

Lunes, 15 de abril de 2024

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Montánchez

ANUNCIO. Exposición al público del Estudio de Viabilidad Económica Financiera y aprobación de la gestión indirecta del "Bar de la Piscina Municipal de Montánchez."

Expediente n.º: 282/2024.

Resolución con número y fecha establecidos al margen.

Procedimiento: Contrataciones.

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

Iniciado por este Ayuntamiento expediente de Contratación de Concesión de Servicio de Gestión y explotación del " Bar Piscina Municipal de Montánchez", contratación que tiene las siguientes características:

Nº de Expediente	282/2024		
Título /Denominación	Concesión de Servicio de Gestión y explotación del " Bar Piscina Municipal de Montánchez.		
Órg. Contratación	Ayuntamiento de Montánchez		
Unidad Promotora	Secretaría General		
Procedimiento	Abierto	Modalidad Contrato	Concesión de servicios



Lunes, 15 de abril de 2024

Tipo Tramitación	Ordinaria	Forma Adjudicación	Pluralidad de Criterios
CPV	55.110000-4 55.410000	Servicios de alojamiento hotelero. Servicio de Gestión de Bares	
Valor Estimado	26.432,45 €	Tipo Impuesto	IVA
Canon anual	5.000,00 €	Tipo Impositivo	1.050,00 € (21 %)
Total (impuestos incluidos)	6.050,00 €		
Aplicación presupuestaria	55006		
Lotes	NO	Plazo Ejecución / Fecha prev. fin Ejec.	Tres (3) meses y medio, aproximadamente , sin posibilidad de prórroga, desde, el primer fin de semana de mayo hasta los primeros días de septiembre de 2024.

Vista la siguiente memoria justificativa de la contratación de la concesión de los servicios de gestión y explotación del Bar de la Piscina Municipal de Montánchaez, que se deriva de las conclusiones que se extraen de los documentos anteriormente citados:

1. OBJETO: Concesión de Servicio para la Gestión y explotación del “ Bar Piscina Municipal de Montánchaez.”

Tipo de Contrato: Concesión de servicios.

Categoría: 17. Servicios de Hostelería y Restaurante.



Lunes, 15 de abril de 2024

Objeto del contrato: El objeto del contrato es la concesión del servicio de gestión y explotación del Bar de la Piscina Municipal de Montánchez, durante la temporada de verano 2024, sin posibilidad de prórroga, en la que se incluyen las siguientes prestaciones:

1. La gestión y explotación del Bar-Cafetería.
2. Limpieza, mantenimiento (Bar, aseos y recinto).
3. Contratación del personal necesario para la explotación de la Concesión (cocineros/as, camareros/as, limpiadores/as, etc).
4. Colaboración activa en todo tipo de iniciativas, acciones y proyectos promovidos por el Ayuntamiento de Montánchez con el fin de favorecer el desarrollo turístico y el crecimiento sostenible de la zona.

2. Código CPV:

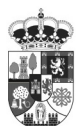
CPV	Descripción
55.110000-4	Servicios de alojamiento hotelero.
55.410000	Servicio de Gestión de Bares

3. División en lotes: NO.

La realización independiente de las diversas tareas que comprende la explotación dificultaría su correcta ejecución desde un punto de vista técnico. La optimización de los recursos que requiere este tipo de negocios, mediante la adecuada organización del personal deriva en una actividad compartida inviable. Sólo la gestión de estos servicios considerada en su conjunto constituye un modelo sostenible de negocio, y económicamente rentable.

Este contrato sirve al cumplimiento y realización de los fines institucionales del Ayuntamiento de Montánchez y, según obra en el expediente, viene a dar cobertura a la necesidad que se define a continuación:

El contrato que se promueve tiene por objeto dar respuesta a las necesidades de los/as usuarios/as de la Piscina Municipal de Montánchez. De esta manera, se posibilita dar una correcta atención a la ciudadanía, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, por el que este Ayuntamiento tiene encomendadas dentro de sus



Lunes, 15 de abril de 2024

competencias propias la de promoción deportiva y de tiempo libre.

Las características económicas de esta actividad la distancian del concepto de “servicio público”, sin perjuicio del interés social que se reconoce en su ejercicio.

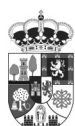
Es por esto por lo que se ofrece a los/as operadores/as privados/as del sector con la finalidad de asegurar la prestación de un servicio de calidad. En este sentido, persiste la utilidad pública de este establecimiento, que dota al municipio de Montánchez y sus alrededores de la infraestructura necesaria para incentivar el ocio en la época estival no sólo de los/as vecinos/as residentes, sino también de aquellos/as que vienen a disfrutar de sus vacaciones estivales y a los/as turistas de interior y de naturaleza que visitan la localidad y dando a conocer no sólo nuestro patrimonio cultural sino también el Gastronómico de la Sierra de Montánchez.

Según se desprende de lo anterior, esta necesidad está perfectamente definida, y está prevista en el marco de la actividad contractual programada por el Ayuntamiento de Montánchez.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, la relación entre la necesidad a cubrir y el objeto del presente contrato (gestión de un servicio público mediante concesión de servicios) es DIRECTA, CLARA Y PROPORCIONAL, y los fines perseguidos con este contrato son objetivos y permiten afirmar que el mismo se circunscribe dentro de un marco de contratación eficiente y sostenible.

4. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN.

- Canon anual (IVA excluido): 5.000,00 €.
- Tipo de IVA: 21 %: 1.050,00 €.
- Total (IVA incluido): 6.050,00 €.
- Valor estimado (IVA excluido): 26.432,45 €.
- El precio del contrato está constituido por el canon anual ofertado (IVA incluido).
- Sistema de determinación del precio: A tanto alzado.
- Anualidades y aplicaciones presupuestarias: Del presente contrato no se derivan gastos para el Ayuntamiento de Montánchez, sino los ingresos que se reconozcan con ocasión del devengo del canon que ha de abonar el/a contratista. El canon se hará efectivo por la cantidad que corresponda al mes en curso, debiendo ingresarse en la Tesorería del Ayuntamiento, a través de libramiento a cuenta de la mensualidad



Lunes, 15 de abril de 2024

correspondiente, entre los días 1 y 5 de cada mes, a excepción del primer mes, que se efectuará a la firma del contrato.

A estos efectos, se realizarán, en el momento de la formalización del contrato, las actuaciones que se estimen convenientes para reflejar, en la partida presupuestaria correspondiente (55006 para 2024), la previsión de ingresos que se deduzca para este Ayuntamiento de este acto, ya que este documento constituye un compromiso firme de pago del/a contratista.

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

1. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

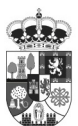
- Procedimiento de adjudicación: ABIERTO.
- Criterios de adjudicación: Pluralidad de Criterios.
- Justificación del procedimiento: Aunque el art. 131.2 LCSP dispone que el procedimiento restringido es el ordinario para la adjudicación de los contratos de concesión de servicios especiales del Anexo IV, el procedimiento abierto garantiza el principio de concurrencia y permite optar a la contratación a todo/a interesado/a que cumpla con los requisitos mínimos de solvencia establecidos.
- Tipo de tramitación: ORDINARIO.
- Sujeto a regulación armonizada: NO.
- Tramitación anticipada: NO.

Visto que se ha justificado en el estudio de viabilidad económico financiera que la concesión a favor de una empresa externa es la forma más sostenible y eficiente de gestionar el servicio.

Considerando lo dispuesto en el art. 85.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con las formas de gestión de los servicios públicos; y en uso de las atribuciones que me han sido conferidas, esta Alcaldía,

RESUELVE

Primero: Aprobar la gestión indirecta del “Bar de la Piscina Municipal de Montánchez”, como forma más sostenible y eficiente de gestionar el servicio, mediante la concesión de su explotación a favor de una empresa externa.



Lunes, 15 de abril de 2024

Segundo: Ordenar la tramitación correspondiente para la aprobación del estudio de viabilidad económico-financiera del contrato de concesión de servicio para de gestión y explotación del “Bar de la Piscina Municipal de Montánchez” suscrito en fecha 20/04/2023 por Director de Hacienda y Asistencia a EE.LL. de la Diputación de Cáceres, D. Fernando López Salazar y la Técnica de Administración General de dicha Diputación Provincial, D.ª Gloria Siomar Serván Soto, que sustituye al estudio de viabilidad que se regula en el art. 247.1 LCSP, una vez que así se ha justificado, aplicando, por analogía, el establecido en el artículo 247.2 de la LCSP, correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras.

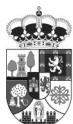
Tercero: Ordenar la exposición al público del estudio de viabilidad económico-financiera del contrato de concesión de los servicios de gestión y explotación comercial del “Bar Piscina Municipal de Montánchez”, suscrito en fecha 20/04/2023 por Director de Hacienda y Asistencia a EE.LL. de la Diputación de Cáceres, D. Fernando López Salazar y la Técnica de Administración General de dicha Diputación Provincial, D.ª Gloria Siomar Serván Soto, mediante la publicación en el BOP y en el perfil de contratante de la presente resolución, de manera que se inicie el cómputo del período de un mes durante el cual podrá ser consultado el documento en el perfil de contratante y en el tablón electrónico de anuncios de este Ayuntamiento, accesibles a través de Internet en la dirección:

<https://montanchez.sedelectronica.es>

para que puedan formularse cuantas observaciones se consideren oportunas.

Cuarto: Impulsar la tramitación del expediente de contratación de la concesión de los servicios de gestión y explotación comercial del “Bar de la Piscina Municipal de Montánchez” para su adjudicación, por el procedimiento ABIERTO, utilizando criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio, y teniendo en cuenta factores de carácter social y medioambiental, por un período de 3 meses y medio, aproximadamente, sin posibilidad de prórroga, con un canon anual inicial de 5.000,00 € más el IVA que, calculado al tipo impositivo del 21%, asciende a 1.050,00 €.

Quinto: Ordenar la redacción del pliego de cláusulas administrativas particulares, y del pliego de prescripciones técnicas, que han de regir la contratación, para su tramitación ordinaria y adjudicación en los términos y condiciones que se indican en los informes preparatorios que obran en el expediente; y recabar los informes jurídico y de fiscalización con carácter previo a su aprobación por la Alcaldía así como cualquier otro que, desde el punto de vista técnico, se



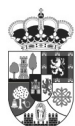
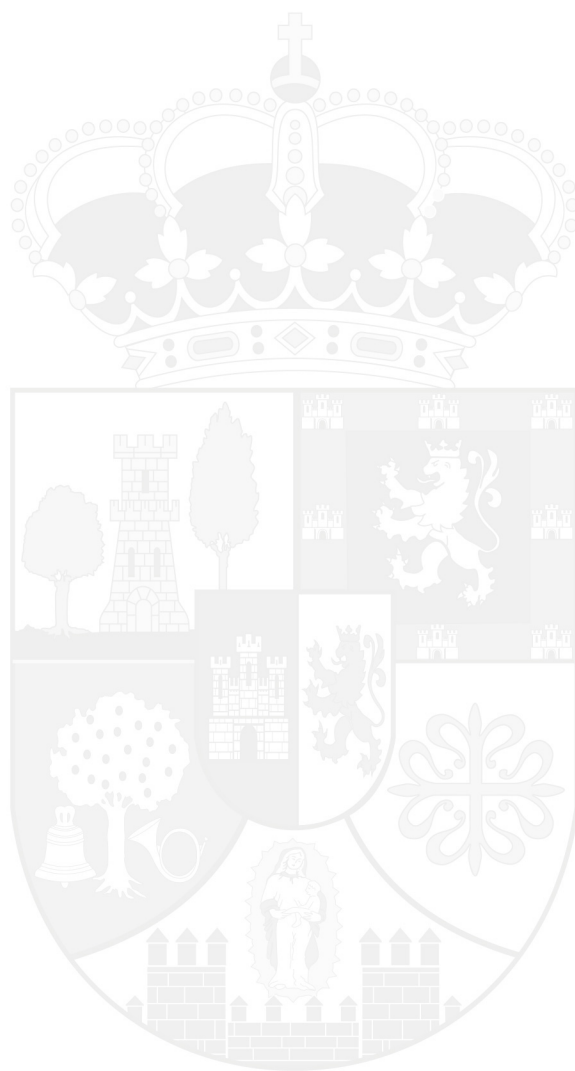
Lunes, 15 de abril de 2024

considere pertinente.

Montánchez, 11 de abril de 2024

Joaquín Plana Flores

ALCALDE - PRESIDENTE



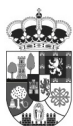
Lunes, 15 de abril de 2024

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN DEL

BAR PISCINA DE MONTÁNCHÉZ

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/capeta/Ciudadano/Enlaces.do?Id=validacion&v=validacion&DIPCC=PE20UEAES05SONBVB1KRWRRMGL7YKQ6>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PE20UEAES05SONBVB1KRWRRMGL7YKQ6 | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 02000010
Firmantes: GLORIA SOMBRA SERVÁN SOTO - TECNICO DE ADMINISTRACION GENERAL (DIPUTACION DE CACERES)
Fecha y tiempo: 20/04/2023 11:27 FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 1/13



Lunes, 15 de abril de 2024

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN BAR CASA DE LA PISCINA EN EL MUNICIPIO DE MONTÁNCHEZ.

1. Objeto y justificación del estudio.

El presente estudio constituye una actuación previa a la contratación de la concesión del servicio de explotación de “Bar Piscina”, en la localidad de Montánchez. Actualmente el servicio de concesión se lleva sin ejecutar desde la temporada de baños de 2022.

Se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera, al objeto de evaluar viabilidad técnica y económica de volver a externalizar esta actividad, con la finalidad de optimizar su gestión económica y mejorar la prestación del servicio público.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios, la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos, vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto.

Tal y como recoge el artículo 285 en su punto segundo, en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o, en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera. No se estipula, no obstante, en qué casos se podrá optar por una opción u otra.

El contenido de dicho Estudio, por analogía, será el establecido en el artículo 247.2 de la LCSP, correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras.

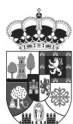
Es por ello que, para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio, atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que siempre que sea de forma motivada «por la naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía de la inversión requerida», se podrá sustituir la elaboración de un estudio de viabilidad por uno de la viabilidad económico-financiera del proyecto en cuestión.

En consecuencia, la LCSP establece la posibilidad de acordar la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida.

Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio de explotación de la Centro Residencial de mayores no se prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, más allá de aquellas obras de reforma puntuales que el concesionario de forma voluntaria desee realizar, se estima suficiente la realización de un análisis de Viabilidad Económico- Financiera.

2. Finalidad y justificación del servicio.

URI de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/capeta/Ciudadano/Enlaces.do?Id=validacion&cv=validacion&PDPCC=PE20UEAES0SS0NBVB1KRWRRMGL7YKQ6>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PE20UEAES0SS0NBVB1KRWRRMGL7YKQ6 | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Firmantes: GLORIA SOMA S. SERVANO SOTO, TECNICO DE ADMINISTRACION GENERAL (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR, DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
DIR3 Órgano: 02000010
Sede: 20/04/2023 11:27
Página: 2/13



Lunes, 15 de abril de 2024

El turismo predominante en España es por excelencia el Turismo de “Sol y Playa”, pero poco a poco se ha ido introduciendo en el mercado otro tipo de alternativas turísticas como el turismo cultural, de aventura, naturaleza en el entorno rural.

Nuestra Comunidad Autónoma y especialmente la Provincia de Cáceres ofrecen un entorno rural único, con paisajes paradisíacos y parajes protegidos, una gran amplitud climática y numerosas especies endémicas, lo que supone un reclamo de ámbito mundial para la captación de estos viajeros.

En la actualidad, encontramos un turista profundamente preocupado por el medio ambiente y deseoso de disfrutar del entorno natural que podemos ofrecer desde nuestros municipios rurales, de ahí la importancia de potenciar herramientas que favorezcan la consolidación de Montánchez como destino turístico.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de un servicio de restauración de titularidad de esta Entidad, siendo este susceptible de explotación económica por particulares.

Con éste se pretende:

- ✓ Contribuir a la consolidación y mejora de servicios de ocio y turísticos en el municipio de Montánchez.
- ✓ Favorecer la creación de un producto turístico de calidad que aumente el número de visitantes y la tasa de pernoctaciones durante la temporada estival.
- ✓ Mejorar la empleabilidad.
- ✓ Dotar de contenido a instalaciones públicas que se encuentran en desuso.
- ✓ Mayores ingresos para el Ayuntamiento a través del canon a percibir del concesionario.

3. Justificación de las ventajas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.

Las distintas fórmulas organizativas para llevar a cabo las actividades y servicios públicos de las Administraciones Locales están reguladas en el art. 85 de la Ley 7/1985 de Régimen Local.

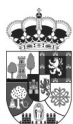
La elección de la fórmula organizativa idónea de entre las previstas en estos preceptos, ha de justificarse según la naturaleza de las actividades a desempeñar, la sostenibilidad económica y financiera, así como los intereses públicos locales implicados.

Las posibilidades se dividen en dos modelos principales: la gestión de forma directa o la gestión de forma indirecta, cuya diferenciación radica en el hecho de si la responsabilidad, en la prestación de la actividad, recae directamente en el propio ayuntamiento o se traslada a un tercero que es designado por la entidad municipal.

Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica, dado el fin marcadamente económico de la gestión y explotación del mismo, así como la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional para su gestión, se optaría por la gestión indirecta mediante alguna de las fórmulas previstas en la LCSP.

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores encomiendan, a título oneroso, a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Enlaces.do?de=validacion&ov=validacion&ipcc=PE20UEAES0SS0NBVB1KRWRRMGL7YKQ6>
DIPCC-PE20UEAES0SS0NBVB1KRWRRMGL7YKQ6 (Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2015)
Firmantes: GLORIA SOMBRA SERVÁN SOTO, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
FERNANDO LÓPEZ SALAZAR, DIRECTOR (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
DIR3 Órgano: 00000010
Sede: 20/04/2023 11:27
Página: 3/13



Lunes, 15 de abril de 2024

titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos.

Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor clave para haber optado por el contrato de concesión de servicio frente al contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo fundamental para que el contratista trate de poner todos los medios a su alcance, con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad. La asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios.

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio, el Ayuntamiento percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario sin que ello suponga, en principio, gasto alguno para la corporación, mientras que, a través de un contrato de servicio, el Ayuntamiento no percibiría canon y, además, tendría que abonar el coste de la administración del “Bar Piscina” y asumir el coste operacional.

4. Inversiones a realizar

4.1. Edificio e instalaciones

El edificio se encuentra en un adecuado estado de conservación y óptimo para su uso.

Igualmente, se prevé que el Ayuntamiento realizará las labores de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora de maquinaria, equipos e instalaciones, excepto las de escasa cuantía a las que responderá el adjudicatario.

Todas las mejoras técnicas y estructurales que formen parte de las obligaciones contraídas por el adjudicatario, deberán ser supervisadas e informadas por el técnico municipal.

4.2. Mobiliario y otros elementos del inmovilizado.

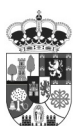
Este mobiliario se entrega con el edificio, siendo obligación del concesionario su devolución o sustitución por otro similar de equivalente valor, a la finalización de la explotación.

El concesionario, a la finalización del contrato, deberá entregar la instalación en perfecto estado de uso y con el valor inicial con que cuenta en el inventario una vez incorporada la aportación que el concesionario realice en su propuesta de explotación.

No obstante, las reparaciones importantes que supongan un incremento de capacidad, rendimiento, eficiencia o alargamiento de la vida útil del bien, siempre que cuenten con la aprobación del Ayuntamiento, serán computadas por su valor contable a los efectos de la liquidación del contrato.

5. Previsiones sobre la demanda de uso.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligases.do?de=validacion&cv=validacion&id=DPCC-PF2024UEAES05SONBVB1KRWRRMGL7YKQ6>
DIPCC-PF2024UEAES05SONBVB1KRWRRMGL7YKQ6 | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Firmantes: GLORIA SIONAR SERVÁN SOTO, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
FERNANDO LÓPEZ SALAZAR, DIRECTOR (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
DIR3 Órgano: 03000010
Sede: 20/04/2023 11:27
Página: 4/13



Lunes, 15 de abril de 2024

La demanda de uso del servicio se fundamenta en la población con que cuenta el municipio y su zona de influencia.

Para analizar la demanda del servicio nos basaremos en la afluencia de usuarios al mismo. La afluencia varía considerablemente de una localidad a otra en función de factores tan heterogéneos como la densidad de población, densidad de comercios, topografía del terreno, climatología, ofertas de servicios similares, accesibilidad, nivel de vida, calidad de vida, etc.

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2022 el número de habitantes en Montánchez ha sido de 1.628, 26 habitantes menos que el en el año 2021.

Otro dato a tener en cuenta es el escenario en el que se lleva a cabo este estudio, por el que se valora una “vuelta a la normalidad” sin restricciones alguna para la hostelería. Por lo expuesto, se prevé que la sola población de Montánchez sea suficiente para cubrir la capacidad del local, la cual se estima sea de unos 50 usuarios.

Además, en los últimos años, la economía de Montánchez y del conjunto de la Mancomunidad de la Sierra de Montánchez se ha visto beneficiada por el auge del turismo rural en la zona. Por lo que al ser un municipio con un gran interés turístico y ejercer una gran influencia económica en la zona el “Bar Piscina” será un factor atractivo para los grupos de turistas.

Es importante destacar que el local se encuentra en la zona centro, por lo que acceder al mismo no supone ninguna dificultad. Además, no contará con una gran competencia en la zona del municipio en la que se sitúa, lo cual supone una fortaleza para el mismo a la hora de estudiar la previsión de demanda.

Por lo expuesto, se estima que la implantación del servicio de “Bar Piscina” tendrá una buena acogida en el municipio.

6. Riegos operativos y tecnológicos y duración de la concesión:

La duración de la concesión queda establecida para tres años (temporada de baños 2023, 2024, 2025 del 1 de julio a 1 de septiembre), sin posibilidad de prórroga alguna.

Durante los años que dura la concesión y, según establece la ley, la empresa o persona concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

7. Coste y financiación de la inversión

De acuerdo con lo estipulado en el punto 4 del presente estudio, no se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo inversiones u obras en el edificio.

8. Costes del concesionario.

Los costes del concesionario, así como los datos de ingresos suponen una estimación de lo que será el plan de negocios.

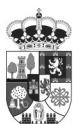
Al objeto de simplificar el estudio se han agrupado los gastos a que tendrá que hacer frente el concesionario en los siguientes bloques que, a continuación, se detallan.

- Costes fijos amortizables

No se han considerado, para el presente estudio, costes amortizables.

- Costes de estructura

URI de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/capeta/Ciudadano/Entlases.do?Id=validacion&v=validacion&DIPCC=PE20UUEAESQSSONBVBIKRWRRMGL7YKQ6>
DIPCC=PE20UUEAESQSSONBVBIKRWRRMGL7YKQ6 (Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre)
Firmantes: GLORIA SOMAR SERVANO SOTO, TECNICO DE ADMINISTRACION GENERAL (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR, DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
Código Seguro de Verificación: L03000010
DIR3 Órgano: 2023-04-11 11:27
Página: 5/13



Lunes, 15 de abril de 2024

Dentro de los costes de estructura se han tenido en cuenta los gastos en suministros y en servicios. Sin embargo, en este caso concreto, correrán a cargo del Ayuntamiento los suministros de agua y de electricidad, así como los gastos en fumigación.

Se ha calculado que los costes de estructura evolucionarán al ritmo del dato de inflación actual y sus previsiones futuras, emitidos por el Banco de España.

- Costes de personal

La prestación de los servicios previstos constituye una actividad altamente intensiva en mano de obra, siendo el peso de la partida de personal la más importante en la estructura de costes de la actividad junto a al consumo de materias primas.

Para hacer frente a las necesidades de personal se ha estimado una plantilla compuesta de cuatro trabajadores: dos camareros con una jornada del 100%, un cocinero (50% de la jornada en julio y 100% en agosto) y un asistente de limpieza (50% de la jornada). Se establece su jornada en función de las necesidades del servicio. Es necesario plantear la posibilidad de que exista necesidad de contratar dos camareros y un cocinero más para aquellos días más puntuales referidos a días festivos y eventos.

En cuanto a la política salarial se ha considerado ajustar los salarios al actual salario mínimo interprofesional para el actual ejercicio, que se sitúa en los 1.080,00 euros mensuales (2 mensualidades/año), siendo incrementado en un 10% para todos los trabajadores.

La relación de profesionales, previstas para el desarrollo de la actividad, no implica una estructura estanca ya que, en este tipo de actividad empresarial, es del todo necesario contar con una plantilla dinámica y versátil, que pueda desarrollar conjunta o alternativamente diferentes roles en la empresa.

Debido a las características del negocio objeto de estudio y a la actual regulación del mercado laboral, la reducción del volumen de actividad no permite suponer una reducción de la plantilla.

- Costes de materia prima

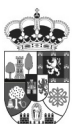
Al objeto de simplificar los conceptos de gasto corriente en materia prima se han considerado en grandes bloques los suministros de alimentación y lo productos de limpieza.

En cuanto a los productos de limpieza e higiene se ha dotado una cantidad fija para toda la temporada. Sin embargo, respecto a la alimentación se ha considerado un volumen equivalente al 25% de los ingresos totales.

Se considera un volumen equivalente al 25% de los ingresos para la alimentación y bebidas, en base a lo expuesto en diferentes blogs de estudios fiscales que analizan los tipos de gastos en la hostelería.

Los costes de materia prima se han imputado en base a la importancia que tienen cada uno sobre las distintas líneas de servicio, estimando un crecimiento del 30% en el caso de nuevos ingresos.

URI de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/capeta/Ciudadano/Eligases.do?Id=validacion&v=validacion=DIPCC-PE20UEAESQSSONBVB1KRWRRMGL7YKQ6>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PE20UEAESQSSONBVB1KRWRRMGL7YKQ6 | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 03000010
Firmantes: GLORIA SOMAR SERVÁN SOTO - TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
S: 2024-04-11 11:27
Página: 6/13
FERNANDO LÓPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)



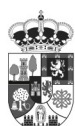
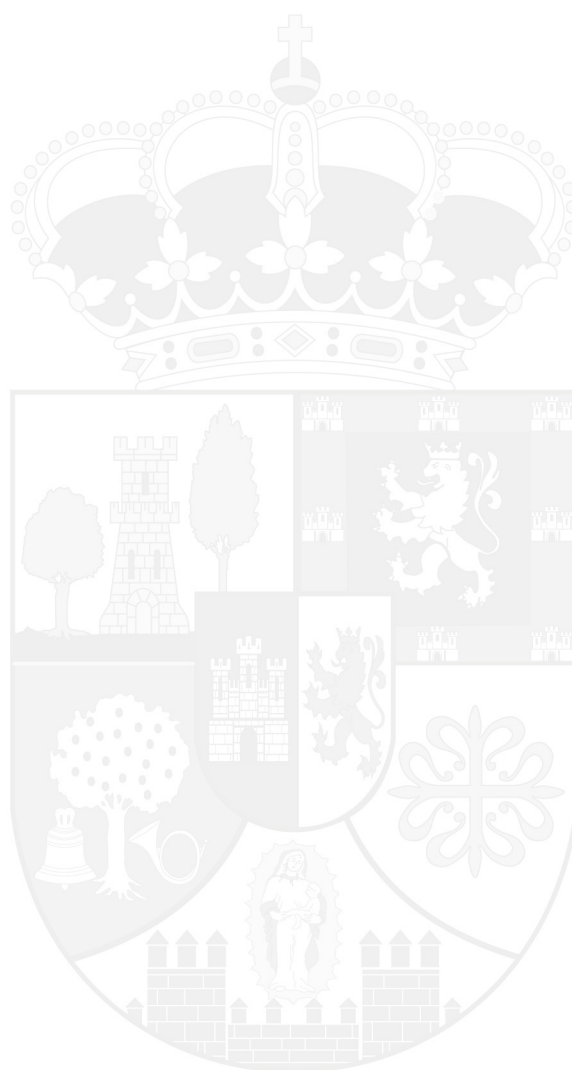
Boletín Oficial

de la Provincia de Cáceres

N.º 0072

Lunes, 15 de abril de 2024

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/capeta/Ciudadano/Enlaces.do?Id=validacion&val=validacion=DIPCC-PE20UEAES05SONBVB1KRWRRMGL7YKQ6>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PE20UEAES05SONBVB1KRWRRMGL7YKQ6 | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 02000010
Firmantes: GLORIA SOMAR SERVÁN SOTO - TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
Sistema de tiempo: 2024-04-15 11:27 FERNANDO LÓPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
Página: 7/13



www.dip-caceres.es
bopcaceres@dip-caceres.es

Pág. 8641

CVE: BOP-2024-1961
Verificable en: <http://bop.dip-caceres.es>

Lunes, 15 de abril de 2024

9.1. COSTES DE ESTRUCTURA

Concepto	Anual
Servicios	603,00 €
Servicios de gestión	200,00 €
Servicios externos de seguridad y salud	180,00 €
Publicidad y propaganda.	20,00 €
Gastos de fumigación.	- €
Seguros	203,00 €
Suministros.	-
Suministros de luz	-
Suministros de agua	-

9.2. COSTES DE PERSONAL

Conceptos	SyS	SS	Annual
Total	8.316,00 €	2.577,96 €	10.964,70 €

Lunes, 15 de abril de 2024

Camarero (100% jornada)	2.376,00 €	736,56 €	3.112,56 €
Camarero (100% jornada)	2.376,00 €	736,56 €	3.112,56 €
Cocinero (50% jornada en julio y 100% jornada en agosto)	3.564,00	1.104,84 €	4.668,84 €
Personal de limpieza (50% jornada)	54,00 €	16,74 €	70,74 €

9.3. COSTES DE MATERIA PRIMA

Concepto	Anual
Total materia prima	6.846,94 €
Alimentación	6.446,94 €
Productos limpieza	300,00 €
Otros gastos	100,00 €

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/correo/correo/verificacion/verificacion.aspx?codigo=CC-PZ20UE50SS0NBVB1XK9RMGL7VKQ6>
DIPCC-PZ20UE50SS0NBVB1XK9RMGL7VKQ6 | Este documento es copia auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Firmantes: GLORIA SIOMAR SERRAN SOTO - TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
Página: 9/13
Sesión de tiempo: 20/04/2023 11:27
DIPCC-PZ20UE50SS0NBVB1XK9RMGL7VKQ6



Lunes, 15 de abril de 2024

10. Ingresos del concesionario.

Los precios en la hostelería han subido y los ciudadanos soportan su gran alza. Este aumento de precios es más sutil en los pequeños municipios. En virtud de lo expuesto, se ha llevado a cabo un prudente estudio a partir de las estimaciones de ingresos para el Bar Hogar del pensionista del Hoyos.

Para calcular los ingresos se ha llevado a cabo la siguiente división:

- a. Estudio 1: Servicio ordinario prestado a usuarios locales. Se ha llevado a cabo realizando una estimación de los usuarios que pueden llegar a acudir al día (teniendo en cuenta el número de población, así como el grupo poblacional al que no dirigimos), y del gasto medio diario. Realizando la media de los días de diario y los fines de semana.
- b. Estudio 2: Servicio no ordinario (turistas, eventos, festejos, etc.). Se ha calculado del mismo modo que el estudio anterior.

Se ha estimado que el local cuenta con una capacidad total de unas 50 personas.

Sin embargo, a la hora de calcular los ingresos se ha estimado que durante los días de diario (entre los usuarios que se engloban dentro del “Estudio 1” y los del “Estudio 2”), acudirán un promedio de 30 personas. Los fines de semanas, se ha calculado que acudirán al “Bar Piscina” alrededor de 50 personas por día.

Es importante destacar que dicha previsión se ha calculado teniendo en cuenta los periodos que la temporada para la que se realiza el estudio es la temporada de baños (1 de julio a 1 de septiembre).

El importe total anual de los ingresos para el primer año, se verá incrementado en un 25% (dato estimativo en función del IPC actual) y para el resto de años irá disminuyendo dicho porcentaje en un 5% anual.

Lo expuesto anteriormente se plantea de la siguiente manera:

Días de diario	Fin de semana
----------------	---------------

Estimaciones de consumo	Comida	Bebida	Comida	Bebida	Total semana	Total fin de semana	Gasto diario
Estudio 1	2,00 €	4,00 €	6,00 €	6,00 €	30,00 €	40,00 €	7,71 €
Estudio 2	6,00 €	5,00 €	15,00 €	15,00 €	35,00 €	60,00€	14,29 €

Ingresos	N.º de clientes	Gasto/día cliente	Ingresos diarios	Ingresos anuales
Estudio 1	20	7,71 €	154,29 €	9.257,14 €



Lunes, 15 de abril de 2024

Estudio 2	19,29	14,29 €	257,51 €	16.530,61 €
-----------	-------	---------	----------	-------------

Total ingresos anuales	25.787,76 €
------------------------	-------------

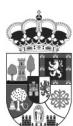
11. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

	Año 1	Año 2	Año 3
Ingresos	26.432,45 €	26.961,10 €	27.500,32 €
Costes	18.653,83 €	19.045,45 €	19.444,85 €
C. Fijos amortizables	-	-	-
C. de estructura	622,90 €	632,24 €	641,73 €
C. Personal	11.183,99 €	11.407,67 €	11.635,83 €
C. Materias primas	6.846,94 €	7.005,53 €	7.167,30 €
Canon de explotación pago directo	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Rentabilidad antes de impuesto	1.778,62 €	1.915,65 €	2.055,47 €
Rentabilidad después de impuesto	1.511,82 €	1.628,30 €	1.747,15 €

Rendimientos obtenidos por el Ayuntamiento

	Año 1	Año 2	Año 3
Canon de explotación	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Aplicación lineal de la inversión propuesta	-	-	-
Rentabilidad obtenida por el Ayuntamiento	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/capeta/Ciudadano/Eligases.do?Id=validacion&v=validacion&DIPCC=PE20UEAES05S0NBVB1KRWRRMGL7YKQ6>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PE20UEAES05S0NBVB1KRWRRMGL7YKQ6 | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2015.
Firmantes: GLORIA SOMAR SERVÁN SOTO - TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
DIPCC Órgano: 203000010
Fecha de emisión: 20/04/2023 11:27
Página: 11/13



Lunes, 15 de abril de 2024

11. Posibles ayudas

El sector de la hostelería, como el resto de servicios, no es objeto prioritario de subvenciones públicas, siendo la mayor parte de las existentes para la realización de inversiones en infraestructuras o para el aumento de la capacidad hotelera. Por este motivo y al tratarse de la explotación de una concesión administrativa, no se han contemplado en el estudio.

No obstante, existen líneas de ayudas para la financiación de gastos de seguridad social de trabajadores por cuenta ajena o para la incorporación como trabajadores autónomos. También existen líneas de financiación prioritaria.

Debido a la heterogeneidad de estructuras societarias y circunstancias personales de los posibles concesionarios, no hemos considerado adecuado tener en cuenta estas ayudas públicas, circunstancia que sí deberán considerar los licitadores en su propuesta de plan de negocio.

12. Evaluación del riesgo operacional

Riesgo operacional es aquél que puede provocar pérdidas debido a errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas y como consecuencia de acontecimientos externos.

Como hemos indicado anteriormente, la concesión del derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos.

Tanto el artículo 14 de la LCSP, como el artículo 5.1 b) de la Directiva 2014/23/UE, establecen que el concesionario asume un riesgo operacional cuando, en condiciones normales de funcionamiento, no esté garantizada la recuperación de las inversiones realizadas con ocasión de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión.

En este sentido, el riesgo de explotación económica de la concesión debe entenderse como el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado, que puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación, o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio.

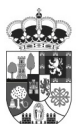
Con esta concesión se pretende, por tanto, evitar la exposición del Ayuntamiento al riesgo de un mercado muy especializado, en el que resulta determinante la gestión de un operador cualificado y experimentado en el sector del turismo activo o de la hostelería, que pueda transferir su "Know-how" al negocio.

Igualmente, la asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento, lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios, ya que el concesionario tratará de poner todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad.

Conclusiones

El Ayuntamiento de Montánchez cuenta con un bien de dominio público afectado al servicio público de uso común, que se encuentra en un adecuado estado de conservación.

URI de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/capeta/Ciudadano/Eligases.do?Id=validacion&val=validacion=DIPCC-PF2024UEAESQSSONBVB1KRWRRMGL7YKQ6>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2024UEAESQSSONBVB1KRWRRMGL7YKQ6 | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 00000010
Firmantes: GLORIA SOMARRIVAN SOTO, TECNICO DE ADMINISTRACION GENERAL (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR, DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
Fecha: 20/04/2023 11:27
Página: 12/13



Lunes, 15 de abril de 2024

La puesta en servicio de este bien pretende contribuir al fortalecimiento del sector turístico en la localidad, al tiempo que permite dotar a la Corporación de fondos extraordinarios para la prestación de servicios a sus vecinos.

Las instalaciones cuentan con una localización estratégica, en plena mancomunidad de Sierra de Montánchez, cerca de la provincia de Badajoz, que le posiciona como potencial receptor de turismo de naturaleza, junto al tradicional de carácter cultural y etnográfico. Esta posición, y la calidad de las instalaciones, permiten estimar unas previsiones de ocupación por encima de la media regional y suficiente para la sostenibilidad de la explotación en los términos del estudio de viabilidad propuesto.

No obstante, la alta especialización del sector recomienda concesionar la explotación del servicio en manos de un operador privado con experiencia en el sector y, a ser posible, con arraigo en la zona. Este tipo de perfil permitiría mejorar la cadena de valor de los productos autóctonos y engranar su actividad con los empresarios y empresarias de la comarca que desarrollan otras actividades complementarias, como el turismo activo en el mundo natural o las actividades cinegéticas.

Debido a la escasa inversión necesaria para la puesta en funcionamiento de la actividad, se plantea que, en un escenario como el actual, de incremento de la demanda interna debido a la recuperación económica, mejoraría sustancialmente las expectativas económicas del negocio, recuperándose la mayor parte de la inversión en la primera temporada y mejorando las expectativas de creación de empleo respecto a la evaluación inicial.

Los suscribientes del presente estudio entendemos que la selección de un concesionario cualificado, solvente y experimentado podría conseguir mejorar las expectativas de negocio, mejorando las previsiones iniciales de nuestro estudio.

El Director de Área

La Técnico de la Administración General

Fdo.: Fernando López Salazar.

Fdo: Gloria Siomar Serván Soto

URI de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Entlaces.do?Id=validacion&urlValidacion=DIPCC-PF2024UEAES05SONBVB1KRWRRMGL7YKQ6>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2024UEAES05SONBVB1KRWRRMGL7YKQ6 | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 001000010
Firmantes: GLORIA SIOMAR SERVÁN SOTO - TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)
Sistema de tiempo: 20/04/2023 11:27
Página: 13/13
FERNANDO LÓPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACIÓN DE CÁCERES)

