



AJUNTAMENT
LA MORERA DE MONTSANT

ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMIC-FINANCERA

CONCESSIÓ DE SERVEI D'HOTEL-RESTAURANT

“EL BALCÓ DEL PRIORAT”

DE LA MORERA DE MONTSANT

Plaça Priorat, núm. 6 – 43361 LA MORERA DE MONTSANT – Telèfon i fax 977 82 71 12

E-mail: aj.morera@altanet.org CIF P4309700E – CODI 430960000



AJUNTAMENT

LA MORERA DE MONTSANT

A. OBJECTE.

L'Hotel-Restaurant "El Balcó del Priorat" és un equipament municipal situat al nucli urbà de La Morera de Montsant. Inaugurat l'any 1997, es troba ubicat en un edifici de tres plantes, amb una superfície de m2 per planta. La primera planta està destinada als serveis de restaurant i les altres dues són habitacions. L'any 2010, es va realitzar una remodelació de les dues plantes d'habitacions, passant de 13 a 10 habitacions dobles més àmplies, més una petita de servei, renovant els banys i també es va fer la instal·lació d'un ascensor.

Les instal·lacions estan en bon estat, la qual cosa fa factible la seva explotació.

L'Hotel-Restaurant "El Balcó del Priorat" de La Morera de Montsant serà gestionat per l'empresa o persona física que resulti adjudicatària mitjançant la concessió administrativa de servei.

La durada d'aquest contracte serà de quatre (4) anys. El contracte serà prorrogable per un (1) any més, llevat que l'adjudicatari o l'Ajuntament comuniqui la voluntat de no prorrogar el contracte a l'altra part amb una antelació de tres (3) mesos a la data de finalització del període inicial.

El servei es prestarà segons els horaris que s'ofereixen a la proposta presentada pel licitador. Per aquest estudi hem tingut en compte l'obertura de l'establiment durant tot l'any menys un mes de vacances, per tant s'han comptabilitzat 48 setmanes d'obertura. Per una bona explotació del servei, les vacances s'entén que es faran coincidir amb un mes dels períodes amb menys afluència de turisme al municipi.

B. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI.

Com a actuació prèvia a la contractació d'una concessió de serveis per a la gestió de l'Hotel-Restaurant, es redacta el present estudi de viabilitat econòmic financera. En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren la gestió i l'explotació de l'establiment, exposant les característiques i realitzant una valoració i justificació de la viabilitat econòmica del servei que es prestarà.

L'estudi de viabilitat econòmic financera es redacta de conformitat amb la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, (d'ara endavant LCSP), norma que exigeix que en els contractes de concessió de serveis, la tramitació de l'expedient vagi precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat d'aquests, vinculant si conclou en la inviabilitat d'un projecte. Tal com recull l'article 285 al punt segon, en els contractes de concessió de serveis, la tramitació de l'expedient anirà precedit de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o, en el seu cas, d'un estudi de viabilitat econòmic financera.

Plaça Priorat, núm. 6 – 43361 LA MORERA DE MONTSANT – Telèfon i fax 977 82 71 12

E-mail: aj.morera@altanet.org CIF P4309700E – CODI 430960000



AJUNTAMENT

LA MORERA DE MONTSANT

No s'estipula, no obstant això, en quins casos es podrà optar per una opció o una altra. El contingut d'aquest estudi, per analogia, serà l'establert en l'article 247.2 de la LCSP corresponent a les actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres. És per això que per a determinar la idoneïtat de l'una o l'altra figura d'estudi atendrem el que s'estableix en l'article 247.6 de la LCSP, que especifica que sempre que sigui de forma motivada "per la naturalesa de l'obra, per la seva finalitat o per la quantia de la inversió requerida", es podrà substituir l'elaboració d'un estudi de viabilitat, per un estudi de viabilitat econòmic financera quan es consideri suficient en atenció a la naturalesa i finalitat de l'obra o quantia de la inversió requerida.

En aquest cas, la contractació de la concessió de serveis per a l'explotació de l'Hotel-Restaurant "El Balcó del Priorat" es considera objecte d'una anàlisi de viabilitat econòmic financera, per la quantia que comporta l'explotació i el cànon a abonar.

C. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI.

La finalitat del contracte proposat és la gestió mitjançant la concessió de serveis de l'Hotel-Restaurant "El Balcó del Priorat", de titularitat de l'Ajuntament de La Morera de Montsant, sent aquesta susceptible d'explotació econòmica per particulars.

D. AVANTATGES QUE ACONSELLEN EL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS.

Conforme a l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell en virtut del qual un o diversos poders adjudicadors encomanen a títol onerós a una o diverses persones, naturals o jurídiques, la gestió d'un servei, la prestació del qual sigui de la seva titularitat o competència, i la contrapartida de la qual vingui constituïda bé pel dret a explotar els serveis objecte del contracte o bé per aquest dret acompanyat del de percebre un preu.

Aquest dret d'explotació dels serveis implica transferència al concessionari del risc operacional abastant el risc de demanda, el de subministrament o tots dos. S'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real dels serveis objecte del contracte i risc de subministrament relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular el risc que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda. (La transferència al concessionari del risc operacional implicarà l'exposició del servei a les incerteses del mercat).

Per tot l'anterior, l'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada ja que, per a l'entitat, suposa traslladar el risc operacional al concessionari, qui podrà gestionar amb el seu personal el servei, sense que l'Ajuntament disposi de personal ni mitjans adequats per a aquesta gestió.

D'altra banda, aquest risc comporta per al concessionari un estímul, qui amb una adequada gestió i una optimització de recursos pot veure augmentada la demanda del servei i per tant, els seus guanys. Al seu torn, aquest estímul servirà de revulsiu perquè la gestió, de cara a l'usuari, sigui el

Plaça Priorat, núm. 6 – 43361 LA MORERA DE MONTSANT – Telèfon i fax 977 82 71 12

E-mail: aj.morera@altanet.org CIF P4309700E – CODI 430960000



AJUNTAMENT

LA MORERA DE MONTSANT

més efectiva i adequada ja que un servei de qualitat comportarà un increment de la demanda i aquesta al seu torn, un augment dels guanys.

E. PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA D'ÚS I INGRESSOS.

E1.- USUARIS.

La demanda d'ús del servei es fonamenta en la població i els centres d'interès d'atracció turística amb què compta el municipi i la seva zona d'influència. Per a analitzar la demanda del servei ens basarem en l'afluència d'usuaris a aquest. L'afluència varia considerablement d'una localitat a una altra en funció de factors tan heterogenis com la densitat de població, densitat de comerços, topografia del terreny, climatologia, ofertes de serveis similars, accessibilitat, nivell de vida, qualitat de vida, etc.

El turisme al municipi de La Morera de Montsant és provinent tant del país com de l'estranger. Hem de tenir en compte el potencial que tenim a la comarca del Priorat, especialment vinculat al món de la producció del vi i a l'enoturisme, però també a altres valors com el paisatge o la cultura. En concret, a La Morera de Montsant, podem destacar els següents valors i centres d'interès:

- Tant el nucli de La Morera de Montsant com el d'Scala Dei es troben situats al peu de la Serra de Montsant, declarada parc natural.
- El nucli de La Morera és el principal punt de partida pels excursionistes i escaladors que accedeixen a la serra i acull la Seu del Parc Natural de Montsant
- Al nucli d'Scala Dei es troba el monument de la Cartoixa de Scala Dei, patrimoni cultural i històric emblemàtic de la comarca
- A nivell vinícola i vitivinícola, el municipi forma part del territori de la DOQ Priorat i compta amb 12 cellers al seu terme, molts dels quals ofereixen activitats d'enoturisme.
- Piscina municipal a 100 metres de l'Hotel, amb excepcionals vistes als cingles del Parc Natural de Montsant.
- La Serra de Montsant ha estat el primer espai de Catalunya amb doble protecció de la qualitat acústica i lumínica i La Morera de Montsant compta amb la certificació Starlight pel seu cel nocturn de qualitat.

Tots aquests elements fan que hi hagi una forta demanda hotelera i de restaurant i, vist que en el propi municipi no hi ha suficient oferta per afrontar-ho, és important donar el servei amb l'hotel restaurant "El Balcó del Priorat", que és l'únic allotjament hotelier del poble. Cal sumar a la demanda turística, la forta demanda de restauració tant de la pròpia població del municipi, de primera i de segona residència, així com la població dels municipis veïns, en tant que hi ha una oferta escassa.

Plaça Priorat, núm. 6 – 43361 LA MORERA DE MONTSANT – Telèfon i fax 977 82 71 12

E-mail: aj.morera@altanet.org CIF P4309700E – CODI 430960000



AJUNTAMENT

LA MORERA DE MONTSANT

Les dades de població del municipi de La Morera de Montsant es reflecteixen en la següent taula:

Descripció	Municipi
Padró – a 1 de gener 2021 (persones segons INE)	203

Alhora, es comptabilitza un nombre aproximat de 400 veïns de segona residència a tot el municipi.

E2.- INGRESSOS HOTEL-RESTAURANT EL BALCÓ DEL PRIORAT

S'ha de considerar que els càlculs són estimats en base a l'experiència que ha hagut fins ara. L'objectiu de la nova concessió és potenciar l'oferta des de l'Hotel i el Restaurant vista la falta d'oferta en el municipi i en la comarca del Priorat i la forta demanda existent.

Al municipi de La Morera de Montsant així com a la comarca del Priorat, hi ha poca oferta tant de restauració (hotel i restaurant) davant la forta demanda del turisme existent i de la pròpia demanda dels veïns dels municipis.

L'hotel actualment consta de 10 habitacions dobles i el restaurant té capacitat per 50 comensals. Anys enrere es disposava de més places al menjador, però en la darrera concessió es va optar per habilitar una part del menjador com a sala d'estar, reduint així la capacitat a 50 comensals. Tot i que sempre es pot optar per tornar la sala d'estar a ús de menjador i incrementar així el nombre de taules i cadires, en aquest estudi s'agafa aquesta quantitat com a referència.

Traient el mes que l'establiment estarà tancat per vacances, es pot considerar que durant 48 setmanes pot haver una bona activitat, tant a l'hotel com al restaurant, si es treballa una bona campanya de publicitat i difusió que permeti una bona explotació del servei al llarg de tot l'any.

Amb tot, cal tenir present que, en tota aquesta zona, hi ha èpoques de major afluència i èpoques de menys i que sempre entre setmana hi ha menys activitat que els caps de setmana. És per això que els càlculs s'han fet des d'un criteri de treure mitjanes del llarg de l'any i es diferencien valors d'entre setmana, comptant quatre dies laborables, a valors de cap de setmana.

Tot i que s'ha optat per comptabilitzar només ingressos d'allotjament a l'hotel i del restaurant, cal tenir en compte que també pot haver-hi uns ingressos per servei de cafeteria.

Pel que fa al Restaurant, agafem de referència els següents preus, considerant que el menú entre setmana és més econòmic, vista l'oferta del mercat:

- Preu menú entre setmana: 18€
- Preu menú cap de setmana: 25€

Plaça Priorat, núm. 6 – 43361 LA MORERA DE MONTSANT – Telèfon i fax 977 82 71 12

E-mail: aj.morera@altanet.org CIF P4309700E – CODI 430960000



AJUNTAMENT

LA MORERA DE MONTSANT

Es planteja una mitjana de 40 persones a menjar entre setmana i 90 persones els caps de setmana, sense diferenciar àpats de dinar o sopar.

Número comensals	Número setmanes	Preu menú	Total
40 entre setmana	48	18€	34.560€
90 cap de setmana	48	25€	108.000€
TOTAL			142.560€

Pel que fa a l'hotel, els preus que s'agafen de referència son:

- Preu 1 habitació doble + esmorzar: 90€
- Preu 1 habitació doble+ mitja pensió: 120€
- Preu 1 habitació doble+ pensió completa: 160€

Fent la mitjana per les 48 setmanes, es fa la següent previsió de reserves:

- 40% de les habitacions de dilluns a dijous
- 60% de divendres a diumenge, considerant mitjana també amb ponts i períodes vacacionals

Del total, comptabilitzem:

- 60% habitació i esmorzar,
- 30% habitació i mitja pensió,
- 10% habitació i pensió completa.

Així doncs:

- a) 40% de dilluns a dijous: 4 hab. x 4 dies/setm x 48 setm = **768 reserves d'habitacions a l'any**

Distribució 768 habitacions	Preu habitació	Total
60% hab. + esmorzar = 461 hab	90€	41.490€
30% hab. + MP = 230 hab.	120€	27.600€
10% hab. + PC = 77 hab.	160€	12.320€

Plaça Priorat, núm. 6 – 43361 LA MORERA DE MONTSANT – Telèfon i fax 977 82 71 12

E-mail: aj.morera@altanet.org CIF P4309700E – CODI 430960000



AJUNTAMENT

LA MORERA DE MONTSANT

TOTAL	81.410€
--------------	----------------

b) 60% de cap de setmana: 6 hab. x 3 dies/setm x 48 setm = **864 reserves d'habitacions a l'any**

Distribució 864 habitacions	Preu habitació	Total
60% hab. + esmorzar = 518 hab.	90€	46.620
30% hab. + MP = 259 hab.	120€	31.080
10% hab. + PC = 87 hab.	160€	13.920
TOTAL		91.620

TOTAL PREVIST RESERVES HABITACIONS: 173.030 €

TOTAL RESTAURANT + TOTAL HABITACIONS = 142.560 + 173.030 = 315.590 €

E3.- COSTOS DE L'HOTEL-RESTAURANT "EL BALCÓ DEL PRIORAT"

L'estimació de costos es refereix a despeses de personal i manteniment, assegurances, comunicacions i matèries primeres, així com de reparació i/o reposició de mobiliari.

COSTOS	IMPORT
CÀNON (500 €/mes)	6.000€
PERSONAL (4 PERSONES)	110.000€
MANTENIMENT	10.000€
ASSEGURANCES	2.000€
DESPESES I SUBMINISTRAMENTS (gasoil, llum, menjar i beure)	100.000€

Plaça Priorat, núm. 6 – 43361 LA MORERA DE MONTSANT – Telèfon i fax 977 82 71 12

E-mail: aj.morera@altanet.org CIF P4309700E – CODI 430960000



AJUNTAMENT

LA MORERA DE MONTSANT

TOTAL COSTOS	228.000€
---------------------	-----------------

F. VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ.

Prenent els resultats dels punts anteriors quant al càlcul d'ingressos i costos de l'explotació de l'Hotel-Restaurant, de manera anual el compte de resultats presenta les següents xifres:

INGRESSOS	315.590,00
COSTOS	228.000,00
BALANÇ	87.590,00

BALANÇ TOTAL DE LA CONCESSIÓ= 87.590€ x 4 ANYS = 350.360€

L'objecte de l'actuació preveu un canvi en la gestió i concessió de l'explotació de l'hotel restaurant, donant més servei durant tot l'any i tots els dies de la setmana, tant de restaurant com d'hotel. Tot i així, no s'ha de perdre de vista que al tractar-se d'un equipament públic, no hauríem d'aplicar criteris de beneficis, sinó de prestació de serveis.

Amb el mostrat fins a aquest punt es justifica la viabilitat econòmica de la concessió que es pretén contractar dels serveis de l'Hotel-Restaurant "El Balcó del Priorat".

Finalment reiterar que, la demanda real així com la despesa, és de difícil previsió quan depèn de la qualitat/preu del servei o del tracte subministrat. Les dades que es recullen en aquest informe es corresponen amb un servei acurat i de qualitat que haurà d'oferir el concessionari perquè es compleixin les estimacions previstes. En tot cas cal suposar que el concessionari posarà tots els mitjans al seu abast a fi d'obtenir la major demanda possible i rendibilitzar l'explotació.

Plaça Priorat, núm. 6 – 43361 LA MORERA DE MONTSANT – Telèfon i fax 977 82 71 12

E-mail: aj.morera@altanet.org CIF P4309700E – CODI 430960000