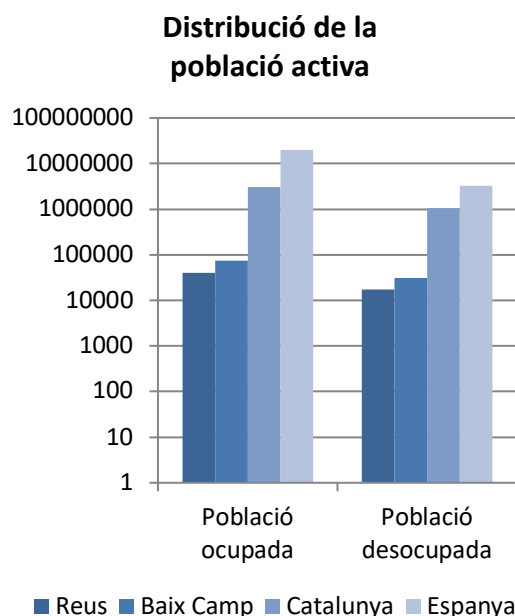
Els països a nivell mundial es veuen afectats en l'actualitat per una crisi sanitària marcada per l'aparició del coronavirus covid-19. Aquest fet ha provocat el tancament de nombrosos comerços a excepció d'aquells de primera necessitat, per tant els hotels s'han vist obligats a baixar persianes.

Tot i que es desconeix la repercussió que tindrà aquesta crisi en l'economia, es preveu que es veurà afectada i possibles clients dels allotjaments hotelers disposaran de menys ingressos i recursos econòmics per realitzar una despesa a l'establiment. No obstant, com que de moment tot són especulacions i no es pot afirmar rotundament que aquests fets es produiran, es realitzarà una anàlisi de l'estat econòmic de l'any 2019.

En termes econòmics, la població es classifica entre activa i inactiva; i dins l'activa, en ocupada i desocupada. En les gràfiques 3 i 4 s'observa com, proporcionalment, els valors relatius a la població ocupada i activa són igualment majors que els de la població desocupada i inactiva, respectivament, des de l'àmbit macro (a nivell estatal) fins l'àmbit micro (a nivell municipal).



Gràfica 3: Distribució de la població segons activitat econòmica en els àmbits de Reus, Baix Camp, Catalunya i Espanya. Font: Elaboració pròpia amb dades de Idescat i INE.



Gràfica 4: Distribució de la població activa en els àmbits de Reus, Baix Camp, Catalunya i Espanya. Font: Elaboració pròpia amb dades de Idescat i INE.

D'entre l'atur registrat, el sector serveis comptabilitza uns valors mitjans anuals de 4.686, 8.066,6, 273.230,1 i 3.214.400 a Reus, la comarca del Baix Camp, Catalunya i Espanya⁵, respectivament. Pel que fa a la distinció per sexes, la mitjana anual dicta que els reusencs desocupats són majoritàriament dones (3.898,2, un 58,09%), seguides pels homes (2.811,7, un 41,90%). Aquests percentatges són molt semblants als valors homòlegs del terme comarcal i català.

Es pot concloure que dins la població activa es troba més població ocupada que desocupada en totes les àrees geogràfiques. Això beneficia a l'hotel ja que el principal mercat d'aquest és el públic català i nacional amb poder adquisitiu.

2.1.3 Legals

Els factors polítics són aquells que van relacionats amb la situació política a nivell local, regional i estatal. També es indispensable conèixer la regulació que ha de complir l'empresa per estar al corrent de la normativa vigent, així com conèixer els possibles canvis que podran afectar-li més endavant.

L'estat espanyol no disposa d'una legislació específica a nivell estatal que reguli l'activitat turística, sinó que aquestes competències són atribuïdes a les diverses comunitats autònomes.

L'hotel Reus Il·lustre, localitzat al municipi de Reus, ha de respectar la legislació hotelera d'aplicació a Catalunya. Conseqüentment són d'obligatori compliment tres lleis publicades al DOGC:

⁵ Xifres extretes de la *Encuesta de Población Activa (EPA) – Tercer trimestre de 2019*, de 24 d'octubre de 2019 (pag. 15), del Instituto Nacional de Estadística. Consultable a: <https://www.ine.es/daco/daco42/daco4211/epa0319.pdf>

- *Llei 13/2002 de 21 de juny de turisme a Catalunya*⁶: Aquesta llei regula els recursos, subjectes i activitats que engloben el sector turístic. També es troben estipulats els drets i deures de les persones físiques i jurídiques involucrades. Per exemple, l'establiment hotelier ha de tenir fulls oficials de queixes i reclamacions a disposició dels clients i estar inscrits al registre d'empreses turístiques.
- *Decret 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic*⁷. L'hotel Reus Il·lustre ha de complimentar el títol I (dividit en dos capítols) que regula els establiments d'allotjament turístic. El Capítol I fa referència a les disposicions generals mentre que el Capítol II concreta les disposicions específiques per modalitats d'establiments d'allotjament turístic.
- *Llei 5/2012, del 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics*⁸. Els ingressos van destinats al Fons pel Foment del Turisme per ajudar a la promoció, impuls, preservació i desenvolupament de les infraestructures turístiques.

A més de la legislació específica en matèria de turisme, cal complimentar amb la legislació vigent segons la forma jurídica de l'empresa. En iniciar un nou negoci cal fer front a diverses taxes i impostos com per exemple l'impost de societats.

Finalment, hi ha la opció de consultar si l'empresa es pot adherir a alguna de les subvencions que ofereix al govern. Per exemple, hi ha la convocatòria EMPLEA que ajuda als joves emprenedors amb el finançament i la formació en gestió de I+D.

2.2 Anàlisi dels clients potencials

Amb l'objectiu de descriure el perfil de clients que millor s'adaptarà a l'hotel Reus Il·lustre, és important conèixer el tipus de turista que s'allotja a Catalunya, segons la seva nacionalitat i motivació del viatge.

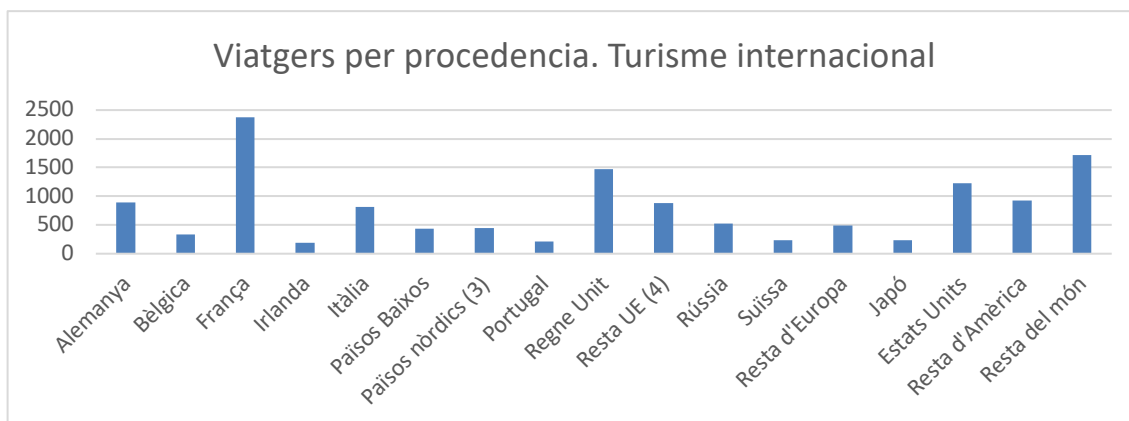
Segons dades de Frontur, a Catalunya l'any passat van arribar 18'4 milions de turistes estrangers. D'aquests un 85'6% viatjava per oci, lleure i vacances. També escollien els establiments hotelers per allotjar-se una mitjana de 2 a 7 nits.

Primerament s'analitzarà el turisme internacional.

⁶ Llei 13/2002 de 21 de juny de turisme a Catalunya consultable a:
https://dibaaps.diba.cat/vnis/temp/CIDO_dogc_2002_07_20020703_DOGC_20020703_006_018.pdf

⁷ Decret 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, consultable a:
https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa?action=fitxa&documentId=622795

⁸ Llei consultable a:
https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa?documentId=603168&action=fitxa

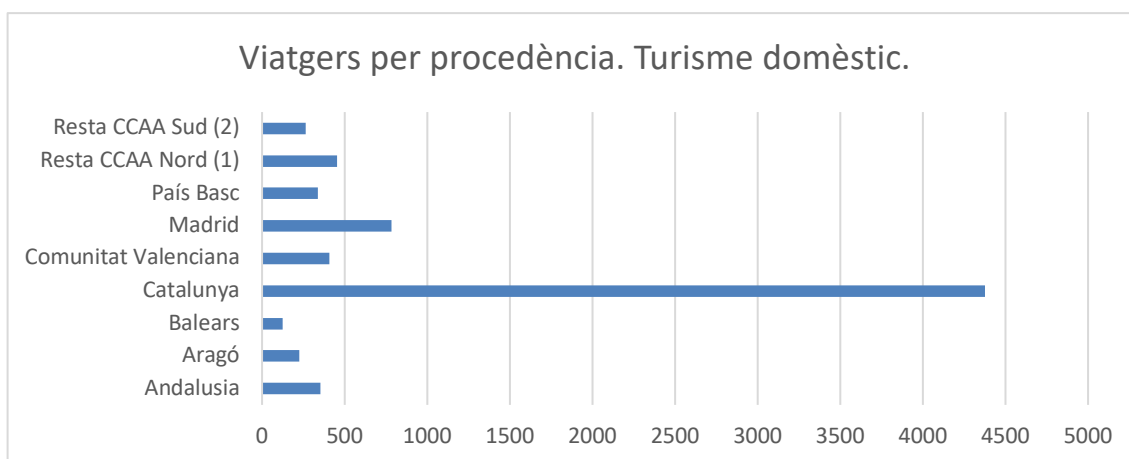


Gràfica 5: Nombre de viatgers internacionals segons país de procedència. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat i l'Enquesta d'Ocupació Hotelera de l'INE. Nota: Països nòrdics (3): Dinamarca, Finlàndia, Noruega i Suècia. Resta UE (4): les dades a partir de juliol del 2013 inclouen Croàcia.

Es pot comprovar que a Catalunya el perfil de visitants estrangers que arriba és principalment el mercat francès per la seva proximitat. Aquesta xifra despunta notablement sobre la resta de països. El segueix el mercat britànic, americà i alemany. La majoria de desplaçaments es realitzen per via aèria a excepció del turisme francès que es mou amb el vehicle propi.

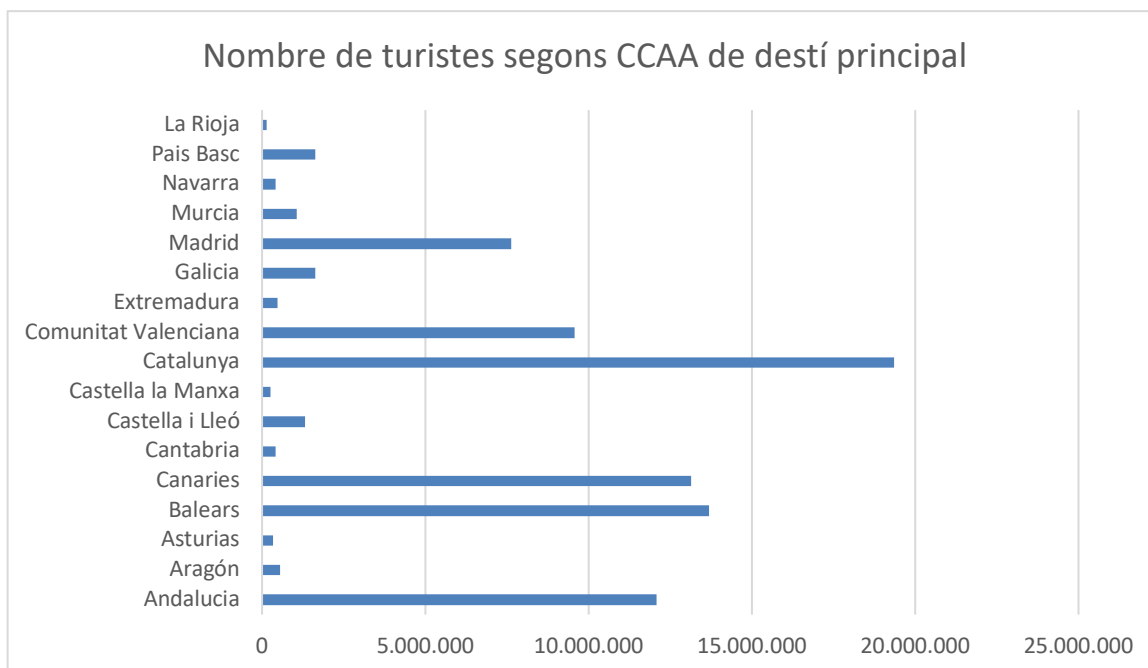
A més del mercat internacional, a Catalunya també pren molta importància el pes del turisme nacional. La majoria d'aquests es desplacen utilitzant el seu propi vehicle. Igual que el turisme internacional, el turisme nacional es mou principalment per oci i turisme (56%). A més a més, un 46'3% s'allotgen a hotels en estades entre una i tres nits. Els espanyols tendeixen a organitzar el viatge pel seu compte ja que un 91'2% viatja sense paquet turístic.

El mercat nacional representa un xifra més elevada en el total de turistes tot i que realitzen estades més curtes.



Gràfica 6: Nombre de turistes nacionals segons procedència. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat i l'Enquesta d'Ocupació Hotelera de l'INE. Nota: Resta de CCAA nord (1): Astúries, Cantàbria, Castella i Lleó, La Rioja i Navarra; resta de CCAA sud (2): Canàries, Castella-La Manxa, Extremadura, Múrcia i Ceuta i Melilla.

A partir de la gràfica 6 es pot analitzar la procedència del turisme domèstic. Es pot comprovar com principalment son habitants de Catalunya, per la qual cosa el turisme de proximitat és essencial. El segueix amb molta distància els madrilenys, valencians i andalusos.

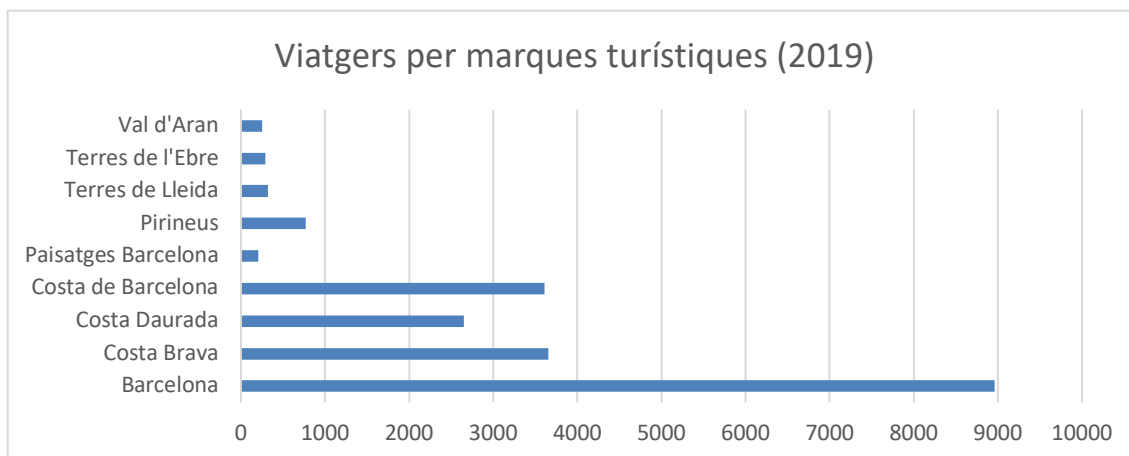


Gràfica 7: Nombre turistes segons destí principal. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE.

Tal com es pot veure en la gràfica 7, Catalunya és la comunitat autònoma que més nombre de turistes rep. És una àrea que gaudeix de moltes diferències paisatgístiques i culturals i atrau un gran nombre de visitants. La segueixen Balears i Canàries, que atrauen el turisme de sol i platja.

Després de conèixer les dades sobre els turistes internacionals i nacionals que arriben a Catalunya, és important analitzar el turisme a la ciutat de Reus.

En la gràfica 8 es veuen les diverses marques turístiques que conformen Catalunya. Reus es localitza dins de la marca Costa Daurada, la quarta més visitada.



Gràfica 8: Nombre viatgers segons marques turístiques. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades Idescat.

L'any 2019 Reus va tenir una molt bona temporada turística on es van comptabilitzar un total de 34.334⁹ visitants als equipaments turístics de la ciutat, un 2'5% superior respecte l'any anterior.

Les nacionalitats d'aquests visitants eren molt diverses comptabilitzant un major nombre en visitants nacionals (Comunitat Valenciana, País Basc i Madrid) que internacionals (francesos i russos).

Crida l'atenció el turisme rus donat que aquest es troba molt present en el municipi de Reus però no s'inclou entre els principals països internacionals que venen a Catalunya a fer vacances.

L'anàlisi conclou que el públic objectiu de l'hotel seran, per tant, persones majoritàriament d'origen català i, en segon lloc, de la resta de l'estat espanyol. En tercer lloc, l'hotel també s'adreçarà sobretot al turista francès.

A més de la nacionalitat, la cerca dels clients potencials es basa en persones que busquin una localització cèntrica, una estada confortable a un preu mig respecte el mercat amb totes les necessitats cobertes a pocs metres. L'hotel disposa de poques habitacions, cosa que el fa perfecte per aquelles persones que busquin tranquil·litat per descansar però estar centrats per poder descobrir el municipi.

A les infografies que realitza periòdicament l'Observatori de Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya, es pot comprovar que els turistes en l'actualitat viatgen per motius d'oci.

Tenint en compte la ubicació de l'hotel, la dimensió de les habitacions (dobles o triples) i el motiu preferent d'oci, s'ha definit els següent *target* de clients:

- Parelles sense fills: des de parelles més joves fins a més grans que busquen descobrir una nova ciutat. Busquen un lloc acollidor i valoren els petits detalls. Dintre aquest grup prenen importància les parelles considerades *DINK* (*Double Income, No Kids*) ja que solen tenir un poder adquisitiu mitjà-alt.
- Parelles amb un fill o famílies monoparentals: No renuncien a fer una escapada d'un cap de setmana i s'allotgen al cor de la ciutat en busca de evitar llargs desplaçaments.
- Viatgers per *bleisure*: aquest perfil inclou clients de totes les edats. Sol ser un client exigent que busca una bona relació entre un lloc ben comunicat, pròxim a les zones d'oci i habitacions amb un bon espai per relaxar-se. Aquest client combina negocis i oci durant el seu viatge.

2.3 Anàlisi de la competència

Un aspecte important a tenir en compte a l'hora de plantejar la construcció de l'hotel és analitzar la competència.

En aquest apartat s'analitzarà detalladament la competència directa dins el municipi de Reus. No obstant això, es coneix que altres municipis propers com Cambrils o Tarragona ja compten amb una ampla oferta d'allotjaments turístics, així com també la creixent oferta d'habitatge d'ús turístic.

⁹ Dada extreta de: <https://www.diaridetarragona.com/reus/Crece-el-turismo-un-25-en-Reus-durante-el-verano-20191009-0054.html>

En la taula 1 es resumeixen els allotjaments turístics dels àmbits de Reus, Baix Camp i Catalunya per l'any 2018.

	Reus	Baix Camp	Catalunya
Establiments hotelers	10	70	3040
Places d'hotels	924	11.770	313.788
Càmpings	0	18	351
Places de càmpings	0	23.664	271.908
Establiments rurals	0	36	2.465
Places rurals	0	323	19.527

Taula 1: Allotjaments turístics en les diverses àrees (2018). Font: Elaboració pròpia a partir de les dades Idescat.

Actualment la ciutat de Reus compta amb un total de deu establiments hotelers; set hotels, dels quals quatre pertanyen a cadena hotelera, i 3 hostals i pensions. Els seus hotels representen un 15% del total d'establiments hotelers del Baix Camp. No obstant, no disposa de càmpings ni establiments rurals.

S'analitzaran els 10 establiments hotelers següents:

- Hotel Centre Reus
- Brea's Hotel
- NH Ciutat de Reus
- Hotel Reus Park
- Hotel Ollé
- Hotel Gaudí
- Hotel Quality Reus
- Pensió Fonda Suiza
- Hostal Santa Teresa
- Hostal Oklahoma

Hotel Centre Reus

L'hotel Centre Reus, localitzat al casc antic del municipi, és un hotel de categoria 3* que compta amb un total de 20 habitacions (àmplies, modernes, elegants) amb vistes a la Prioral de Sant Pere. D'aquest hotel cal destacar-ne la practicitat del check-in ja que disposa d'una màquina d'auto check in a l'entrada de l'establiment.

Actualment té un 8'9 de puntuació a la xarxa Booking.com i és molt ben valorat per les parelles.

Aquest hotel representa la competència directa amb el projecte Reus Il·lustre, ja que és un hotel de dimensions similars, localitzat al cor del municipi i amb tipologia de client semblant i mateixa categoria.

Brea's Hotel

Brea's Hotel és un hotel localitzat a les afores de Reus, pròxim al centre de congressos, a 5 minuts en cotxe de l'aeroport i a 10 minuts en cotxe del centre del municipi.

Compta amb un total de 50 habitacions diferenciades en 3 tipologies d'allotjament; habitació doble estàndard (pensada per viatges de negoci), habitacions familiars (dos habitacions + sala d'estar) i suites (viatges en parella). També disposa d'una sala de reunions, sales per esdeveniments i del restaurant Masia Crusells. Les mascotes estan admeses. Amb tots aquests serveis compta amb una valoració de 8'7 al Booking.com.

Aquest hotel no representa competència directa amb el meu establiment donat que disposa de categoria superior (4*), es troba ubicat a les afores del municipi i està enfocat a una altra tipologia de client.

NH Ciutat de Reus

L'hotel NH Ciutat de Reus 4*, amb una puntuació de 8'4, pertany a la cadena hotelera NH. Compta amb un total de 84 habitacions a escollir entre estàndard, superior, triple o junior suite. Té un restaurant de cuina mediterrània i un bar cafeteria. Les mascotes son admeses en tot l'establiment.

A més d'allotjament, ofereix serveis especialitzats en negocis i convencions com sales de reunions, seminaris i bodes.

Si es compara amb el Reus Il·lustre, l'hotel NH disposa de més capacitat d'allotjament i es troba més diferenciat enfocant-se més al turisme de MICE que al cultural i familiar.

Hotel Reus Park

Hotel Reus Park és un hotel de 3 estrelles ubicat al Mas Iglesias, pròxim a l'estació d'autobusos i a 15 minuts caminant del centre. Aquest hotel de la cadena Sercotel té una gran superfície ja que compta amb 110 habitacions, tot i que únicament disposa d'habitacions dobles amb un o dos llits. Compta amb un bar, pàrquing privat de pagament i accepta mascotes de fins 12 kilograms. A la plataforma Booking.com té una valoració de 7'8/10.

Tot i la baixa reputació a internet i al carrer, la bona ubicació i l'alta capacitat d'habitacions dobles el fan un agent competent destacat pel projecte.

Hotel Ollé

L'hotel Ollé d'una estrella, és un hotel de gestió familiar que es troba localitzat a la plaça de la Pastoreta, a 5 minuts a peu del centre històric de Reus. Ofereix un total de 30 habitacions (doble, triple o individual) d'estètica senzilla. Els usuaris li han atribuït un 7'9 a Booking.com.

Aquest hotel, malgrat que té una bona ubicació no representa una amenaça directa amb el Reus Il·lustre donat que és de menor categoria.

Hotel Gaudí

Ben ubicat al Raval Robuster, aquest hotel de 3 estrelles de la cadena hotelera Gargallo compta amb cafeteria, restaurant i una sala de reunions de negocis. Disposa d'un total de 87 habitacions individuals, dobles, triples i quàdruples. La opinió dels clients es de 7'3 a Booking.com.

El seu emplaçament i la seva tipologia d'establiment difereixen poc. No obstant, l'hotel Gaudí es veu mes deteriorat a causa de la seva antiguitat.

Hotel Quality Reus

Pertanyent al grup Hotusa, aquest hotel de categoria tres estrelles disposa d'un total de 60 habitacions distribuïdes en dobles o triples. També compta amb diversos salons i servei d'esmorzar bufet. La seva ubicació és allunyada del centre del municipi. L'hotel amb els diversos serveis té una nota de 7/10 a Booking.com.

Malgrat tenir la mateixa categoria que el futur establiment Reus Il·lustre, la seva ubicació (35 minuts a peu del centre) i la seva estètica, li resta valor competencial.

Pensió Fonda Suiza

La pensió Fonda Suiza (1*) es troba ubicada prop de la plaça Llibertat. Compta amb una gran diversitat d'habitacions oferint habitacions individuals, dobles, triples, quàdruples, familiars i estudis. Totes les modalitats poden incloure bany privat o bany compartit en funció del preu. També posseeix un bar i restaurant propis així com servei de guarda equipatges. És *animal friendly* i permet l'accés de mascotes a totes les seves instal·lacions. Està valorat amb un 5'6 a Booking.com.

La tipologia de client d'aquest establiment no coincideix amb el poder adquisitiu del client potencial del futur hotel.

Hostal Santa Teresa

L'hostal Santa Teresa (2*), es troba localitzat al centre de Reus a només 100 metres de la plaça Prim. Ofereix habitacions bàsiques amb bany privat a un preu assequible. Aquest establiment no compta amb restaurant propi i accepta animals de companyia.

Cal destacar que aquest hostal té un obsequi amb el seus clients oferint-los entrada gratuïta al Gaudí Centre de Reus.

Tot i que és un opció econòmica i es troba ben localitzat, pertany a una categoria d'establiment inferior i la tipologia de client potencial no es la que cerca l'hotel Reus Il·lustre.

Hostal Oklahoma

L'hostal Oklahoma es troba localitzat al Passatge Urpi, a 10 minuts caminant del centre comercial La Fira i a 20 minuts a peu de la Plaça Mercadal.

L'estança es pot realitzar en habitació individual, doble o triple, oferint bany privat amb dutxa, televisió, tovalloles i llençols.

En cap cas la reserva és reemborsable per la qual cosa l'allotjament cobrarà sempre l'import total de la reserva. Compta amb un 7'8 a Booking.com.

En tractar-se d'un hostal, la tipologia de client difereix amb el client potencial del present projecte.

Tots els establiments hotelers explicats anteriorment es troben resumits en la taula següent:

Hotel	Categoria	Cadena hotelera	Núm. hab.	Puntuació Booking.com
Hotel Centre Reus	***		20	8'9 /10
Brea's Hotel	****		50	8'7 /10
NH Ciutat de Reus	****	NH hotels	84	8'4 /10
Hotel Reus Park	***	Sercotel Hotels	110	7'8 /10
Hotel Ollé	*	-	30	7'9 /10
Hotel Gaudí	***	Gargallo Hotels	87	7'3 /10

Hotel Quality Reus	***	Hotusa	60	7 /10
Pensió Fonda Suiza	*		-	5'6 /10
Hostal Oklahoma			-	7'8 /10
Hostal Santa Teresa	**		-	- /10

Taula 2: Resum de la competència al municipi de Reus Font: Elaboració pròpia. Nota: Puntuació obtinguda de Booking.com el dia 12 de febrer de 2020.

2.4 Anàlisi DAFO

Un punt clau de l'estudi és l'anàlisi DAFO; un instrument que permet comparar trets interns i externs, positius i negatius del nostre projecte. Els interns engloben les debilitats i fortaleces de l'empresa, mentre que els externs avaluen les amenaces i oportunitats de l'entorn i competidors.

Aquesta eina s'usa per determinar quina és la situació actual de l'empresa i permet extreure'n conclusions en termes de rendibilitat i fidelització de clients. A partir d'aquí es podran establir els diversos objectius i es podrà dissenyar una estratègia per l'empresa, ja sigui a curt com a llarg termini.

Debilitats	Fortaleces
- Nova marca - Elevada inversió inicial - Direcció novella - Poc poder de negociació - Poca visibilitat - Inexistència de clients recurrents - Costos fixos elevats - Desconeixement de tècniques de promoció i gestió	- Personal amb formació alta - Coneixement de l'entorn - Diferenciació gràcies a la tematització - Ubicació de l'hotel - Catalogació de l'edifici (Bé Cultural d'Interès Local) - Bona relació qualitat-preu - Tracte proper i familiar - Varies opcions de formalització de reserva - Resposta ràpida
Amenaces	Oportunitats
- Inestabilitat política catalana - Competència hotelera de Reus - Habitatges d'ús turístic - Competència en municipis propers - Canvis en la legislació turística - Noves modalitats de turisme emergent - Canvi en les necessitats del turista	- Àmplia oferta de restauració - Gran oferta cultural i comercial de Reus - Disponibilitat de serveis i equipaments públics - Bones xarxes de comunicacions - Proximitat al PortAventura - Espanya es considera un estat segur - Ubicació geogràfica de Reus - Clima mediterrani - Rutes i productes turístics a càrrec de Reus Promoció.

Taula 3. Anàlisi DAFO de l'hotel Reus Il·lustre. Font: Elaboració pròpia.

ANÀLISI INTERN

Debilitats:

- Nova marca desconeguda al mercat hotel·ler.
- Hotel de nova construcció que implica una elevada inversió inicial.
- Direcció novella.
- Poc poder de negociació amb agències de viatges i touroperadors a causa de la seva dimensió.
- El posicionament de les grans cadenes hotel·leres dificulta la visibilitat de l'hotel Reus Il·lustre.
- No disposa d'un llistat de clients recurrents.
- Cal afrontar uns costos fixos potencialment elevats i independents de la ocupació.
- Desconeixement de les tècniques de promoció i gestió de la competència.

Fortaleses:

- Contractació de personal amb elevada formació, tant a nivell d'idiomes com coneixements informàtics.
- Coneixement de l'entorn i possibilitat d'oferir informació turística.
- Producte diferenciat gràcies a la tematització centrada en personatges il·lustres del municipi.
- Hotel ubicat al centre de Reus.
- Edifici modernista declarat com a Bé Cultural d'Interès Local.
- Bona relació qualitat-preu.
- El reduït aforament permet un tracte proper i familiar.
- Gran accessibilitat del client a fer una reserva (correu, pàgina web, xarxes socials, telèfon, etc.).
- Resposta ràpida davant les inquietuds dels clients.

ANÀLISI EXTERN

Amenaces:

- Realitat política catalana.
- Competència actual al municipi així com nous competidors potencials.
- Habitatges d'ús turístic en alça.
- Competència d'allotjaments turístics a municipis propers.
- Possibles canvis en la legislació turística.
- Noves modalitats de turisme emergent.
- Canvis en les necessitats dels turistes.

Oportunitats:

- Àmplia oferta de restauració al voltant de l'hotel.
- Reus i rodalies disposa d'una àmplia oferta cultural i comercial.
- El municipi disposa de bons serveis i equipaments públics.
- Bona xarxa de comunicacions per carretera i de transport públic.
- Proximitat amb el parc temàtic Port Aventura.
- El litoral català i espanyol és una zona que aporta seguretat i confiança al turista.

- Ús de les TIC en benefici propi.
- Reus gaudeix d'una ubicació geogràfica privilegiada permetent al turista desplaçar-se a altres punts turístics d'interès.
- Clima mediterrani.
- Rutes i productes turístics a càrrec de Reus Promoció.

3. Estratègia comercial i pla de màrqueting

En aquest apartat es desenvolupa l'estratègia comercial i el pla de màrqueting de l'hotel. Partint de les conclusions extretes de l'anàlisi DAFO previ i mitjançant el màrqueting mix s'analitza el producte, el preu, la promoció i distribució del servei.

A més, també es tenen en compte estratègies de màrqueting online, per aprofitar els avantatges que ofereixen les tecnologies de comunicació d'avui dia.

Per establir aquesta estratègia és necessari determinar uns objectius SMART (específics, mesurables, assolibles, realistes i temps) que es resumeixen a continuació:

- Donar a conèixer l'hotel a nivell català i properament a nivell nacional. S'utilitzaran eines TIC per assolir-ho en dos anys a nivell català i cinc anys a nivell nacional.
- Crear un servei òptim d'atenció al client basat en la qualitat. Es valoraran enquestes a clients i la puntuació obtinguda al metabuscador Booking.com. La puntuació a assolir serà d'un 8'5 els primers 6 mesos.
- Potenciar i posicionar la marca. Utilització de SEO i màrqueting per posicionar l'empresa. Us d'eines de monitoreig d'audiència en revisions anuals.
- Assolir la solvència econòmica i aconseguir beneficis. Aconseguir la solvència econòmica els dos primers anys i aconseguir beneficis a partir del tercer any.
- Aconseguir avantatge competitiu. Realització d'estudis de mercat anuals per analitzar els canvis de tendència i novetats en el sector. Aplicar les mesures oportunes en un període màxim de un any.

3.1 Producte

El primer element a considerar dins del màrqueting mix és el producte, explicat més extensament en l'apartat 1.4 Descripció del producte.

Resumidament, l'hotel comptarà amb un total de 20 habitacions ambientades en 10 personatges il·lustres de Reus. L'hotel gaudirà d'una ubicació privilegiada al centre del municipi i es localitzarà a l'interior d'un edifici emblemàtic que fins i tot es troba en el recorregut de la Ruta del Modernisme de la ciutat.

Més enllà d'això, el producte que s'oferirà no serà merament un lloc on dormir, sinó tota una experiència. El client es sentirà com a casa alhora que coneixerà nous detalls de personatges desconeguts per molts. Es vendrà un producte diferent ja que no es troba cap hotel temàtic al municipi i no oferirà una tematització corrent, sinó que endinsarà el turista a la pell de grans figures de la cultura de la zona. Mai caldrà deixar de banda un dels objectius principals de l'hotel que és aconseguir donar un servei d'alta qualitat oferint un tracte proper i individualitzat.

3.2 Preu

El segon element a tenir en compte en el màrqueting mix és el preu. Aquest és un factor que depèn de l'estat del mercat i de la competència, i fluctuarà al llarg del temps.

És difícil d'establir ja que cal trobar la proporció entre obtenir benefici i oferir el preu que el consumidor està disposat a pagar. Una mínima variació fora d'aquest equilibri pot suposar un fracàs per l'empresa.

Per fixar el preu adequat es tenen en compte tres límits. El preu mínim (límit inferior) el marquen els costos fixos de l'empresa, ja que per sota d'aquesta xifra, l'empresa tindria pèrdues. El límit

intermig s'extreu del barem de preus de la competència. Finalment el límit superior el fixa la demanda i descriu el preu màxim que un visitant està disposat a pagar.

El municipi de Reus no disposa de platja, la qual cosa fa que no hi hagi una estacionalitat tant marcada. A més a més, la ciutat ofereix una gran oferta cultural, gastronòmica i folklòrica al llarg de l'any, cosa que permetrà a l'hotel Reus Il·lustre disposar d'un preu bastant igualitari al llarg de l'any sense notar una gran diferència en quan a temporades.

Finalment es tindrà en compte el marge de benefici desitjat i els costos de promoció, distribució i màrqueting entorn al producte.

Amb l'objectiu d'establir la tarifa més adient per l'establiment, es tindrà en compte el tipus d'habitació i les tarifes dels hotels de la competència amb la mateixa categoria al municipi de Reus.

En l'apartat 2.3 Anàlisi de la competència, s'ha pogut veure que actualment al municipi de Reus hi ha tres hotels que representen competència directa. És el cas de l'hotel Reus Centre, l'hotel Reus Park i l'hotel Gaudí. Tots ells de categoria tres estrelles i amb unes prestacions similars.

En la taula següent es poden veure els preus actuals de la competència en règim de només allotjament:

Tipus habitació	Reus Centre	Reus Park	Gaudí
Habitació doble	85'00 €	69'00€	75'00 €
Habitació triple	115'00 €	No disposa	85'00 €

Taula 4: Preus dels hotels de la competència directa. Font: Elaboració pròpia.

En la taula 4 es pot observar que l'hotel Reus Park disposa d'un preu inferior a la resta de competència. Això pot ser a causa de la seva ubicació, ja que es troba més allunyat del centre.

Per tant, el preu del Reus Il·lustre serà establert mitjançant una mitjana entre l'hotel Reus Centre i l'hotel Gaudí. A diferència de la competència, els preus seguiran el mètode "preu imparell" en base a l'estratègia dels preus psicològics. A l'article de la revista Forbes, *Precios psicológicos, así funcionan*¹⁰; es descriu els preus psicològics com una estratègia que cerca les emocions del client amb l'objectiu d'augmentar les vendes utilitzant un preu estratègic. El número 5 i el 9, són els nombres imparells que més criden l'atenció perquè el futur client ho percep com una oferta. La ment humana llegeix d'esquerra a dreta, per la qual cosa es queda amb la primera xifra. Per exemple si el preu és 29'99 €, es comprèn el preu com a 29'00€.

Obtenint d'aquesta manera la següent relació de preus per totes les temporades:

Tipus d'habitació	Hotel Reus Il·lustre
Habitació estàndard	79'99 €
Habitació triple	99'99 €

Taula 5: Tarifes establertes per l'hotel Reus Il·lustre. Font: Elaboració pròpia.

¹⁰ Carolina G. Nombela. *Precios psicológicos, así funcionan* (2019) Forbes. Recuperat de: <https://forbes.es/empresas/45135/precios-psicologicos-asi-funcionan/>

3.3 Distribució

S'anomena canal de distribució al conjunt de mitjans que s'utilitzen per fer arribar el nostre producte al consumidor final. Hi ha dos tipus de canals per aconseguir aquest efecte.

El primer és el canal directe, que no compta amb cap intermediari ja que va directament del productor al consumidor. Aquest és el que més interessa a l'hotel, ja que permet obtenir més marge de benefici i redueix els costos de distribució. A més a més, permet augmentar el coneixement que tenim del client podent aconseguir així una major fidelització o segmentació. Dins aquest canal s'hi inclou: pàgina web pròpia, via telefònica, correu electrònic i atenció directa al taulell de recepció. Tots ells són canals que no representen un cost pel futur client, ofereixen una resposta casi immediata i són consultables a qualsevol hora del dia.

També es troba el canal indirecte de nivell 1, que implica un únic intermediari entre el productor i el consumidor. La distribució serà selectiva, ja que es realitzarà una selecció de canals i punts de venda. Concretament per aquest projecte, es troben les agències de viatge online i els metabuscadors, tenint molta presència en portals de notorietat com Booking.com, Destinia i Hoteles.com. Mitjançant aquestes eines l'hotel assolirà un major nombre de vendes. Les comissions seran sempre entre el 15 i el 20% sobre el preu de l'habitació.

3.4 Promoció

L'objectiu final dels actes de promoció és incrementar vendes i donar a conèixer el producte i la bona imatge de l'empresa al consumidor potencial. També es pretén transformar clients potencials en clients habituals, fidels i satisfets.

A més a més, una bona promoció també serà favorable per combatre el grau d'estacionalitat del municipi. Si bé en apartats anteriors ja s'ha comentat que Reus no pateix una gran oscil·lació turística al llarg de l'any, les petites variacions existents es poden minimitzar més treballant aquest aspecte a consciència.

Amb aquests objectius, es desenvolupen estratègies comunicatives que inclouen la publicitat, mitjançant els canals seleccionats; la promoció de vendes, oferint descomptes i ofertes quan es consideri adequat; les relacions públiques, per comunicar-se amb els clients i conèixer-ne el grau de satisfacció; i la força de vendes, que incrementi la possibilitat d'ingressar més capital.

Cal dir que tot pla de promoció ha d'ajustar-se als objectius que es fixa l'empresa. Ha d'incloure accions realistes en períodes de temps concrets i ha de poder tenir resultats mesurables.

El primer pas és crear una identitat de marca. Gaudir d'una marca proporciona avantatges tant al consumidor com a l'hoteler, i implica una sèrie d'elements que cal establir:

- Un nom comercial fàcil de recordar.
- Uns valors a transmetre, extrets de la missió i la visió de l'empresa.
- Un eslògan.
- Un logotip diferenciat i original que transmeti el discurs de l'hotel i, si és possible, un manual corporatiu associat.

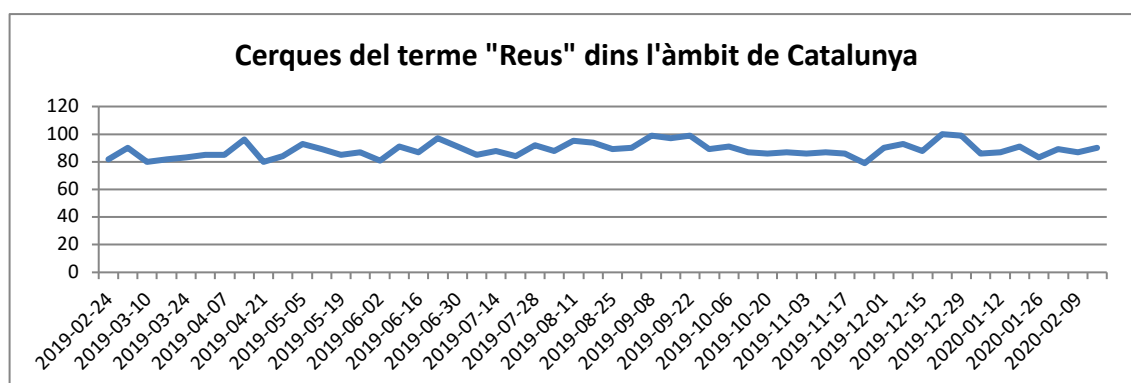
En el cas de l'establiment proposat, serà:

Nom: *Reus Il·lustre*.

Reuneix dues característiques essencials del missatge de l'establiment. Primer, "Reus" no només defineix el municipi on es troba, sinó també l'origen dels personatges que coneixeran els hostes.

El mateix passa amb “Il·lustre”; és un adjectiu que també comparteixen totes les persones que inspiren les habitacions.

Ahora, utilitzar el nom de la ciutat també té un motiu comercial, pràctic i pensant en el posicionament i la notorietat que perseguim amb la promoció. Pel fet d’incloure-ho, és molt fàcil ubicar-lo al mapa. A més, la paraula “Reus” apareix a les cerques de Google de manera regular al llarg de l’any. Com es mostra en la gràfica 9, aquesta paraula és molt popular en les cerques cada setmana¹¹. Utilitzar una paraula coneguda propicia que els navegants ens coneguin més fàcilment.



Gràfica 9. Cerques del terme "Reus" dins l'àmbit de Catalunya entre el febrer de 2019 i el febrer de 2020. Dades extretes de l'informe de Google Trends¹².

Valors de marca: La marca Reus Il·lustre significa que qui s'allotgi a l'establiment s'adonarà que la ciutat de Reus, els seus habitants, la cultura i la història ganxeta, són il·lustres. El nom permet afirmar alhora que la ciutat és il·lustre i els il·lustres són reusencs. Aquesta marca busca diferenciar el propi hotel de la competència i tenir més poder i llibertat per gestionar preus alhora que, en cas de jugar bé les cartes, el consumidor tindrà la marca com un sinònim de qualitat i d'unes prestacions concretes.

Eslògan: *Un ambient privilegiat.*

L'elecció d'aquest eslògan ha estat en base a tres motius principals:

- **Ubicació:** L'hotel és localitzat al Raval Sant Pere núm. 43-45. Antigament els ravals delimitaven la muralla medieval, cosa que indica que aquest emplaçament es situa al centre històric del municipi.
- **Emplaçament:** l'edifici sobre el que es construeix l'hotel és considerat un Bé Cultural d'Interès Local. Això aporta categoria a l'establiment.
- **Tematització i qualitat:** La decoració temàtica única en base als personatges il·lustres del municipi, la gran atenció al client i el descans que els hostes trobaran a l'interior caracteritza aquest nou hotel.

¹¹ Nota: Com més s'apropen els valors a 100 en la gràfica, més popular és el terme de cerca.

¹² Informe de Google Trends relacionat: <https://trends.google.com/trends/explore?geo=ES-CT&q=reus>

Logotip i imatge de marca:



Il·lustració 1: Proposta de logotip per l'hotel Reus Il·lustre. Font: Elaboració pròpia amb el programa Adobe Illustrator.

Amb aquest logotip es pretén transmetre els valors anteriors i es plasmen amb un joc entre la icona de la rosa identitària de la ciutat de Reus i una tipografia elegant i altament llegible. A més, es vol reforçar la seva elegància fent servir únicament el color negre.

Eines de promoció

Una comunicació adequada és la base fonamental d'una bona promoció. Les principals eines pròpies des d'on es comunicarà la oferta de l'hotel seran:

- **Pàgina web.** L'hotel comptarà amb un lloc web oficial atractiu, intuïtiu i pràctic que descrigui l'equipament, serveis i sobretot ofertes i atractius que s'oferiran a l'hotel. Ha de ser un espai on l'usuari es senti còmode i segur, i trobi tota la informació que necessita sense obstacles. Això, no només farà que els dubtes es solucionin de manera eficaç, sinó també que l'experiència amb l'hotel sigui agradable des de la primera presa de contacte. La web ha de comptar amb un gestor de reserves àgil, des d'on els usuaris puguin formalitzar la seva estada. A més, es podria incloure un descompte del 5% en algunes circumstàncies pel fet de reservar a la web. Aquest espai no només és una via de connexió directa amb els clients, sinó també un element versàtil on es podran implementar, per exemple, qüestionaris de satisfacció.
- **Social media.** L'establiment utilitzarà la tirada de les xarxes socials en benefici propi, per promocionar-se i oferir *feedback* amb el client potencial. Es crearà un compte per l'hotel a Instagram, Facebook i Twitter. El rol de *community manager* el desenvoluparà el cap de recepció qui, alhora, s'encarregarà de les promocions especials, insercions publicitàries, plans de comunicació, etc.
- **Mailing.** A la pàgina web s'implementarà un formulari de subscripció voluntari a un butlletí digital. Cada nou subscriptor s'inclourà a una base de dades de correus electrònics. S'empraran aquestes adreces de correu per enviar-los newsletters periòdicament on s'anunciïn les ofertes, descomptes i informació rellevant del moment. Així, tothom qui s'hagi interessat per l'hotel podrà estar al dia de l'actualitat.

Accions promocionals

Pel que fa a les accions promocionals enfocades a la captació de nous clients i fidelització, cal destacar mesures variades:

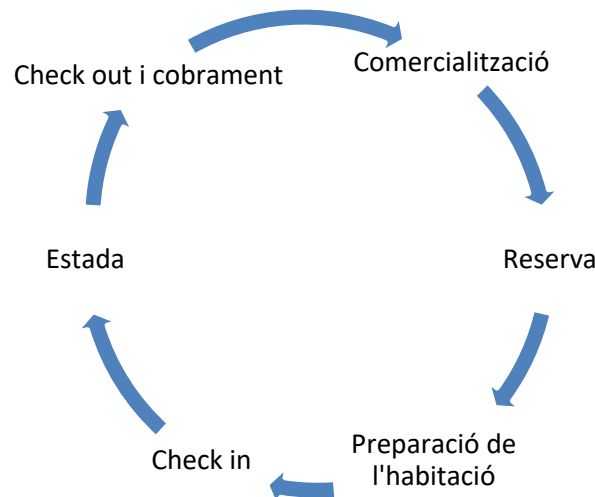
- Mecenatge d'esdeveniments culturals de la zona. Des de l'hotel, s'oferirà suport i finançament a alguns actes culturals a fi d'augmentar visibilitat i donar bona imatge al públic en general.

- Bon posicionament SEO de la pàgina web. No només cal comptar amb un lloc útil a la xarxa, també cal que els navegants d'internet ho puguin trobar amb facilitat. Per això, es duran a la pràctica tècniques per millorar la presència i notorietat de la web als principals buscadors de contingut com Google.
- Publicitat online. S'habilitarà un compte de Google AdWords o similar per col·locar bànners sobre l'establiment a les webs de referència que ens puguin beneficiar.

4. Pla d'operacions

4.1 Procés de producció

El procés de producció del servei comptarà amb un total de 6 fases. A continuació es mostra una representació de les fases en forma de diagrama de processos així com els detalls de cada una.



Infografia 5: Procés de producció de l'hotel Reus Il·lustre. Font: Elaboració pròpia.

Comercialització

La primera fase és la comercialització del producte, d'aquesta manera l'hotel fa arribar el producte al client. El client, un cop es coneixedor de l'existència d'aquest hotel, pot realitzar el següent pas: la reserva.

Abans de l'arribada del client és important gestionar les sol·licituds de reserva, determinar en quines dates l'hotel té disponibilitat per acollir més clients, la tarifa establerta en funció dels dies d'estança així com possibles descomptes i taxes.

Abans de formalitzar la reserva, l'hotel ha d'informar sobre la política de canvis i cancel·lacions, així com de les diverses formes de pagament. També es convenient comentar que totes les dades personals del client estaran sotmeses a la Llei Orgànica de Protecció de Dades Personals.

Reserva

Un cop el client disposa de tota la informació (condicions i preu), aquest pot decidir formalitzar la reserva. Aquesta segona fase es pot realitzar per mitjà de diferents canals. El canal principal serà el canal directe, aquest és el que més interessa a l'empresa a nivell operacional i financer ja que no es treballa amb comissions. Per aquesta via el client podrà formalitzar la reserva a través de la pàgina web pròpia de l'hotel, des d'on gaudirà d'avantatges especials com un descompte amb codis promocionals o *late check out* gratuït sota disponibilitat. Les reserves també es gestionaran via directa a través del nostre personal, presencialment a l'hotel, per correu electrònic o trucada telefònica on els recepcionistes s'encarregaran de formalitzar la reserva. En totes les vendes directes es realitzarà el càrrec del dipòsit.

Altres plataformes o empreses formalitzaran reserves a l'hotel treballant a comissió. Seria el cas d'agències de viatges online o metabuscadors com Booking.com.

Preparació de l'habitació

A pocs dies vista de l'arribada del client, el departament de recepció informará al departament de pisos de la previsió d'habitacions, amb el tipus d'habitació, nombre de persones i requeriments especials com per exemple bressol o llit adicional.

El personal de neteja s'encarregarà de deixar l'habitació en les condicions òptimes per l'arribada del client.

Check in

El check in es realitza quan el client arriba a l'hotel. El personal de recepció dona la benvinguda al client i li ofereix la informació pràctica de l'hotel amb les corresponents indicacions. Seguidament es procedeix al lliurement de la tarja de registre o benvinguda amb les especificacions dels serveis contractats durant l'estada i les dues targetes d'accés a l'habitació.

Estada

En aquesta fase el client gaudeix de les instal·lacions de l'hotel en el període de temps contractat en la reserva.

Check out i cobrament

El client ha finalitzat l'estada a l'hotel i es produeix la devolució de les targetes d'accés a les instal·lacions. El personal de recepció comprova que s'hagin formalitzat correctament tots els cobraments (estança + taxa turística) i acomiada al client.

4.2 Compres

En aquest apartat s'inclouen les matèries primeres, materials i equipaments que son necessaris pel correcte desenvolupament del servei, així com una relació amb els proveïdors escollits.

L'emplaçament on es durà a terme el servei és la principal inversió que cal realitzar per poder desenvolupar l'activitat. El mobiliari utilitzat serà de l'empresa Síndar Alcover amb l'objectiu de comptar amb proveïdors de proximitat que ens permetin negociar acords i potenciar l'economia regional.

Síndar Alcover és una empresa que es localitza al municipi d'Alcover, a només vint quilòmetres de Reus. Aquesta empresa està especialitzada en l'àmbit turístic realitzant decoracions de fusta de tota mena incloent mobiliari. Han col·laborat en projectes al llarg del món com per exemple PortAventura Convention Center o Four Season Hotel Casablanca.

Aquest proveïdor pot aportar una decoració excepcional a l'hotel Reus Il·lustre prestant especial atenció a la tematització de les habitacions ambientades en els personatges descrits en l'apartat 1.5 Tematització de l'hotel.

Com ha proveïdor pels amenities de l'hotel s'ha escollit Amenitiespack novotecnica, ja que ofereixen una gran varietat de productes incloent una col·lecció personalitzable que permet estampar la imatge de marca de l'hotel als amenities. A més a més, és una empresa de proximitat ja que el seu domicili social es troba a Terrassa. Aquesta proximitat ofereix avantatges com la ràpida entrega (24 hores).

Donat que totes les habitacions estan equipades amb cafetera per oferir l'esmorzar de cortesia, es necessiten també proveïdors alimentaris:

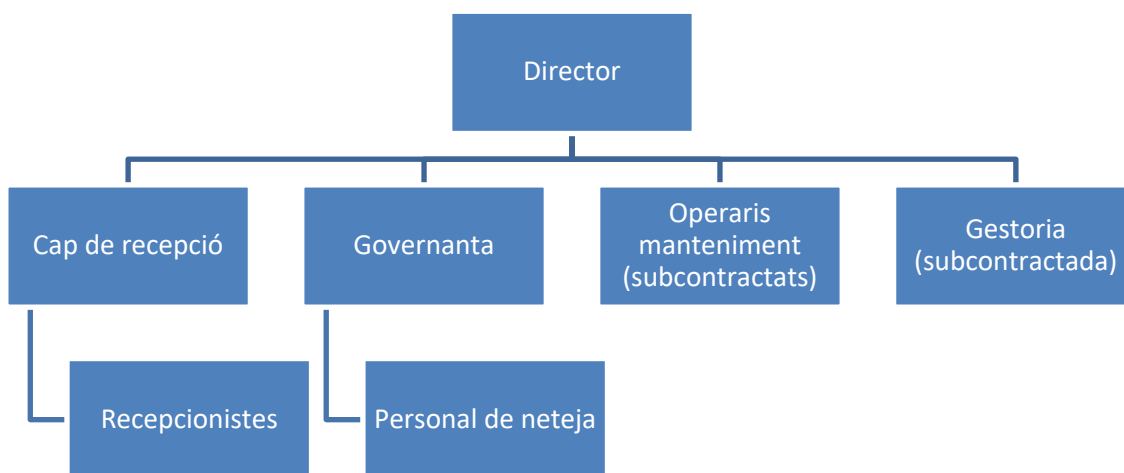
- Nespresso: es realitzarà la compra de cafeteres i càpsules. S'intentarà arribar a un acord comercial.
- Garcia de Pou: empresa amb seu a Ordis (Girona) especialitzada en fabricació de productes no alimentaris per hostaleria. S'adquiriran en aquesta empresa de proximitat els estris necessaris per l'esmorzar com gots i culleretes d'un sol ús.
- C&Z (Cafesyzumos): empresa especialitzada en esmorzars d'hotels amb seu a Sevilla. Abastiran sucres, sucres, tes i infusions, brioxeria i galetes envasades individualment.

5. Estratègia de Recursos Humans

5.1 Organigrama

Al sector serveis l'actiu més important és el capital humà ja que aquest és vital per la diferenciació de l'hotel. El personal haurà d'aportar al client un tracte personalitzat i de qualitat. D'aquesta manera, es podran sentir com a casa, cosa que afavorirà a l'objectiu de fidelització. El treball i la cohesió de l'equip poden representar avantatges competitiu.

Al següent organigrama es pot veure l'estructura organitzativa de la plantilla. Es comptabilitzaran un total de deu treballadors. En cas d'augment substancial de demanda es contractaria personal addicional. El nombre de treballadors serà reduït ja que la capacitat de l'hotel estarà limitada a 20 habitacions i moltes àrees estaran subcontractades.



Infografia 6: Organigrama de l'hotel Reus II-lustre. Font: Elaboració pròpia.

5.2 Descripció dels llocs de treball

Amb la finalitat d'aconseguir els objectius econòmics i els estàndards de qualitat cal descriure les funcions i responsabilitats que es trobaran en cada lloc de treball.

Àrea de direcció

El l'hotel comptarà amb un director encarregat de planificar els objectius, a curt i llarg termini, i establir les mesures i decisions per a aconseguir-los.

Gestionarà els recursos humans amb la contractació del personal i la correcta distribució de tasques en les diferents àrees funcionals. Serà l'encarregat de convocar reunions entre els empleats per tal de garantir els objectius anuals. També avaluarà el personal i els marca incentius. Al mateix moment, s'encarregarà dels recursos materials.

Tot i que l'atenció al client no serà la seva tasca fonamental, el director atindrà personalment els clients més distingits de l'hotel com els clients VIPs o habituals.

El director haurà de tenir innata la capacitat d'innovació, de prestar atenció al mercat i al sector així com analitzar la competència. Haurà d'estar al dia dels avenços tecnològics i les noves tècniques de promoció i logística per tal d'establir estratègies d'increment de vendes. A més a més, serà la cara visible de l'hotel i el representarà a les diverses fires i actes públics.

Juntament amb el cap de recepció, el director s'encarregarà de les accions comercials i de màrqueting a fi de diferenciar i promoure l'establiment, també, a internet.

Finalment, serà qui disposarà del capital per distribuir-lo en els diferents departaments i desenvoluparà les polítiques econòmiques i financeres de forma mensual i anual, a més de marcar els estàndards de qualitat.

Àrea de recepció

La recepció de l'hotel estarà oberta 24 hores per tal de garantir una atenció de qualitat. Per aquest motiu l'àrea de recepció es composarà de cinc membres; un cap de recepció i quatre recepcionistes que realitzaran també el torn de conserge de nit.

El cap de recepció serà el responsable de la formació inicial i contínua dels quatre recepcionistes. Serà la persona que haurà de garantir els objectius, missió i valors de l'empresa, basant-se sempre en garantir la qualitat.

A l'inici del seu torn, realitzarà un seguiment del servei de nit, les incidències del dia, correus pendents i s'ocuparà de les reclamacions oficials. També serà l'encarregat de revisar el *planning* del dia, és a dir, el nombre d'habitacions ocupades, el nombre d'habitacions disponibles, el nombre d'entrades i sortides del dia, reserves cancel·lades o *no shows*, així com assegurar una correcta distribució de les habitacions juntament amb la governanta.

Dins l'àrea de recepció també es trobaran quatre recepcionistes que representaran la primera impressió que tindrà un client sobre l'hotel. Per tant, la seva funció principal serà l'atenció al client. Els recepcionistes rebran el client, donaran la informació necessària sobre l'hotel i l'entorn, rebran trucades dels clients i respondran dubtes mitjançant correu electrònic. A l'arribada del client formalitzaran els check-in després d'haver rebut la confirmació d'habitació neta per part de la governanta. També realitzaran el cobrament de l'habitació i de la taxa turística. Al final de l'estança, realitzaran el check-out dels hostes.

Àrea de neteja

L'equip de neteja estarà format per 4 treballadors/es, una d'elles serà la governanta de l'hotel.

La governanta s'encarregarà de la selecció i formació de la plantilla, així com de l'assignació de tasques del personal sota el seu càrrec. Realitzarà el control de costos de personal, bugaderia, material de neteja i amenitats. En el cas del Reus Il·lustre, la bugaderia estarà assignada a una empresa externa.

La resta de plantilla realitzarà la neteja i ordre de totes les instal·lacions, tant l'àrea d'habitacions (habitacions, passadissos, escales i ascensors), com zones nobles (*hall* i entrada exterior de l'hotel).

Una funció molt important de l'equip de neteja serà la detecció d'averies. Quan això passi, notificaran la incidència a l'àrea de recepció.

Àrea de manteniment

L'àrea de manteniment serà subcontractada externament ja que l'hotel disposarà d'un espai reduït i la naturalesa de les infraestructures no requeriran personal de manteniment a temps complet.

Un cop detectades les averies per part de l'àrea de neteja o pels propis clients, el personal de l'àrea de recepció s'encarregarà de notificar l'averia al tècnic de manteniment.

Departament d'administració

Aquest departament es dedicarà a gestionar i administrar la compatibilitat de l'empresa, realitzant comptes de pèrdues i guants, pressupostos, estudis de rendibilitat, gestió de compres, etc. De la mateixa manera s'ocuparà dels temes fiscals, laborals i de recursos humans com contractes de treball, altes i baixes a la seguretat social i gestió de nomines.

Per falta de coneixement en aquest àmbit, es subcontractarà una gestoria al mateix municipi que s'encarregui de les tasques esmentades. A més, això permetrà abaratir els costos de gestió.

5.3 Contractes i retribucions del personal

El reclutament, la selecció i la formació del personal serà realitzada per la directora de l'hotel.

La primera fase serà el reclutament del personal. Serà necessària la descripció del lloc de treball que s'oferirà: funcions a desenvolupar, requisits acadèmics i aptituds i l'horari laboral.

Seguidament es procedirà a publicar la oferta a portals online de cerca de feina com, per exemple, Turijobs (portal dedicat a la recerca de feina en l'àmbit turístic).

Després d'haver rebut un adequat nombre de currículums, començarà la fase de selecció per cada membre de la plantilla. En aquesta fase es citaran els candidats per una primera entrevista i se n'escolliran tres. A aquests finalistes, se'ls citarà per una segona i última entrevista on se'ls avaluarà i se'ls informarà de les característiques del lloc de treball, salari i condicions específiques. En cas necessari, al candidat finalista se li proporcionarà una formació bàsica en riscos laborals, així com una formació més específica en el cas que desconeixi, per exemple, el programari hotelier utilitzat.

Com s'esmenta en el punt 5.1 Organigrama de l'hotel, el personal necessari per al correcte funcionament de l'hotel suma 10 persones. Tots ells comptaran amb contracte indefinit de 40 hores setmanals distribuïdes en jornada continua o partida i amb torns variables.

Resum del personal fix:

- 1 director/a
- 1 cap de recepció
- 4 recepcionistes
- 1 governant/a
- 3 netejadors/es de pisos/personal neteja

Així mateix, també es subcontractaran, segons les necessitats, operaris de manteniment i una gestoria.

Per al càlcul del cost d'aquests treballadors s'ha pres en consideració la *Resolució TSF/510/2018, de 23 de febrer, per la qual es disposa la inscripció i la publicació del Conveni col·lectiu interprovincial del sector de la indústria d'hostaleria i turisme de Catalunya (codi de conveni núm. 79000275011992), publicat al DOGC núm. 7589, de 29 de març de 2018.*

Aquest conveni, si bé tenia una vigència des de l'1 de gener de 2017 al 31 de desembre de 2019, actualment, d'acord amb el seu article 5, continua vigent, atès que es prorroga automàticament d'any en any en el cas que no hi hagi una denúncia expressa per qualsevol de les parts.

El conveni col·lectiu ha estat pactat entre la Confederació Empresarial d'Hostaleria i Restauració de Catalunya i la Federació de Serveis, Mobilitat i Consum de l'UGT de Catalunya (FeSMC-UGT) i afecta i obliga a tots els establiments i empreses dedicades, entre d'altres, a l'Hostaleria, essent el seu àmbit territorial tots els centres de treball de les empreses i persones treballadores ubicats a les províncies de Barcelona, Girona i Tarragona (la província de Lleida té el seu propi conveni).

En quant a les condicions econòmiques, la retribució es calcularà en funció del nivell de cada treballador i la categoria de l'hotel (a Tarragona, segons l'estipulat conveni col·lectiu, els hotels de 3 estrelles formen part de la Categoria tercera (Grup C)).

Així, la classificació de les categories professionals a efectes retributius, serà:

- Cap de recepció: Nivell 1
- Recepcionista: Nivell 4
- Governant/a: Nivell 2
- Netejador/es de pisos/personal neteja: Nivell 7

En la taula 6 s'indiquen els salaris previstos al conveni col·lectiu vigent per a l'any 2019:

Categoria treballadors	Nivell professional	Categoria hotel	Nombre de treballadors	Salari mensual	Total
Cap recepció	1	C	1	1.776,60 €	1.776,60 €
Recepcionista	4	C	4	1.488,54 €	5.954,16 €
Governant/a	2	C	1	1.704,73 €	1.704,73 €
Netejadors/es de pisos / personal neteja	7	C	3	1.231,51 €	3.694,53 €
Total mensual					13.130,02 €

Taula 6: Salaris segons conveni col·lectiu (2019). Font: Elaboració pròpia segons dades del Conveni Col·lectiu.

El salari en base a la categoria professional del director/a d'hotel no figura en el conveni. Per la qual cosa s'ha fet investigació per determinar el salari brut estimat anual. Segons el portal *Indeed*, especialitzat en temes laborals, és de 2.733,5 € mensuals.

Si es suma aquesta xifra al total mensual dels treballadors regits pel conveni, l'empresa tindrà una despesa de 15.863,52€ mensuals.

A data de 2020 els salaris es veuran incrementats en un 1'98%¹³, segons les dades provisionals del Ministeri de Treball i Economia Social. Aquest increment afecta al conveni col·lectiu que s'està tractant en aquest apartat i per tant és necessària la modificació de la despesa total mensual, veient-se aquesta incrementada en gairebé un 2% addicional respecte l'any anterior.

Així tenim per a l'any 2020: 15.863,52 € + 2% = 16.180'79 € mensuals.

¹³ Diari Expansión. *La subida salarial pactada en convenio se queda en el 1,98% al comenzar 2020* (11/02/2020). Recuperat de: <https://www.expansion.com/economia/2020/02/11/5e42655ee5fdeae318b45d0.html>

Això, anualment, representa un total de **226.531,06 €** (12 mensualitats + 2 pagues extraordinàries).

Cal fer esment que en matèria de Seguretat Social, per a l'any 2020, es manté vigent *l'Ordre TMS/83/2019, de 31 de gener, per la qual es desenvolupen les normes legals de cotització a la Seguretat Social, atur, protecció per cessament d'activitat, Fons de Garantia Salarial i formació professional per a l'exercici 2019*, i, per tant, com a costos d'empresa relacionats amb els salaris caldrà afegir-hi les despeses sobre les bases de cotització que van a càrrec de l'empresari (23,6% per contingències comuns; entre 1% al 6,7% -dependent de cada activitat- per accidents de treball i malaltia professional; 5,5% per atur; 0,20% per Fons de garantia salarial; i 0,60% per formació professional).

Per això, incrementant un 32% aproximadament com a despeses de Seguretat Social exclusivament a càrrec de l'empresa, ens dona un cost total anual del personal de **299.020,99 €** (226.531,06 € + 32%).

6. Estudi econòmic-financer

En aquest apartat s'analitzarà la part econòmica-financera del projecte. Amb els resultats obtinguts se'n podrà conèixer la viabilitat. D'aquesta manera decidir si finalment es començaria la construcció de l'hotel Reus II·lustre.

6.1 Pla d'inversió

El pla d'inversió està compost per tots aquells elements que son necessaris per la posada en marxa de l'empresa.

En la taula 7 es poden observar els diferents conceptes que engloba el pla d'inversió així com una relació del cost estimat.

Concepte	Preu
Compra terreny i edifici	937.296 €
Adequació del local	610.828,02 €
Equips i aplicacions informàtiques	848 €
Mobiliari i decoració	25.875 €
Despeses de constitució	5.390 €
Tresoreria	20.000 €
Total	1.600.237,02 €

Taula 7. Despesa total en el pla d'inversió de l'hotel Reus II·lustre. Font: Elaboració pròpia.

Amb l'objectiu de fer més entenedora la taula anterior, es detallarà cada concepte.

Inversió en terreny i edificació

En primer lloc, cal fer esment que per a la seva valoració es parteix de la premissa que la totalitat de l'immoble es considera com una única construcció que no ha estat sotmesa a divisió horitzontal, és a dir, que compta amb una única referència cadastral, i que es troba lliure de càrregues, llogaters o ocupants.

Segons el PEPPAHN de Reus (fitxa E-251) aprovat l'any 2005, la superfície de la parcel·la és de 193 m² aproximadament i el sostre d'edificabilitat de 828 m², amb 5 plantes edificades.

Per a l'obtenció d'aquest valor s'utilitzarà la guia de «Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya¹⁴», que elabora anualment l'Agència Tributària de Catalunya.

Segons aquesta guia, l'any 2020, per a determinar els valors del sòl d'ús residencial (ús actual de l'immoble) el municipi de Reus es troba classificat en la categoria d'ubicació en el quadre A11 de la guia.

Donat que el sòl d'ús hotel·ler acostuma a ser un ús alternatiu al residencial (com és el cas que ens ocupa), el valor de repercussió de l'ús hotel·ler seria el mateix que el de l'ús residencial, per la qual cosa aquest no hauria variat.

¹⁴ Guia Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya. Consultable a: <https://atc.gencat.cat/ca/normativa-i-criteris/valoracions-immobiliaries/valors-basics/>

Així tenim, que el Valor mitjà de repercussió del sòl = (Valor mitjà de l'immoble / coeficient de realització) – Cost de la construcció corresponent a la qualitat mitjana del municipi:

Quadre	Valor €/m ²	Coeficient realització	Cost construcció €/m ²	Valor del sòl €/m ²
A11	1.260	1,25	800	208

$$V = (1.260 \times 828 / 1,25) - 800 \times 828$$

$$V = 981.792 - 779.200$$

$$V = 172.224 \text{ €}$$

Pel que fa al valor de les construccions, segons la guia esmentada, les construccions es valoren a partir d'un mòdul que expressa el cost del m² d'una construcció d'ús residencial plurifamiliar de categoria mitjana. El mòdul fixat en la Guia de l'Agència Tributària de Catalunya per al 2020 ha estat fixat en 840 €.

El valor de la construcció s'obté multiplicant l'import d'aquest mòdul per dos coeficients: el de la tipologia i el de qualitat de les construccions.

Els coeficients aplicables en aquest cas serien:

- Tipologia edificació: 1,10
- Tipologia qualitat construcció: 1,00

Així, tenim que el valor de la construcció és de:

$$840 \times 828 \times 1,10 \times 1,00 = 765.072 \text{ €}$$

Per tant, el valor total d'adquisició és de **937.296 €**

Cost de les obres de rehabilitació

També cal contemplar quina és la inversió necessària per la correcta adequació del local de manera que compleixi amb els estàndards de qualitat que s'ha plantejat per l'hotel.

Per obtenir el cost de les obres de rehabilitació s'ha consultat el *Boletín Económico de la Construcción* -novembre 2019- núm. 320.

Donat que el butlletí esmentat no preveu específicament els costos corresponents a espai hotel·ler, es prenen com a referència els costos que correspondrien a una casa de renda de luxe.

Així mateix cal fer esment que aquests valors, es corresponen a costos d'edificació de nova planta. No obstant, en tractar-se d'obres de rehabilitació, el resultat final es reduirà en un 50%.

Així, el valor en € per m², seria el següent:

Descripció	Valor (€/m ²)
Enderrocs interiors i gestió de residus	35,00
Sanejament (horitzontal i vertical)	36,21
Treballs de paleta d'acabats interiors	63,75
Solats	174,60
Guix i cels rasos	65,49
Serralleria	37,62
Fusteria exterior	72,16
Fusteria interior	86,52
Persianes	22,61
Lampisteria	68,14

Renovació aire	15,74
Energia solar (aigua calenta sanitària)	46,45
Material sanitari i aixetes	42,65
Electricitat	87,69
Aire condicionat (fred + calor)	93,14
Calefacció	52,02
Instal·lacions especials (xarxa telefònica interior, TV-FM, etc.)	21,25
Ascensors	11,27
Vidrieria	13,45
Pintura i estuc	47,84
Total	1.093,60
Seguretat i salut (2%)	21,87
Honoraris tècnics i permisos d'obra: (9,5%)	103,89
Total €/m ²	1.219,36
IVA 21%	256,07
Total amb IVA	1.475,43
Reducció 50% per rehabilitació	737,72
Total obres rehabilitació (737,72 € x 828 m ²)	610.828,02

Taula 8: Cost de les obres de rehabilitació de l'edifici Ca l'Anguera. Font: Elaboració pròpia a partir dels valors del *Boletín Económico de la Construcción*.

Inversió en equips i aplicacions informàtiques

Es realitzarà una inversió de **848 €** en tecnologia i programari pel correcte desenvolupament de les reserves. Un bon equip de processament i un bon software ens permetran gestionar totes les dades necessàries perquè els diferents departaments de l'hotel es puguin organitzar i també emmagatzemar dades que ajudin a fidelitzar millor al client. A l'annex III es pot consultar el desglossament dels equips i aplicacions informàtiques.

Mobiliari i decoració

El mobiliari i la decoració constitueixen una part imprescindible en l'essència de l'hotel Reus Il·lustre. Van relacionats amb els valors que es volen transmetre i una correcta elecció permetrà als clients submergir-se en l'experiència de cada personatge il·lustre. La inversió total ascendeix a **25.875 €**.

Aquesta inversió es podria separar en tres grans grups: mobiliari habitacions, mobiliari bany i mobiliari recepció. Al annex IV es troba un llistat de tots els elements comprats amb una relació amb els seus preus estimats seguint els catàlegs de Ikea i Maisons du Monde.

Constitució empresarial

Dins d'aquest concepte s'inclouen les despeses previstes per la constitució de l'empresa. Aquests costos ascendeixen a un total de **5.390 €** que es mostren desglossats a continuació.

Pel que fa al projecte d'activitats, atès que els preus dels tècnics redactors són lliures, s'ha fet una comparativa amb els preus mitjans que es venen efectuant en el terme municipal de Reus, i s'ha obtingut una valoració total de **2.680 €**.

Finalment, s'haurà d'afegir el cost de la corresponent autorització municipal per a l'obertura de l'establiment hotel·ler.

Consultat en la pàgina web de l'Ajuntament, l'activitat hotelera forma part de les activitats amb incidència, no incloses a la legislació sectorial -Taula 13 Classificació Municipal¹⁵-. Les activitats amb incidència, són les activitats que, per les seves característiques, poden produir alguna molèstia poc significativa o tenen una incidència molt baixa sobre el medi ambient, la seguretat de les persones o els béns.

Aquestes activitats estan subjectes al règim de comunicació prèvia, és a dir, el titular o la persona que el representi, ha de posar en coneixement de l'Administració pública competent l'inici de l'activitat en els termes establerts per la Llei 26/2010, del 3 d'agost. Ha d'anar acompanyada del projecte tècnic, signat per un tècnic competent, justificant que compleix amb els requisits concrets establerts per la normativa vigent i acompanyada del certificat del tècnic que serà responsable de la posada en funcionament de l'activitat.

Tenint en compte la ubicació i la superfície de l'hotel i d'acord amb l'Ordenança Fiscal núm. 8 Reguladora de les taxes per a la prestació de serveis d'intervenció administrativa de les activitats -article 6.1-c)- la taxa que correspon és de **2.340 €**.

Així, resulta que per a l'obertura de l'activitat d'hotel, el cost resultant és el reflectit en l'esquema següent:

Descripció	Import (€)
Costos de redacció i execució del projecte d'activitats	1.300
Informe bombers	180
Acta de comprovació EAC ¹⁶	1.200
Subtotal 1	2.680
Taxa municipal	2.340
Subtotal 2	2.340
Total (1+2)	5.020

Taula 9: Cost per a l'obertura de l'activitat de l'hotel Reus Il·lustre. Font: Elaboració pròpia

A més de les taxes per la obertura de l'hotel serà necessari sumar totes aquelles despeses que deriven de la constitució de la societat. Incloent aquí els preus següents consultats a la web del Ministeri d'Indústria, Comerç i Turisme.

Concepte	Import (€)
Certificació negativa	16 €
Inscripció Registre Mercantil	140 €
Esriptura Pública	70 €
Registre marca	144 €

Taula 10. Preus constitució S.L. Font: Elaboració pròpia.

6.2 Pla de finançament

Aquest pla descriu quines seran les fonts de finançament que permetran pagar la inversió inicial per a la posada en marxa de l'empresa.

Primerament es troben els recursos propis. Ascendeix a un valor de 520.000€. Aquesta aportació monetària prové del capital social de l'empresa. Amb l'objectiu d'assolir aquesta xifra es tenen en compte les aportacions monetàries de l'administradora i les que s'assoliran després de la recerca de socis.

¹⁵ El tràmit de la comunicació prèvia de les activitats amb incidència, no incloses a la legislació sectorial, es pot consultar a: <https://seu.reus.cat/seu/carpetaCiutadana/tramit/41378>

¹⁶ Entitat Ambiental de Control.

Per altra banda es troba el finançament extern. Es tracta d'un préstec que es realitza amb una entitat bancaria que ofereix un termini d'amortització en 15 anys i demana un interès del 5%.

A continuació es mostra un quadre resum amb els elements més destacats del pla de finançament:

Concepte	Valor
Inversió total	1.600.237,02 €
Recursos propis	520.000 €
Préstecs	1.080.237,02 €
Autofinançament	31,320829 %

Taula 11: Pla de finançament de l'hotel Reus Il·lustre. Font: Elaboració pròpia.

Les característiques que tindrà el préstec a sol·licitar a la entitat bancaria es veuran reflexades en la taula 12.

Característica	Valor
Import del préstec	1.080.237,02 €
Termini del préstec	15 anys
Taxa d'interès	5%
Periodicitat	Mensual

Taula 12: Característiques del préstec. Font: Elaboració pròpia.

La taula d'amortització mensual del préstec es veu reflexada a l'annex V. Allí es pot comprovar que la devolució del préstec més interessos fixos del 5% es realitza en 15 anys (180 mesos) amb una tarifa mensual de 8.542,85€.

6.3 Compte de pèrdues i guanys

	Any 1	Any 2	Any 3
Ingressos	433.571,82€	499.264,52€	591.234,3€
Per prestació de serveis	433.571,82€	499.264,52€	591.234,3€
Per venda de productes			
Per subvencions a l'explotació			
Despeses	385.953,38 €	394.912,99 €	407.456,56 €
Cost de les vendes	9.133,77 €	10.517,68 €	12.455,14 €
Cost del personal	299.020,99€	299.020,99€	299.020,99€
Dotació a l'amortització	23.515,80€	23.515,80€	23.515,80€
Impostos i taxes	1.682,82 €	1.682,82 €	1.682,82 €
Subministraments	50.000,00 €	57.575,70 €	68.181,81 €
Publicitat	1.400,00 €	1.400,00 €	1.400,00 €
Assegurances	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
BAIL	47.618,44 €	104.351,53 €	183.777,74 €
Ingressos financers	- €	- €	- €
Despeses financeres	52.884,87 €	50.345,99 €	47.677,21 €
BAI	- 5.266,43 €	54.00554 €	136.100,53 €
Impostos (impost de societat 25%)	1.316,61 €	13.501,39 €	34.025,13 €
Benefici Net	- 6.583,04 €	40.504,16 €	102.075,40 €

Taula 13: Compte de pèrdues i guanys. Font: Elaboració pròpia.

Es detalla cada punt del compte de pèrdues i guanys a continuació:

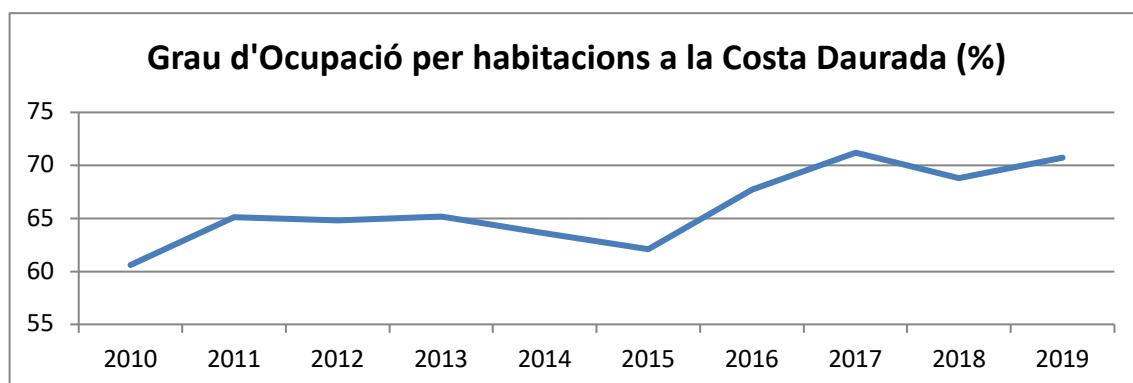
Ingressos per prestació de serveis

En el present treball es considera que l'hotel no patirà estacionalitat en base a dos motius; el primer és la localització privilegiada de l'hotel i el segon, que Reus no és un municipi coster, motiu pel qual la modalitat de turisme és bàsicament cultural.

Els ingressos de l'hotel estaran determinats per les reserves dels clients. Cal recordar que es tracta d'un hotel que disposa de poca capacitat amb únicament 20 habitacions dobles o triples.

El primer pas per fer una previsió dels ingressos per prestació de serveis, és conèixer el nombre d'habitacions disponibles. Donat que l'hotel restarà obert 365 dies/any, hi haurà un total de 7.300 habitacions disponibles. No obstant això, no es contempla un 100% d'ocupació.

El grau estimat d'aquesta ocupació està calculat en funció dels valors de referència del mercat hotelier actual. Les dades han estat extretes de la ocupació d'establiments hotelers de la Costa Daurada de l'Institut d'Estadística de Catalunya. En la gràfica 10 es pot veure la evolució de l'ocupació al llarg de la última dècada.



Gràfica 10: Grau d'ocupació hotelera per habitacions a la Costa Daurada. Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat.

La mitjana de la ocupació de la Costa Daurada entre els anys 2010-2019 resulta en un 65'98%. Per aquest motiu, en la taula 14 s'estableix un valor aproximat d'un 66% d'ocupació pel primer any a l'hotel Reus Il·lustre. A més a més, també s'estima el grau d'ocupació del segon i tercer any preveient aconseguir una ocupació del 90% al final del trienni. En la mateixa mesura que augmenta el grau d'ocupació també incrementen els ingressos per allotjament.

	Any 1	Any 2	Any3
Dies obertura	365	365	365
Habitacions construïdes	20	20	20
Habitacions disponibles	7.300	7.300	7.300
Habitacions ocupades	4.818	5.548	6.570
Taxa d'ocupació	66%	76%	90%
Ingressos per allotjament	433.571,82€	499.264,52€	591.234,3€

Taula 14: Previsió d'ingressos per allotjament pel primer trienni de l'hotel Reus Il·lustre. Font: Elaboració pròpia.

En el compte de pèrdues i guanys també es veuen reflectides les despeses que ha de fer front l'hotel. Aquestes es desglossen a continuació:

Cost de la prestació de servei

Fan referència als costos que es veuen directament implicats per poder realitzar la prestació del servei. S'inclouen dins aquest grup tots els costos en material i matèria prima necessaris per oferir l'esmorzar de cortesia, els amenitats i el servei d'allotjament.

Cost del personal

Inclou els costos generats pel personal de l'hotel tenint en compte les nòmines i la cotització a la seguretat social. La suma total es veu desglossada a l'apartat 5.3 Contractes i retribucions.

Dotació a l'amortització

En la taula 15 es poden observar les amortitzacions per l'hotel Reus Il·lustre. Aquestes estan formades per la compra del terreny, de l'edifici, mobiliari i decoració i els equips i aplicacions informàtiques. Totes elles mostren una vida útil diferent, no obstant totes les amortitzacions estan calculades de manera lineal.

Concepte	Import (€)	Vida útil (anys)	Amortització anual (€)
Compra i adequació de l'hotel	1.548.124,02	70	22.116,05
Mobiliari i decoració	25.875	20	1.293,75
Equips i aplicacions informàtiques	848	8	106
Total			23.515,80

Taula 15: Amortitzacions de l'hotel Reus Il·lustre. Font: Elaboració pròpia a partir de la taula de coeficients d'amortització lineal de l'Agència Tributària.

Impostos i taxes

S'agrupen en aquest apartat tots els impostos i taxes que l'hotel Reus Il·lustre ha de pagar a l'Ajuntament de Reus:

Impost	Import
<i>Servei de recollida de residus comercials i industrials assimilables als municipals i pels serveis especials de neteja, recollida i gestió d'altres residus municipals singulars o especials¹⁷:</i>	368'44€/any.
<i>Ordenança Reguladora de les taxes per entrada de vehicles a través de les voreres i les reserves de la via pública per a aparcament, càrrega i descàrrega de mercaderies de qualsevol classe¹⁸:</i>	419,74€/any.

¹⁷ Ordenança Municipal núm. 22 consultable a: <https://seu.reus.cat/seu/documentPublic/download/11186>

¹⁸ Ordenança Fiscal núm. 17 consultable a: <https://seu.reus.cat/seu/documentPublic/download/10129>

Impost sobre Béns Immobles¹⁹ (IBI):	894,64€/any.
Impost sobre Activitats Econòmiques²⁰ (IAE):	0,00€/any. (Nota: L'hotel Reus Il·lustre resta exempt de pagament durant els dos primers anys per inici de nova activitat i el tercer any també gaudeix de gratuïtat ja que el seu benefici net és inferior a 1.000.000€.)

Taula 16: Despeses en impostos i taxes. Font: Elaboració pròpia amb dades de Reus.cat.

Subministraments

Els subministraments de l'hotel venen determinats per l'electricitat, aigua, gas i línia de telèfon i internet. Cadascun d'aquests subministraments comporta un cost fix i un cost variable en funció del consum, que dependrà de la ocupació. Per aquest motiu, en el compte de pèrdues i guanys es reflexa un valor major pel segon i tercer any progressivament.

Publicitat

La despesa publicitària es preveu que sigui la mateixa al llarg dels tres anys. Va destinada al manteniment de la pàgina web de l'hotel, posicionament, campanyes de promoció a xarxes socials i banners publicitaris a diaris nacionals de premsa digital.

Assegurances

L'hotel realitzarà la contractació d'una assegurança amb l'objectiu de cobrir possibles danys a l'establiment. Realitzant una comparativa en portals web d'assegurances s'ha arribat a una aproximació de l'import que cal dedicar-hi.

Del compte de pèrdues i guanys es conclou que l'empresa afrontaria pèrdues el primer any, ja que el seu benefici net és negatiu. En canvi, el segon any mostra un valor positiu i al tercer s'obtindria un marge de benefici més ampli.

6.4 Balanç

El balanç és un document comptable que reflexa la situació de l'empresa en un moment determinat. En la taula 17 es pot observar el balanç inicial de l'hotel Reus Il·lustre i en la taula 18 el balanç de situació pels primers tres anys.

¹⁹ Ordenança Fiscal núm. 3 consultable a: <https://seu.reus.cat/seu/documentPublic/download/10029>

²⁰ Ordenança Fiscal núm. 2 consultable a: <https://seu.reus.cat/seu/documentPublic/download/10001>

Balanç de situació inicial			
Actiu	1.600.237,02	Patrimoni Net i Passiu	1.600.237,02
Actiu no corrent	1.580.237,02	Patrimoni Net	520.000
Immobilitzat material	1.574.747,02	Capital social	520.000
Terrenys	172.224		
Edificacions i construccions	765.072		
Instal·lacions	610.828,02		
Mobiliari	25.875		
Equips de processament d'informació	748	Passiu no corrent	1.030.612,54
		Deutes a llarg termini	1.030.612,54
Immobilitzat immaterial	5.490		
Actiu corrent	20.000	Passiu corrent	49.624,48
Tresoreria	20.000	Deutes a curt termini	49.624,48

Taula 17: Balanç de situació inicial. Font: Elaboració pròpia.

	Any 1	Any 2	Any 3
ACTIU TOTAL	1.624.339,66	1.705.175,39	1.865.437,33
Actiu Fix	1.556.721,22	1.533.205,42	1.509.689,62
Immobilitzat material	1.574.747,02	1.574.747,02	1.574.747,02
Terrenys	172.224	172.224	172.224
Edificacions i construccions	765.072	765.072	765.072
Instal·lacions	610.828,02	610.828,02	610.828,02
Mobiliari	25.875	25.875	25.875
Equips de processament d'informació	748	748	748
Immobilitzat Immaterial	5.490	5.490	5.490
Immobilitzat Immaterial	5.490	5.490	5.490
Immobilitzat financer	0	0	0
Inversions financeres	0	0	0
Amortització acumulada	23.515,8	47.031,6	70.547,4
Actiu Circulant	67.618,44	171.969,97	355.747,71
Tresoreria	67.618,44	171.969,97	287.743,24
	Any 1	Any 2	Any 3
PASIU + PN	1.544.029,50	1.538.953,35	1.545.692,44
Patrimoni Net	513.416,96	560.504,16	622.075,40
Fons Propis	520.000	520.000	520.000
Capital social	520.000	520.000	520.000
Reserves	0	0	0
Pèrdues i Guany (BN)	-6.583,04	40.504,16	102.075,40
Passiu exigible a llarg termini	978.449,18	923.617,05	865.979,59
Deutes a llarg termini	978.449,18	923.617,05	865.979,59
Passiu exigible a curt termini	52.163,36	54.832,14	57.637,45
Deutes a curt termini	52.163,36	54.832,14	57.637,45

Taula 18: Balanç de situació el primer trienni de l'hotel Reus Il·lustre. Font: Elaboració pròpia.

6.5 Anàlisi de viabilitat del projecte

Una manera senzilla per comprovar la viabilitat del projecte és utilitzar el Flux Net de Caixa o Cash Flow. Es tracta d'un criteri estàtic, és a dir, no te en compte el moment del temps en que es produeixen els fluxos.

Si el Cash Flow és positiu indica que la empresa és capaç de recuperar la inversió inicial i, a més, compta amb un excedent.

Any	1	2	3
Cash Flow	16.932,76	64.019,96	125.591,20

Taula 19: Evolució del Cash Flow. Font: Elaboració pròpia.

En la taula 19 es pot comprovar com el Cash Flow és per tot el primer trienni positiu, ascendint al llarg d'aquest. Per tant, l'hotel Reus Il·lustre pot fer front a les despeses i assolir cert benefici. Aquests resultats han estat comptabilitzats a partir d'una plantilla Excel facilitada per la Universitat de Màlaga on el valor es calcula automàticament sumant la dotació a l'amortització i el benefici net obtinguts del compte de pèrdues i guanys per a cada any.

En les taules 20 i 21 es pot observar com tant la rentabilitat econòmica com financera, creixen progressivament al llarg del trienni. La rentabilitat econòmica sorgeix de dividir el benefici abans d'interessos i impostos entre els actius totals. En canvi, la rentabilitat financera divideix el benefici net entre els fons propis.

Any 1	2'93%
Any 2	6'12%
Any 3	9'85%

Taula 20: Rentabilitat econòmica. Font: Elaboració pròpia

Any 1	-1'26%
Any 2	7'78%
Any 3	19'62%

Taula 21: Rentabilitat financera. Font: Elaboració pròpia.

VAN	1.187.160,41 €
TIR	13.386 %

Taula 22: Valors de viabilitat VAN i TIR. Font: Elaboració pròpia

En la taula 22 es poden observar els valors que ha obtingut l'hotel Reus Il·lustre pel VAN i el TIR. Ambdós resultats denoten la viabilitat del projecte.

El VAN (Valor Actual Net) fa referencia a la riquesa que genera el projecte de inversió actualitzada a zero. El seu valor positiu confirma la viabilitat del projecte.

El TIR permet mesurar la rentabilitat de la inversió. Es comprova que es viable ja que el valor del TIR es superior a la taxa d'actualització.

7. Estructura legal

En aquest apartat es justifica l'elecció de la forma jurídica que adoptarà l'empresa en funció dels avantatges i desavantatges així com els tràmits necessaris per la posada en marxa de l'hotel.

Amb la finalitat d'escollir la forma jurídica que millor s'adapta a les característiques de l'hotel Reus Il·lustre, s'ha accedit a la pàgina web del *Ministerio de Industria, Comercio y Turismo*. En aquesta pàgina dins l'apartat "crea tu empresa" hi ha la informació necessària per escollir la forma jurídica idònia.

Per prendre la decisió cal tenir en compte el tipus d'activitat que es desenvoluparà, la responsabilitat que s'està disposat a assumir (distingint entre limitada i il·limitada), el nombre de socis i el capital social del que es disposa.

En primer lloc cal fer una distinció entre el dos tipus de responsabilitats. La responsabilitat limitada és aquella on la persona física o jurídica respon únicament amb el capital aportat a l'empresa. En canvi, en el cas de la responsabilitat il·limitada es respon amb el capital de l'empresa i amb el patrimoni propi.

En el cas particular de l'hotel Reus Il·lustre, s'han establert tres ítems amb els que ha de comptar la forma jurídica escollida:

- Responsabilitat davant de terceres persones: Limitada.
- Nombre de socis: Un.
- Capital social: Sense límit legal o poca inversió.

Filtrant tots aquets ítems s'han obtingut un total de tres opcions: Societat Anònima, Societat de Responsabilitat Limitada i Societats Professionals.

La forma jurídica de Societat Anònima queda descartada ja que tot i necessitar un mínim d'un soci i tenir responsabilitat limitada, el capital social mínim és de 60.000€.

Per altra banda, les Societats Professionals estan destinades a professionals acreditats amb titulacions universitàries que s'uneixen sota una visió empresarial. Aquesta forma no és aplicable a l'hotel.

La Societat de Responsabilitat Limitada té forma jurídica pròpia i caràcter mercantil. Permet protegir el patrimoni personal dels socis (responsabilitat limitada) i requereix un menor capital que en les opcions descrites anteriorment, ja que el capital mínim és de 3.000€. Com que únicament hi hauria un soci que respon davant l'empresa, la denominació seria Societat Limitada Unipersonal.

A continuació s'analitzen els avantatges i desavantatges de una S.R.L.U (Societat Responsabilitat Limitada Unipersonal)

Avantatges

- Limitació de responsabilitat econòmica.
- Apropiada per la petita i mitjana empresa.
- Baix capital social mínim per començar l'activitat.
- Possibilitat d'aportar el capital social amb aportacions monetàries o béns.
- A nivell empresarial, és la forma jurídica més escollida.
- Ràpida constitució (es pot realitzar via telemàtica).
- Gestió més senzilla que les Societats Anònimes o Cooperatives.
- Sense límit màxim de socis.
- Facilitat per incorporar nous socis.

Inconvenients

- Complexitat de l'Impost sobre Societats.
- Obligatorietat de comptabilitat formal.
- No es permet la cotització en borsa.
- Obligació de comptar amb: llibre d'inventari, comptes anuals, llibre diari, llibre d'actes i llibre de socis.
- Necessitat d'escriptura pública per poder transmetre participacions.

Realitzant una comparativa d'avantatges i desavantatges entre les diverses formes jurídiques així com contrastant amb la pàgina web del *Ministerio de Industria, Comercio y Turismo*, s'arriba a la conclusió que la forma més idònia per l'hotel Reus Il·lustre és la Societat Limitada Unipersonal. S'establirà únicament un soci, jo mateixa, Mireia Villarraso Expósito. No obstant, la intenció de l'empresa es cercar nous socis que vulguin invertir en el projecte i evolucionar d'aquesta manera a una Societat Limitada.

Tràmits i constitució

Per la seva constitució és necessari conèixer que les societats limitades estan regulades sota el Real Decret Legislatiu 1/2010 del 2 de Juliol, amb la llei de societats de capital.

A continuació es mostren els tràmits necessaris per la constitució de l'empresa.

Primerament cal expedir el certificat negatiu del nom de la societat. En aquest document s'acredita que en l'actualitat no existeix cap altra societat amb el nom proposat. És un element indispensable per poder obtenir l'escriptura pública. Un cop acceptat s'inscriu al Registre Mercantil Central.

També és necessari obtenir un número d'identificació Fiscal. L'Agència Tributaria facilita primerament un número fiscal provisional i seguidament el definitiu. Aquest número estarà format per una lletra (indica la procedència de l'empresa) més set números aleatoris i un caràcter de control. Cal realitzar la sol·licitud abans de qualsevol prestació de servei o contractació del personal laboral i formular-se dins del mes següent a la data de constitució de la persona jurídica.

Seguidament es procedeix a la firma de l'escriptura pública davant notari. L'escriptura ha de contenir els elements següents:

- Identitat del soci.
- Voluntat de constituir una S.R.L.U.
- Aportació monetària.
- Identitat de la persona que s'encarrega de l'administració i de la representació social.
- Estatuts de la societat (denominació, objecte social, domicili social, capital social).

Finalment aquesta escriptura s'haurà d'inscriure al Registre Mercantil Provincial.

8. Conclusions

En aquest treball s'han pogut desenvolupar i posar en pràctica habilitats globals en quant a la projecció d'una nova empresa.

Els diferents anàlisis del treball han corroborat que Reus és un municipi idoni per la creació del nou hotel ja que disposa de molt potencial gràcies a la riquesa cultural, d'oci i restauració. A més, compta amb una localització estratègica dins la província de Tarragona i molt bones comunicacions amb la capital catalana.

El projecte de creació de l'hotel Reus Il·lustre és, sens dubte, un projecte innovador en el municipi de Reus donat que actualment no es troba cap hotel amb les mateixes característiques. Hi ha diversos factors que donen un valor afegit a l'establiment. En primer lloc la seva ubicació cèntrica, en segon lloc, l'emplaçament únic a l'interior d'un Bé Cultural d'Interès Local i en tercer lloc, la seva tematització inspirada en personatges il·lustres del municipi.

Al llarg de tot el projecte s'ha destacat que es tracta d'un hotel de capacitat molt limitada prenent especial importància el tracte amb el client, motiu pel qual el personal de l'hotel serà un element fonamental.

S'ha pogut comprovar que el màrqueting mixt està en alça i és un mètode de comunicació útil i contrastat que permetrà arribar amb èxit al client potencial que seran, principalment, parelles de nacionalitat espanyola.

A nivell econòmic s'obtenen ingressos a partir del segon any ja que l'hotel ha de fer front a una inversió inicial molt elevada sobretot deguda a la compra d'un edifici modernista. Per aquest motiu, concloc que tot i ser un negoci viable, caldria cercar inversors o socis que aportessin més capital social amb l'objectiu de reduir el deute bancari i poder obtenir beneficis el primer any.

Finalment cal destacar que tot i l'elevada inversió que suposa, aquest hotel aporta valor a la ciutat de Reus, ja que homenatja a la seva història i fills il·lustres i n'enalteix la riquesa cultural.

9. Bibliografia

- Agència Catalana del Patrimoni Cultural. (2020). *Eduard Toda, el primer egipciòleg català*. Recollit de Patrimoni Cultural: <http://patrimoni.gencat.cat/ca/histories/eduard-toda-el-primer-egiptoleg-catala>
- Agència Tributària de Catalunya. (2020). *Valors bàsics per a la comprovació de béns immobles*. Recollit de Agència Tributària de Catalunya: <https://atc.gencat.cat/ca/normativa-i-criteris/valoracions-immobiliaries/valors-basics/>
- Agencia Tributaria. (sense data). *Tabla de coeficientes de amortización lineal*. Recollit de Agencia Tributaria: https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_Segmentos_/Empresas_y_profesionales/Empresas/Impuesto_sobre_Sociedades/Periodos_impositivos_a_partir_de_1_1_2015/Base_imponible/Amortizacion/Tabla_de_coeficientes_de_amortizacion_lineal_.shtml
- Ajuntament de Reus. (2020). Recollit de Ajuntament de Reus: <https://www.reus.cat>
- AmenitiesPack Novotecnic. (2020). Recollit de AmenitiesPack Novotecnic: <https://www.amenitiespack.es>
- Boletín Económico de la Construcción. (2019). *Boletín Económico de la Construcción. 2019. 4o trimestre*. Boletín Económico de la Construcción.
- Booking Holdings Inc. (2020). *booking.com*. Recollit de booking.com: <https://www.booking.com>
- Cafés & Zumos. (2020). Recollit de Cafés & Zumos: <https://cafesyzumos.com>
- Casa Batlló. (2020). *Biografia d'Antoni Gaudí*. Recollit de Casa Batlló: <https://www.casabatllo.es/ca/antoni-gaudi/>
- cise. (sense data). *YUZZ. Manual del programa*.
- Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. (20 / 11 / 2012). Recollit de Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6268/1273566.pdf>
- Economistas sin fronteras. (sense data). *Formas jurídicas que puede adoptar una empresa*.
- Garcia de Pou. (2020). Recollit de Garcia de Pou: <https://www.garciadepou.com/cat/>
- Generalitat de Catalunya. (2020). Recollit de Observatori del Treball i Model Productiu: <http://observatorit treball.gencat.cat/ca/inici/>
- Ghamlouche, D. (26 / 02 / 2019). *Sociedad limitada unipersonal, la forma jurídica de muchos pequeños negocios*. Recollit de Autónomos y emprendedores: <https://www.autonomosyemprendedor.es/articulo/guias-de-emprendimiento/sociedad-limitada-unipersonal-forma-juridica-pequenos-negocios/20190225180945018955.html>
- Gobierno de España. Ministerio de industria, comercio y turismo. (2020). Recollit de Portal PYME: <http://www.ipyme.org/es-ES/>
- Google INC. (2020). *Reus*. Recollit de Google Trends: <https://trends.google.com/trends/explore?geo=ES-CT&q=reus>
- Hotel Centre Reus. (2020). Recollit de Hotel Centre Reus: <http://hotelcentrereus.com/>
- Hotel Reus Park. (2020). Recollit de Hotel Reus Park: <http://www.hotelreuspark.com>
- Hoteles Gargallo. (2020). Recollit de Hotel Gaudí Reus: <https://www.hotelgaudireus.com>

- IKEA. (2020). Recollit de IKEA: <https://www.ikea.com/es/ca/>
- indeed. (2020). *Salarios para empleos de Director/a de hotel en España*. Recollit de indeed: <https://www.indeed.es/salaries/director-de-hotel-Salaries>
- Institut d'Estadística de Catalunya. (2020). Recollit de Institut d'Estadística de Catalunya: <https://www.idescat.cat/>
- Instituto Nacional de Estadística. (2020). Recollit de Instituto Nacional de Estadística: <https://www.ine.es/>
- Jóvenes Empresarios. (2020). *Plan de inversiones y económico-financiero*. Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- LLEI 5/2012, del 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics. . (20 / 03 / 2012). Recollit de Portal Jurídic de Catalunya: https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa?documentId=603168&action=fitxa
- Maisons du Monde. (2020). Recollit de Maisons du Monde: <https://www.maisonsdumonde.com/>
- MASIA CRUSELLS DE HERMANOS MIGUEL BREA, S.L. (2020). Recollit de Brea's Hotel: <https://www.breashotel.es/es/>
- Núñez i Navarro. (2020). *Un dels grans arquitectes del Modernisme Català*. Recollit de Casa Lleó Morera Barcelona: <http://www.casalleomorera.com/ca/domenech-i-montaner/vida/>
- Nespresso. (2020). Recollit de Nespresso: <https://www.nespresso.com/es/ca/>
- Nombela, C. G. (15 / 03 / 2019). *Precios psicológicos: así funcionan*. Recollit de Forbes: <https://forbes.es/empresas/45135/precios-psicologicos-asi-funcionan/>
- Parlament de Catalunya. (2003). *Llei de Turisme de Catalunya*. Barcelona: Parlament de Catalunya.
- Pitarch i Morell, M. T. (2002). *Reus al segle XIX : fets i personatges rellevants*. Reus: Cambra Oficial de Comerç, Indústria i Navegació de Reus.
- Real Academia de la Historia. (2018). *Joaquim María Bartrina i d'Aixemús*. Recollit de Real Academia de la Historia: <http://dbe.rah.es/biografias/8113/joaquim-maria-bartrina-i-d-aixemus>
- Real Academia de la Historia. (2018). *Josep Tapiró Baró*. Recollit de Real Academia de la Historia: <http://dbe.rah.es/biografias/8488/josep-tapiro-baro>
- Redacció. (21 / 09 / 2018). *Les visites turístiques creixen a Reus un 17%*. Recollit de Indicador d'Economia: <https://www.indicadordeeconomia.com/actualitat/551/les-visites-turistiques-creixen-a-reus-un-17>
- Redacció. (09 / 10 / 2019). *Crece el turismo un 2,5% en Reus durante el verano*. Recollit de Diari de Tarragona: <https://www.diaridetarragona.com/reus/Crece-el-turismo-un-25-en-Reus-durante-el-verano-20191009-0054.html>
- Redacció Expansión. (11 / 02 / 2020). *La subida salarial pactada en convenio se queda en el 1,98% al comenzar 2020*. Recollit de Expansión: <https://www.expansion.com/economia/2020/02/11/5e42655ee5fdeae318b45d0.html>
- Redacció reusdigital.cat. (11 / 01 / 2020). *2020, l'Any Bartrina a Reus*. Recollit de reusdigital.cat: <http://reusdigital.cat/noticies/cultura/2020-lany-bartrina-reus>

- RESOLUCIÓ TSF/510/2018 de 23 de febrer per la qual es disposa la inscripció i la publicació del Conveni col·lectiu interprovincial del sector de la indústria d'hostaleria i turisme de Catalunya. (2018). *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. Recollit de Generalitat de Catalunya:
https://dogc.gencat.cat/ca/pdogc_canals_interns/pdogc_resultats_fitxa/index.html?action=fitxa&documentId=813567&language=es_ES&newLang=ca_ES
- Ruiz, J. (11 / 07 / 2018). *10 reusencs il·lustres que han deixat empremta al món* . Recollit de Tarragona Digital: <https://tarragonadigital.com/cultura-i-patrimoni/10-reusencs-il-lustres-que-han-deixat-empremta-al-mon>
- Ruiza, M. F. (2004). *Biografia de Antoni Gaudí*. Recollit de Biografías y Vidas. La enciclopèdia biográfica en línea.: <https://www.biografiasyvidas.com/biografia/g/gaudi.htm>
- Síndar Wood Solutions. (2020). Recollit de Síndar Wood Solutions: <http://www.sindar.es>
- Torres, C. P. (2001). *De la toponímia urbana de Reus. Les dones honorades als carrers de la ciutat*. Reus: Publicacions de l'Arxiu Municipal de Reus.

10. Annexos

Annex I. Normes Urbanístiques del PGOU de Reus (articles 173 a 183).

«Art. 173 Definició

Comprèn les illes del primer desenvolupament a l'exterior de l'antic recinte murallat, en alguns casos contigües a aquests i, en altres separades d'ell. En aquest darrer cas estan integrades en teixits urbans d'altra estructura i ús.

Art. 174 Objectius

En l'ordenació d'aquesta zona sobresurt l'objectiu del manteniment, i en molts casos, la regeneració de les característiques tipològiques dels habitatges, alhora que es posa atenció particular a les relacions entre els edificis i els escassos patis interiors que existeixen en unes illes de poca profunditat.

Art. 175 Sistema d'ordenació

S'aplica el Sistema d'ordenació segons alineació de vial.

Art. 176 Condicions d'edificació

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres específics:

- a) alineació*
- b) altura reguladora*
- c) espai lliure interior d'illa*
- d) composició de façana*
- e) mitgera*
- f) canvis de parcel·lació*

Els paràmetres a), b) i c) resten definits als plànols d'ordenació.

Art. 177 Alineació

La reculada de les plantes comportarà la solució visual de la continuïtat de la façana.

Art. 178 Altura reguladora màxima i mínima

1. L'altura reguladora de l'edificació i el nombre de les plantes queden fixats en els plànols d'ordenació.

2. La traducció del nombre de les plantes en altura reguladora es realitzarà segons el quadre següent:

<i>Indicació plànols</i>	<i>màxim plantes</i>	<i>altura màxima</i>
<i>3</i>	<i>p.b. + 2 p.pis</i>	<i>10</i>
<i>4</i>	<i>p.b. + 3 p.pis</i>	<i>13</i>

3. L'altura mínima serà de pb+2 pisos (9'50).

En tots els casos l'altura lliure de la planta baixa no serà superior a 3'50m, i l'altura, inclòs el forjat, a 3'75 m.

Excepcionalment es permetrà una altura reguladora superior quan els dos edificis contigus la superin.

L'altura màxima de la planta baixa es podrà modificar per adaptar-la a la dels edificis veïns.

L'altura dels edificis que donen façana al Tomb de Ravals es regularà segons la zona I Nucli Històric, o sigui, segons el previst el PERI del nucli antic, art. 43 i 49 de les Ordenances (planta baixa + entresol + 3 plantes = 6+9'50= 15'50 m.)

Art. 179 Fondària edificable i espai lliure interior d'illa.

1. L'espai lliure interior d'illa ve determinat per la fondària edificable assenyalada als plànols d'ordenació.

2. L'edificació a l'interior d'illa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, sense ultrapassar mai el màxim de 3,50 m amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb terrat pla a " la catalana ".

3. No es permeten les volades a l'interior d'illa.

Art. 180 Condició de concentració de celoberts

En els plànols d'ordenació s'assenyalen punts, a l'entorn dels quals s'han de concentrar els celoberts de ventilació dels edificis en les illes totalment edificables.

Per a la superfície reduïda de les parcel·les situades a aquestes illes, els celoberts podran tenir una superfície de 2x2 m; en el supòsit d'agrupar-se quatre parcel·les confrontades es permetrà un celobert de 4x4 m.

Art. 181 Composició façana i cossos sortints

Els buits de la façana, els cossos i elements sortints s'ordenaran segons eixos verticals. La separació d'aquests eixos no serà menor de 1'80 m, ni més gran de 3'60 m.

Les obertures tindran forma rectangular. Les dimensions del costat vertical no seran menors d 1,20 m. ni majors de 2,40 m. La separació de les obertures no serà menor de 0'60 m.

S'admeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 0,45 m. en carrers fins a 8 m d'amplada, i de 0'60 m en carrers més amples.

La forma d'aquests cossos volats serà rectangular, el desenvolupament en façana tan sols podrà ser continu en el primer pis, la separació de la mitgera serà de 0'45 m com a mínim, la llosa dels balcons de 0,20 m de gruix com a màxim i la barana poc opaca.

Als carrers Llovera, Ample, Sant Joan i Prat de la Riba s'admeten els cossos sortints tancats amb un vol màxim de 0'75 m i amb els següents condicionants: amplada mínima de façana 7m, separació mínima dels eixos verticals de composició de la façana 2,40 m, planta

aproximadament rectangular, amplada entre 2,40 i 3,60 m, situada la tribuna sobre l'eix de simetria de la façana, part massissa màxima 25% de la superfície.

Els ràfecs podran volar del pla de façana 0'30 m. en carrers fins a 8m. d'amplada i 0'45 m en carrers més amples.

La façana del Tomb de Ravals es regularà segons allò que es preveu per a la zona I Nucli Històric (PERI del nucli antic, art. 43 a 55 de les Ordenances.).

Amb un Estudi de detall d'una illa de cases d'un front de carrer, degudament justificat, podran modificar-se els anteriors paràmetres per a una millor integració en l'entorn.

Canvis de parcel·lació: per mantenir les condicions morfotipològiques dels teixits no s'admetran agrupacions de parcel·les de més de dos de les actuals si el resultat d'aquesta agregació supera una longitud de façana de 12 m en total. S'exceptuen d'aquesta norma els projectes situats dins els Polígons d'Actuació Urbanística o en parcel·les confrontants.

El tancament de l'immoble amb façana als carrers Sant Celestí, Verge Maria i Miró, i que limita amb les naus de Licors Massó E-194 tindrà la consideració de façana amb possibilitat d'obrir obertures en les plantes pis. En tota aquesta façana de ponent no es permetran cossos volats ni tribunes i les obertures seran sempre per sobre el nivell de la coberta de la nau existent.

Art. 182 Pla especial de reforma interior

Són d'aplicació les condicions de l'article 193.

Art. 183 Condicions d'ús

Són d'aplicació les condicions de l'article 194.»

Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic

Històricomfístic i Natural de Reus

E D I F I C I S I M M O B L E

Codi fixa

E-251

Data actualització fixa

07/07/2004

Denominació

Ca l'Àguera

Il·la

0403001

Parcel·la

9938030

Adreça

Sant Pere (raval de), 43-45

Nivell de protecció

Tipologia i estil

Residencial de renda

Any

1905-1908

Estat conservació

Regular

Autor

Pau Monguó Segura

Ús predominant actual

Residencial

Tipus de propietat

Horitzontal

B

Informació urbanística

PGOM:

Zonificació: EXAMPLES ANTICS (arts. 173 al 183)

Delimitació: líes del prior i desamortització i l'interior de l'antic recinte emmurallat.

Sistema d'ordenació: segons alineació de vall.

Alineació: segons plaçol d'ordenació.

Altura reguladora màxima: segons plaçol d'ordenació amb les següents característiques:

Indicació plaçols: 4 - Màxim nombre de plantes: PB + 3P - Altura màxima: 13.

L'altura dels edificis que donen façana al Tomb de Ravells es regularà segons el previst al PERI del Nudi Antic: PB + E• 3P ÷ 6 + 9,50 = 13,50.

Altura mínima: PB + 2P, equivalents a 9,50 m.

Altura màxima: de la PB 3,50 m. Per qüestions d'adaptació amb els edificis contigus es permetrà excepcionalment una altura addicional superior.

Fondador edificable: segons plaçol d'ordenació.

Úsos permessos: definits a l'art. 194. NNUU PGMO de Reus.

Catalogada per les Normes Subsidiàries Provincials.

Sup parcel·la

192,99m2

Ocup real parcel·la

194,03m2

Ocup permesa parcel·la

192,99m2

Dif ocupació

8,99m2

Sostre edificat

828m2

Sostre edificable

859,03m2

Dif sostre

-31,03m2

Nº plantes edificades

6

Nº plantes permeses

4+E

Dif nº plantes

+1

Altura edificable

15,50m

Conclusions urbanístiques i patrimonials

La protecció afecta la façana.

No ha esgotat l'ocupació màxima de parcel·la i i supera la profunditat permesa en les plantes pis ni el sostre edificable, però excedeix el nombre de plantes permeses.

D'acord amb l'article 33 de les Normes d'aquest Pla Especial, no es pot realitzar cap augment de sostre ni volum al no constituir una unitat mínima d'habitatge (100 m² sostre construït).

Com que té un nivell de protecció "B", es poden realitzar en aquest element les obres i intervencions assenyalades en l'art. 28 de les NNUU del present Pla Especial de Protecció del Patrimoni.

Sant Pere (raval), 43-45

E-251

Ca l' Anguera

Edifici de planta baixa, entresol i tres pisos, amb les obertures distribuïdes seguint quatre eixos verticals. A part de composició de l'entrada que enllaça les plantes baixes i l'entresol en el seu aspecte compostiu formal.

A la planta baixa hi predomina la pedra, mentre que a la resta de la façana destaca l'ús d'estucat imitant un aparell de carreus regulars de pedra. La decoració, esgrafiada, és dominada per l'ús de decoració escultòrica floral exuberant, localitzada a la cornisa superior de l'edifici, i als espais inferiors dels ampis dels balcons. D'estil floral carregat tant a la façana com a l'entrada, cada element, tant estructural com ornamental, es basa en el món vegetal. En tota la façana ressalta el particular caràcter modernista de les baranes dels balcons tant en el seu tractament com en els seus ornaments.

A l'interior de l'edifici en destaquen els paviments, els alicatats i els sostres.

Bibliografia i documentació:

AAVV: 67 *Façanes modernistes de Reus*. Escola Taller Mas Carandell. Reus, 1995.

AAVV: *Ordenances del Pla Especial de Reforma del Casc Antic de Reus*.

AHMR. Expedient 39/1905.

AJUNTAMENT DE REUS: *Reus. Ciutat Modernista*. Patronat Municipal de Turisme i Comerç. Ed. Mediterrània.

AMIGÓ, Ramon: *De raval endins*. Tarragona, Diari de Tarragona, 1993.

ANGUERA, Pere: *Urbanisme i arquitectura de Reus*. Reus, Fundació Caixa de Pensions, 1988.

GORT, Ezequiel; GORT, Josep Maria: *Reus: la formació d'una ciutat*. Reus, Ajuntament de Reus-Carrutxa, 1987.

MARCH, Jordi: *Catàleg de l'Arquitectura Modernista de Reus*. Ajuntament de Reus; Universitat de Barcelona. Reus, setembre 2001. Document inèdit.



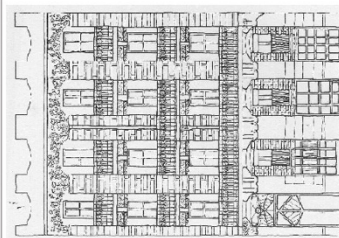
Fotoplà



Fons - Figura



Fotografia



Altres informacions

Annex III. Costos desglossats d'equips i aplicacions informàtiques.

Equips i aplicacions informàtiques			
Concepte	Preu unitari	Unitats necessàries	Preu final (€)
Ordinador fix	448	1	448
Ordinador portàtil	250	1	250
Impressora	50	1	50
Programari	100	1	100
Total			848

Taula 23: Costos en equips i aplicacions informàtiques per l'hotel Reus II-lustre. Font: Elaboració pròpia.

Annex IV. Costos desglossats del mobiliari i decoració per l'hotel Reus Il·lustre.

Mobiliari i decoració			
Concepte	Preu unitari	Unitats necessàries	Preu final (€)
Mobiliari habitacions			
Llit matrimoni	180	20	3.600
Llit auxiliar individual	60	10	600
Armari	180	20	3.600
Llum	15	20	300
Roba llit matrimoni	30	40	1.200
Roba llit individual	20	20	400
Tauleta nit	25	40	1.000
Taula auxiliar amb butaca	150	20	3.000
Televisió	280	20	5.600
Cafetera	60	20	1.200
Mobiliari bany			
Conjunt mobles bany	229	20	4.580
Roba bany	3	40	120
Assecador	18,5	20	370
Mobiliari recepció			
Cadires	60	1	60
Taulell	245	1	245
Total			25.875

Taula 24: Resum costos en mobiliari i decoració per l'hotel Reus Il·lustre. Font: Elaboració pròpia.

Annex V: Amortització del préstec.

Mes	Quota	Pagament interessos	Pagament principal	Capital pendent amortitzar
Inici				1.080.237,02 €
Mes 1	8.542,45 €	4.500,99 €	4.041,46 €	1.076.195,56 €
Mes 2	8.542,45 €	4.484,15 €	4.058,30 €	1.072.137,26 €
Mes 3	8.542,45 €	4.467,24 €	4.075,21 €	1.068.062,06 €
Mes 4	8.542,45 €	4.450,26 €	4.092,19 €	1.063.969,87 €
Mes 5	8.542,45 €	4.433,21 €	4.109,24 €	1.059.860,63 €
Mes 6	8.542,45 €	4.416,09 €	4.126,36 €	1.055.734,27 €
Mes 7	8.542,45 €	4.398,89 €	4.143,55 €	1.051.590,72 €
Mes 8	8.542,45 €	4.381,63 €	4.160,82 €	1.047.429,90 €
Mes 9	8.542,45 €	4.364,29 €	4.178,15 €	1.043.251,75 €
Mes 10	8.542,45 €	4.346,88 €	4.195,56 €	1.039.056,19 €
Mes 11	8.542,45 €	4.329,40 €	4.213,04 €	1.034.843,14 €
Mes 12	8.542,45 €	4.311,85 €	4.230,60 €	1.030.612,54 €
Total any 1	102.509,35 €	52.884,87 €	49.624,48 €	1.030.612,54 €
Mes 13	8.542,45 €	4.294,22 €	4.248,23 €	1.026.364,32 €
Mes 14	8.542,45 €	4.276,52 €	4.265,93 €	1.022.098,39 €
Mes 15	8.542,45 €	4.258,74 €	4.283,70 €	1.017.814,69 €
Mes 16	8.542,45 €	4.240,89 €	4.301,55 €	1.013.513,13 €
Mes 17	8.542,45 €	4.222,97 €	4.319,47 €	1.009.193,66 €
Mes 18	8.542,45 €	4.204,97 €	4.337,47 €	1.004.856,19 €
Mes 19	8.542,45 €	4.186,90 €	4.355,54 €	1.000.500,64 €
Mes 20	8.542,45 €	4.168,75 €	4.373,69 €	996.126,95 €
Mes 21	8.542,45 €	4.150,53 €	4.391,92 €	991.735,03 €
Mes 22	8.542,45 €	4.132,23 €	4.410,22 €	987.324,82 €
Mes 23	8.542,45 €	4.113,85 €	4.428,59 €	982.896,23 €
Mes 24	8.542,45 €	4.095,40 €	4.447,04 €	978.449,18 €
Total Any 2	102.509,35 €	50.345,99 €	52.163,36 €	978.449,18 €
Mes 25	8.542,45 €	4.076,87 €	4.465,57 €	973.983,61 €
Mes 26	8.542,45 €	4.058,27 €	4.484,18 €	969.499,43 €
Mes 27	8.542,45 €	4.039,58 €	4.502,86 €	964.996,56 €
Mes 28	8.542,45 €	4.020,82 €	4.521,63 €	960.474,94 €
Mes 29	8.542,45 €	4.001,98 €	4.540,47 €	955.934,47 €
Mes 30	8.542,45 €	3.983,06 €	4.559,39 €	951.375,08 €
Mes 31	8.542,45 €	3.964,06 €	4.578,38 €	946.796,70 €
Mes 32	8.542,45 €	3.944,99 €	4.597,46 €	942.199,24 €
Mes 33	8.542,45 €	3.925,83 €	4.616,62 €	937.582,63 €
Mes 34	8.542,45 €	3.906,59 €	4.635,85 €	932.946,78 €
Mes 35	8.542,45 €	3.887,28 €	4.655,17 €	928.291,61 €
Mes 36	8.542,45 €	3.867,88 €	4.674,56 €	923.617,05 €
Total Any 3	102.509,35 €	47.677,21 €	54.832,14 €	923.617,05 €
Mes 37	8.542,45 €	3.848,40 €	4.694,04 €	918.923,00 €
Mes 38	8.542,45 €	3.828,85 €	4.713,60 €	914.209,40 €
Mes 39	8.542,45 €	3.809,21 €	4.733,24 €	909.476,16 €
Mes 40	8.542,45 €	3.789,48 €	4.752,96 €	904.723,20 €
Mes 41	8.542,45 €	3.769,68 €	4.772,77 €	899.950,44 €
Mes 42	8.542,45 €	3.749,79 €	4.792,65 €	895.157,79 €

Mes 43	8.542,45 €	3.729,82 €	4.812,62 €	890.345,16 €
Mes 44	8.542,45 €	3.709,77 €	4.832,67 €	885.512,49 €
Mes 45	8.542,45 €	3.689,64 €	4.852,81 €	880.659,68 €
Mes 46	8.542,45 €	3.669,42 €	4.873,03 €	875.786,65 €
Mes 47	8.542,45 €	3.649,11 €	4.893,33 €	870.893,32 €
Mes 48	8.542,45 €	3.628,72 €	4.913,72 €	865.979,59 €
Total Any 4	102.509,35 €	44.871,89 €	57.637,45 €	865.979,59 €
Mes 49	8.542,45 €	3.608,25 €	4.934,20 €	861.045,39 €
Mes 50	8.542,45 €	3.587,69 €	4.954,76 €	856.090,64 €
Mes 51	8.542,45 €	3.567,04 €	4.975,40 €	851.115,24 €
Mes 52	8.542,45 €	3.546,31 €	4.996,13 €	846.119,11 €
Mes 53	8.542,45 €	3.525,50 €	5.016,95 €	841.102,16 €
Mes 54	8.542,45 €	3.504,59 €	5.037,85 €	836.064,30 €
Mes 55	8.542,45 €	3.483,60 €	5.058,84 €	831.005,46 €
Mes 56	8.542,45 €	3.462,52 €	5.079,92 €	825.925,54 €
Mes 57	8.542,45 €	3.441,36 €	5.101,09 €	820.824,45 €
Mes 58	8.542,45 €	3.420,10 €	5.122,34 €	815.702,10 €
Mes 59	8.542,45 €	3.398,76 €	5.143,69 €	810.558,42 €
Mes 60	8.542,45 €	3.377,33 €	5.165,12 €	805.393,30 €
Total Any 5	102.509,35 €	41.923,05 €	60.586,29 €	805.393,30 €
Mes 61	8.542,45 €	3.355,81 €	5.186,64 €	800.206,66 €
Mes 62	8.542,45 €	3.334,19 €	5.208,25 €	794.998,41 €
Mes 63	8.542,45 €	3.312,49 €	5.229,95 €	789.768,45 €
Mes 64	8.542,45 €	3.290,70 €	5.251,74 €	784.516,71 €
Mes 65	8.542,45 €	3.268,82 €	5.273,63 €	779.243,08 €
Mes 66	8.542,45 €	3.246,85 €	5.295,60 €	773.947,49 €
Mes 67	8.542,45 €	3.224,78 €	5.317,66 €	768.629,82 €
Mes 68	8.542,45 €	3.202,62 €	5.339,82 €	763.290,00 €
Mes 69	8.542,45 €	3.180,37 €	5.362,07 €	757.927,93 €
Mes 70	8.542,45 €	3.158,03 €	5.384,41 €	752.543,52 €
Mes 71	8.542,45 €	3.135,60 €	5.406,85 €	747.136,67 €
Mes 72	8.542,45 €	3.113,07 €	5.429,38 €	741.707,29 €
Total Any 6	102.509,35 €	38.823,34 €	63.686,00 €	741.707,29 €
Mes 73	8.542,45 €	3.090,45 €	5.452,00 €	736.255,29 €
Mes 74	8.542,45 €	3.067,73 €	5.474,72 €	730.780,58 €
Mes 75	8.542,45 €	3.044,92 €	5.497,53 €	725.283,05 €
Mes 76	8.542,45 €	3.022,01 €	5.520,43 €	719.762,62 €
Mes 77	8.542,45 €	2.999,01 €	5.543,43 €	714.219,19 €
Mes 78	8.542,45 €	2.975,91 €	5.566,53 €	708.652,65 €
Mes 79	8.542,45 €	2.952,72 €	5.589,73 €	703.062,93 €
Mes 80	8.542,45 €	2.929,43 €	5.613,02 €	697.449,91 €
Mes 81	8.542,45 €	2.906,04 €	5.636,40 €	691.813,51 €
Mes 82	8.542,45 €	2.882,56 €	5.659,89 €	686.153,62 €
Mes 83	8.542,45 €	2.858,97 €	5.683,47 €	680.470,15 €
Mes 84	8.542,45 €	2.835,29 €	5.707,15 €	674.762,99 €
Total Any 7	102.509,35 €	35.565,04 €	66.944,30 €	674.762,99 €
Mes 85	8.542,45 €	2.811,51 €	5.730,93 €	669.032,06 €
Mes 86	8.542,45 €	2.787,63 €	5.754,81 €	663.277,25 €
Mes 87	8.542,45 €	2.763,66 €	5.778,79 €	657.498,46 €

Mes 88	8.542,45 €	2.739,58 €	5.802,87 €	651.695,59 €
Mes 89	8.542,45 €	2.715,40 €	5.827,05 €	645.868,54 €
Mes 90	8.542,45 €	2.691,12 €	5.851,33 €	640.017,21 €
Mes 91	8.542,45 €	2.666,74 €	5.875,71 €	634.141,51 €
Mes 92	8.542,45 €	2.642,26 €	5.900,19 €	628.241,32 €
Mes 93	8.542,45 €	2.617,67 €	5.924,77 €	622.316,54 €
Mes 94	8.542,45 €	2.592,99 €	5.949,46 €	616.367,08 €
Mes 95	8.542,45 €	2.568,20 €	5.974,25 €	610.392,84 €
Mes 96	8.542,45 €	2.543,30 €	5.999,14 €	604.393,69 €
Total Any 8	102.509,35 €	32.140,05 €	70.369,30 €	604.393,69 €
Mes 97	8.542,45 €	2.518,31 €	6.024,14 €	598.369,56 €
Mes 98	8.542,45 €	2.493,21 €	6.049,24 €	592.320,32 €
Mes 99	8.542,45 €	2.468,00 €	6.074,44 €	586.245,87 €
Mes 100	8.542,45 €	2.442,69 €	6.099,75 €	580.146,12 €
Mes 101	8.542,45 €	2.417,28 €	6.125,17 €	574.020,95 €
Mes 102	8.542,45 €	2.391,75 €	6.150,69 €	567.870,26 €
Mes 103	8.542,45 €	2.366,13 €	6.176,32 €	561.693,94 €
Mes 104	8.542,45 €	2.340,39 €	6.202,05 €	555.491,88 €
Mes 105	8.542,45 €	2.314,55 €	6.227,90 €	549.263,99 €
Mes 106	8.542,45 €	2.288,60 €	6.253,85 €	543.010,14 €
Mes 107	8.542,45 €	2.262,54 €	6.279,90 €	536.730,24 €
Mes 108	8.542,45 €	2.236,38 €	6.306,07 €	530.424,17 €
Total Any 9	102.509,35 €	28.539,82 €	73.969,53 €	530.424,17 €
Mes 109	8.542,45 €	2.210,10 €	6.332,34 €	524.091,82 €
Mes 110	8.542,45 €	2.183,72 €	6.358,73 €	517.733,09 €
Mes 111	8.542,45 €	2.157,22 €	6.385,22 €	511.347,87 €
Mes 112	8.542,45 €	2.130,62 €	6.411,83 €	504.936,04 €
Mes 113	8.542,45 €	2.103,90 €	6.438,55 €	498.497,49 €
Mes 114	8.542,45 €	2.077,07 €	6.465,37 €	492.032,12 €
Mes 115	8.542,45 €	2.050,13 €	6.492,31 €	485.539,81 €
Mes 116	8.542,45 €	2.023,08 €	6.519,36 €	479.020,45 €
Mes 117	8.542,45 €	1.995,92 €	6.546,53 €	472.473,92 €
Mes 118	8.542,45 €	1.968,64 €	6.573,80 €	465.900,12 €
Mes 119	8.542,45 €	1.941,25 €	6.601,20 €	459.298,92 €
Mes 120	8.542,45 €	1.913,75 €	6.628,70 €	452.670,22 €
Total Any 10	102.509,35 €	24.755,40 €	77.753,95 €	452.670,22 €
Mes 121	8.542,45 €	1.886,13 €	6.656,32 €	446.013,90 €
Mes 122	8.542,45 €	1.858,39 €	6.684,05 €	439.329,85 €
Mes 123	8.542,45 €	1.830,54 €	6.711,90 €	432.617,94 €
Mes 124	8.542,45 €	1.802,57 €	6.739,87 €	425.878,07 €
Mes 125	8.542,45 €	1.774,49 €	6.767,95 €	419.110,12 €
Mes 126	8.542,45 €	1.746,29 €	6.796,15 €	412.313,97 €
Mes 127	8.542,45 €	1.717,97 €	6.824,47 €	405.489,49 €
Mes 128	8.542,45 €	1.689,54 €	6.852,91 €	398.636,59 €
Mes 129	8.542,45 €	1.660,99 €	6.881,46 €	391.755,13 €
Mes 130	8.542,45 €	1.632,31 €	6.910,13 €	384.845,00 €
Mes 131	8.542,45 €	1.603,52 €	6.938,92 €	377.906,07 €
Mes 132	8.542,45 €	1.574,61 €	6.967,84 €	370.938,23 €
Total Any 11	102.509,35 €	20.777,36 €	81.731,99 €	370.938,23 €

Mes 133	8.542,45 €	1.545,58 €	6.996,87 €	363.941,37 €
Mes 134	8.542,45 €	1.516,42 €	7.026,02 €	356.915,34 €
Mes 135	8.542,45 €	1.487,15 €	7.055,30 €	349.860,04 €
Mes 136	8.542,45 €	1.457,75 €	7.084,70 €	342.775,35 €
Mes 137	8.542,45 €	1.428,23 €	7.114,21 €	335.661,13 €
Mes 138	8.542,45 €	1.398,59 €	7.143,86 €	328.517,28 €
Mes 139	8.542,45 €	1.368,82 €	7.173,62 €	321.343,65 €
Mes 140	8.542,45 €	1.338,93 €	7.203,51 €	314.140,14 €
Mes 141	8.542,45 €	1.308,92 €	7.233,53 €	306.906,61 €
Mes 142	8.542,45 €	1.278,78 €	7.263,67 €	299.642,94 €
Mes 143	8.542,45 €	1.248,51 €	7.293,93 €	292.349,01 €
Mes 144	8.542,45 €	1.218,12 €	7.324,32 €	285.024,69 €
Total Any 12	102.509,35 €	16.595,80 €	85.913,55 €	285.024,69 €
Mes 145	8.542,45 €	1.187,60 €	7.354,84 €	277.669,84 €
Mes 146	8.542,45 €	1.156,96 €	7.385,49 €	270.284,35 €
Mes 147	8.542,45 €	1.126,18 €	7.416,26 €	262.868,09 €
Mes 148	8.542,45 €	1.095,28 €	7.447,16 €	255.420,93 €
Mes 149	8.542,45 €	1.064,25 €	7.478,19 €	247.942,74 €
Mes 150	8.542,45 €	1.033,09 €	7.509,35 €	240.433,39 €
Mes 151	8.542,45 €	1.001,81 €	7.540,64 €	232.892,75 €
Mes 152	8.542,45 €	970,39 €	7.572,06 €	225.320,69 €
Mes 153	8.542,45 €	938,84 €	7.603,61 €	217.717,08 €
Mes 154	8.542,45 €	907,15 €	7.635,29 €	210.081,79 €
Mes 155	8.542,45 €	875,34 €	7.667,10 €	202.414,69 €
Mes 156	8.542,45 €	843,39 €	7.699,05 €	194.715,63 €
Total Any 13	102.509,35 €	12.200,30 €	90.309,05 €	194.715,63 €
Mes 157	8.542,45 €	811,32 €	7.731,13 €	186.984,50 €
Mes 158	8.542,45 €	779,10 €	7.763,34 €	179.221,16 €
Mes 159	8.542,45 €	746,75 €	7.795,69 €	171.425,47 €
Mes 160	8.542,45 €	714,27 €	7.828,17 €	163.597,30 €
Mes 161	8.542,45 €	681,66 €	7.860,79 €	155.736,51 €
Mes 162	8.542,45 €	648,90 €	7.893,54 €	147.842,96 €
Mes 163	8.542,45 €	616,01 €	7.926,43 €	139.916,53 €
Mes 164	8.542,45 €	582,99 €	7.959,46 €	131.957,07 €
Mes 165	8.542,45 €	549,82 €	7.992,62 €	123.964,45 €
Mes 166	8.542,45 €	516,52 €	8.025,93 €	115.938,52 €
Mes 167	8.542,45 €	483,08 €	8.059,37 €	107.879,15 €
Mes 168	8.542,45 €	449,50 €	8.092,95 €	99.786,20 €
Total Any 14	102.509,35 €	7.579,91 €	94.929,43 €	99.786,20 €
Mes 169	8.542,45 €	415,78 €	8.126,67 €	91.659,53 €
Mes 170	8.542,45 €	381,91 €	8.160,53 €	83.499,00 €
Mes 171	8.542,45 €	347,91 €	8.194,53 €	75.304,47 €
Mes 172	8.542,45 €	313,77 €	8.228,68 €	67.075,79 €
Mes 173	8.542,45 €	279,48 €	8.262,96 €	58.812,83 €
Mes 174	8.542,45 €	245,05 €	8.297,39 €	50.515,44 €
Mes 175	8.542,45 €	210,48 €	8.331,96 €	42.183,47 €
Mes 176	8.542,45 €	175,76 €	8.366,68 €	33.816,79 €
Mes 177	8.542,45 €	140,90 €	8.401,54 €	25.415,25 €
Mes 178	8.542,45 €	105,90 €	8.436,55 €	16.978,70 €

Mes 179	8.542,45 €	70,74 €	8.471,70 €	8.507,00 €
Mes 180	8.542,45 €	35,45 €	8.507,00 €	- €
Total Any 15	102.509,35 €	2.723,14 €	99.786,20 €	- €

Taula 25: Amortització del préstec. Font: Elaboració pròpia utilitzant plantilla excel "Económico-financiero".