

Martes, 18 de junio de 2024

Sección I - Administración Local

Provincia

Diputación Provincial de Cáceres

ANUNCIO. Aprobación memoria y forma de gestión para el desarrollo de la actividad de prestación de servicio de explotación Finca Haza de la Concepción.

El Presidente de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres, en uso de las facultades delegadas por el Pleno Provincial, en su sesión de 17 de junio de 2024, resuelve tomar en consideración, y someter a información pública la Memoria elaborada por la Comisión de Estudio designada al efecto, y cuyas conclusiones acreditan la conveniencia y oportunidad del ejercicio de la actividad económica para la gestión y explotación del alojamiento rural en Finca Haza de la Concepción, en Malpartida de Plasencia, en régimen de libre concurrencia en el marco de la economía de mercado.

La memoria y proyecto de precio, anexas al presente, se someten a información pública durante el plazo de treinta días naturales, a contar a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, pudiendo presentarse alegaciones y reclamaciones ante la Diputación Provincial, dentro del citado plazo y por cualquiera de los medios que establece la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Lo que se hace público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97.1.c) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

Cáceres, 17 de junio de 2024

Álvaro Casas Avilés
SECRETARÍA GENERAL



Martes, 18 de junio de 2024



MEMORIA ACTIVIDAD ECONÓMICA

PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL ALOJAMIENTO RURAL EN
FINCA HAZA DE LA CONCEPCIÓN EN MALPARTIDA DE PLASENCIA

URL de verificación: [https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHNGMAOFOTXL11CEUJ\(KX7N8\)VE](https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHNGMAOFOTXL11CEUJ(KX7N8)VE)
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHNGMAOFOTXL11CEUJ(KX7N8)VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 14/06/2024 12:39 Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
Sede: 14/06/2024 12:39 Firmantes: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 1/28



Martes, 18 de junio de 2024



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES
3. SOBRE LOS ASPECTOS SOCIALES
4. SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS
5. SOBRE LOS ASPECTOS JURÍDICOS
6. SOBRE LOS ASPECTOS FINANCIEROS
7. FORMA DE GESTIÓN
8. CONCLUSIONES

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/Enlaces.do?Id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2BHNGMA0F0TL11CEUKKX7N8VE>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHNGMA0F0TL11CEUKKX7N8VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 14/06/2024 12:39 Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
Sala de tiempo: 14/06/2024 12:39 FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 2/28



Martes, 18 de junio de 2024



1. INTRODUCCIÓN

El objeto de la presente memoria es la justificación de los aspectos social, jurídico, técnico y financiero de la actividad económica para la gestión y explotación del alojamiento rural en Finca Haza de la Concepción en Malpartida de Plasencia. Asimismo, se incluye la justificación de la conveniencia y oportunidad del interés público que concurre en la actividad y se determina y justifica la forma de gestión del servicio. Y todo ello, al amparo de lo acordado por el Pleno de la Diputación Provincial de Cáceres, en relación con lo dispuesto en el art. 86 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, el art. 97 b) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales Vigentes en materia de Régimen Local y el Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Por su parte, el artículo 97 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, requiere para el ejercicio de actividades económicas por las Entidades locales, la redacción de una memoria relativa a los aspectos social, jurídico, técnico y financiero de la actividad económica de que se trate, en la que deberá determinarse la forma de gestión, entre las previstas por la Ley.

2. ANTECEDENTES

La Finca Haza de la Concepción es un conjunto de edificaciones construidas en la primera década del siglo XX, que consta de un edificio residencial principal conocido como Palacio del Haza de la Concepción y construcciones anexas destinadas a viviendas de trabajadores y otros usos agropecuarios.

Propiedad desde el año 1970 de la Diputación Provincial de Cáceres, dispone del palacio, que, tanto él como su entorno, ha sido remodelado y adaptado para ser empleado como hotel rural, para lo que se vienen realizando inversiones para dicha conversión.

La Finca "La Haza de la Concepción" situada en Monfragüe es un espacio situado en el término municipal de Malpartida de Plasencia, incluida en el territorio delimitado como Reserva de la Biosfera de Monfragüe. La finca con una extensión de 708 hectáreas es una explotación agropecuaria con el típico paisaje de dehesas. Esta finca contiene edificios singulares y parcelas de cultivos y dehesas que muestran las prácticas agropecuarias tradicionales en un entorno donde predominan las grandes fincas privadas. Haza de la Concepción ha sido y continúa siendo un ejemplo de cómo el hombre ha de convivir con la naturaleza explotando sus recursos, pero al mismo tiempo preservando y protegiendo el territorio.

Es a partir de 2008 cuando se trabaja para reorientar las actividades de la finca, compatibilizando sus usos agropecuarios originales.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejigese.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHN04AFO7XL11CEUJAKX7N8VIE>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHN04AFO7XL11CEUJAKX7N8VIE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 14/06/2024 12:39
Salida tiempo: 3/28
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



Martes, 18 de junio de 2024



URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/Finases.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2BHN040F0TXL11CEUKKX7N8VE>
DIPCC-PF2BHN040F0TXL11CEUKKX7N8VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 1/03/00010
Salida tiempo: 14/06/2024 12:39
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 4/28



El objeto de la concesión de servicios que se pretende llevar a cabo por la Excm. Diputación provincial de Cáceres consiste en la explotación de la finca Haza de la Concepción dirigida a la prestación de servicios de hospedaje en el ámbito rural.

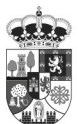
Los servicios que se pretenden prestar a través de esta concesión son los mismos que pueden desarrollarse por un hotel rural, incluyendo el hospedaje, la restauración y el servicio de piscina. El número de habitaciones a ofrecer se estima en 14.

Se prevé que la finca permanezca abierta al público durante todo el año.

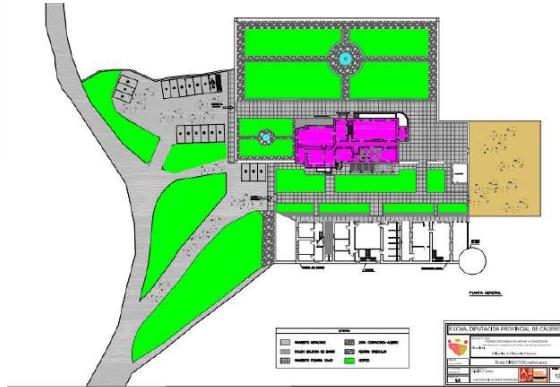
Se proyecta la explotación de una casa rural situada en una finca de Haza de la Concepción perteneciente a la localidad de Malpartida de Plasencia. Dicha casa tiene capacidad para 14 habitaciones dobles, servicio de comedor, jardín y piscina para el verano.

Consta de:

Sótano: Donde se sitúa, un almacén, la cocina y la cafetería.



Martes, 18 de junio de 2024



3. SOBRE LOS ASPECTOS SOCIALES

El sector turístico se configura como una de las actividades económicas que mayor crecimiento y dinamismo generan en torno a los espacios donde se desarrolla. El turismo ha sido una de las bazas principales y fundamentales por la que se ha apostado en los últimos años, tanto para el dinamismo económico, como para el desarrollo en todas sus facetas, dentro de las cuales, cobra especial importancia el desarrollo de los espacios rurales. Estos espacios, han sabido aprovechar las demandas que la población ha suscitado de ellos, convirtiendo los entornos de los pequeños núcleos de población en verdaderos destino turísticos, ese es el caso de la zona donde se encuentra ubicada la Finca Haza de la Concepción.

Tras la declaración de Parque Nacional y con la declaración de Reserva de la Biosfera, Monfragüe y su entorno han visto en ello una nueva oportunidad de desarrollo, basado en ofrecer servicios turísticos ligados a lo rural y la naturaleza. Que un ámbito territorial sea declarado bajo alguna figura de especial protección, puede traer consigo la dualidad que suscita por un lado la imposibilidad de generar muchas de las actividades tradicionales que esos municipios venían desarrollando y por otra la posibilidad de orientar las actividades económicas hacia la perspectiva de la atracción turística motivada por dicha figura protección. Con lo cual, lo que en un principio pudiera considerarse como una amenaza para la pervivencia de los pequeños núcleos, puede verse transformado en una potencialidad que genere una auténtica fortaleza en el sistema territorial.

La Diputación Provincial de Cáceres, en virtud de las competencias que le atribuye el artículo 5 de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura, ha elaborado diversos proyectos para la mejora turística de la provincia de Cáceres en relación con las líneas estratégicas y los programas de la Secretaría de Estado de Turismo y de la Diputación.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejemplar.do?id=validacion&evs=validacion-DipCC-PF2BHNGMAOFOTXL11CELUKXKX7N8VIE>
DIPCC-PF2BHNGMAOFOTXL11CELUKXKX7N8VIE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

Código Seguro de Verificación: 020300010

Órgano: 14/06/2024 12:39

Sello: 7/28

Página: 7/28



Martes, 18 de junio de 2024



Esta zona es un territorio con recursos naturales y culturales bien diferenciados y con una imagen turística local de gran prestigio y bien posicionada en los mercados nacionales.

Sus mayores atractivos radican en los paisajes y elementos naturales y en otros productos consolidados tales como el turismo rural o ecoturismo activo de alta intensidad.

Sin embargo, se detectan varias necesidades en la zona que deben ser atendidas todavía puesto que se trata de un destino sin un ente de gestión turística y cuenta con escasa colaboración público-privada. El territorio donde se encuentra tiene la necesidad de generar empleo y riqueza en los pueblos que lo conforman para fijar población y desarrollar una imagen de marca más diversificada.

Entre las amenazas destaca el desarrollo de propuestas de valor similares en destinos competidores, puesto que en los últimos años se está acelerando el desarrollo de otros destinos de interior con potentes atractivos, elevadas inversiones y recursos humanos mejor cualificados. Sin embargo, hay que tener en cuenta las oportunidades de crecimiento que también se detectan como la tendencia hacia un consumo de productos ambientales sostenibles, lo que supone un importante potencial de atraer turismo internacional, un creciente interés por destinos menos masificados, auténticos y tranquilos; una fragmentación de las motivaciones turísticas que favorecen el desarrollo de destinos alternativos y actividades especializadas, o el crecimiento de una demanda turística nacional e internacional hacia destinos alternativos del interior con recursos en buen estado de conservación.

Así el objetivo que se marca es aumentar el marketing que se destina a estas zonas para incrementar la estancia media de los turistas en este destino, a través de generar nuevas experiencias en torno a los recursos diferenciadores del destino, como un destino rural de calidad, diverso y con actividad turística todo el año, potenciando sus singularidades para desarrollar un modelo de gestión turística sostenible en torno al turismo eco-activo de alta intensidad.

A continuación se presenta un resumen de las conclusiones publicadas en el año 2015 por el Observatorio Provincial, en el que se resalta el peso del turismo en la economía de la provincia, su potencial como nicho de empleo, y sus posibilidades de mejora:

“Desde el punto de vista socio-demográfico, hay que destacar las importantes debilidades que presentan ciertas áreas de la provincia de Cáceres, como son la baja densidad de población, envejecimiento, despoblación, masculinización o baja natalidad. Estos desequilibrios demográficos que condicionan la distribución de la población, se ve reflejada en el comportamiento de los núcleos urbanos frente a los rurales... Son muchos municipios demasiado pequeños, largas distancias hacia las ciudades y vastas extensiones de terreno despobladas.

Bajo estos condicionantes surge la respuesta acerca de cuáles serían las medidas más idóneas para resolver estos problemas, que deben ir encaminadas a solucionar las debilida-

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejemplar.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHN04A0F0TXL11CEUJKX7N8IWE>
DIPCC-PF2BHN04A0F0TXL11CEUJKX7N8IWE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

Código Seguro de Verificación:
020300010
Órgano:
Salida de tiempo:
Página:



Martes, 18 de junio de 2024



des demográficas, como fijar la población en sus núcleos poblacionales y atraer a nuevos pobladores, frenando así la sangría migratoria actual... Igualmente, se necesitan medidas para el fomento de la economía rural, adaptada a las características del territorio, que permita generar puestos de trabajo y la riqueza necesaria para mantener el nivel de vida. Las medidas de carácter demográfico deben ir encaminadas a frenar la despoblación, favoreciendo la llegada de nuevos habitantes que permitan una cierta revitalización demográfica...

Las dificultades crecientes para acceder a un puesto de trabajo, y la pérdida del mismo en los lugares de destino están propiciando una ralentización del proceso emigratorio y una fijación de efectivos en origen por la falta de oferta laboral. Al mismo tiempo se están recuperando antiguos emigrantes que retornan tras la pérdida de sus puestos de trabajo. Estos aspectos, unidos al ya comentado anteriormente que hace referencia al fenómeno de los "neorrurales", son factores alentadores para el cambio hacia una recuperación demográfica. Es precisamente esta población joven procedente de las ciudades la inmigración más interesante para lograr el reequilibrio de la estructura por edades y regenerar los entornos rurales. Se trataría de que la población joven traslade su residencia definitiva a los núcleos rurales y desarrollen allí sus actividades profesionales...

El mercado laboral tiene una alta dependencia del sector primario, hecho que se enfatiza en los espacios rurales de la provincia... Habría que buscar oportunidades de negocio de cara al exterior, para lo que se hace necesario una mejora de la producción, con la modernización de nuestras empresas y con la formación adecuada para los empresarios...

El turismo de naturaleza es uno de los valores por los cuales la provincia cacereña hace bien en apostar. Sigue año tras año ocupando las posiciones más altas en las estadísticas a nivel estatal del número de pernoctaciones en turismo de interior, y parece que hay mucho margen de mejora. Esto pasa por mejorar los destinos, especializándolos, introduciendo nuevas facilidades y recursos para los visitantes, elevando la calidad de la atención y sobre todo articulando a las empresas y a los municipios para que de su organización se obtengan nuevas ofertas, cualitativamente más interesantes y progresivamente más competitivas. La provincia alberga importantes recursos naturales, de arquitectura popular, fiestas de interés turístico y arqueológico que suponen un foco de atracción importante para la captación de turistas. A eso hay que añadir las nuevas tendencias del turismo, sobre todo lo relacionado con el turismo en el espacio rural, el ocio y tiempo libre generarán nuevas iniciativas empresariales. La inclusión de la provincia de Cáceres dentro de los circuitos nacionales de turismo representa una ventaja importante en la captación de turistas... Deben ser aprovechados los incentivos económicos específicos para el sector turístico para favorecer el incremento de iniciativas en este sector..."

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejemplar.do?id=validacion&evento=validacion-DIPCC-PF2BHN040FOTXL11CELUKX7N81VE>
DIPCC-PF2BHN040FOTXL11CELUKX7N81VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIPCC-PF2BHN040FOTXL11CELUKX7N81VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

Código Seguro de Verificación: 140300010
Salida: 14/06/2024 12:39
Página: 9/28



Martes, 18 de junio de 2024



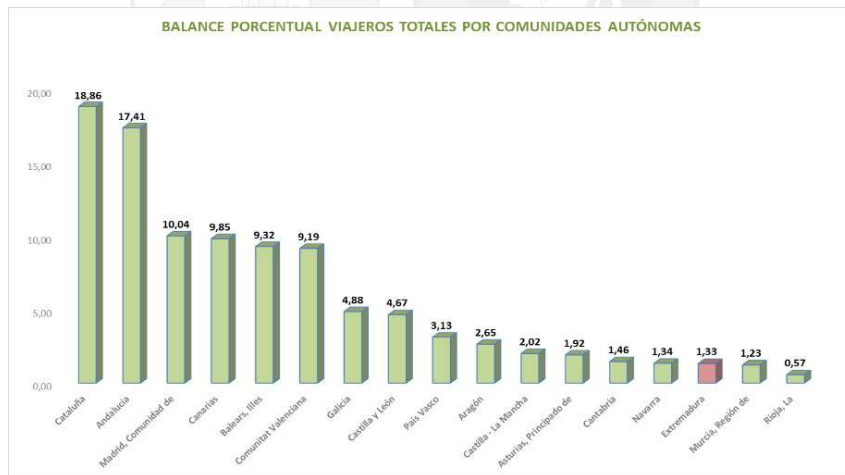
En base a estas conclusiones, la Excm. Diputación Provincial de Cáceres ha venido trabajando en distintas líneas de actuación con el fin de potenciar los recursos turísticos de la provincia.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que son competencias propias de la Diputación Provincial la coordinación de los servicios para la garantía de la prestación integral y adecuada en la provincia, por lo que entra en el ámbito de su competencia el desarrollo de la actividad por la Diputación Provincial para la gestión y explotación del alojamiento rural en Finca Haza de la Concepción.

También dicha ley establece que las Entidades Locales en el ejercicio de sus competencias deben mantener la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda local, de acuerdo con los requerimientos de la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

4. SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS

El turismo es una actividad económica de destacada importancia en el ámbito nacional, no tanto en nuestro espacio regional, teniendo en cuenta que Extremadura ocupa el posicionamiento número 15 por volumen de viajeros alojados; pero no se debe olvidar que es una importante fuente de ingresos de un elevado número de personas y promotores que cada vez apuestan más por desarrollar profesiones relacionadas con la actividad turística.



URL de verificación: [https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHN04A0F0TL11CELUK\(XK7N8\)VE](https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHN04A0F0TL11CELUK(XK7N8)VE)
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHN04A0F0TL11CELUK(XK7N8)VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 140300010
Sala: 140300010
Firma: 14/06/2024 12:39
Página: 10/28
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)





Según datos extraídos del Observatorio de Turismo de Extremadura, en concreto de la Memoria Turística de Extremadura para el año 2023 elaborada por la Dirección General de Turismo.



La cifra de plazas ocupadas en Extremadura durante el periodo 2023 alcanza un volumen de 3.766.464 pernoctaciones totales. En el ranking de las comunidades autónomas, la región se posiciona en el lugar número dieciséis con un volumen total de 0,78%.

VIAJEROS TOTALES

COMUNIDAD DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TOTAL VIAJEROS ALQUOTADOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS	1.363.538	1.535.553	1.452.276	1.423.262	1.494.321	1.624.795	1.707.458	1.769.155	1.855.998	1.938.240	837.777	1.316.129	1.999.922	1.914.885
Variación respecto al año anterior		13,98%	-5,42%	-1,99%	4,59%	8,73%	5,69%	3,81%	4,96%	4,44%	-56,78%	61,94%	37,83%	2,43%
Variación % 2023 con los años anteriores	36,48%	24,70%	31,85%	34,53%	28,14%	17,85%	12,15%	8,24%	3,18%	-1,20%	125,57%	41,14%	2,46%	



Fuente: Elaboración a partir de datos del INE definitivos 2012-2022 y provisionales 2023

URL de verificación: [https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/Eligese.do?Id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHNO4AFO0TL11CELUK\(XK7N8\)VE](https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/Eligese.do?Id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHNO4AFO0TL11CELUK(XK7N8)VE)
 Código Seguro de Verificación: **DIPCC-PF2BHNO4AFO0TL11CELUK(XK7N8)VE** | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 FIR3 Órgano: **MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)**
 Fecha de Emisión: **14/06/2024 12:39**
 Página: **11/28**



Martes, 18 de junio de 2024



El volumen de turistas totales alojados en 2023 representa un aumento del 2,40% en su comparativa con 2022. Esta cifra, supone un aumento de 44.963 viajeros totales, pasando de 1.869.922 viajeros totales del año 2022 a los 1.914.885 del año 2023.

PERNOCTACIONES TOTALES												
CONJUNTO DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TOTAL PERNOCTACIONES EN LOS MESES DE ENERO A DICIEMBRE	2.705.023	2.613.186	2.746.563	2.843.344	3.185.383	3.317.509	3.438.064	3.591.315	1.803.409	2.810.830	3.595.959	3.766.464
Variación respecto al año anterior		-3,40%	5,10%	7,18%	8,20%	-4,16%	3,61%	4,20%	-66,22%	62,83%	27,73%	4,74%
Variación % de 2023 con los años anteriores	39,24%	44,13%	37,13%	27,97%	19,24%	13,53%	9,68%	5,17%	134,96%	44,29%	4,74%	

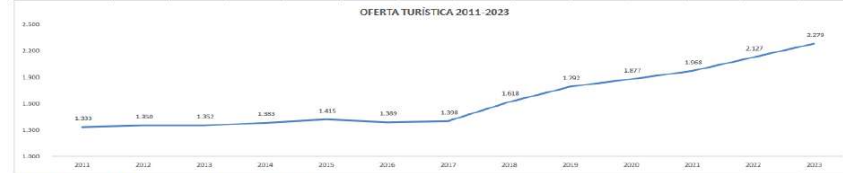


Las pernoctaciones totales que a continuación se expresan, aportan información sobre la evolución que ha tenido esta variable a lo largo de un espacio temporal determinado, los años que trascurren desde el 2012 hasta el 2023. En el año 2023 se alcanza un total de 3.766.464 pernoctaciones, lo que supone un aumento del 4,74%, que en valores absolutos significan 170.505 pernoctaciones totales más, pasando de las 3.595.959 plazas ocupadas del 2022 a las 3.766.464 del 2023.

OFERTA TURÍSTICA

ESTIMACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS. (TOTAL A 31 DE DICIEMBRE 2011-2023)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TOTAL ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS EN EXTREMADURA	1.333	1.350	1.352	1.383	1.415	1.389	1.398	1.618	1.792	1.877	1.968	2.127	2.279
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	496	483	475	459	458	455	453	449	442	432	430	422	419
ESTABLECIMIENTOS OTROS HOTELEROS	140	162	172	184	189	191	200	360	485	523	572	649	738
ALOJAMIENTO RURAL	697	705	705	730	768	743	745	809	865	922	966	1056	1122



La evolución que ha tenido el volumen de establecimientos abiertos en Extremadura ha sido positiva, ha pasado de 2.127 establecimientos del 2022, a 2.279 en el año 2023, lo cual implica un crecimiento de +7,15%, que se traduce en 152 establecimientos más que el año ante-

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion&DIPCC=PEZBHNGMAFOFXL11CEJUKXKX7N8V/E>
 Código Seguro de Verificación: DIPCPCPEZBHNGMAFOFXL11CSUKXKX7N8V/E | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 FIRMA: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 FIRMANTES: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



Martes, 18 de junio de 2024



rior. En cuanto a la ponderación, los alojamientos rurales se sitúan en primer lugar con 49,23%. Seguido de los alojamientos extrahoteleros, con 32,38% y hoteleros con 18,38%



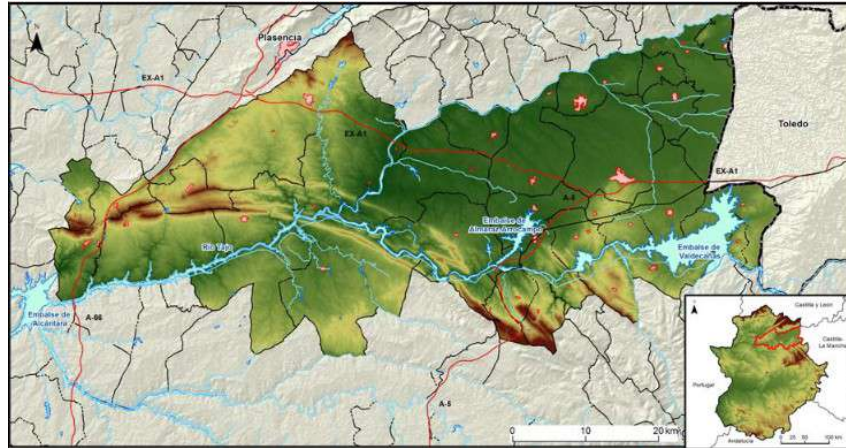
Como se observa en el anterior gráfico, el gasto de los turistas internacionales ha ido aumentando, hasta llegar a los 273,85 millones de euros del año 2019, año que fue el máximo valor. En el 2020, y como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID, el gasto disminuyó más de doscientos millones, alcanzándose la cifra de 52,82 millones de euros. En el año 2021, se recupera el gasto de los turistas internaciones, siendo este de 81,34 millones de euros. Ya en el 2022 se registra 171,13 millones de euros. En el último año, 2023, se produce una pequeña disminución con respecto al 2022, se da la cifra de 170,33 millones de euros, lo que provoca un -0,47% menos.

Del conjunto de datos se deduce que el turismo despunta como uno de los posibles focos de generación de riqueza en la región y posible nicho de empleo al que no se puede renunciar.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/cometa/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2BHNGA0F0TXL11CEJUKXK7N8VIE>
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHNGA0F0TXL11CEJUKXK7N8VIE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 DIR3 Órgano: 14/06/2024 12:39
 Salto de tiempo: 13/28
 Página: 13/28
 Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



Martes, 18 de junio de 2024



En cuanto a los datos concretos de la Reserva de la Biosfera de Monfragüe, parece que se confirma la tendencia de un aumento continuo de los viajeros para el turismo en la zona por lo que las oportunidades de crecimiento en este sector se prevén favorables y adecuadas a la finalidad que se pretende conseguir con la explotación del alojamiento rural en la Finca Haza de la Concepción.

Tipo de alojamiento	VIAJEROS			Estancia media
	ESPAÑOLES	EXTRANJEROS	TOTALES	
Establecimientos hoteleros	2.632	432	3.065	1,61
Alojamientos rurales	548	15	563	2,07
Campamentos de turismo	166	173	339	1,72
Apartamentos turísticos	0	0	0	0,00
Albergues	-	-	-	-
TOTAL	3.346	620	3.966	1,69

Tipo de alojamiento	PERNOCTACIONES			Grado de ocupación
	ESPAÑOLES	EXTRANJEROS	TOTALES	
Establecimientos hoteleros	4.186	762	4.948	17,89
Alojamientos rurales	1.139	24	1.163	7,37
Campamentos de turismo	246	339	585	3,14
Apartamentos turísticos	0	0	0	0,00
Albergues	-	-	-	-
TOTAL	5.571	1.125	6.696	9,47

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/Finanzas.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2BH04A0F0TXL11CELUKXK7N81VE>
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BH04A0F0TXL11CELUKXK7N81VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 FIRMS: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 FIRMANTES: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
 DRS Órgano: 14/06/2024 12:39
 Sello: 14/06/2024 12:39
 Página: 14/28



Martes, 18 de junio de 2024



5. ASPECTOS JURÍDICOS

5.1. JUSTIFICACIÓN

La Excm. Diputación Provincial de Cáceres ha venido desarrollando diversos planes territoriales y proyectos para la mejora de la competitividad turística de la provincia, en ejercicio de la competencia de cooperación en el fomento del desarrollo económico y social, y en la planificación en el territorio provincial, que le viene atribuida por el artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

La actividad de alojamiento rural se desarrollará dentro del término provincial y se ubica en el ámbito competencial de las entidades locales, en la medida en que el propio artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante, LBRL) hace expresa referencia a las actividades o instalaciones culturales y deportivas, la ocupación del tiempo libre y el turismo; y no podemos dejar de mencionar que, en el ámbito supramunicipal, el papel de la provincia, no es otro que el de "garante" de la prestación de los servicios que son competencia del municipio, y de la articulación de su gestión con los servicios públicos y estatales.

Ahora bien, dentro de la competencia municipal relativa a las actividades o instalaciones culturales y el turismo, las características de este servicio son más propias de una actividad económica susceptible de generar ingresos, que las de un servicio público propiamente dicho, en el que prima la finalidad prestadora. Todo ello, sin perjuicio del interés social que trasciende en la proyección de una actividad turística que indudablemente seguirá atrayendo visitantes a la comarca y permitirá dar a conocer y promocionar la zona.

5.2. OBJETO DEL CONTRATO

Este contrato tiene por objeto la concesión de los servicios de explotación comercial del alojamiento rural de la Finca Haza de la Concepción. Todo ello de conformidad con el pliego de prescripciones técnicas que regirá la concesión realizada por la Excm. Diputación Provincial de Cáceres.

Dentro de la explotación comercial del alojamiento rural se incluyen las siguientes prestaciones:

- Hospedaje.
- Mantenimiento y conservación del inmueble y sus instalaciones con pleno respeto a las condiciones singulares del edificio.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejemplar.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHNGAOFOTXL11CEJUKXKX7N8IV6>
DIPCC-PF2BHNGAOFOTXL11CEJUKXKX7N8IV6 | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
Sede: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 15/28
Fecha de impresión: 14/06/2024 12:39



Martes, 18 de junio de 2024



- Colaboración activa en todo tipo de iniciativas, acciones y proyectos promovidos por la Diputación con el fin de favorecer el desarrollo turístico y el crecimiento sostenible de la zona.

El adjudicatario explotará a su riesgo y ventura el establecimiento, con estricta sujeción a las condiciones establecidas en los diferentes documentos contractuales. Serán de su cuenta y cargo tanto los gastos necesarios para su correcta explotación como los beneficios que se obtengan.

La retribución del contratista consiste, por tanto, en el derecho a explotar el alojamiento, sin que tenga derecho a indemnización por causa de avería, pérdida o perjuicios ocasionados por la explotación, ni por la extinción del contrato al cumplirse el plazo de vigencia en la misma, o su rescisión basada en condiciones objetivas.

5.3. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO

Atendiendo a su objeto, el contrato tendrá prestaciones pertenecientes a contratos calificados típicamente como contratos de concesión de servicios, tal y como establece el art. 15 de 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 (LCSP):

“1. El contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicatarios encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su 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.

2. El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo anterior.”

Con la entrada en vigor de la LCSP, la legislación nacional está plenamente alineada con la comunitaria. En consecuencia, es la doble circunstancia de que los ingresos del contratista provengan de los usuarios (derecho a explotar los servicios) y que exista transferencia del riesgo operacional lo que configura el tipo contractual de la concesión de servicios.

En los términos que dispone el artículo 15.2 de la LCSP el derecho de explotación del alojamiento rural de la Finca Haza de la Concepción implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional. Es decir, la adjudicación del contrato implica la transferencia al concesionario de este riesgo, abarcando el riesgo de demanda, debido a la demanda real de servicios y, en particular, el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejemplar.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2BHN04A0FTXL11CELUKXK7N8V/E>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHN04A0FTXL11CELUKXK7N8V/E | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 020300010
Sede: 14/06/2024 12:39
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 16/28



Martes, 18 de junio de 2024



Los riesgos transferidos al concesionario suponen una exposición real del concesionario a las incertidumbres del mercado y cualquier pérdida potencial estimada en que incurra no es meramente nominal o desdeñable.

La exigencia de que el adjudicatario soporte una parte significativa del riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado concurre de forma clara en este caso, puesto que la utilización del alojamiento así como de los servicios de bar y cafetería no es obligatoria para los usuarios de las instalaciones, y existen unos mínimos e inevitables gastos de mantenimiento, conservación del edificio, además del personal. Muy probablemente, como es usual en este tipo de contratos, existirán unos servicios mínimos a ofrecer obligatoriamente a precios más o menos determinados.

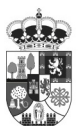
5.4. NORMATIVA APLICABLE

- 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 (LCSP, en este documento).
- El Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- En cuanto no se oponga a lo establecido en la LCSP, el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre (RGLCAP).
- Supletoriamente, se aplicarán las normas estatales sobre contratos públicos que no tengan carácter básico, las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las de derecho privado.
- Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
- Ley 7/2014, de 5 de agosto, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo en Extremadura.
- Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
- Plan Turístico Extremadura 2021-2025.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2BHN04A0F0TXL11CELUKXK7N8VIE>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHN04A0F0TXL11CELUKXK7N8VIE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 14/06/2024 12:39
Sala de tiempo: 17/28
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



17



Martes, 18 de junio de 2024



- DECRETO 203/2012, de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación de precios, reservas y servicios complementarios en establecimientos de alojamiento turístico.
- DECRETO 175/2019, de 12 de noviembre, por el que se regulan las empresas de intermediación turística y los servicios de viaje vinculados en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- DECRETO 65/2015, de 14 de abril, por el que se establece la ordenación y sistema de clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- DECRETO 235/2012, de 4 de diciembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los Alojamientos Turísticos Hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- DECRETO 181/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de las empresas de restauración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

6. ASPECTOS FINANCIEROS

La finalidad del contrato de concesión objeto del presente estudio es la explotación del alojamiento rural en Finca Haza de la Concepción. Las causas que justifican la concesión de esta explotación, son la voluntad de hacer que el sector público se beneficie de la experiencia y de los métodos de gestión del sector privado.

Contribuye a su sostenibilidad por medio de la eficiencia de las economías de escala y la especialización profesional. Además, permite la conservación del patrimonio y proteger a la Diputación de los riesgos de operar un servicio para el que no se cuenta con cualificación suficiente.

Igualmente, la asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del alojamiento, 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.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Financas.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHNGAOFOTXL11CEUKXKX7N8VE>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHNGAOFOTXL11CEUKXKX7N8VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 14/06/2024 12:39 Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO_FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
Sede y tiempo: 14/06/2024 12:39 Firmantes: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 18/28



Martes, 18 de junio de 2024



El art. 15 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, define el contrato de concesión e indica sobre quién recae el riesgo operacional:

“1. El contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud 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 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.

2. El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo anterior.”

En este sentido queda claro que el riesgo operacional lo asume la empresa concesionaria. De esta forma y según el art. 14.4: “Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable”.

6.1. PREVISIÓN DE DEMANDA

Se ha estudiado a través de las estadísticas del INE que el nivel de ocupación media de las casas rurales y alojamientos turísticos en Extremadura durante el año, fluctúa de manera significativa. Así, las estadísticas mantienen que, para los meses de enero, febrero, marzo, abril, noviembre y diciembre, el nivel de ocupación media durante los días de diario es un 12% y para los fines de semana un 28%. Ya en el mes de mayo, el nivel de ocupación de fines de semana aumenta la 70% y los de diario al 20%. En el mes de junio, el nivel de ocupación durante los fines de semana es del 90% y el de los días de diario un 75%. En los meses de julio y agosto, después de la pandemia, el nivel de ocupación durante los fines de semanas es del 100% y queda un porcentaje de ocupación del 90% para los días de diario. En septiembre, el nivel de ocupación de un 80% durante los fines de semanas y del 60 durante los días de diario.

En cuanto a los precios medios de la zona, se han observado a través de la plataforma Booking.com que el precio medio durante los meses de verano está en los 90 € por habitación y para el resto del año entorno a los 80.€. Es preciso advertir, que, de ese importe, se ha de detraer el 10% de IVA para satisfacer los impuestos indirectos en vigor.

Otro factor importante, a tener en cuenta, son los motores de búsqueda. Para los alojamientos turísticos, el mercado depende mucho de las plataformas digitales, cara a contratar los servicios de la Finca.

URL de verificación: [https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejemplar.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2BHNGMAFO7XL11CEUJ\(KX7N8\)VE](https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejemplar.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2BHNGMAFO7XL11CEUJ(KX7N8)VE)
DIPCC-PF2BHNGMAFO7XL11CEUJ(KX7N8)VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

Código Seguro de Verificación: 160100010
Órgano: 14/06/2024 12:39
Fecha de emisión: 19/28
Página:



Martes, 18 de junio de 2024



En este estudio, se ha contemplado que al menos el 50% de la contratación se hace a través de una de las plataformas que están en el mercado y que el coste para el establecimiento es al menos de un 10% de la facturación que entre por ese canal.

6.2. INGRESOS

En tanto en cuanto, el nivel de ocupación no es el mismo en los días de diario que en los fines de semana, a lo largo del año, es preciso hacer un estudio en el que por un lado se contemple el resultado global disgregando entre los fines de semana y los días de diario.

DE SEMANA	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DECIEMBRE
	8 DIAS	8 DIAS	8 DIAS	8 DIAS	8 DIAS	8 DIAS	8 DIAS	8 DIAS	8 DIAS	8 DIAS	8 DIAS	8 DIAS
NIVEL OCUPACION	28 %	28 %	28 %	28 %	70 %	90 %	100 %	100 %	80 %	40 %	26 %	26 %

DIAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DECIEMBRE
	22 DIAS	22 DIAS	22 DIAS	22 DIAS	22 DIAS	22 DIAS	22 DIAS	22 DIAS	22 DIAS	22 DIAS	22 DIAS	22 DIAS
NIVEL OCUPACION	12 %	12 %	12 %	12 %	20 %	75 %	90 %	90 %	60 %	15 %	12 %	12 %

Los fines de semana son 4 de media al mes tomado sábados y domingo, con lo que son 8 días al mes de fin de semana. Los días de diario serán 22 al mes, siendo el resto de días tomado como media 30 días mensuales.

El nivel de ocupación mensual durante los fines de semana, fluctúa desde el 28% en meses de invierno y otoño al 70% u 80% en los meses previos y posteriores a los meses de julio y agosto siendo el nivel de ocupación para estos dos meses del 100%

En cuanto a los días de diario, existiría un nivel de ocupación de un 12% en los meses de invierno y otoño, en el mes de mayo aumenta al 20%, en el de junio se eleva al 75% y ya en los meses de julio y agosto, si no es el 100% se puede considerar que es del 90%.

Caso A) Importe de la habitación en 95€ durante los meses de junio, julio y agosto y de 85€ durante el resto del año.

FIN DE SEMANA	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DECIEMBRE	TOTAL
	2.423,27 €	2.423,27 €	2.423,27 €	2.423,27 €	6.058,18 €	8.705,45 €	9.672,73 €	9.672,73 €	6.923,64 €	3.461,82 €	2.250,18 €	2.250,18 €	58.688,00 €
DIARIO	2.856,00 €	2.856,00 €	2.856,00 €	2.856,00 €	4.760,00 €	19.950,00 €	23.940,00 €	23.940,00 €	14.280,00 €	3.570,00 €	2.856,00 €	2.856,00 €	107.576,00 €
													166.264,00 €

Caso B) Importe de la habitación en 110€ durante los meses de junio, julio y agosto, siendo para el resto el importe por habitación de 100€.

FIN DE SEMANA	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DECIEMBRE	TOTAL
	2.850,91 €	2.850,91 €	2.850,91 €	2.850,91 €	7.127,27 €	10.080,00 €	11.200,00 €	11.200,00 €	8.145,45 €	4.072,73 €	2.647,27 €	2.647,27 €	68.523,64 €
DIARIO	3.360,00 €	3.360,00 €	3.360,00 €	3.360,00 €	5.600,00 €	23.100,00 €	27.720,00 €	27.720,00 €	16.800,00 €	4.200,00 €	3.360,00 €	3.360,00 €	125.300,00 €
													193.823,64 €

URL de verificación: [https://sede.dip-caceres.es/campa/Ciudadano/Eligese.do?Id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2BHNGMAQFOTXL11CELUK\(XKX7N8\)VE](https://sede.dip-caceres.es/campa/Ciudadano/Eligese.do?Id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2BHNGMAQFOTXL11CELUK(XKX7N8)VE)
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHNGMAQFOTXL11CELUK(XKX7N8)VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2015.
 FIRMANTE: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 FIRMANTES: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



Martes, 18 de junio de 2024



En todos los casos es preciso indicar que el P.V.P. expuesto se ha visto reducido en su 10% al ser este último el IVA correspondiente a la prestación del servicio.

6.3. COSTES DEL SERVICIO

A continuación se plasma de forma desglosada la estimación de gastos de la explotación, referidos a la actividad de alojamiento.

6.3.1. GASTO DE PERSONAL

Se estima que se precisa un recepcionista que haga las funciones de encargado del bar, un técnico de manteniendo de las instalaciones y preparador de la piscina en verano. Un cocinero y una persona responsable de la limpieza y lavandería. Y por último un socorrista durante los 3 meses en el que la piscina permanecerá abierta.

Dado que por el número de plazas disponibles (14 habitaciones) y el carácter de temporada de la prestación del servicio (verano, primavera y otoño e invierno, así como fines de semana o diario), no es preciso disponer de 8 horas de trabajo en cada una de las categorías profesionales propuestas anteriormente.

En la siguiente tabla, se expone la proporción de las horas que se necesita de cada categoría profesional.

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
N DE SEMANA SU	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	5.200
DE SEMANA SS	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	1.664
500€ X14 PAGAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	
N SEMANA SH SU	88	88	88	88	132	221	221	132	88	88	221	1.676	
N SEMANA SH SS	28	28	28	28	42	71	71	42	28	28	71	536	
134 €/mes	2 HORAS	2 HORAS	2 HORAS	2 HORAS	3 HORAS	5 HORAS	5 HORAS	3 HORAS	2 HORAS	2 HORAS	2 HORAS		
NNA 5 H SU	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	4.680
NNA 5 H SS	28	28	28	28	42	71	71	42	28	28	71	536	
VA 4H SU	160	160	160	160	240	320	320	240	160	160	320	2.560	
VA 4H SS	51	51	51	51	77	102	102	77	51	51	102	819	
HORA	2 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR	3 HOR	4 HOR	4 HOR	3 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR		
UL-AGO)						411	411	411					1.234
SEMANA 8H SU						132	132	132					395
ARIO SU	745	745	745	745	894	1.192	1.192	894	745	745	745	745	10.576
RIO SS	238	238	238	238	286	381	381	286	238	238	238	238	3.384
500€ X14 PAGAS	5 HOR	5 HOR	5 HOR	5 HOR	6 HOR	8 HOR	8 HOR	6 HOR	5 HOR	5 HOR	5 HOR	5 HOR	
ARIO SH SU	243	243	243	243	364	606	606	364	243	243	606	4.245	
ARIO SH SS	78	78	78	78	116	194	194	116	78	78	194	1.358	
134 €/mes	2 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR	3 HOR	5 HOR	5 HOR	3 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR		
IU	858	858	858	858	1.073	1.073	1.073	858	858	858	858	858	11.154
IS	78	78	78	78	116	194	194	116	78	78	194	1.358	
	4 HOR	4 HOR	4 HOR	4 HOR	5 HOR	5 HOR	5 HOR	4 HOR	4 HOR	4 HOR	4 HOR		
	440	440	440	440	660	880	880	660	440	440	440	440	7.040
141	141	141	141	141	211	282	282	211	141	141	141	141	2.253
HORA	2 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR	3 HOR	4 HOR	4 HOR	3 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR		
UL-AGO)						1.029	1.029	1.029					3.086
18H SU						329	329	329					987
SOCORRISTA DIARIO 8H SS													



URL de verificación: [https://sede.dip-caceres.es/comple/Ciudadano/Eligible.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHNGMAFOOTXL11CELUK\(XK7N8\)VE](https://sede.dip-caceres.es/comple/Ciudadano/Eligible.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHNGMAFOOTXL11CELUK(XK7N8)VE)
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHNGMAFOOTXL11CELUK(XK7N8)VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 FIR3 Órgano: MARTA CLEMENTE DOLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 Fecha y hora: 14/06/2024 12:39
 Página: 21/28
 Firmantes: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

Martes, 18 de junio de 2024



6.3.2. OTROS COSTES

Para el caso A): P.V.P 85 €/95 €

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	540,00 €
	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	350,00 €
	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	250,00 €	580,00 €	580,00 €	580,00 €	250,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	3.290,00 €
	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	125,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	125,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	1.550,00 €
DES	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	1.500,00 €
% OCUP. FS	145,40 €	145,40 €	145,40 €	145,40 €	363,49 €	522,33 €	580,36 €	580,36 €	415,42 €	207,71 €	135,01 €	135,01 €	3.521,28 €
% OCUP. D	171,36 €	171,36 €	171,36 €	171,36 €	285,60 €	1.197,00 €	1.436,40 €	1.436,40 €	856,80 €	214,20 €	171,36 €	171,36 €	6.454,56 €
	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	1.080,00 €
	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	150,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	150,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	1.760,00 €

Para el caso B): P.V.P 100 €/110 €

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	540,00 €
	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	350,00 €
	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	250,00 €	580,00 €	580,00 €	580,00 €	250,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	3.290,00 €
	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	125,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	125,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	1.550,00 €
DES	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	1.500,00 €
% OCUP. FS	142,55 €	142,55 €	142,55 €	142,55 €	356,36 €	504,00 €	560,00 €	560,00 €	407,27 €	203,64 €	132,36 €	132,36 €	3.426,18 €
% OCUP. D	168,00 €	168,00 €	168,00 €	168,00 €	280,00 €	1.155,00 €	1.386,00 €	1.386,00 €	840,00 €	210,00 €	168,00 €	168,00 €	6.265,00 €
	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	1.080,00 €
	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	150,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	150,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	1.760,00 €

6.4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

De las estadísticas que nos facilita el INE, se desprende que el nivel de ocupación es distinto durante los fines de semana a lo que sucede durante los días de diario.

Este porcentaje, fluctúa del 28 % durante los meses de enero, febrero, marzo, abril, octubre, noviembre y diciembre en fines de semana, a 70% en mayo y en junio, julio, agosto y septiembre ronda el 100%.

En cuanto a los días de diario, el porcentaje es de un 12% en los meses de temporada baja y caso del 100% en los de temporada alta, siendo en mayo del 20%.

Para el Caso A), el resultado global proyectado a 25 años con un incremento mensual del 2% es el siguiente:

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/campanaCiudadano/validacion-DipCC-PE2BHNGM4QFOTXL11CSUKKX7N8V/E>
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PE2BHNGM4QFOTXL11CSUKKX7N8V/E | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 FIRMS: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 FIRMANTES: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
 DRS Órgano: 140300010
 Fecha: 14/06/2024 12:39
 Página: 22/28



Martes, 18 de junio de 2024



URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHN04A0F0TXL11CEUKXK7N81VE>
DIPCC-PF2BHN04A0F0TXL11CEUKXK7N81VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



TOTAL	25 AÑOS
FINES DE SEMANA	1.879.794,23
DIARIOS	3.445.691,52
	0,00
TOTAL INGRESOS	5.325.485,75
SUELDOS FIN DE SEMANA	491.667,85
SEG.SOC FIN DE SEMANA	126.541,57
SUELDO VACACIONES FIN SEMANA	40.972,32
SEG. SOC. VACACIONES FIN SEM	10.545,13
SUELDOS DIARIOS	1.156.306,02
SEG.SOC. DIARIO	299.198,93
SUELDO VACACIONES DIARIO	96.358,84
SEG. SOC. VACACIONES DIARIO	24.933,24
ALIMENTACION FIN DE SEMANA	514.862,73
ALIMENTACION DIARIO	927.792,22
ALARMA	17.296,36
SEGURO	11.210,60
ELECTRICIDAD	105.379,69
AGUA	49.646,96
PROMOCION REDES	48.045,45
ASESORIA	34.592,72
LAVANDERIA	56.373,33
MANTENIMIENTO DE PISCINA	28.827,27
MAR. AGE. 10% S/ 60% OCUP. FS	112.787,65
MAR. AGEN.10% S/ 60% OCUP. D	206.741,49
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	4.360.080,39
RDO. DE EXPLOTACIÓN	965.405,36

Se obtiene un beneficio global de 30.140€, pero no es suficiente para que al menos durante los fines de semana sea rentable en todos los meses. Sólo es rentable en los de temporada alta y, o bien se hace un esfuerzo por conseguir mayor ocupación en meses como abril, marzo u octubre, o se asume un pvp mayor. También está la opción de que los excedentes de los meses de temporada alta, compensen las pérdidas del resto de meses.

Para el Caso B), el resultado global proyectado a 25 años con un incremento mensual del 2% es el siguiente:



Martes, 18 de junio de 2024



Se prevé que la selección de un concesionario cualificado, solvente y experimentado pueda conseguir mejorar las expectativas de negocio, mejorando las previsiones iniciales del presente estudio.

7. FORMA DE GESTIÓN DEL SERVICIO

Una vez expuestos todos los aspectos que pueden influir en la forma más sostenible y eficiente para el desarrollo de la actividad económica para la prestación del servicio de alojamiento rural en Finca Haza de la Concepción y evaluando cada uno de los aspectos, destacando cuáles son los parámetros que lo hacen más eficiente y sostenible.

La elección de la fórmula de gestión ha de justificarse, entre otras, según la naturaleza de las actividades a desempeñar.

En el art. 85 de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local están reguladas las distintas fórmulas organizativas para llevar a cabo la gestión (directa o indirecta) de las actividades y servicios públicos de las Administraciones Locales.

Las posibilidades de gestión del servicio de recargas se dividen en dos modos sustanciales: 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 la Diputación Provincial o si se traslada a un tercero designado mediante procedimiento abierto por la entidad provincial.

Se considera que se trata de un servicio susceptible de gestión indirecta fundamentalmente por la insuficiencia de recursos propios para hacer frente a la prestación de este tipo de servicio. En concreto, se carece de medios personales para poder garantizar una óptima calidad en la prestación del servicio ante los usuarios. Es por ello, y teniendo en cuenta que la fórmula empleada para satisfacer necesidades prestacionales a terceros, se estima conveniente utilizar el contrato de concesión de servicios, de acuerdo con lo previsto en el art. 15 de la LCSP.

A continuación, se desarrolla un diagrama DAFO para detectar las fortalezas y debilidades del sistema de gestión indirecta propuesto para el ejercicio de la actividad:

DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none">- Las mejoras realizadas en consumos o eficiencia, no redundarán en el usuario final si no en el beneficio del operador.- Los costes adicionales no recogida en el contrato puede repercutir en los gastos generales y beneficios del concesionario.	<ul style="list-style-type: none">- Es necesario dedicar recursos para la fiscalización y auditoría del servicio, lo que supone un coste añadido para la Diputación.- El concesionario puede primar la obtención de beneficios por encima de establecer un servicio de calidad.

25

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHNGMAOFOTXL11CELUKXK7N8VIE>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHNGMAOFOTXL11CELUKXK7N8VIE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 140300010
Sede: 140300010
Fecha: 14/06/2024 12:39
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 25/28



Martes, 18 de junio de 2024



<ul style="list-style-type: none"> - Si se reduce el coste del servicio por mejoras en la gestión, no se reduciría el precio para el usuario. - Las mejoras en el servicio van contra beneficios del concesionario, por lo que pueden demorarse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de transparencia en la prestación del servicio. - Abandono del contrato en caso de insostenibilidad.
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - Realización de inversiones y toma de decisiones con mayor agilidad. - Mayor capacidad inversora en el servicio que en la gestión directa. - Economías de escala. - Transferencia del know-how del operador. - Transferencia del riesgo operacional. 	<ul style="list-style-type: none"> - Las empresas del sector tienen departamentos especializados en desarrollo de sistemas eficaces de gestión que pueden realizar una mejora en el servicio. - Las operadoras del sector disponen de tecnologías más avanzadas en el seguimiento y gestión del que se podrían transferir a este servicio. - Pueden exigirse al concesionario inversiones para mejorar las instalaciones y servicios.

Diagrama DAFO para gestión indirecta.

El artículo 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, conforme a la modificación de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración local, señala que las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias.

A este respecto (gestión del servicio), el artículo 85 LRBRL permite una gestión indirecta mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en la LCSP.

Se propone el ejercicio de la actividad mediante gestión indirecta a través del contrato de concesión de servicios, de acuerdo con lo previsto en el art. 15 de la LCSP, al asumir la Diputación Provincial como propia la actividad, si bien, antes de proceder a la contratación de la concesión del servicio público, deberá haberse establecido su régimen jurídico, que declare expresamente por el Pleno de la Diputación Provincial que la actividad de que se trata queda asumida como propia, determine el alcance de las prestaciones en favor de los administrados, y regule los aspectos de carácter jurídico, económico y administrativo relativos a la prestación del servicio de conformidad con el art. 15, 284 y 285 de la LCSP 9/2017 y que han sido justificados debidamente en esta memoria. Además, con carácter previo a licitar la concesión deberá redactarse el correspondiente estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión del servicio.

En conclusión, la iniciativa de la Diputación Provincial de Cáceres para el prestar un servicio de recarga energética para vehículos eléctricos, a través de puntos de recarga de acceso público debe realizarse mediante gestión indirecta, en la fórmula de contrato de concesión de servicio regulado en el art. 15 de la LCSP.

URL de verificación: https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejercicio_de?id=validacion&evento=validacion-DipCC-PF2BHNGA4FOTXL11CELUKXKX7N8VIE
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHNGA4FOTXL11CELUKXKX7N8VIE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 FIRMANTE: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 Firmantes: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
 DRS Órgano: 14/06/2024 12:39
 Salto de tiempo: 26/28
 Página: 26/28



Martes, 18 de junio de 2024



8. CONCLUSIONES

Dadas las características de la actividad, resulta inviable su prestación directa desde una doble perspectiva, técnica y económica. Dicha prestación será siempre más eficaz, eficiente y económica si se hace a través del sector privado (gestión indirecta), aprovechando así su experiencia y métodos de gestión.

No obstante, la alta especialización del sector recomienda concesionar la explotación del servicio en manos de un operador privado con experiencia en el mismo. Este tipo de perfil permitiría mejorar la prestación del servicio y contribuir a su sostenibilidad por medio de la eficiencia de las economías de escala y la especialización profesional. Además, permite la conservación del patrimonio y proteger a la corporación de los riesgos de operar un servicio para el que no se cuenta con cualificación suficiente.

Con esta concesión se pretende, por tanto, evitar la exposición 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 alojamiento, 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.

A la hora de decidirse la gestión han de evaluarse no sólo los costes sino también la necesaria calidad del servicio, debiéndose tener en cuenta no únicamente factores económicos. Siempre debe prevalecer la idea del nivel óptimo de gestión del servicio

En todo caso, la aprobación de las formas de gestión de los servicios públicos corresponde a los plenos de las respectivas diputaciones provinciales (art. 33.1. de la LBRL); constituye una decisión de carácter discrecional, que tiene un contenido político, no predeterminado por el Derecho, de modo que la Administración decide entre las formas de gestión legalmente previstas con un margen de libertad, condicionado por la sujeción de su actuación a la satisfacción de los intereses generales (art. 103.1 CE), que no puede ser arbitraria (art. 9.3 CE) y al cumplimiento de los requisitos materiales y formales establecidos en el art. 85.2 de la LBRL.

Por ello, con base en el análisis realizado y expuesto a lo largo de esta Memoria, los técnicos que aquí esta memoria suscriben, como miembros de la comisión de estudio del art. 97 del RDL 781/1986, proponen a la Diputación Provincial de Cáceres el modo de gestión indirecta a través de concesionario, siendo ésta la forma más sostenible y eficiente de gestionar el servicio de referencia en tanto que, dadas las características de la actividad, resulta inviable su prestación directa desde una perspectiva técnica y económica.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejemplar.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2BHN040F0TL11CELUKX7N81VE>
DIPCC-PF2BHN040F0TL11CELUKX7N81VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

Código Seguro de Verificación:
DIPCC-PF2BHN040F0TL11CELUKX7N81VE
Fecha de emisión:
14/06/2024 12:39
Página:
27/28



Boletín Oficial

de la Provincia de Cáceres

N.º 0115

Martes, 18 de junio de 2024



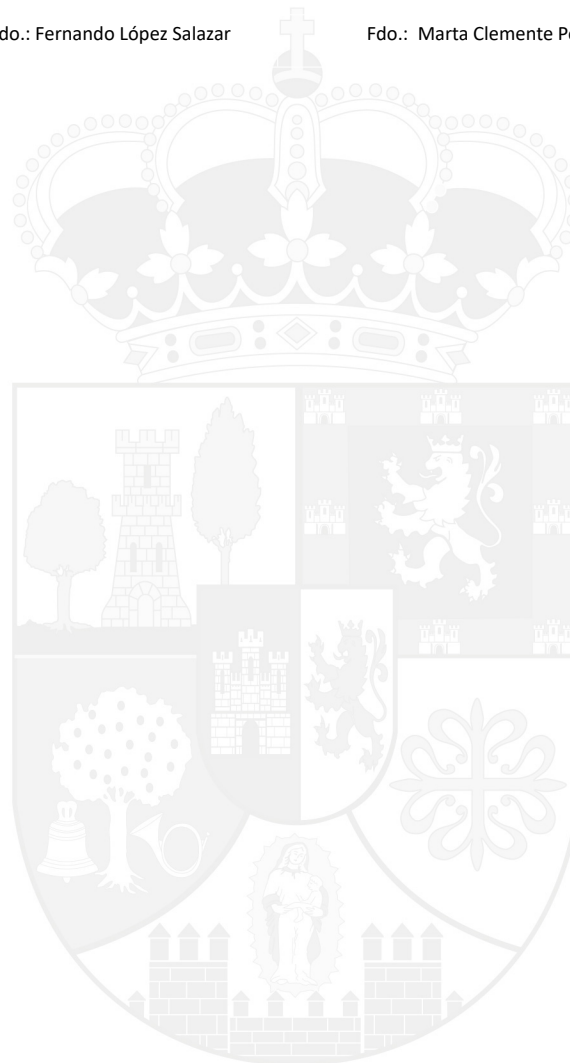
En Cáceres, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº, El Director de Área,

La Jefa de Sección

Fdo.: Fernando López Salazar

Fdo.: Marta Clemente Polo



URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2BHN040F0TL11CEJUKX7N8VE>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2BHN040F0TL11CEJUKX7N8VE | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 14/06/2024 12:39
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
Sello de tiempo: 14/06/2024 12:39
Página: 28/28
Firmantes: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



28



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

Pág. 13963

CVE: BOP-2024-3301
Verificable en: <http://bop.dip-caceres.es>

Martes, 18 de junio de 2024



BORRADOR DEL PROYECTO DE PRECIO DEL PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL ALOJAMIENTO RURAL EN FINCA HAZA DE LA CONCEPCIÓN EN MALPARTIDA DE PLASENCIA, DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÁCERES

1. OBJETO

El presente proyecto persigue regular los precios del servicio de alojamiento rural en Finca Haza de la Concepción, justificando que se adecúan al interés general y que contribuyen a una mejor y más eficaz gestión del servicio dando cumplimiento a una obligación legalmente establecida y ello, al amparo de lo establecido en el art. 97 b) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales Vigentes en materia de Régimen Local y el Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. COSTES NECESARIOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

a. Gastos de personal

Se estima que se precisa un recepcionista que haga las funciones de encargado del bar, un técnico de mantenimiento de las instalaciones y preparador de la piscina en verano. Un cocinero y una persona responsable de la limpieza y lavandería. Y por último un socorrista durante los 3 meses en el que la piscina permanecerá abierta.

Dado que por el número de plazas disponibles (14 habitaciones) y el carácter de temporada de la prestación del servicio (verano, primavera y otoño e invierno, así como fines de semana o diario), no es preciso disponer de 8 horas de trabajo en cada una de las categorías profesionales propuestas anteriormente.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/corpoes/Ciudadano/Eligese.do?Id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2NOR060L06590-IMHEXV2PN7NIXPVV>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2NOR060L06590-IMHEXV2PN7NIXPVV | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 14/06/2024 13:13
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 1/4



Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres

N.º 0115

Martes, 18 de junio de 2024



	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
RECEPC/ENCA BAR FIN DE SEMANA SU	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	5.200
RECEPCIONISTA FIN DE SEMANA SS	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	1.664
HORAS DIARIAS A 1.500€ X14 PAGAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	8 HORAS	
N SEMANA SH SU	88	88	88	88	132	221	221	221	132	88	88	221	1.676
N SEMANA SH SS	28	28	28	28	42	71	71	71	42	28	28	71	536
134 €/mes	2 HORAS	2 HORAS	2 HORAS	2 HORAS	3 HORAS	5 HORAS	5 HORAS	5 HORAS	3 HORAS	2 HORAS	2 HORAS	2 HORAS	
UNA 5 H SU	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	4.680
UNA 5 H SS	28	28	28	28	42	71	71	71	42	28	28	71	536
NA 4H SU	160	160	160	160	240	320	320	320	240	160	160	160	2.560
NA 4H SS	51	51	51	51	77	102	102	102	77	51	51	51	819
HORA	2 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR	3 HOR	4 HOR	4 HOR	4 HOR	3 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR	
UL-AGO)													
SEMANA 8H SU						411	411	411					1.234
SEMANA 8H SS						132	132	132					395
ARIO SU	745	745	745	745	894	1.192	1.192	1.192	894	745	745	745	10.576
RIO SS	238	238	238	238	286	381	381	381	286	238	238	238	3.384
500€ X14 PAGAS	5 HOR	5 HOR	5 HOR	5 HOR	6 HOR	8 HOR	8 HOR	8 HOR	6 HOR	5 HOR	5 HOR	5 HOR	
ARIO SH SU	243	243	243	243	364	606	606	606	364	243	243	243	4.245
ARIO SH SS	78	78	78	78	116	194	194	194	116	78	78	78	1.358
134 €/mes	2 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR	3 HOR	5 HOR	5 HOR	5 HOR	3 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR	
U	858	858	858	858	1.073	1.073	1.073	1.073	858	858	858	858	11.154
S	78	78	78	78	116	194	194	194	116	78	78	78	1.358
HORA	4 HOR	4 HOR	4 HOR	4 HOR	5 HOR	5 HOR	5 HOR	5 HOR	4 HOR	4 HOR	4 HOR	4 HOR	
	440	440	440	440	660	880	880	880	660	440	440	440	7.040
HORA	141	141	141	141	211	282	282	282	211	141	141	141	2.253
HORA	2 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR	3 HOR	4 HOR	4 HOR	4 HOR	3 HOR	2 HOR	2 HOR	2 HOR	
UL-AGO)													
18H SU						1.029	1.029	1.029					3.086
18H SS						329	329	329					987

b. Otros costes

Para el caso A): P.V.P 85 €/95 €

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	540,00 €
	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	350,00 €
	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	250,00 €	580,00 €	580,00 €	580,00 €	250,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	3.290,00 €
	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	125,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	125,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	1.550,00 €
DES	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	1.500,00 €
% OCU.P. FS	145,40 €	145,40 €	145,40 €	145,40 €	363,49 €	522,33 €	580,36 €	580,36 €	415,42 €	207,71 €	135,01 €	135,01 €	3.521,28 €
% OCU.P. D	171,36 €	171,36 €	171,36 €	171,36 €	285,60 €	1.197,00 €	1.436,40 €	1.436,40 €	856,80 €	214,20 €	171,36 €	171,36 €	6.454,56 €
	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	1.080,00 €
	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	150,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	150,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	1.760,00 €

Para el caso B): P.V.P 100 €/110 €

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	540,00 €
	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	29,17 €	350,00 €
	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	250,00 €	580,00 €	580,00 €	580,00 €	250,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	3.290,00 €
	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	125,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	125,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	1.550,00 €
DES	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	1.500,00 €
% OCU.P. FS	142,55 €	142,55 €	142,55 €	142,55 €	356,36 €	504,00 €	560,00 €	560,00 €	407,27 €	203,64 €	132,36 €	132,36 €	3.426,18 €
% OCU.P. D	168,00 €	168,00 €	168,00 €	168,00 €	280,00 €	1.155,00 €	1.386,00 €	1.386,00 €	840,00 €	210,00 €	168,00 €	168,00 €	6.265,00 €
	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	1.080,00 €
	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	150,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	150,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	1.760,00 €



Martes, 18 de junio de 2024



3. ESTIMACIÓN DEL PRECIO DEL SERVICIO

Se proponen dos opciones de precios:

- 95€ por habitación al día para los meses de temporada alta y de 85€ para el resto.

Con estos precios, a los que hay que descontar el 10% en concepto de IVA, se obtiene un beneficio global de 30.140€ pero no es suficiente para que al menos durante los fines de semana sea rentable en todos los meses. Sólo es rentable en los de temporada alta, por tanto, o bien se hace un esfuerzo por conseguir mayor ocupación en meses como abril, marzo u octubre o se asume un pvp mayor. También puede darse que con los excedentes de los meses de temporada alta se compensen las pérdidas del resto de meses.

- 110€ por habitación en los meses de temporada alta y de 100€ en el resto.

Es beneficioso a nivel global, dando un beneficio de 57.900€ y a nivel de fin de semana si sale rentable en todos los meses, no así durante los días de diario, que al igual que en caso anterior, o se suben los precios en temporada baja o se asume que los meses de temporada alta, absorban el déficit de los otros.

Para llegar a estos precios se han teniendo en cuenta que los siguientes resultados:

Para el caso A) (Precios 85 €/95 €)

CUENTAS DE EXPLOTACIÓN ANUALES PREVISIONALES POR MES												TOTAL	
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
A	2.423,27	2.423,27	2.423,27	2.423,27	6.058,18	8.705,45	9.672,73	9.672,73	6.923,64	3.461,82	2.250,18	2.250,18	58.688,00
	2.856,00	2.856,00	2.856,00	2.856,00	4.760,00	19.950,00	23.940,00	23.940,00	14.280,00	3.570,00	2.856,00	2.856,00	
OS	5.279,27	5.279,27	5.279,27	5.279,27	10.818,18	28.655,45	33.612,73	33.612,73	21.203,64	7.031,82	5.106,18	5.106,18	166.264,00
SEMANA	1.071,53	1.071,53	1.071,53	1.071,53	1.195,63	1.775,26	1.775,26	1.775,26	1.195,63	1.071,53	1.071,53	1.071,53	15.350,09
EMANA	246,31	246,31	246,31	246,31	300,14	513,84	513,84	513,84	300,14	246,31	246,31	246,31	3.950,68
IONES FIN SEMANA	89,29	89,29	89,29	89,29	99,64	147,94	147,94	147,94	99,64	89,29	89,29	100,32	1.279,17
IONES FIN SEM	20,53	20,53	20,53	20,53	25,01	42,82	42,82	42,82	25,01	20,53	20,53	27,58	329,22
IONES DIARIO	2.285,34	2.285,34	2.285,34	2.285,34	2.990,08	4.779,11	4.779,11	4.779,11	2.775,58	2.285,34	2.285,34	2.285,34	36.100,38
IONES DIARIO	534,37	534,37	534,37	534,37	730,05	1.380,16	1.380,16	1.380,16	730,05	534,37	534,37	534,37	9.341,12
IONES DIARIO	190,45	190,45	190,45	190,45	249,17	398,26	398,26	398,26	231,30	190,45	190,45	190,45	3.008,37
IONES DIARIO	44,53	44,53	44,53	44,53	60,84	115,01	115,01	115,01	60,84	44,53	44,53	44,53	778,43
IONES DIARIO	698,88	698,88	698,88	698,88	1.747,20	2.246,40	2.246,40	2.246,40	1.996,80	698,88	698,88	698,88	16.074,24
IONES DIARIO	823,68	823,68	823,68	823,68	1.372,80	5.148,00	6.177,60	6.177,60	4.118,40	1.029,60	823,68	823,68	28.966,08
IONES DIARIO	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	540,00
IONES DIARIO	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	350,00
IONES DIARIO	150,00	150,00	150,00	150,00	250,00	580,00	580,00	580,00	250,00	150,00	150,00	150,00	3.290,00
IONES DIARIO	100,00	100,00	100,00	100,00	125,00	200,00	200,00	200,00	125,00	100,00	100,00	100,00	1.550,00
IONES DIARIO	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	1.500,00
IONES DIARIO	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	1.080,00
IONES DIARIO	80,00	80,00	80,00	80,00	150,00	300,00	300,00	300,00	150,00	80,00	80,00	80,00	1.760,00
IONES DIARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,00
IONES DIARIO	145,40	145,40	145,40	145,40	363,49	522,33	580,36	580,36	415,42	207,71	135,01	135,01	3.521,28
IONES DIARIO	171,36	171,36	171,36	171,36	285,60	1.197,00	1.436,40	1.436,40	856,80	214,20	171,36	171,36	6.454,56
DE EXPLOTACION	6.940,83	6.940,83	6.940,83	6.940,83	10.233,81	19.935,30	21.511,94	21.511,94	13.619,76	7.551,43	6.880,53	7.115,58	136.123,62
DE EXPLOTACION	-1.661,56	-1.661,56	-1.661,56	-1.661,56	584,37	8.720,15	12.100,79	12.100,79	7.583,87	-519,61	-1.774,35	-2.009,40	30.140,38

URL de verificación: https://sede.dip-caceres.es/campanaCiudadano/Ejigases_d0?Id=validacion&ev=validacion&ip=CC-PF2NOR60L06690LIMHEXV2PNTWIXKPV1
 Código Seguro de Verificación: **DIPCC-PF2NOR60L06690LIMHEXV2PNTWIXKPV1** | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 Nº de Documento: **14/06/2024 13:13**
 Fecha de Emisión: **14/06/2024 13:13**
 Página: **3/4**
 Firmantes: MARTA CLEMENTE DOLO, JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 FERNANDO LOPEZ SALAZAR, DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

Para el caso B) (Precios 100 €/110 €)



Martes, 18 de junio de 2024



CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES POR MES													
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
	2.850,91	2.850,91	2.850,91	2.850,91	7.127,27	10.080,00	11.200,00	11.200,00	8.145,45	4.072,73	2.647,27	2.647,27	68.523,64
	3.360,00	3.360,00	3.360,00	3.360,00	5.600,00	23.100,00	27.720,00	27.720,00	16.800,00	4.200,00	3.360,00	3.360,00	
RS	6.210,91	6.210,91	6.210,91	6.210,91	12.727,27	33.180,00	38.920,00	38.920,00	24.945,45	8.272,73	6.007,27	6.007,27	193.823,64
SEMANA	1.071,53	1.071,53	1.071,53	1.071,53	1.195,63	1.775,26	1.775,26	1.775,26	1.195,63	1.071,53	1.071,53	1.203,83	15.350,09
EMANA	246,31	246,31	246,31	246,31	300,14	513,84	513,84	513,84	300,14	246,31	246,31	330,99	3.950,68
INES FIN SEMANA	89,29	89,29	89,29	89,29	99,64	147,94	147,94	147,94	99,64	89,29	89,29	100,32	1.279,17
ONES FIN SEM	20,53	20,53	20,53	20,53	25,01	42,82	42,82	42,82	25,01	20,53	20,53	27,58	329,22
	2.285,34	2.285,34	2.285,34	2.285,34	2.990,08	4.779,11	4.779,11	4.779,11	2.775,58	2.285,34	2.285,34	2.285,34	36.100,38
	534,37	534,37	534,37	534,37	730,05	1.380,16	1.380,16	1.380,16	730,05	534,37	534,37	534,37	9.341,12
INES DIARIO	190,45	190,45	190,45	190,45	249,17	398,26	398,26	398,26	231,30	190,45	190,45	190,45	3.008,37
ONES DIARIO	44,53	44,53	44,53	44,53	60,84	115,01	115,01	115,01	60,84	44,53	44,53	44,53	778,43
IN DE SEMANA	698,88	698,88	698,88	698,88	1.747,20	2.246,40	2.496,00	2.496,00	1.996,80	998,40	648,96	648,96	16.074,24
DIARIO	823,68	823,68	823,68	823,68	1.372,80	5.148,00	6.177,60	6.177,60	4.118,40	1.029,60	823,68	823,68	28.966,08
	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	540,00
	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	350,00
	150,00	150,00	150,00	150,00	250,00	580,00	580,00	580,00	250,00	150,00	150,00	150,00	3.290,00
	100,00	100,00	100,00	100,00	125,00	200,00	200,00	200,00	125,00	100,00	100,00	100,00	1.550,00
	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	1.500,00
	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	1.080,00
	80,00	80,00	80,00	80,00	150,00	300,00	300,00	300,00	150,00	80,00	80,00	80,00	1.760,00
DE PISCINA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,00
50% OCUP. FS	142,55	142,55	142,55	142,55	356,36	504,00	560,00	560,00	407,27	203,64	132,36	132,36	3.426,18
50% OCUP. D	168,00	168,00	168,00	168,00	280,00	1.155,00	1.386,00	1.386,00	840,00	210,00	168,00	168,00	6.265,00
DE EXPLOTACION	6.934,62	6.934,62	6.934,62	6.934,62	10.221,08	19.874,97	21.441,17	21.441,17	13.594,82	7.543,15	6.874,52	7.109,57	135.838,96
TACION	-723,71	-723,71	-723,71	-723,71	2.596,19	13.385,03	17.478,83	17.478,83	11.350,64	729,57	-867,25	-1.102,30	57.984,67

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejemplar.do?id=validacion&ev=validacion&DIPCC=PEZNROR6QL6590JMHXY/2PN7WIXKPV/1>
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PEZNROR6QL6590JMHXY/2PN7WIXKPV/1 Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 DIR3 Órgano: 146/000010
 Sello de tiempo: 14/06/2024 13:13
 Página: 4/4
 Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

4. CONCLUSIONES

Se han barajado dos opciones de precios, teniendo en cuenta los gastos en que hay que incurrir para el desarrollo de la actividad y la previsión de ingresos a obtener considerando el nivel de ocupación de las estadísticas del INE.

Cabe añadir, que en consideración a lo regulado en el Decreto 203/2012, de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación de precios, reservas y servicios complementarios en establecimientos de alojamiento turístico, dependerán de los precios de los servicios que se fijen libremente por la concesionaria, sin más obligación que la de comunicarlos a la Consejería competente en materia de turismo, y a esta Diputación, a través del Servicio de Compras y Suministros.

En definitiva, los precios podrán ser fijados por el concesionario en base a sus estudios, a su propio riesgo y ventura, por lo que en ningún caso la Diputación se hará responsable de si los precios son o no competitivos y si la demanda de uso del servicio es o no suficiente para cubrir los gastos con los precios que el concesionario a su libre competencia fije.

En Cáceres, a fecha de la firma electrónica

Vº Bº, El Director de Área,

La Jefa de Sección

Fdo.: Fernando López Salazar

Fdo.: Marta Clemente Polo

