



INFORME ECONÒMIC DE L'EXPLOTACIÓ DE L'ALBERG DEL PARC NATURAL DEL PORTS D'ALFARA DE CARLES

L'alberg del Parc Natural dels Ports d'Alfara de Carles (en endavant, l'alberg) és una edificació que disposa de la llicència d'alberg.

La capacitat d'aquest alberg és de 32 llits. Tot i que, segons projecte inicial, la capacitat havia de ser de 34 places i així consta en la resolució del Consell Comarcal del Baix Ebre on s'inscriu aquest alberg com a instal·lació destinada a activitats de lleure amb infants i joves, una inspecció posterior va determinar que la capacitat real és de 32 llits.

En base a aquesta xifra de número màxim de pernoctacions diàries, pernoctacions reals que es tenen registrades durant els anys 2014-2015 de la concessió, número d'àpats que es poden arribar a servir al marge de la gent allotjada a l'alberg i número d'activitats que puguin oferir s'ha fet una aproximació dels ingressos.

Pel que fa al càlcul dels costos s'ha tingut en compte les despeses de funcionament que hauran d'anar a càrrec de l'adjudicatari. Per una banda, les despeses generals independents del volum d'ocupació (cànon, assegurança, revisions, taxes municipals, etc.) i, per altra banda, les despeses que varien en funció de l'ocupació i ús de l'alberg (llum, gas, alimentació i material fungible).

Càlcul dels costos

Tots els costos que es detallen a continuació són costos que el Parc Natural ha hagut de fer front durant els anys en que l'alberg ha estat tancat, sense concessió, i altres que s'han calculat en funció d'un hipotètic volum de negoci. Volum que és el que s'ha establert alhora de calcular els ingressos que es poden obtenir de mitja en l'alberg.

Aquestes despeses són anuals o bé quan és una despesa que es paga bianualment o superior, s'ha fet la part proporcional per cada any.



Despesa	Import (€)	A càrrec
Revisions per prevenció de la legionel·losi i control aigua consum humà	1.000,00	Adjudicatari
Consum gas propà	3.000,00	Adjudicatari
Revisió manteniment gas propà (revisió anual, cada 5 anys i cada 15 retimbrat)	300,00	Adjudicatari
Revisió de manteniment instal·lació calefacció i ACS	300,00	Adjudicatari
Consum electricitat	4.200,00	Adjudicatari
Revisió anual instal·lació elèctrica	48,48	Adjudicatari
Taxa Subministrament aigua	130,48	Adjudicatari
Taxa escombraries i clavegueram	168,00	Adjudicatari
Revisió manteniment extintors i BIE	200,00	Adjudicatari
Revisió manteniment sistema antiincendis cuina	180,00	Adjudicatari
Assegurança de responsabilitat civil ¹	300	Adjudicatari
Telefonia i internet	1.200,00	Adjudicatari
Material fungible (bombetes, material i productes de neteja)	1.000,00	Adjudicatari
Matèria prima servei de restauració (esmorzar, dinar i sopar)	25.000,00	Adjudicatari
Personal (2 persones)	50.000,00	Adjudicatari
Cànon	1.000,00	Adjudicatari
Reparacions i millores en l'edifici (revisions, goteres, termites, finestres...)	3.000,00	PN dels Ports
Inspecció obligatòria instal·lació elèctrica (ECA) - 5 anys	250,84	PN dels Ports
IBI	1.532,53	Departament
Assegurança edifici	--	Departament
Total costos per any imputables	92.810,33	
Costos anuals adjudicatari	88.026,96	
Costos anuals Parc Natural	3.250,84	
Costos anuals Departament	1.532,53	

Càlcul dels ingressos

Per al càlcul dels ingressos s'ha partit de la base d'uns preus/tarifes dels diferents serveis obtinguts segons preu de mercat (s'han comparat diferents albergs de Catalunya).

S'ha calculat una ocupació mitja del 50% durant els cap de setmana (entenent des de divendres tarda fins diumenge migdia) i d'un 20% entre setmana (des de diumenge nit a divendres migdia).

Tarifes dels serveis que es poden oferir a l'alberg:

	Preu	IVA (10%)	Total
Majors de 12 anys			
mitja pensió	35,90	3,59	39,49
pensió complerta	46,10	4,61	50,71
dinar	10,50	1,05	11,55
allotjament + esmorzar	25,70	2,57	28,27

¹ Dada obtinguda de la consulta d'una asseguradora.

Nens de 4 a 12 anys			
mitja pensió	27,00	2,70	29,70
pensió complerta	36,00	3,60	39,60
dinar	9,00	0,90	9,90
allotjament + esmorzar	20,00	2,00	22,00

Supòsits de partida:

Perfil d'usuari: 60% majors de 12 anys i 40% entre 4 i 12 anys

Ocupació: 50% durant els cap de setmana i un 20% entre setmana

Distribució ocupació segons tipus estada: 40% allotjament + esmorzar, 50% mitja pensió i 10% pensió complerta.

A més a més es preveu que l'alberg tingui 200 dinars de gent que només ve a dinar a l'alberg.

Dies a l'any que pot estar obert l'alberg: 365 (104 dies que entren dins el cap de setmana i 261 dies entre setmana)

Amb totes aquestes dades s'ha fet el càlcul següent:

Total dies any			365
Número de caps de setmana:	52	en dies:	104
Resta de dies de l'any:			261

Capacitat total de l'alberg:	32
% estimat d'ocupació caps de setmana	50
% estimat d'ocupació resta de dies	20

Pernotacions en cap de setmana/any	1.664
Pernotacions entre setmana/any	1.670
Total d'ocupació esperada a l'any:	3.334

Distribució ocupació segons tipus estada (%)		Total número serveis
Allotjament + esmorzar	40	1.334
Mitja pensió	50	1.667
Pensió complerta	10	333
Dinars (gent que ve a fer activitats que organitza l'alberg o el Parc i que no estan allotjats en aquest)		200

Càlcul ingressos				
Allotjament + esmorzar	1.334	Preu	%ocupació	Ingrés (€)
	Majors de 12 anys	25,70	60	20.566,58
	Nens de 4 a 12 anys	20,00	40	10.670,08



Mitja pensió		1.667			
	Majors de 12 anys		35,90	60	35.911,49
	Nens de 4 a 12 anys		27,00	40	18.005,76
Pensió complerta		333			
	Majors de 12 anys		46,10	60	9.222,95
	Nens de 4 a 12 anys		36,00	40	4.801,54
Dinars		200			
	Majors de 12 anys		10,50	60	1.260,00
	Nens de 4 a 12 anys		9,00	40	720,00
Total ingressos any:					101.158,39

Balanç ingressos-costos durant els primers cinc anys de l'exploació de l'Alberg.

El balanç es fa sota el supòsit d'un increment de volum de negoci durant els propers cinc anys següent:

Any	% increment
2021 (any inici)	0,00
2022	10,00
2023	10,00
2024	5,00
2025	5,00

L'Increment del volum de negoci suposat és un increment molt moderat donat que no es tenen dades quantitatives suficients per predir el comportament del negoci real i, per tant, a fi de garantir un volum de negoci sense falses expectatives s'opta per fer un càlcul contingut.

Durant el primer any no es contempla un increment del volum del negoci previst inicialment en aquest informe donat que es suposa que l'empresa haurà de dedicar part dels esforços a posar l'alberg a punt i garantir els serveis que es desprenen d'aquesta concessió pel que es troba acurat i realista partir d'un supòsit d'increment de negoci nul i, per tant, suposar que el volum de negoci que tindran durant el primer any és el supòsit de base d'aquest càlcul econòmic.

Pel que fa al 2n i 3r any es preveu que sí hi hagi un increment del 10% del volum de negoci respectivament ja que l'empresa haurà pogut dedicar més esforços a la part de comercialització i promoció de l'alberg i dels serveis que ofereix d'acord amb l'ús establert en aquesta concessió (activitats, lloguer espais etc.).

I pel 4t i 5é any es preveu també un increment de negoci però menor als dos anys anteriors ja que el volum mig de clients s'anirà assentant cap al final d'aquests 5 anys.

Els increments de volum de negoci s'apliquen sobre el volum de l'any anterior.

Aplicació d'aquests increments sobre el volum de negoci de l'any anterior:



Evolució ingressos durant els anys 2021-2025 (€)				
2021	2022	2023	2024	2025
101.158,39	111.274,23	122.401,66	128.521,74	134.947,83

Aquest increment del volum de negoci també afecta al volum i import de les despeses però no de manera directa ja que només algunes de les “partides” que conformen les despeses es veuen afectades i tenen un relació directa amb el volum de negoci. Aquestes despeses són les despeses de consums, de matèria prima i material fungible.

En la següent taula es detalla l'increment de despeses associades a l'adjudicatari en base l'increment de volum de negoci:



Evolució despeses durant els anys 2021-2025 (€)					
Concepte	2021	2022	2023	2024	2025
Revisions per prevenció de la legionel·losi i control aigua consum humà	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Consum gas propà	3.000,00	3.300,00	3.630,00	3.811,50	4.002,08
Revisió manteniment gas propà(revisió anual, cada 5 anys i cada 15 retimbrat)	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Revisió de manteniment instal·lació calefacció i ACS	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Consum electricitat	4.200,00	4.620,00	5.082,00	5.336,10	5.602,91
Revisió anual instal·lació elèctrica	48,48	48,48	48,48	48,48	48,48
Taxa Subministrament aigua	130,48	130,48	130,48	130,48	130,48
Taxa escombraries i clavegueram	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00
Revisió manteniment extintors i BIE	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Revisió manteniment sistema antiincendis cuina	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00
Assegurança de responsabilitat civil	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Telefonia i internet	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Material fungible (bombetes, material i productes de neteja...)	1.000,00	1.100,00	1.210,00	1.270,50	1.334,03
Material prima servei de restauració	25.000,00	27.500,00	30.250,00	31.762,50	33.350,63
Personal	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Cànon	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Costos anuals adjudicatari	88.026,96	91.346,96	94.998,96	97.007,56	99.116,59



Tenint en compte els ingressos i costos calculats així com el l'increment de negoci esperat i l'impost de societats, el balanç del negoci esperat és:

Balanç d'ingressos i despeses (€)						
	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Ingressos	101.158,39	111.274,23	122.401,66	128.521,74	134.947,83	598.303,85
Despeses	88.026,96	91.346,96	94.998,96	97.007,56	99.116,59	470.497,03
Benefici brut	13.131,43	19.927,27	27.402,70	31.514,18	35.831,24	127.806,82
Impost de societats <i>(30 % sobre Benefici brut)</i>	3.939,43	5.978,18	8.220,81	9.454,25	10.749,37	38.342,05
Benefici net	9.192,00	13.949,09	19.181,89	22.059,93	25.081,87	89.464,77

Jaume Vicens i Perpinyà

Sub-director General de Biodiversitat i Medi Natural

Signat electrònicament