

Miércoles, 14 de enero de 2026

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Serradilla

ANUNCIO. Exposición Pública del Informe de Viabilidad económico-financiera: Concesión de Servicios de Explotación del Bar-Restaurante de la Piscina.

Resolución de Alcaldía n.º 2025-0822 de fecha 11/12/2025 del Ayuntamiento de Serradilla por la que se aprueba inicialmente expediente de actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios.

Por Resolución de Alcaldía n.º 2025-0822 de fecha 11/12/2025, se acordó someter a información pública el estudio de viabilidad relativo a la concesión del servicio de gestión y explotación del bar de la piscina de Serradilla, redactado por el Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Entidades Locales de la Diputación de Cáceres.

La exposición al público será por el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 247.3 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.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado/a en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los/as interesados/as en la sede electrónica de este Ayuntamiento:

<http://serradilla.sedelectronica.es>

El presente anuncio servirá de notificación a los interesados, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

Serradilla, 8 de enero de 2026
Francisco Javier Sánchez Vega
ALCALDE-PRESIDENTE



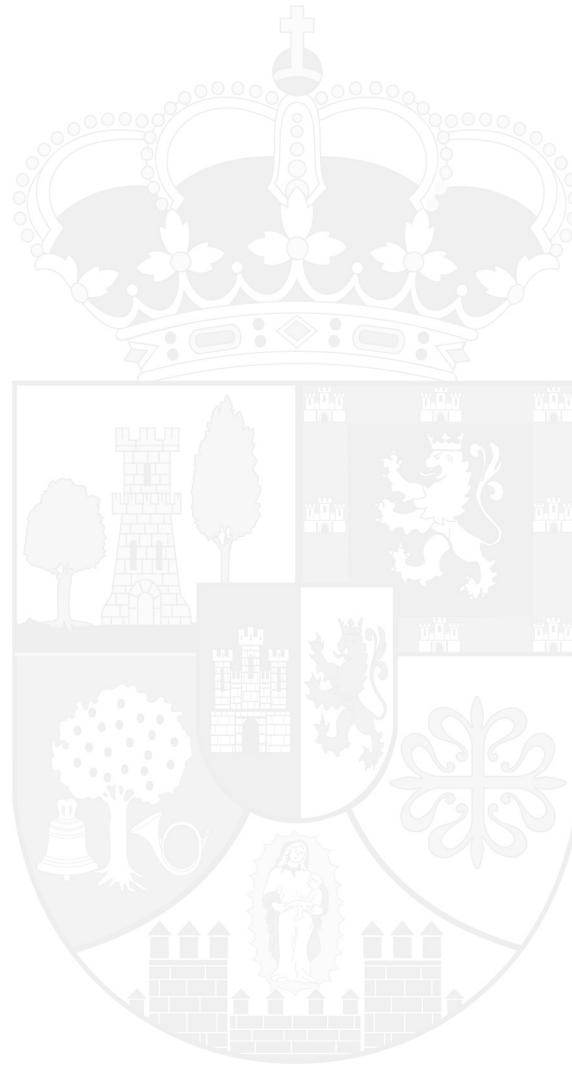
Miércoles, 14 de enero de 2026

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA:
CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN DEL
BAR RESTAURANTE DE LA PISCINA DE SERRADILLA**

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF26HPZ5988Z1YOR7WAOAQIG1PPVKZY>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF26HPZ5988Z1YOR7WAOAQIG1PPVKZY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 021030010
Salida tiempo: 22/12/2025 19:14
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREA PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 1/2



1



Miércoles, 14 de enero de 2026

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN DEL "BAR RESTAURANTE PISCINA" EN EL MUNICIPIO DE SERRADILLA

1. Objeto y justificación del estudio

El presente estudio constituye una actuación previa a la contratación de la concesión del servicio de Bar Restaurante en la Piscina, a que se dedica el local con que cuenta el Ayuntamiento de Serradilla, situado en P.º de San Agustín, 10, 10530, Serradilla.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión del servicio, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

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 Bar de la Piscina de Serradilla 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

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

2

URL de verificación: https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese_4b?Id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2598821XOR7WCAQJG1PPVYZV
DIPCC-PF2598821XOR7WCAQJG1PPVYZV | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 02100010
Salida tiempo: 22/12/2025 19:14
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALGAR - DIRECTOR AREA PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 2/12



Miércoles, 14 de enero de 2026

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 Serradilla 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 Serradilla.
- ✓ 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 mediante la creación de, al menos, 2 puestos de trabajo indefinidos.
- ✓ 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 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 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 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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 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.

3

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Eligese.do?Id=validacion&cv=validacion=DIPCC-PF25HH0Z598B8Z1YOR7WQAOLG1PPVKZY>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF25HH0Z598B8Z1YOR7WQAOLG1PPVKZY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 02100010
Salida tiempo: 22/12/2025 19:14
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO_FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 3/12



Miércoles, 14 de enero de 2026

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 optar 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 demanda posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad. La asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento e incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios.

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio, el Ayuntamiento percibirá 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 precio de la administración del "Bar Piscina" y asumir el coste operacional.

4. Inversiones a realizar

4.1. Edificios e instalaciones

Los edificios se encuentran en un adecuado estado de conservación y óptimo para su uso.

Se prevé que el concesionario deberá realizar las labores de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora que en cada momento vengán impuestas por normas de carácter técnico y generales, o aquellas de reforma o mejora que, sin que suponga la ampliación de la superficie ocupada originariamente, desee realizar el concesionario con carácter voluntario, siempre que obtengan la preceptiva autorización del Ayuntamiento.

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.

El Ayuntamiento aporta el local dotado de mobiliario e instalaciones técnicas, siendo obligación del concesionario su devolución o sustitución por otro similar de equivalente valor, a la finalización de la explotación.

No obstante, será responsabilidad del concesionario dotar las instalaciones utillaje, loza, cubertería, cristalería, lencería y demás elementos necesarios para el desarrollo de sus distintas actividades.

El mobiliario y el resto de elementos del inmovilizado deberán estar instalados y en funcionamiento durante el mes siguiente al comienzo de la actividad y deberá ser inventariado junto al resto de elementos entregado por el Ayuntamiento.

El concesionario deberá dotar las correspondientes cantidades para la amortización del inmovilizado de forma que, a la finalización del contrato, se entregue 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.

4

URL de verificación: https://sede.dip-caceres.es/cometa/Ciudadano/Ejigese_4b?Id=validacion&cv=validacion-DIPCC-PF25HH02598B8Z1XOR7WCAQJG1PPYKZY
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF25HH02598B8Z1XOR7WCAQJG1PPYKZY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Origen: 02/03/2010
Salida tiempo: 22/12/2025 19:14
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 4/12



Miércoles, 14 de enero de 2026

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

Las estimaciones de la demanda se han realizado en base a los datos extraídos del balance del año en curso (2025) del concesionario, con la actualización correspondiente.

En los últimos años, la economía de Serradilla y del conjunto de la Mancomunidad de Riberos del Tajo se ha visto beneficiada por el auge del turismo rural en la zona.

En la siguiente tabla se puede estudiar la evolución de los habitantes de Serradilla a lo largo de los años.

Población municipio de Serradilla desde el año 2003:

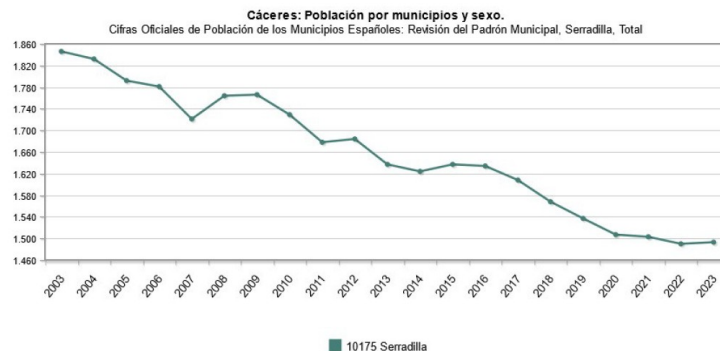
Año	Habitantes	% Variación
2024	1482	-0,74 %
2023	1493	0,20 %
2022	1490	-0,86 %
2021	1503	-0,27 %
2020	1507	-1,95 %
2019	1537	-1,98 %
2018	1568	-2,49 %
2017	1608	-1,59 %
2016	1634	-0,18 %
2015	1637	0,80 %
2014	1624	-0,79 %
2013	1637	-2,79 %
2012	1684	0,36 %
2011	1678	-2,95 %
2010	1729	-2,10 %
2009	1766	0,11 %
2008	1764	2,50 %
2007	1721	-3,37 %
2006	1781	-0,61 %
2005	1792	-2,18 %
2004	1832	-0,76 %
2003	1846	

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&cv=validacion-DIPCC-PF25HH02598821XOR7W0AQJG1PPYKZY>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF25HH02598821XOR7W0AQJG1PPYKZY / Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2015.
DIR3 Órgano: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
Salida tiempo: 22/12/2025 19:14 Firmantes: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREA PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 5/12



Miércoles, 14 de enero de 2026

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?Id=validacion&cv=validacion-DipCC-PF25HH0Z59B8Z1YOR7WQAQIG1PPVKZY>
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF25HH0Z59B8Z1YOR7WQAQIG1PPVKZY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 DIR3 Órgano: 021000010
 Salida: 22/12/2025 19:14
 Página: 6/12
 Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 FERNANDO LOPEZ SALGAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)



Sin embargo, Serradilla se plantea como un destino turístico por excelencia entre los municipios de alrededor. Por ello, para calcular las previsiones sobre la demanda de uso, se ha de tener en cuenta así mismo, los datos de la población de los municipios limítrofes.

Habitantes en otros municipios		
Municipio	Habitantes	Diferencia (2023)
Cáceres	96.441	+226
Plasencia	39.829	+417
Montehermoso	5.586	-33
Mirabel	632	-18
Torrejón el Rubio	535	+16

Fuente: INE. Datos extraídos de Forocidad.

Asimismo, hay que tener en cuenta la población estacional esto es una estimación de la población máxima que soporta Serradilla.

En el cálculo se incluyen las personas que tienen algún tipo de vinculación o relación con el municipio, ya sea porque residen, trabajan, estudian o pasan algún período de tiempo en él.

Poblacion Estacional Máxima	
Año	Personas
2013	3.570
2012	3.570
2011	3.570
2010	3.570
2009	3.570
2008	3.570
2005	3.570
2000	2.370

6



Miércoles, 14 de enero de 2026

Por tanto, podemos considerar en la demanda del Bar de la Piscina no solo a los habitantes de Serradilla sino también a las personas residentes y no censadas, y a los habitantes de los municipios limítrofes.

Asimismo, al plantearse como un destino turístico por excelencia, en las épocas de vacaciones (navidad, Semana Santa, verano y festivos) Serradilla contará con una gran cantidad de turistas que se plantean como demanda para el Bar Restaurante objeto de estudio.

6. Riegos operativos y tecnológicos y duración de la concesión

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 4 años susceptible de una prórroga de un año como máximo.

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. 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 importantes inversiones u obras en el edificio.

Respecto al mobiliario y el resto de elementos del inmovilizado, el concesionario establecerá el volumen de inversión necesaria para el desarrollo de su actividad en base a su oferta de gestión.

El volumen y tipo de inversión por estos conceptos, junto con el valor del mobiliario y el resto de elementos del inmovilizado entregados por el Ayuntamiento, determinará la amortización que deberá dotar el concesionario.

La cuantía de esta amortización determina el coste de la inversión al que deberá hacer frente el concesionario que, junto al canon de explotación, determinará la oferta económica.

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 costes fijos amortizables.

- Costes de estructura

Dentro de los costes de estructura se han tenido en cuenta los gastos en suministros, los seguros y los gastos en servicios. Se estima un incremento de un 15% cada año para estos costes.

7

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ve=validacion-DIPCC-PF25HHQZ598BZ1XOR7WQAQIG1PPYKZY>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF25HHQZ598BZ1XOR7WQAQIG1PPYKZY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 02100010
Salida tiempo: 22/12/2025 19:14
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO_FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 7/12



Miércoles, 14 de enero de 2026

Conceptos	Anual
Costes Servicios y Suministros	12.540,00
Servicios	4.140,00
Servicio de gestoría	720,00
Servicios externos de seguridad y salud	720,00
Comunicaciones	1.200,00
Seguros	1.500,00
Suministros	8.400,00
Suministro de luz	7.200,00
Suministro de agua	1.200,00

- 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 considerado suficiente con una plantilla compuesta de cuatro trabajadores: dos camareros, un cocinero y un asistente de limpieza. De estos cuatro solo un camarero trabajará a tiempo completo. El puesto de cocinero comprenderá un 75% de la jornada completa, el segundo camarero trabajará un 25% y el asistente de limpieza trabajará un 25% de la jornada total.

Conceptos	Media mensual		Anual
	S y S	SS	Coste
Personal	2.664,00	825,84	48.857,76
Camarero 1	1.184,00	367,04	21.714,56
Camarero 2 (25 % jornada)	296,00	91,76	5.428,64
Cocinero (75% jornada)	888,00	275,28	16.285,92
Asistente de limpieza (25% jornada)	296,00	91,76	5.428,64

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 1.184,00 euros mensuales (14 mensualidades/año).

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.

8

URL de verificación: https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese_d?d=validacion&cv=validacion-DipCC-PF25HH0Z598B8Z1YOR7WCAQJG1PPYKZY
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF25HH0Z598B8Z1YOR7WCAQJG1PPYKZY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2015.
DIR3 Órgano: 22/12/2025 19:14
Firmantes: MARTA CLEVENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 8/12



Miércoles, 14 de enero de 2026

Se calcula que los costes de personal evolucionen en un 1,5% anual.

- 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 los productos de limpieza y aseo y, en "otros", se agrupan el resto de aprovisionamientos.

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.

Conceptos	Anual
Materia prima	29.655,92
Alimentación y bebida	27.495,92
Limpieza	960,00
Otros gastos	1.200,00

9. 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 estimaciones de ingresos

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

Estudio 1: Servicio ordinario prestado a usuarios locales. Se ha llevado a cabo realizando una estimación de los usuarios que acuden al día y el gasto medio diario, realizando la media de los días de diario y los fines de semana.

Estudio 2: Servicio prestado para eventos y usuarios no locales (turistas, eventos, festejos, etc.). Se ha calculado del mismo modo que el estudio anterior.

INGRESOS	Unidades	Gasto/día por cliente	Gasto total por días	Ingresos totales anuales
Usuarios locales	17,86	6,43 €	114,80 €	41.326,53 €
Otros usuarios (turistas, eventos...)	15,00	12,71 €	190,71 €	68.657,14 €
TOTAL INGRESOS ANUALES				109.983,67 €

ESTIMACIONES DE CONSUMO	DÍAS DE DIARIO		FIN DE SEMANA		TOTAL SEMANA	TOTAL FIN DE SE	GASTO DIARIO
	COMIDA	BEBIDA	COMIDA	BEBIDA			
ESTUDIO 1	2	3	5	5	25	20	6,43
ESTUDIO 2	6	5	15	12	35	54	12,71

El importe total anual de los ingresos para el primer año, se verá incrementado en función de la evolución de la inflación. Es por ello, se considera una evolución de los ingresos (1,5%) por la subida de los precios.

9

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/compraCiudadano/Ejigose.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF25HH025988Z1XOR7WQAQIG1PPVKZY>
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF25HH025988Z1XOR7WQAQIG1PPVKZY | 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: FERNANDO LOPEZ SALGAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
 Día: 22/12/2025 19:14
 Hora: 9/12



Miércoles, 14 de enero de 2026

Línea / Servicio	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030
	Total ventas (€)	Total ventas (€)	Total ventas (€)	Total ventas (€)	Total ventas (€)
Estudio 1.	41.326,53 €	41.522,77	41.719,94	41.918,05	42.117,10
Estudio 2.	68.657,14 €	68.983,16	69.310,73	69.639,85	69.970,53
Total previsión ingresos	109.983,67	110.505,93	111.030,67	111.557,90	112.087,63

10. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
INGRESOS	109.983,67	110.505,93	111.030,67	111.557,90
COSTES	91.053,68	92.419,48	93.805,78	95.212,86
C. ESTRUCTURALES	12.540,00	12.728,10	12.919,02	13.112,81
C. PERSONAL	48.857,76	49.590,63	50.334,49	51.089,50
C. MATERIAS PRIMAS	29.655,92	30.100,76	30.552,27	31.010,55
RENTABILIDAD BRUTA DE EXPLOTACIÓN	18.930,00	18.086,45	17.224,89	16.345,04
CANON DE EXPLOTACIÓN PAGO DIRECTO	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00
RENTABILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	10.430,00	9.586,45	8.724,89	7.845,04
RENTABILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	8.865,50	8.148,48	7.416,16	6.668,28

- Rendimientos obtenidos por el Ayuntamiento

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
CANON DE EXPLOTACIÓN	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00
APLICACIÓN LINEAL DE LA INVERSIÓN PROPUESTA	-	-	-	-
RENTABILIDAD OBTENIDA POR EL AYUNTAMIENTO	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00

11. Posibles ayudas

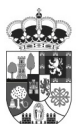
El sector de la hostelería, como el resto de servicios, no es objeto prioritario de subvenciones públicas, siendo la mayor parte de las existentes dirigidas a los usuarios para el mantenimiento de sus propias aportaciones en la cuota.

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.

10

URL de verificación: https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Enlases_dip?Id=validacion&cv=validacion-DIPCC-PF25HHQZ598BZ1XOR7WQAQJG1PPVKZY
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF25HHQZ598BZ1XOR7WQAQJG1PPVKZY / Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 DIR3 Órgano: 22712/2025 19:14
 Fecha: 10/12
 Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA DIPUTACION DE CACERES
 FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREA PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)



Miércoles, 14 de enero de 2026

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 se ha 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 2017, 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 de la hostelería y la restauración, 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 Serradilla cuenta con un bien de dominio público afectado al servicio público de uso común, que se encuentra en un adecuado estado de conservación.

La concesión de este servicio pretende contribuir al fortalecimiento del sector turístico en la localidad, al tiempo que permite la conservación del patrimonio cultural y 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 Riberos del Tajo, en la zona de influencia del Parque natural de Monfrague, 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

11

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?Id=validacion&eventoValidacion=DIPCC-PF25HHQZ598BZ1XOR7WQAQIG1PPVYZV>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF25HHQZ598BZ1XOR7WQAQIG1PPVYZV | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2015.
DIR3 Órgano: 02100010
Sala: 22/12/2025 19:14
Página: 11/12
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)



Miércoles, 14 de enero de 2026

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.

Lo expuesto permite afirmar que la selección de un concesionario cualificado, solvente y experimentado podría conseguir mejorar las expectativas de negocio, mejorando las previsiones iniciales de nuestro estudio.

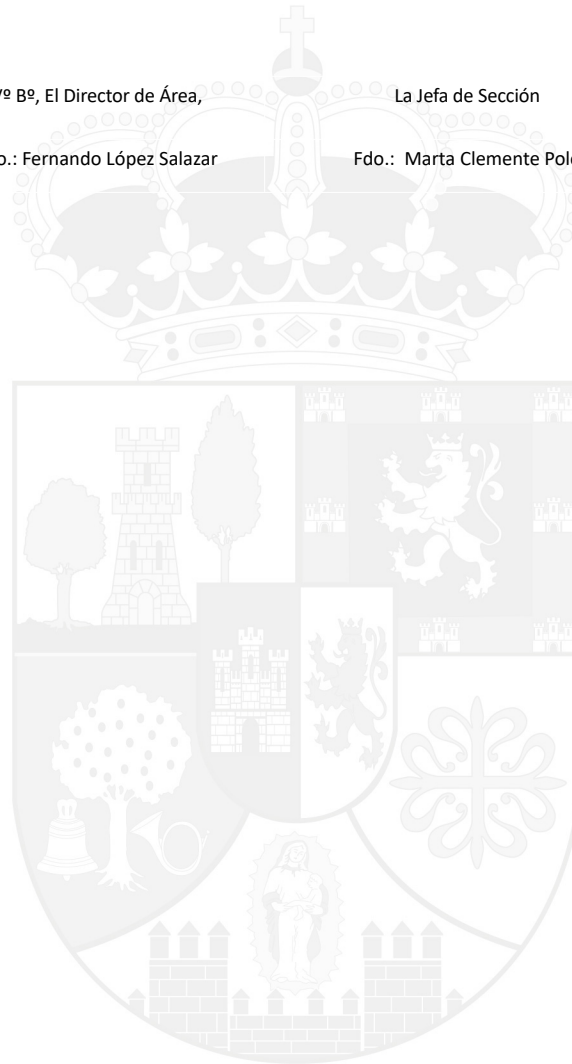
En Cáceres, a fecha de firma electrónica.

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/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ve=validacion-DIPCC-PF25H0Z598BZ1YOR7W0AQIG1PPVKZY>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF25H0Z598BZ1YOR7W0AQIG1PPVKZY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 22/12/2025 19:14
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO_FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 12/12

12

