

Martes, 10 de marzo de 2026

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Casar de Cáceres

ANUNCIO. Estudio de viabilidad concesión de servicio público de Gimnasio Municipal.

Por Resolución de Alcaldía 2026-0282 de 5 de marzo de 2026, se acordó someter a información pública el estudio de viabilidad relativo a la concesión del servicio de explotación Gimnasio Municipal de Casar de Cáceres, redactado por el servicio de Asesoramiento a Entidades Locales de la Excm. 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:

<https://casardecaceres.sedelectronica.es/>

Casar de Cáceres, 5 de marzo de 2026

Marta Jordán Ordiales

ALCALDESA - PRESIDENTA



Martes, 10 de marzo de 2026

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DEL GIMNASIO MUNICIPAL DE CASAR DE CÁCERES

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Eligese.do?id=validacion&eva/validacion=DIPCC-PF2026/I021GHQ4H4K8PWSQVBGSGI1P>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2026/I021GHQ4H4K8PWSQVBGSGI1P | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 06/02/2026 14:58
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA DIPUTACION DE CÁCERES)
SALVADOR FERNANDEZ GARCIA - DIRECTOR AREA PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CÁCERES)
Página: 1/11



Martes, 10 de marzo de 2026

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN DEL GIMNASIO DE CASAR DE CÁCERES

1. Objeto y justificación del estudio

El presente estudio constituye una actuación previa a la contratación de la concesión del servicio de explotación del Gimnasio de Casar de Cáceres.

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.

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

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio de explotación del Gimnasio de Casar de Cáceres 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

La prestación del servicio de gimnasio municipal en Casar de Cáceres constituye una actividad de interés público orientada a garantizar el acceso de la ciudadanía a instalaciones deportivas adecuadas, promover hábitos de vida saludables y favorecer la práctica regular de ejercicio físico en condiciones de calidad, continuidad y seguridad. El Ayuntamiento, como titular

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/comunicacion/validacion.php?cc=PF2026/027GH4H4IK8PWSQVBSGSIG1P>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2026/027GH4H4IK8PWSQVBSGSIG1P Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Organo: 06/02/2026 14:58
Firmantes: MARTA CLEVENTE POLO JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA DIPUTACION DE CÁCERES
FERNANDO LOPEZ SALAZAR DIRECTOR AREA PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CÁCERES)
Página: 2/11



Martes, 10 de marzo de 2026

de la instalación, tiene la responsabilidad de asegurar que el servicio se preste de manera eficiente, sostenible y conforme a los principios de buena administración.

El municipio presenta una demanda estable y creciente de servicios deportivos, especialmente vinculados al entrenamiento individual, la actividad física guiada y el mantenimiento de la salud. La existencia de un gimnasio municipal operativo y bien gestionado contribuye directamente a objetivos estratégicos de carácter social, sanitario y comunitario, tales como:

- Fomentar la actividad física entre la población adulta y juvenil.
- Reducir el sedentarismo y mejorar la salud pública.
- Ofrecer alternativas de ocio saludable y accesible.
- Favorecer la cohesión social mediante espacios de convivencia.
- Complementar la oferta deportiva municipal y optimizar el uso de instalaciones públicas.

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

Con éste se pretende:

- Mantener y mejorar la prestación de los servicios municipales.
- Mejorar la empleabilidad mediante la creación de, al menos, 1 puesto de trabajo estable.
- Dotar de contenido a edificios públicos.
- Transferir al concesionario el riesgo operacional, conforme al artículo 14 de la LCSP.
- Mejorar la eficiencia en la gestión diaria mediante personal especializado.
- Asegurar horarios amplios y una atención profesionalizada.
- Mayores ingresos para el Ayuntamiento a través del canon a percibir del concesionario.

La elección de la concesión se fundamenta en criterios de eficiencia, sostenibilidad económica y mejora del servicio público, cumpliendo lo previsto en el artículo 285 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, que exige la elaboración de un estudio de viabilidad que acredite la adecuación del modelo propuesto. Dicho estudio demuestra que el servicio es económicamente viable para un operador especializado y que la externalización supone un ahorro relevante para el Ayuntamiento, sin menoscabo de la calidad del servicio ni de su carácter público.

En consecuencia, la finalidad del servicio y su justificación se apoyan en la necesidad de garantizar una prestación deportiva estable, accesible y de calidad para la población, mediante un modelo de gestión que optimiza recursos, asegura la sostenibilidad económica y mejora la eficiencia en la explotación del gimnasio municipal.

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

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2096/I021GH4H4IK8PWSQVBGSG1P>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2096/I021GH4H4IK8PWSQVBGSG1P | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 06/02/2026 14:58
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: 3/11



Martes, 10 de marzo de 2026

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 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local (en adelante, LBRL).

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

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

Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica, dado el fin marcadamente económico de la gestión y explotación del mismo, así como la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional para su gestión, se optaría por la gestión indirecta mediante alguna de las fórmulas previstas en la Ley 9/2017.

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.

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

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

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

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio, el ayuntamiento 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 coste de la administración del bar restaurante y asumir el coste operacional.

4. Inversiones a realizar

4.1. Edificio e instalaciones

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

Se prevé que el concesionario deberá realizar las labores de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora que en, cada momento, vengan impuestas por normas de carácter técnico y generales, o aquellas de reforma o mejoras que, sin que suponga la ampliación de la superficie

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/corpo/ciudadano/Ejemplar.do?id=validacion&evento=validacion&DIPCC=PF2026/I02/GH/OH4IK8PWSOVBGSGIPI>
Código Seguro de Verificación: DIPCC=PF2026/I02/GH/OH4IK8PWSOVBGSGIPI | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 02/000010
Sala: 06/02/2026 14:58
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO_FINANCIERA DIPUTACION DE CACERES
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EEL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 4/11



Martes, 10 de marzo de 2026

ocupada originariamente, dese 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 de mobiliario, maquinaria y los 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 los dos meses siguientes al comienzo de la actividad y deberá ser inventariado junto al resto de elementos entregado por el Ayuntamiento.

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

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

5. Previsiones sobre la demanda de uso

El análisis de la demanda constituye un elemento esencial para determinar la viabilidad económico- financiera del servicio de gimnasio municipal y para justificar la elección del modelo de gestión mediante concesión. Las previsiones se han elaborado a partir de datos demográficos reales del municipio, patrones de uso observados en instalaciones deportivas municipales de características similares y las tarifas establecidas en la Ordenanza Fiscal vigente.

Casas de Cáceres cuenta con una población aproximada de 4.800 habitantes, de los cuales alrededor del 60 % se sitúan en la franja de edad comprendida entre los 18 y 65 años, que constituye el segmento objetivo principal del servicio. Esto supone un total de aproximadamente 2.880 personas potencialmente usuarias del gimnasio municipal.

La experiencia en municipios de tamaño similar indica que la tasa de práctica deportiva vinculada a gimnasios y actividades dirigidas se sitúa entre el 8 % y el 15 % de la población objetivo. Aplicando estos valores al municipio, el rango de usuarios potenciales se sitúa entre 220 y 350 personas.

Tomando como referencia un escenario más prudente, se estima que el gimnasio municipal contará con 200 usuarios activos durante el primer año de concesión.

La ordenanza fiscal establece cuatro modalidades de uso del gimnasio. La previsión de distribución se basa en patrones habituales de consumo en instalaciones municipales:

- 70 %: Abono multisesión mensual (25 €)
- 10 %: Abono 24 sesiones (32 €)

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Ejemplar.do?id=validacion&eventoValidacion=DipCC-PF2026/I02/GH/OH/K8/PW/SO/VBGS/GI/P>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2026/I02/GH/OH/K8/PW/SO/VBGS/GI/P | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2015.
DIR3 Órgano: 02/000010
Sede: 06/02/2026 14:58
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: 5/11



Martes, 10 de marzo de 2026

- 10 %: Abono 12 sesiones (20 €)
- 10 %: Sesiones sueltas (2 €)

Esta estructura refleja una preferencia clara por el uso continuado y regular del gimnasio, coherente con la naturaleza del servicio.

Se estima un crecimiento moderado del 1 % anual, basado en:

- Tendencia creciente de la práctica deportiva.
- Mejora de la calidad del servicio derivada de la gestión especializada.
- Incremento progresivo de la fidelización de usuarios.
- Estabilidad demográfica del municipio.

Con este crecimiento, la evolución prevista sería:

- Año 1: 200 usuarios
- Año 2: 202 usuarios
- Año 3: 204 usuarios
- Año 4: 206 usuarios

Las previsiones muestran una demanda suficiente, estable y sostenida, que garantiza la viabilidad del servicio durante los cuatro años de concesión. El volumen de usuarios previsto permite cubrir los costes de explotación, generar un margen razonable para el concesionario y asegurar la continuidad del servicio sin carga económica para el Ayuntamiento.

La demanda estimada es coherente con la realidad demográfica del municipio, con las tarifas vigentes y con la experiencia comparada en instalaciones deportivas municipales de características similares.

6. Riesgos operativos y tecnológicos y duración de la concesión

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de dos años más una posible prórroga de otros dos años.

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

7. Coste y financiación de la inversión

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

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.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/corpo/ciudadano/Ejemplar.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2026/I02/GH/OHAIK&PWSOVBGS/GI/P>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2026/I02/GH/OHAIK&PWSOVBGS/GI/P | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 02/000010
Sala: 06/02/2026 14:58
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: 6/11



Martes, 10 de marzo de 2026

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 bloques que a continuación se detallan.

- Costes fijos amortizables.

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

- Costes de estructura.

Dentro de los costes de estructura se han tenido en cuenta los gastos en suministros y en servicios.

CONCEPTOS	TOTAL ANUAL
Electricidad	1.200,00 €
Agua	600,00 €
Comunicaciones	240,00 €
Seguros	500,00 €
Otros	1.000,00 €
TOTAL SUMINISTROS Y SERVICIOS	3.540 €

- Costes de personal

Para hacer frente a las necesidades de personal se ha considerado suficiente con una persona encargada de la recepción y del Gimnasio a jornada completa y otro monitor a media jornada. Se establecerá su jornada en función de las necesidades del servicio. En cuanto a la limpieza, se ha considerado que se podría externalizar y contratar por horas.

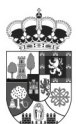
En cuanto a la política salarial se ha considerado ajustar los salarios al actual salario mínimo profesionalmente para el actual ejercicio, que se sitúa en los 1.184,00 euros mensuales (14 mensualidades/año).

	S y S	SS	Bajas e imprevistos	TOTAL ANUAL
Monitor/recepción	16.576,00 €	5.304,32 €	656,41 €	22.536,73 €
Monitor	8.288,00 €	2.652,16 €	328,20 €	11.268,36 €
Limpieza (10 %jornada)	1.657,60 €	1.657,60 €	1.657,60 €	1.657,60 €
TOTAL PERSONAL	24.864,00 €	7.956,48 €	984,61 €	33.805,09 €

- Costes de materia prima

CONCEPTOS	TOTAL ANUAL
Reposición material	2.000,00 €
Productos de limpieza y material sanitario	1.000,00 €
TOTAL MATERIAS PRIMAS	3.000 €

URL de verificación: [https://sede.dip-caceres.es/compra/Ciudadano/EjEcse.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2026/I021GHQI4IK8PWSQVBSGS\(G1P\)03030010](https://sede.dip-caceres.es/compra/Ciudadano/EjEcse.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2026/I021GHQI4IK8PWSQVBSGS(G1P)03030010)
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2026/I021GHQI4IK8PWSQVBSGS(G1P) | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2015.
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)
Fecha: 06/02/2026 14:58
Página: 7/11



Martes, 10 de marzo de 2026

9. Ingresos del concesionario

La estimación de ingresos del servicio de gimnasio municipal se ha realizado aplicando estrictamente las tarifas establecidas en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Tasa por prestación del servicio y realización de actividades deportivas y piscina municipal (BOP Cáceres, 30/12/2021), así como las previsiones de demanda detalladas en el apartado anterior. El cálculo se basa en la distribución prevista de usuarios por tipo de abono y en la evolución estimada de la demanda durante los cuatro años de concesión.

Los ingresos del primer año se calculan aplicando las tarifas a la distribución de usuarios:

Tipo	Usuarios	Tarifas	Unidades	Ingresos (€)	Porcentaje
Mensual 25 €	140	25,00 €	11	38.500,00 €	70,00 %
24 sesiones	20	32,00 €	4	2.560,00 €	10,00 %
12 sesiones	20	20,00 €	8	3.200,00 €	10,00 %
Sesiones sueltas	20	2,00 €	96	3.840,00 €	10,00 %
TOTAL	200			48.100,00 €	100,00 %

Se aplica un crecimiento anual del 1 % en el número de usuarios, manteniendo la misma distribución por tipo de abono. La proyección resultante es:

Año	Usuarios totales	Ingresos (€)
Año 1	200	48.100,00 €
Año 2	202	48.581,00 €
Año 3	204	49.066,81 €
Año 4	206	49.557,48 €

Los ingresos previstos muestran una evolución estable y creciente, coherente con la demanda estimada y con las tarifas municipales. El volumen de ingresos es suficiente para cubrir los costes de explotación y generar un margen razonable para el concesionario, garantizando la viabilidad económico-financiera del servicio durante los cuatro años de concesión.

10. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

La cuenta de resultados constituye el elemento central del análisis económico-financiero, al permitir evaluar la capacidad del servicio para generar ingresos suficientes que cubran los costes de explotación y garanticen la sostenibilidad del contrato durante los cuatro años de concesión. Para su elaboración se han utilizado las previsiones de ingresos y gastos detalladas en los apartados anteriores, aplicando estrictamente las tarifas de la Ordenanza Fiscal vigente y el crecimiento estimado de la demanda.

La siguiente tabla recoge la evolución de ingresos, gastos y resultado económico para cada uno de los cuatro años de concesión:

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Enlaces.do?Id=validacion&evento=validacion-DIPCC-PF2026/I02/GH-04/IKP/VSQ/VBGS/G1P>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2026/I02/GH-04/IKP/VSQ/VBGS/G1P | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 02/0300/10
Salida: 06/02/2026 14:58
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO_FINANCIERA DIPUTACION DE CACERES
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EEL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 8/11



Martes, 10 de marzo de 2026

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
INGRESOS	48.100,00	48.581,00	49.066,81	49.557,48
COSTES	40.345,09	41.152,00	41.975,04	42.814,54
Costes de amortización	-	-	-	-
Costes de estructura	3.540,00	3.610,80	3.683,02	3.756,68
Costes de personal	33.805,09	34.481,20	35.170,82	35.874,24
Costes de servicio				
Costes de materias primas	3.000,00	3.060,00	3.121,20	3.183,62
RENTABILIDAD BRUTA DE EXPLOTACIÓN	7.754,91	7.429,00	7.091,77	6.742,94
CANON DE EXPLOTACIÓN PAGO DIRECTO				
RENTABILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	7.754,91	7.429,00	7.091,77	6.742,94
RENTABILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	6.591,67	6.314,65	6.028,01	5.731,50

El servicio presenta un resultado positivo en todos los años, lo que confirma su viabilidad económica. Aunque el margen se reduce ligeramente a lo largo del periodo debido al incremento de costes, se mantiene siempre en valores suficientes para garantizar la sostenibilidad del concesionario.

A la fecha de emisión del presente informe, el Ayuntamiento no ha determinado todavía el importe del canon de explotación aplicable a la concesión. Esta circunstancia es plenamente conforme con lo previsto en la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), que permite que determinados parámetros económicos, entre ellos el canon, sean fijados por el órgano de contratación en fases posteriores, siempre que se garantice el cumplimiento de los principios de equilibrio económico-financiero, sostenibilidad y transparencia (arts. 14, 28, 102 y 289 LCSP).

No obstante, conforme a las proyecciones económico-financieras realizadas, la rentabilidad bruta de explotación estimada asciende a 7.754,91 euros. En consecuencia, mientras el canon que finalmente establezca el Ayuntamiento sea inferior a dicha cuantía, la explotación continuará generando una rentabilidad positiva, cumpliéndose así el principio de viabilidad económica exigido para los contratos de concesión de servicios (arts. 14, 285 y 289 LCSP), así como el principio de sostenibilidad financiera previsto en la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

11. Posibles ayudas

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

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?Id=validacion&evento=validacion-DIPCC-PF2026/I021GHQI4H1K8PWSQVBGSG1P>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2026/I021GHQI4H1K8PWSQVBGSG1P | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 06/02/2026 14:58
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: 9/11



Martes, 10 de marzo de 2026

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

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

12. Evaluación del riesgo operacional

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

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

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

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

Con esta concesión se pretende, por tanto, evitar la exposición del ayuntamiento al riesgo de un mercado muy especializado, en el que resulta determinante la gestión de un operador cualificado y experimentado en el sector del fitness, 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 Casar de Cáceres 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 del fitness en la localidad, al tiempo que permite dotar a la corporación de fondos extraordinarios para la prestación de servicios a sus vecinos.

La calidad de las instalaciones, permiten estimar unas previsiones de ocupación suficiente para la sostenibilidad de la explotación en los términos del estudio de viabilidad propuesto.

URL de verificación: https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese_dg?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2026/I02/GH0H4IK8PWSO/VBGS/G1P
DIPCC-PF2026/I02/GH0H4IK8PWSO/VBGS/G1P | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 06/02/2026 14:58
Salida tiempo: 10/11
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)



Martes, 10 de marzo de 2026

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

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

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 del presente 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&ev=validacion-DIPCC-PF2026/I021GH4H4IK8PWSQVBGSG1P>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2026/I021GH4H4IK8PWSQVBGSG1P | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 021030010
Sede: 06/02/2026 14:58
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: 11/11

