

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE
CONCESIÓN DE LOS SERVICIOS DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE
LA HOSPEDERÍA "LA SERRANA" DE PIORNAL.**

Asunto: Exp: 29/2020 CS PA.

Fecha: 12/02/2021



Índice de contenido

1. ANTECEDENTES.....	3
2. ASPECTOS SOCIALES.....	4
3. ASPECTOS TÉCNICOS.....	6
4. ASPECTOS JURÍDICOS.....	15
4.1. Justificación.....	15
4.2. Objeto del contrato.....	15
4.3. Calificación del contrato.....	15
4.4. Normativa aplicable.....	17
5. ASPECTOS FINANCIEROS.....	19
5.1. Actividad de alojamiento.....	20
5.2. Ingresos anuales de la actividad de restauración.....	22
5.3. Inversión inicial.....	23
5.4. Valor estimado del contrato.....	23
5.4. Conclusiones.....	24
Anexo I. Inventario.....	25
Anexo II. Tablas salariales.....	26
Anexo III. Ratios sectoriales por actividad publicadas por el Banco de España.....	27
Anexo IV. Tributos locales.....	28
Anexo V. Plan de aseguramiento.....	29
Anexo VI. Gastos de mantenimiento.....	30
Anexo VII. Catálogos de productos.....	31

1. ANTECEDENTES.

La Excm. Diputación Provincial de Cáceres posee, en el municipio de Piornal, un inmueble de naturaleza patrimonial que le pertenece por título de cesión gratuita por parte del Estado Español, según escritura otorgada el 20 de abril de 1966 ante el Notario de esta ciudad D. Joaquín Ros Alférez, bajo el nº 619 de su protocolo, con la finalidad de dedicarla a la instalación de colonias veraniegas. A partir de 1971 se autoriza la ampliación del uso del mismo edificio durante los restantes nueve meses del año para la creación de una Escuela-Hogar Infantil. Finalmente, en el Pleno Ordinario de la Excm. Diputación de Cáceres de 27 de marzo de 1998 se acuerda, de conformidad con el dictamen de la Comisión de Hacienda, Economía y Patrimonio, solicitar de la Dirección General de Patrimonio del Estado la correspondiente autorización para cambiar la finalidad de este inmueble a fin de que sea una Hospedería, con el siguiente argumento: “dar a las instalaciones una utilidad pública o de interés social, pensando que para estos fines la mejor utilización podría ser la de Residencia, en su concepto más global, que permitiera su uso por diferentes colectivos y ayudara a paliar uno de los problemas seculares de esta zona del Valle del Jerte, como es la ausencia de establecimientos hoteleros”.



Según consta en el Inventario de bienes de esta entidad, este inmueble está en la actualidad destinado a Hospedería por ser este el uso permitido en la última escritura otorgada por el Estado Español a favor de la Diputación y autorizada por el Notario de Cáceres D. José M^a Gómez Fournier con fecha 11 de marzo de 1999, nº 431 de su protocolo.

Las características económicas de esta actividad que, según los antecedentes expuestos, se vino desarrollando durante años en la Hospedería “La Serrana” la distancian del concepto de “servicio público”, sin perjuicio del interés social que se reconoce en su ejercicio. Es por esto por lo que, realizada la inversión de adaptación del inmueble, se ha ofrecido a los operadores privados del sector con la finalidad de asegurar la presencia de un establecimiento que permita acoger al turismo de naturaleza y potenciar el desarrollo de la zona. La intervención pública en este caso se ha justificado, al amparo del artículo 130 de la Constitución, por la conveniencia de corregir la carencia de iniciativa privada para invertir en esta zona de montaña, dando utilidad a un inmueble de titularidad pública caído en desuso, y satisfacer así un interés general atribuido a la esfera específica de su competencia, cual es el desarrollo turístico de los pueblos de la provincia. Hasta la fecha, se ha mantenido el último uso dado al inmueble, si bien no ha estado abierto al público desde el 11 de abril de 2014, fecha en la que venció el último contrato de gestión de la Hospedería y en la que se iniciaron las operaciones de adecuación y mantenimiento a las que han estado sometidas las instalaciones, y todo ello por entender que persiste la utilidad pública de este establecimiento, que dota al municipio de Piornal y sus alrededores de la infraestructura necesaria para incentivar el turismo interior y de naturaleza, dando a conocer el patrimonio cultural de la zona.

2. ASPECTOS SOCIALES.

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 debilidades 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...”*

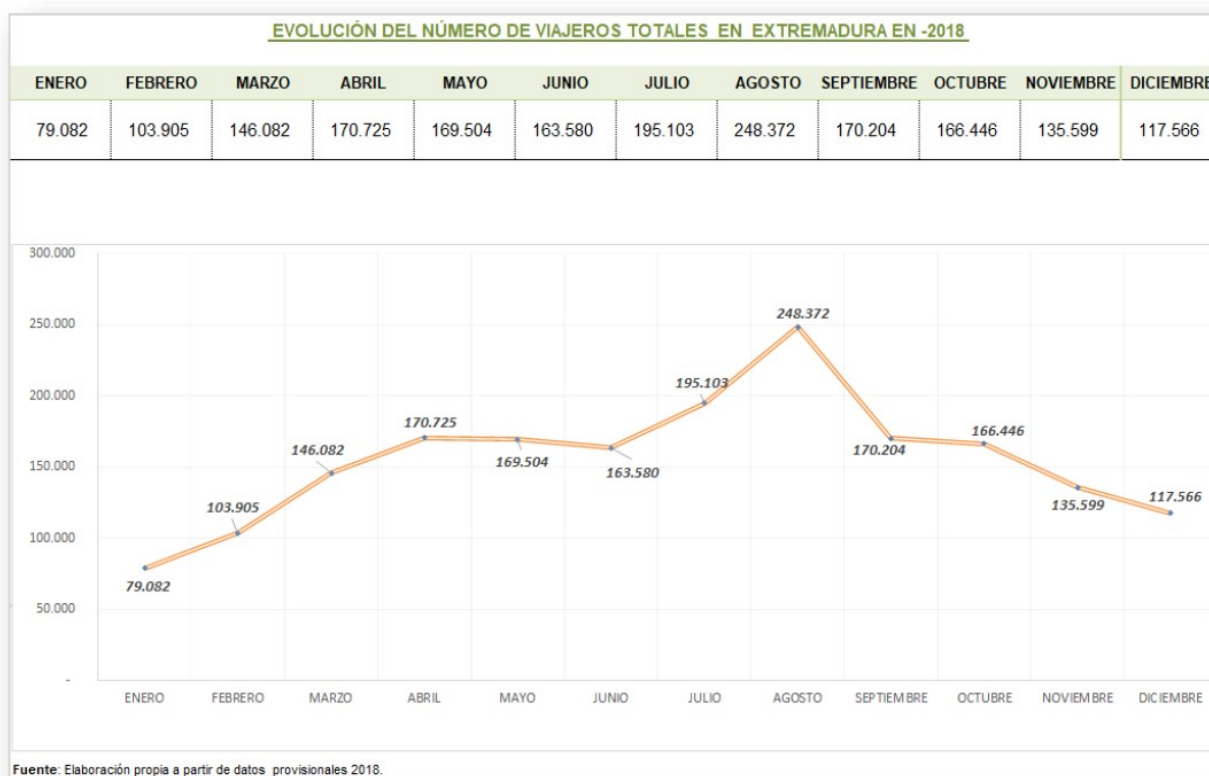
En base a estas conclusiones, la Excm. Diputación Provincial de Cáceres ha venido trabajando en distintas líneas de actuación con el fin de potenciar los recursos turísticos de la provincia. En relación con la Hospedería La Serrana de Piornal, se han buscado referentes fuera de la provincia, obteniendo como resultado la adjudicación de la gestión de la hospedería de Rueda por parte de Turismo de Zaragoza y por un período de 10 años, en la que se establece el pago de un canon anual de 15.500 euros por el uso de las instalaciones. Como consecuencia de esta adjudicación, se crearían 18 puestos de trabajo en 2019. El objetivo de la adjudicataria es alcanzar una plantilla fija de 24 puestos de trabajo en el año 2023. Las instalaciones están abiertas al público **300 días al año** y la adjudicataria ha presentado un plan de inversiones progresivo que alcanzará los 176.400 €. La oferta presentada recoge varias líneas de actuación novedosas que incluyen **servicios complementarios** a los servicios de alojamiento: servicio de salud apoyado en el Balneario de Ariño; eventos propios culturales con servicio de recogida de los clientes en la Estación Delicias y el aeropuerto de Zaragoza; servicio de restauración con gastronomía de alta calidad; celebración de eventos, talleres, cursos. Además, se plantea una oferta complementaria con actuaciones vinculadas al territorio: **experiencia Patrimonio y Paisaje, experiencia Ruta del Martín, experiencia Rueda y las experiencias especiales: Ruta del Tambor, Motorland y El Compromiso de Caspe.**

3. 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 14 por volumen de viajeros alojados; pero no debemos olvidar que es una importante fuente de ingresos de un elevado número de personas y promotores que cada vez más viven y apuestan por desarrollar profesiones relacionadas con la actividad turística.

Según datos extraídos del Observatorio de Turismo de Extremadura, un total de 1.866.168 turistas se han alojado en el conjunto de establecimientos turísticos de Extremadura en el año 2018, dando lugar a más de tres millones de pernoctaciones, con un total de 3.438.671 plazas ocupadas. Por lo que se refiere a su distribución temporal a lo largo del año natural, se transcribe a continuación la información contenida en el último estudio anual de la evolución de los principales indicadores turísticos de Extremadura en 2018, publicado por la Unidad Estadística de la Dirección General de Turismo:

1.2.-Distribución temporal de los viajeros alojados en los establecimientos turísticos de Extremadura en 2018



Del conjunto de datos que arroja el mismo documento, se deduce que, teniendo en cuenta la crisis generalizada que afecta a todos los sectores de la economía, el turismo despunta como uno de los posibles focos de generación de riqueza en la región y posible nicho de empleo al que no es posible renunciar.

Sin embargo, en los últimos tiempos se ha venido planteando la carencia de oferta hotelera en la zona. Como muestra de ello se transcribe a continuación parte de un artículo publicado en enero de 2019 por un conocido columnista de la prensa regional, bajo el titular ***La hospedería de Piornal será el mejor hotel para veranear***, en respuesta a la noticia de la reforma del edificio:

“Piornal está situado a 1.175 metros de altitud. Solo La Garganta, segundo pueblo más elevado de la región, puede competir en temperatura veraniega agradable con Piornal, aunque el pueblo del Valle del Jerte marca uno o dos grados menos de temperatura que el del Valle del Ambroz. La última vez que estuve en Piornal, el termómetro subía a 38 grados en Cáceres, en Plasencia y en Cabezuela del Valle, pero no llegaba a 30 en el pueblo serrano. Sin embargo, no se veían veraneantes por las calles.

El paraíso veraniego de Piornal solo es comparable al de Candelario, pero este pueblo salmantino está lleno en verano y a Piornal le faltan turistas o quizás lo que le falte sea un alojamiento de calidad como La Serrana. En Piornal, abrió la primera casa rural de Extremadura. Se llamaba La Casa Verde, pero cerró y, la última vez que estuve por allí, solo había otra casa rural y 12 apartamentos. En total, eran 40 plazas de hospedaje. Poquísimas para un pueblo con tanto encanto.



En su tiempo, La Serrana era uno de los hoteles más importantes del Valle del Jerte. Tenía 12 empleados todo el año y 16 en temporada alta, tres estrellas, 30 habitaciones, un jardín muy bonito, un robledal alrededor, que en otoño daba hasta 30 kilos de boletus, y dos cerezos enormes y singulares. Pero La Serrana cerró, el jardín fue abandonado, los cerezos se secaron y solo el robledal mantiene su gracia.

La reforma que se proyecta es muy atractiva y completará el esfuerzo que se hace en el pueblo para fomentar el turismo. Piornal cuenta con cinco rutas circulares de senderismo, dos puntos de observación ornitológica, el museo del Jarramplas y varias gargantas: la de La Bonal, la Cascada del Caozo, segundo punto más visitado del Valle del Jerte tras Los Pilonos de la Garganta de los Infiernos, la piscina natural Charco del Calderón con su cascada y otra cascada, la de la Desesperá.

Además, está la magnífica piscina municipal, con mucho césped, sombra a raudales, dos grandes vasos, un abono de temporada muy barato y una asombrosa cifra de abonados: 1.000 en un pueblo de 1.500 habitantes.

Desde hace un par de años, Piornal tiene un camping con 40 plazas de bungalows, es el primero de España con piscina ecológica depurada por nenúfares y también el primero orientado al turismo de motor por su circuito de trial. Ahora solo falta que vuelva a funcionar La Serrana”

Las características económicas de esta actividad que, según los antecedentes expuestos, se vino desarrollando durante años en la Hospedería “La Serrana” la distancian del concepto de “servicio público”, sin perjuicio del interés social que se reconoce en su ejercicio. Es por esto por lo que, realizada la inversión de adaptación del inmueble, se ha ofrecido a los operadores privados del sector con la finalidad de asegurar la presencia de un establecimiento que permita acoger al turismo de naturaleza y potenciar el desarrollo de la zona. La intervención pública en este caso se ha justificado, al amparo del artículo 130 de la Constitución, por la conveniencia de corregir la carencia de iniciativa privada para invertir en esta zona de montaña, dando utilidad a un inmueble de titularidad pública caído en desuso, y satisfacer así un interés general atribuido a la esfera específica de su competencia, cual es el desarrollo turístico de los pueblos de la provincia. Hasta la fecha, se ha mantenido el último uso dado al inmueble, si bien no ha estado abierto al público desde

el 11 de abril de 2014, fecha en la que venció el último contrato de gestión de la Hospedería y en la que se iniciaron las operaciones de adecuación y mantenimiento a las que han estado sometidas las instalaciones, y todo ello por entender que persiste la utilidad pública de este establecimiento, que dota al municipio de Piornal y sus alrededores de la infraestructura necesaria para incentivar el turismo interior y de naturaleza, dando a conocer el patrimonio cultural de la zona.

En la actualidad, la oferta hotelera del Valle del Jerte se reduce a los siguientes alojamientos, según datos aportados por el Area de Reto Demográfico, Desarrollo Sostenible, Turismo y Juventud:

2 Estrellas	CABEZUELA	CABEZUELA DEL VALLE	21
1 Estrella	JUDERIA VALLE DEL JERTE	CABEZUELA DEL VALLE	22
1 Estrella	REGINO	CASAS DEL CASTAÑAR	18
--	ASPERILLA	CASAS DEL CASTAÑAR	12
2 Estrellas	LOS ARENALES	JERTE	54
4 Estrellas	HOSPEDERÍA VALLE DEL JERTE	JERTE	56
1 Estrella	PUERTO DE TORNAVACAS	TORNAVACAS	30
4 Estrellas	BALNEARIO VALLE DEL JERTE	VALDASTILLAS	150

Aunque bien es cierto que esta oferta se ve ampliada por las plazas disponibles en otros tipos de alojamientos, como apartamentos turísticos y albergues, entre los que se encuentran:

Cuarta	AT VALLE DEL JERTE EL HUERTO DEL CURA	CABEZUELA DEL VALLE	4
Cuarta	EL PORTAL VIEJO	CABEZUELA DEL VALLE	3
Cuarta	PRADO DEL ABUELO	CABEZUELA DEL VALLE	14
Tercera	LAS TURONAS I	CABEZUELA DEL VALLE	1
Cuarta	LAPRADERA DEL VALLE	CASAS DEL CASTAÑAR	3
Cuarta	LAGARGANTILLA	JERTE	2
Cuarta	LAS PALOMAS II	JERTE	0
Cuarta	RÍO JERTE	JERTE	3
Tercera	LAS PALOMAS	JERTE	1
Cuarta	RIO JERTE	NAVACONCEJO	3
Tercera	CASA VALERIANA	NAVACONCEJO	2
Tercera	LAFLORES DEL CEREZO	PIORNAL	5
	ALBERJERTE	TORNO (EL)	55

Finalmente, cabe hacer mención a las casas rurales que, a pesar de agrupar un buen número de las plazas de alojamiento disponibles en el Valle del Jerte, no son representativas si tomamos como referencia únicamente el término municipal de Piornal:

1 Estrella	EL ARTESANO	PIORNAL	12
1 Estrella	LA ABUELA NICOLASA	PIORNAL	5

La proliferación de este tipo de establecimientos responde a un patrón espontáneo de crecimiento en el que ha estado ausente un planteamiento coherente de planificación, normalización y estructuración de productos y destinos (Pulido y Cárdenas, 2011). Por ello se observan ciertos desajustes, ya que por una parte nos encontramos con una oferta de alojamientos rurales en entornos con un potencial limitado y, por otra, se detecta que no son los mejores para asegurar un rendimiento óptimo de la actividad. Por otro lado, en estos alojamientos los niveles de ocupación y de estancia media no son los adecuados para el mantenimiento del sector en su plenitud, ya que está muy enfocado hacia un turismo de corta duración, coincidente con los fines de semana, y los niveles

de ocupación son muy reducidos. Precisamente es éste el aspecto que más se puede mejorar, desde el punto de vista del desarrollo turístico de la zona, sobre todo porque nos encontramos ante épocas donde el principal reclamo de esta modalidad turística, el paisaje, adquiere su máximo esplendor. A continuación se relacionan los alojamientos rurales que se encuentran dispersos a lo largo de toda la extensión del Valle:

2 Estrellas	LACASADE LAS CALABAZAS Y LABUHARDILLBARRADO		6
3 Estrellas	EL CALLEJÓN	BARRADO	12
3 Estrellas	EL HILO ROJO	BARRADO	6
2 Estrellas	EL BALCON DE CABEZUELA	CABEZUELADEL VALLE	8
2 Estrellas	LACASITADEL JERTE	CABEZUELADEL VALLE	3
2 Estrellas	LAS TURONAS II	CABEZUELADEL VALLE	2
2 Estrellas	LAS TURONAS III	CABEZUELADEL VALLE	2
2 Estrellas	VALLE DEL JERTE	CABEZUELADEL VALLE	14
3 Estrellas	LACASAVIEJA	CABEZUELADEL VALLE	10
3 Estrellas	LAVICARIA	CABEZUELADEL VALLE	8
3 Estrellas	LOS PORTALES	CABEZUELADEL VALLE	10
3 Estrellas	PICAZADEL JERTE	CABEZUELADEL VALLE	10
3 Estrellas	TAURO	CABEZUELADEL VALLE	16
4 Estrellas	LACERECERA	CABEZUELADEL VALLE	16
2 Estrellas	ARROYUELO	CABRERO	2
2 Estrellas	LACABRERA	CABRERO	6
Tercera	LAGRANJADEL PESCADOR	CASAS DEL CASTAÑAR	
1 Estrella	CASADE LACUEVA	CASAS DEL CASTAÑAR	6
2 Estrellas	EL CASTAÑO CENTENARIO	CASAS DEL CASTAÑAR	4
2 Estrellas	MIRADOR DE LAS CASAS	CASAS DEL CASTAÑAR	34
2 Estrellas	MI VALLE RURAL	CASAS DEL CASTAÑAR	6
2 Estrellas	NAVALARREINA	CASAS DEL CASTAÑAR	10
3 Estrellas	CASADEL PASADIZO	CASAS DEL CASTAÑAR	3
3 Estrellas	CASAGRANDE	CASAS DEL CASTAÑAR	8
3 Estrellas	EL CALLEJÓN DE LAGILA	CASAS DEL CASTAÑAR	4
3 Estrellas	EL CAPRICHIO	CASAS DEL CASTAÑAR	7
3 Estrellas	EL PAJAR DE TIAMARIA	CASAS DEL CASTAÑAR	4
3 Estrellas	LASEGUIRILLA	CASAS DEL CASTAÑAR	10
3 Estrellas	LAS GLICINIAS	CASAS DEL CASTAÑAR	5
3 Estrellas	LAVIGA	CASAS DEL CASTAÑAR	4
4 Estrellas	CASARURAL AGROTURISMO EL VALLEJO	CASAS DEL CASTAÑAR	8
2 Estrellas	DACRIS	JERTE	5
2 Estrellas	DE ALDACARURAL	JERTE	10
2 Estrellas	EL CHORRO	JERTE	2
2 Estrellas	LACASADEL NUEVE	JERTE	8
2 Estrellas	LAPICOTA	JERTE	4
2 Estrellas	PUERTO DE LASERRANA	JERTE	4
3 Estrellas	CASABETHONA	JERTE	8
3 Estrellas	HURACÁS	JERTE	8
3 Estrellas	LACASONA	JERTE	10
3 Estrellas	LAVEGADEL JERTE	JERTE	48
3 Estrellas	LOS CHOZOS	JERTE	2
3 Estrellas	LOS HEBILES	JERTE	8
3 Estrellas	VALLE DEL JERTE	JERTE	2
3 Estrellas	VALLE DEL JERTE	JERTE	12
4 Estrellas	LAS PALOMAS	JERTE	22
4 Estrellas	EL CEREZAL DE LOS SOTOS	JERTE	14

2 Estrellas	CARROYOSA	NAVACONCEJO	12
2 Estrellas	EL ARROYO	NAVACONCEJO	4
2 Estrellas	EL CERRO	NAVACONCEJO	3
2 Estrellas	LACAÑADADEL JERTE	NAVACONCEJO	16
2 Estrellas	LACASERIA	NAVACONCEJO	6
2 Estrellas	LAPARRA	NAVACONCEJO	10
3 Estrellas	CASACARRIZOSA	NAVACONCEJO	8
3 Estrellas	CLEVAL	NAVACONCEJO	5
3 Estrellas	EL CEREZAL DEL JERTE	NAVACONCEJO	7
3 Estrellas	EL CERRILLO	NAVACONCEJO	10
3 Estrellas	EL MOLINO DEL JERTE	NAVACONCEJO	12
3 Estrellas	FINCAEL RONDILLO	NAVACONCEJO	8
3 Estrellas	JOSEFINA2	NAVACONCEJO	4
3 Estrellas	JOSEFINA3	NAVACONCEJO	4
3 Estrellas	LAANTIGUA TAHONA	NAVACONCEJO	16
3 Estrellas	LACASADEL RÍO	NAVACONCEJO	12
3 Estrellas	LACASERÍA	NAVACONCEJO	16
3 Estrellas	LAFUENTE	NAVACONCEJO	10
3 Estrellas	LAS MALPICAS	NAVACONCEJO	8
3 Estrellas	LAS NOGALEDAS	NAVACONCEJO	14
3 Estrellas	LOS CARAZOS	NAVACONCEJO	15
3 Estrellas	RINCÓN DEL VALLE DEL JERTE	NAVACONCEJO	3
3 Estrellas	SAN JORGE BAJO	NAVACONCEJO	4
3 Estrellas	SENDEROS DEL JERTE	NAVACONCEJO	36
3 Estrellas	VALLE DEL JERTE EL CAMINO	NAVACONCEJO	12
3 Estrellas	VALLE DEL JERTE EL SERRANO	NAVACONCEJO	6
4 Estrellas	LACASADEL BOSQUE	NAVACONCEJO	6
4 Estrellas	LAPICOTADEL JERTE	NAVACONCEJO	12
4 Estrellas	LAVIÑA	NAVACONCEJO	5
4 Estrellas	XERETE	NAVACONCEJO	14
1 Estrella	EL ARTESANO	PIORNAL	12
1 Estrella	LAABUELANICOLASA	PIORNAL	5
3 Estrellas	EL RINCON DEL JERTE	REBOLLAR	10
4 Estrellas	REGAJO DEL TEJAR	REBOLLAR	6
2 Estrellas	ABUELO EMILIO	TORNAVACAS	4
2 Estrellas	EL PUENTE	TORNAVACAS	8
2 Estrellas	TIAJOSEFA	TORNAVACAS	11
3 Estrellas	LAESCONDIDA	TORNAVACAS	9
4 Estrellas	ANTIGUAPOSADA	TORNAVACAS	10
4 Estrellas	FINCAEL CARPINTERO	TORNAVACAS	18
2 Estrellas	EL PADRE DE LACALLE	TORNO (EL)	9
2 Estrellas	LALANCHA	TORNO (EL)	3
3 Estrellas	ABUELAPASTORA	TORNO (EL)	6
3 Estrellas	ALAMEDADEL JERTE	TORNO (EL)	16
4 Estrellas	AMALUNA	TORNO (EL)	2
4 Estrellas	EL REGAJO VALLE DEL JERTE	TORNO (EL)	19
2 Estrellas	VILLAMADRUGA	VALDASTILLAS	4
3 Estrellas	GARZAREAL	VALDASTILLAS	14

Por lo demás, la oferta turística en el Valle del Jerte se completa con los siguientes servicios de restauración que, con el patrimonio natural y cultural de la zona, los recursos públicos, y la oferta de alojamientos que se ha definido, constituyen la base para trabajar en la creación de un destino turístico de calidad que impulse el desarrollo sostenible y el crecimiento en el norte de la provincia:

--	DISCOTECAFAGUNDEZ	BARRADO
--	FAGUNDEZ	BARRADO
--	LAGÜERTA	BARRADO
--	BOCATERÍAEL RUBIO	CABEZUELADEL VALLE
--	DISCO BAR ANALA	CABEZUELADEL VALLE
--	EL CASTILLO	CABEZUELADEL VALLE
--	EL PRADO DEL ABUELO	CABEZUELADEL VALLE
--	EL TORCAS	CABEZUELADEL VALLE
--	HOGAR DEL PENSIONISTA	CABEZUELADEL VALLE
--	JUDERÍAVALLE DEL JERTE	CABEZUELADEL VALLE
--	MAVI	CABEZUELADEL VALLE
--	TURNAT	CABEZUELADEL VALLE
1 Taza	BOCATERÍAEL RUBIO	CABEZUELADEL VALLE
1 Taza	YUSTA	CABEZUELADEL VALLE
1 Tenedor	EL CASTILLO	CABEZUELADEL VALLE
1 Tenedor	EL PRADO DEL ABUELO	CABEZUELADEL VALLE
1 Tenedor	TURNAT	CABEZUELADEL VALLE
2 Tenedores	EL TORCAS	CABEZUELADEL VALLE
2 Tenedores	JUDERÍAVALLE DEL JERTE	CABEZUELADEL VALLE
2 Tenedores	MAVI	CABEZUELADEL VALLE
Básico	RESTAURANTE VADILLO	CABEZUELADEL VALLE
--	PORTALES, LOS	CABEZUELADEL VALLE
--	PLAZA, LA	CABRERO
1 Taza	EL MIRADOR	CABRERO
--	AGORA	CASAS DEL CASTAÑAR
--	ASPERILLA	CASAS DEL CASTAÑAR
--	AVENIDA	CASAS DEL CASTAÑAR
--	BURBUJAS	CASAS DEL CASTAÑAR
--	CAPRI	CASAS DEL CASTAÑAR
--	JASAN	CASAS DEL CASTAÑAR
--	MESÓN DEL TIO ANTONIO	CASAS DEL CASTAÑAR
--	MIRADOR DE LAS CASAS	CASAS DEL CASTAÑAR
--	NUEVO BENIDORM	CASAS DEL CASTAÑAR
--	PASEO, EL	CASAS DEL CASTAÑAR
--	PETROS	CASAS DEL CASTAÑAR
--	PRADERADEL VALLE	CASAS DEL CASTAÑAR
--	REGINO	CASAS DEL CASTAÑAR
1 Tenedor	MESON DEL TIO ANTONIO	CASAS DEL CASTAÑAR
1 Tenedor	MIRADOR DE LAS CASAS	CASAS DEL CASTAÑAR
1 Tenedor	NUEVO BENIDORM	CASAS DEL CASTAÑAR
1 Tenedor	PETRO	CASAS DEL CASTAÑAR
1 Tenedor	PRADERADEL VALLE, LA	CASAS DEL CASTAÑAR
2 Tenedores	REGINO	CASAS DEL CASTAÑAR
Básico	REGINO	CASAS DEL CASTAÑAR
--	BASE 21	CASAS DEL CASTAÑAR
--	LUPUS	CASAS DEL CASTAÑAR

--	ABREVADERO CACHIRRI	JERTE
--	ASADOR RESTAURANTE LOS PILONES	JERTE
--	BAR 23	JERTE
--	CABAÑA, LA	JERTE
--	CALIFORNIA	JERTE
--	CAMPING VALLE DEL JERTE	JERTE
--	EL CONDE	JERTE
--	EL NOGALON	JERTE
--	HOSPEDERÍA VALLE DEL JERTE	JERTE
--	LACASITADE PALO	JERTE
--	LAS PALOMAS	JERTE
--	LA TABERNA DEL TÍO JUAN	JERTE
--	LA TENERÍA	JERTE
--	LAVEGA DEL JERTE	JERTE
--	LIBELULA	JERTE
--	LOS ARENALES	JERTE
--	NAPOLEON	JERTE
--	REFUGIO, EL	JERTE
--	TABERNA LOS CHOZOS	JERTE
1 Taza	MERENDERO GARGANTA DE LOS INFIERNOS	JERTE
1 Tenedor	ASADOR RESTAURANTE LOS PILONES	JERTE
1 Tenedor	CABAÑA, LA	JERTE
1 Tenedor	CAMPING VALLE DEL JERTE	JERTE
1 Tenedor	ENCI	JERTE
1 Tenedor	LAS PALOMAS	JERTE
1 Tenedor	LA TENERIA	JERTE
1 Tenedor	NAPOLEON	JERTE
1 Tenedor	PIZZERIA LIFER	JERTE
2 Tenedores	FLOR DEL CEREZO	JERTE
2 Tenedores	LOS ARENALES	JERTE
3 Tazas	CAMPING VALLE DEL JERTE	JERTE
3 Tazas	EL REFUGIO	JERTE
Básico	NAPOLEON	JERTE
--	PISCINA NATURAL	JERTE
--	PIZZERIA LIFER	JERTE
--	CUATRO JOTAS, LAS	NAVA CONCEJO
--	EL CHIRINGUITO DE MON	NAVA CONCEJO
--	HOGAR DEL PENSIONISTA	NAVA CONCEJO
--	LAABADÍA	NAVA CONCEJO
--	LOS MAJETES	NAVA CONCEJO
--	MARCHENA	NAVA CONCEJO
--	MATEO	NAVA CONCEJO
--	RIO JERTE (CAMPING)	NAVA CONCEJO
--	RUTA 66 ROCK BAR	NAVA CONCEJO
--	VENTA ISABEL	NAVA CONCEJO
1 Taza	LAS NOGALEDAS	NAVA CONCEJO
1 Tenedor	CUATRO JOTAS, LAS	NAVA CONCEJO
1 Tenedor	LOS MAJETES	NAVA CONCEJO
1 Tenedor	VEGUILLAS, LAS	NAVA CONCEJO
--	TAGOMAGO	NAVA CONCEJO

--	CAFÉ CONCIERTO OASIS	PIORNAL
--	CASADE CULTURA	PIORNAL
--	LOS PIORNOS	PIORNAL
--	LOS TRUENAS	PIORNAL
--	PICOTAS	PIORNAL
--	PISCINAMUNICIPAL	PIORNAL
--	TARDON	PIORNAL
1 Taza	HOGAR DEL PENSIONISTA	PIORNAL
1 Tenedor	POLIDEPORTIVO	PIORNAL
1 Tenedor	TORMANTOS	PIORNAL
--	SALAPANORAMIX	PIORNAL
--	REBOLLO	REBOLLAR
--	RINCON DEL JERTE, EL	REBOLLAR
--	SITIO, EL	REBOLLAR
--	TELE	REBOLLAR
--	ARCOS	TORNAVACAS
--	CLUB DE PENSIONISTAS	TORNAVACAS
--	FAROLES, LOS	TORNAVACAS
--	LACOVACHA	TORNAVACAS
--	PISCINADE TORNAVACAS	TORNAVACAS
--	PUERTO DE TORNAVACAS	TORNAVACAS
1 Taza	CHIRINGUITO EL PINGUERO	TORNAVACAS
1 Tenedor	PUERTO DE TORNAVACAS	TORNAVACAS
2 Tenedores	LACOVACHA	TORNAVACAS
--	TAHONA, LA	TORNAVACAS
--	ALBERJERTE	TORNO (EL)
--	EL MIRADOR DE AURELIO	TORNO (EL)
--	HOGAR DEL PENSIONISTA	TORNO (EL)
--	JIM JES	TORNO (EL)
--	LONGI	TORNO (EL)
--	PISCINAMUNICIPAL	TORNO (EL)
--	SE DE UN LUGAR	TORNO (EL)
1 Taza	EL MIRADOR DE AURELIO	TORNO (EL)
1 Tenedor	ALBERJERTE	TORNO (EL)
--	AGRUPACION, LA	VALDASTILLAS
--	AVENIDA	VALDASTILLAS
--	CENTRO SOCIAL	VALDASTILLAS
--	KIRSCH	VALDASTILLAS
--	OJALVO	VALDASTILLAS
--	VALLE DEL JERTE	VALDASTILLAS
1 Tenedor	GARZAREAL	VALDASTILLAS
1 Tenedor	LAAGRUPACION	VALDASTILLAS
2 Tenedores	HOTEL BALNEARIO VALLE DEL JERTE	VALDASTILLAS
Básico	HOTEL BALNEARIO VALLE DEL JERTE	VALDASTILLAS

En la línea de actuación que se ha indicado, la Diputación Provincial de Cáceres ha suscrito, en septiembre de 2019, la declaración de compromisos del Valle del Jerte, en la que participan también otras Administraciones y agentes sociales, entre los que figuran la Junta de Extremadura, la Mancomunidad de Municipios del Valle del Jerte y sus 11 ayuntamientos, SOPRODEVAJE y sus socios, TUJERTE y el sector empresarial del Valle del Jerte y el sector agrario (Agrupación de

Cooperativas Valle del Jerte y Consejo Regulador de la Denominación de Origen “Cereza del Jerte”, Cooperativa del Campo). Todos ellos, han acordado el desarrollo de una serie de acciones que favorecerán el crecimiento de forma sostenible basándose en los parámetros establecidos por la Secretaría de Estado de Turismo de los Destinos Turísticos Inteligentes (DTI), entre los que figuran la colaboración público-privada, convencidos de que la unidad de acción y la coordinación de esfuerzos revitalizará el destino Valle del Jerte.

Por ejemplo, en el área de innovación-tecnología, se apostó por reforzar la conectividad, la implantación de un sistema de inteligencia turística que mejore la comunicación con los visitantes así como el impulso de la comercialización online. Y en materia de accesibilidad-igualdad, se pretende desarrollar una serie de acciones para que tanto el entorno como los recursos sean accesibles a todas las personas, mejorando la accesibilidad en itinerarios, transporte, recursos y oferta de servicios turísticos. En definitiva, la Declaración del Valle del Jerte de 11 de septiembre de 2019 pretende dar un impulso al sector turístico del Valle del Jerte, con acciones y metodologías innovadoras dirigidas a convertir al sector en un pilar económico que fije población al territorio.

En este contexto, la Hospedería representa uno de los recursos de esta Diputación puestos a disposición del desarrollo socioeconómico del norte de la provincia, por lo que la concesión de los servicios de gestión y explotación de estas instalaciones está orientada a la creación de empleo y la interacción con los agentes de la zona.



4. ASPECTOS JURÍDICOS.

4.1. Justificación.

La Excma. 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 Hospedería 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.

4.2. Objeto del contrato.

El objeto del contrato es la explotación comercial de la Hospedería La Serrana de Piornal, en la que se incluyen las siguientes prestaciones:

- Hospedaje de acuerdo con la categoría de Hotel de Tres Estrellas.
- Actualización de las instalaciones de acuerdo con un plan de inversiones adecuado que de ninguna manera podrá incluir obras.
- Mantenimiento y conservación del inmueble con sus instalaciones con pleno respeto a las condiciones singulares del edificio y conforme a la categoría de Hotel de Tres Estrellas o asimilable.
- 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 la hospedería, 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.

4.3. Calificación del contrato.

Como señaló la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado en su Informe 25/2012,

de 20 de noviembre de 2012, a propósito de la instalación de bares-cafeterías en inmuebles de titularidad municipal dedicados a centros socioculturales, en que la retribución del contratista consistía en el derecho a la explotación del servicio: «Esta modalidad contractual encajaría en lo que el Derecho de la UE califica como concesiones de servicios en sentido amplio, previstos en las Directivas de contratación pública, pero excluidos de su ámbito de aplicación. El elemento diferenciador respecto de los contratos de servicios es precisamente este peculiar sistema de retribución, consistente en el derecho a explotar el servicio o en dicho derecho acompañado de un pago, unido a la asunción por el contratista del riesgo en la prestación del servicio».

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

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo de concesión de servicios, de acuerdo con los arts. 15 y 25 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, quedando sometida a dicha ley, a las normas reglamentarias que la desarrollen, y a las cláusulas contenidas en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares y en el de prescripciones técnicas. Asimismo, serán de aplicación las demás disposiciones estatales y autonómicas que regulan la contratación del sector público.

A continuación se transcribe el art. 15 LCSP: 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 los términos que dispone el artículo 15.2 de la LCSP el derecho de explotación de la hostelería La Serrana de Piornal implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional. Es decir, la adjudicación del presente 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. 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 o «riesgo operacional» concurre de forma clara en este caso, puesto que la utilización de la hostelería, 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, calendarios y horarios predeterminados, riesgo de impago, etc.

En consecuencia, no están garantizados ni siquiera los ingresos suficientes para el pago del canon, pudiendo producirse pérdidas, y sin que sea posible que el adjudicatario pueda renunciar a la prestación del servicio, puesto que estará obligado a su producción en las condiciones establecidas durante el tiempo de vigencia del contrato, por lo que puede afirmarse que hay transferencia de riesgo operacional al contratista.

Categoría de la actividad (Anexo II de LCSP):

17. Servicios de Hostelería y Restaurante.

CPC: 6419 Otros servicios de alojamiento.

CPV: 55270000-3 Servicios prestados por establecimientos que ofrecen cama y desayuno.

CPA: 55.10. Servicios de alojamiento en hoteles y servicios similares.

El contrato **NO** está sujeto a regulación armonizada, de conformidad con lo señalado en los arts. 19 y 20 de la LCSP, al no superar su valor estimado establecido en la LCSP.

Dadas las características de la explotación de los servicios de Hotel – Restaurante - Cafetería del edificio público se considera como procedimiento más adecuado para su adjudicación el restringido (arts. 160 a 165 LCSP), oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, al tratarse de un servicio especial incluido en el Anexo IV de la LCSP, en los términos que dispone el artículo 131.2 de la LCSP. Sin embargo, el procedimiento abierto garantiza mejor la concurrencia, al permitir que todo empresario interesado que cumpla los requisitos mínimos de solvencia que se establezcan en los pliegos pueda optar a la contratación.

El régimen del contrato de concesión de servicios deriva en la actualidad de los arts. 284 a 297 LCSP. En concreto, el primero de estos preceptos dispone que la Administración podrá gestionar indirectamente, mediante contrato de concesión de servicios, los servicios de su titularidad o competencia siempre que sean susceptibles de explotación económica por particulares y, para estos casos, la tramitación del expediente debe ir precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad económico-financiera, exigencia a la que responde la redacción del presente documento.

En cuanto a la duración del contrato, de acuerdo con el art. 29.6 LCSP la regla general es que la vigencia máxima del mismo será de cinco años, aunque será posible acordar una duración mayor si fuera necesario para que el concesionario recupere las inversiones necesarias para el ejercicio de la actividad, como sucede en este caso, en el que no es posible iniciar la actividad sin la realización de una inversión inicial que se valora en 100.000,00 € con el fin de amueblar la cocina y dotarla de los electrodomésticos y el menaje necesarios, además de mejorar la decoración de las habitaciones, invertir en publicidad y posicionamiento del hotel en las redes de distribución y dotar todo el establecimiento del equipamiento informático adaptado a la sociedad actual.

4.4. Normativa aplicable.

En cuanto a la **contratación**, podemos concluir, en base a los argumentos que han sido expuestos, que se regirá por la legislación básica del Estado en materia de contratos públicos:

- 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.

Con respecto a la *actividad de hospedería*, la normativa aplicable, con carácter general, está constituida por:

- 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.
- RESOLUCIÓN de 4 de junio de 2018, del Consejero, por la que se aprueba el Plan de Inspección Programada en materia de turismo.
- Plan Turístico Extremadura 2017-2020
- 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
- **Guías de turismo:** DECRETO 37/2015, de 17 de marzo, por el que se regula la actividad profesional de Guía de Turismo en la Comunidad Autónoma de Extremadura
- **Alojamiento rural:** 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
- **Apartamentos turísticos:** DECRETO 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- **Alojamientos turísticos hoteleros:** 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.
- **Restauración:** 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.
- Protocolo de medidas para la reducción del contagio por el coronavirus SARS-CoV-2, elaborado por el Comité de Técnicos constituido por el ICTE en colaboración con otras organizaciones implicadas y coordinado por la Secretaría de Estado de Turismo, las Comunidades Autónomas y la FEMP.

5. ASPECTOS FINANCIEROS.

Como se adelanta en puntos anteriores de este estudio, la tramitación de un expediente administrativo para la adjudicación de un contrato de concesión de servicios debe ir precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad económico-financiera.

Con el fin de dar cumplimiento a esta exigencia legal, se redacta el presente documento, partiendo de las siguientes premisas:

1. La Hospedería La Serrana de Piornal requiere de una inversión inicial para abrir al público en las condiciones exigidas en los pliegos. Esta afirmación se acompaña de un documento gráfico que se denomina ANEXO 1, y de las valoraciones aportadas por el Servicio de Arquitectura de esta Diputación.
2. De acuerdo con el art. 101.1.b) LCSP, el valor estimado de los contratos de concesión de servicios, se determina tomando el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que según las estimaciones, generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por los servicios objeto del contrato. Esta regulación es plenamente concordante con lo que venían afirmando los órganos consultivos competentes en materia de contratación (Informe 25/2012, JCCE).
3. El Valle del Jerte es una de las zonas más visitadas de la provincia y Piornal, como se ha justificado en este estudio, es uno de los municipios de referencia.
4. Se ha considerado, además, un contexto favorable para el turismo de naturaleza como consecuencia de las medidas adoptadas para la reducción de contagios tras la crisis sanitaria ocasionada por el COVID'19, tanto por las Administraciones Públicas, como por las propias familias. Esto ha supuesto un retorno al interior, menos masificado que la costa, como alternativa a otros viajes de mayor exposición a la enfermedad.

Sobre estas bases, se consideran los siguientes porcentajes de ocupación por plazas hoteleras del año 2019 que han sido publicados por el INE en relación con la provincia de Cáceres y se aplican de forma directa a la capacidad de la Hospedería:

Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
21,79%	24,85%	36,49%	45,35%	40,12%	38,34%	37,78%	47,06%	40,77%	40,30%	32,12%	28,67%



5.1. Actividad de alojamiento.

Teniendo en cuenta todos los antecedentes que han sido expuestos, se hace la siguiente previsión de ingresos y gastos:

INGRESOS. A un precio mínimo de 35,00 €/noche por persona en régimen de solo alojamiento, los ingresos anuales por la prestación de alojamiento ascienden a 305.065,74 €. Ahora bien, los precios del alojamiento varían en función de la demanda, por lo que se ha hecho el siguiente desglose de precios por temporada:

	Temp. Baja	Temp. Media	Temp. Alta
Meses	Enero Febrero Marzo Abril Octubre Noviembre Diciembre	Mayo Junio Septiembre	Julio Agosto
Precio	35,00 €	40,00 €	45,00 €

A grandes rasgos, puede decirse que la previsión inicial de ingresos que se ha plasmado en este estudio es adecuada, en tanto que se han considerado los precios medios de todo tipo de alojamientos publicados en distintos buscadores de internet, dando los siguientes resultados:

Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	ANUAL
21,79%	24,85%	36,49%	45,35%	40,12%	38,34%	37,78%	47,06%	40,77%	40,30%	32,12%	28,67%	
15.329,27 €	17.481,98 €	25.670,72 €	31.903,73 €	32.256,48 €	30.825,36 €	34.172,01 €	42.565,77 €	32.779,08 €	28.351,05 €	22.596,42 €	20.169,35 €	334.101,20 €

Sin embargo, cabe advertir que no se han tenido en cuenta los gastos de los clientes en alimentación y bebidas, parking, lavandería y planchado, fax/fotocopiadora, sala de reuniones, y otros servicios que pudieran autorizarse a la adjudicataria. En este sentido, se puede concluir que la previsión anual de ingresos contenida en este estudio denota cierta prudencia, aunque refleja una situación relativamente optimista.

GASTOS. La cuenta de resultados de la explotación se entiende que es la diferencia entre los ingresos totales de la hospedería (lo que se cobra al cliente por hospedarse y usar otros servicios del establecimiento) y los gastos que conlleva. Expuesta la previsión inicial de ingresos, los criterios que se han seguido en la estimación de los gastos de explotación se justifican a continuación:

- El gasto de personal en este tipo de explotaciones puede alcanzar entre el 30 y el 40% de los ingresos, según datos recogidos de diversas fuentes. En concreto, para una empresa de tamaño medio del sector de actividad (CNAE) 551, Hoteles y alojamientos similares, según ratios sectoriales publicados por el Banco de España el 35,33%. Sin embargo, en este caso, la optimización de los recursos humanos requiere que el personal de hostelería adscrito a las dos actividades inicialmente permitidas (hotel y restauración) se gestione de forma conjunta e indistinta, por lo que podrían incluso imputarse a esta actividad todos los costes por este concepto, con el siguiente desglose, según las tablas salariales del convenio sectorial aplicable, que se incorporan al anexo correspondiente:

Categoría	Jornada	Temp. Baja	Temp. Media	Temp. Alta	Cotización SS	Cotización SS	Cotización SS
		2 aytes 50%	6 aytes 50%	10 aytes 50%	Temp. Baja	Temp. Media	Temp. Alta
Director	50,00%	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	448,50 €	448,50 €	448,50 €
Jefe Comercial/recepción	100,00%	939,11 €	939,11 €	939,11 €	280,79 €	280,79 €	280,79 €
Jefe Cocina	100,00%	907,62 €	907,62 €	907,62 €	271,38 €	271,38 €	271,38 €
Barman cualificado	100,00%	896,02 €	896,02 €	896,02 €	267,91 €	267,91 €	267,91 €
Camarero de piso	100,00%	896,02 €	896,02 €	896,02 €	267,91 €	267,91 €	267,91 €
Ayudante cocina/piso	50,00%	437,72 €	1.313,16 €	2.188,60 €	130,88 €	392,63 €	654,39 €
Ayudante camarero	50,00%	437,72 €	1.313,16 €	2.188,60 €	130,88 €	392,63 €	654,39 €
Especialista mantenimiento	50,00%	448,01 €	448,01 €	448,01 €	133,95 €	133,95 €	133,95 €
Auxiliar atención al cliente	100,00%	857,43 €	857,43 €	857,43 €	256,37 €	256,37 €	256,37 €
		7.319,65 €	9.070,53 €	10.821,41 €	2.188,58 €	2.712,09 €	3.235,62 €

- Entre el 15 y el 20% de los ingresos se destinan, normalmente, a suministro de energía y telecomunicaciones. En este caso, hemos computado el 17% de los ingresos mensuales.
- Otro 15% alcanzan los gastos en alimentación y bebida para los huéspedes.
- El mantenimiento de las instalaciones ha sido valorado en 955,22 €, IVA incluido, por la Sección de Arquitectura y Supevisión del mantenimiento de los edificios provinciales, según consta en el expediente. Sin embargo, se ha optado por redondear a 1.000,00 € en el estudio que se ha realizado.
- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles asciende a 4.383,28 € en 2019, según datos facilitados por el Organismo Autónomo de Recaudación y Gestión Tributaria, de los que además se desprende que el inmueble de referencia no está dado de alta en el padrón de la tasa por la prestación de los servicios de alcantarillado, tratamiento y depuración de aguas residuales. Por este motivo, el concesionario tendrá que abonar los derechos de enganche a la red por segunda vez y formalizar la inscripción en el padrón correspondiente. Tampoco consta que la Diputación esté sujeta a otros tributos locales, si bien tendrán que tenerse en cuenta, como mínimo, las tasas por la prestación del servicio de abastecimiento de agua. Por los motivos que han sido expuestos, solo es posible hacer una estimación aproximada, que se ha redondeado a 6.600,00 € anuales, y podrá variar en función del consumo real de agua, y de la posible adscripción de vehículos a la explotación.
- El plan de aseguramiento de la explotación también figura en el expediente y se atribuye a la Correduría que en la actualidad viene prestando el servicio de mediación de los seguros de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres, que propone para un complejo de este tipo:

RAMO	PRIMA ORIENTAVIA €
Accidentes convenio colectivo	50,00
Daños materiales + Responsabilidad civil	5.000,00
Ciberprotección	1.300,00
TOTAL ESTIMACIÓN PROGRAMA DE SEGUROS	6.350,00

- Por lo demás, estarían los gastos en vigilancia, posibles gastos de comisiones y financieros, publicidad, dotación para amortizaciones... Estos costes se han calculado de forma más o menos precisa según ratios sectoriales publicadas por el Banco de España, tablas de amortización, publicaciones especializadas en Turismo, etc. En todo caso se aporta la documentación justificativa en los correspondientes anexos al presente documento.
- El retorno anual de la inversión, en este tipo de negocios, se estima en una cantidad que oscila entre el 6 y el 7% de la inversión; y, si tenemos en cuenta también en este aspecto las ratios sectoriales publicadas por el Banco de España, el resultado empresarial antes de impuestos ronda el 7,49% de los fondos propios de la entidad que, en este caso, se han computado por referencia a la inversión necesaria para poner en funcionamiento la Hospedería que, como se ha indicado, se estima en 650.000,00 €. Teniendo en cuenta este dato de forma aislada y objetiva, podría decirse que la hospedería no sería rentable hasta el decimocuarto año de explotación. Sin embargo, no se tendrían en cuenta ni los resultados del plan de marketing necesario para reflotar el establecimiento, ni los ingresos procedentes del resto de servicios complementarios permitidos en las instalaciones, entre los que cabe mencionar los de alquiler de salas para reuniones y congresos, y los de catering y restauración.

A continuación se plasma de forma desglosada, por concepto y mes, la estimación de gastos de la explotación, referidos únicamente a la actividad de alojamiento.

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	ANUAL
Personal	7.319,65 €	7.319,65 €	7.319,65 €	7.319,65 €	9.070,53 €	9.070,53 €	10.821,41 €	10.821,41 €	9.070,53 €	7.319,65 €	7.319,65 €	9.070,53 €	101.842,84 €
Gastos SS	2.188,58 €	2.188,58 €	2.188,58 €	2.188,58 €	2.712,09 €	2.712,09 €	3.235,60 €	3.235,60 €	2.712,09 €	2.188,58 €	2.188,58 €	2.188,58 €	29.927,53 €
Energía/telecom	2.605,98 €	2.971,94 €	4.364,02 €	5.423,63 €	5.483,60 €	5.240,31 €	5.809,24 €	7.236,18 €	5.572,44 €	4.819,68 €	3.841,39 €	3.428,79 €	56.797,20 €
Tributos locales	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	6.600,00 €
Otros admon/mant	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	1.440,00 €
Publicidad	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	3.000,00 €
Mantenimiento	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	12.000,00 €
Mercaderías	2.299,39 €	2.622,30 €	3.850,61 €	4.785,56 €	4.838,47 €	4.623,80 €	5.125,80 €	6.384,87 €	4.916,86 €	4.252,66 €	3.389,46 €	3.025,40 €	50.115,18 €
Amortizaciones	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	9.999,96 €
G. financieros	649,96 €	741,24 €	1.088,44 €	1.352,72 €	1.367,67 €	1.307,00 €	1.448,89 €	1.804,79 €	1.389,83 €	1.202,08 €	958,09 €	855,18 €	14.165,89 €
CANON	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	9.999,96 €
Seguros	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	6.360,00 €
													Tasa de retorno de la inversión=7,49%
													14.980,00 €
													Total gastos
													317.228,56 €

5.2. Ingresos anuales de la actividad de restauración:

A estos ingresos medios que se han previsto, considerando posibles desviaciones, habría que añadir los que se derivan de las actividades complementarias de restauración, que también se autorizan en la concesión. Para el cálculo del volumen de negocio anual por esta actividad, se ha tenido en cuenta el número de pernoctaciones teniendo en cuenta el porcentaje de ocupación publicado por el INE, al que se le ha aplicado una media pensión de 15,00 €, si bien se trata de resultados en todo caso mejorables, puesto que los servicios de restauración se amplían a personal que no está hospedado, y no se descartan ingresos por catering concertado (bodas, bautizos, comuniones, comidas de empresas e instituciones, etc...



Siguiendo el criterio que ha sido expuesto, el volumen de negocios de las actividades de restauración se estiman en un mínimo de 130.742,46,00 € y por aplicación de las ratios sectoriales que se han mencionado para una empresa española de tamaño medio, el resultado de la actividad por año natural, desglosado en costes directos, indirectos, beneficios medios del sector y gasto en personal se resume en las siguientes cifras:



- Costes directos: 79.635,23 €
- Costes salariales: 23.566,33 € (si bien se entienden que estos pueden estenderse incluidos en los referidos para la actividad hotelera).
- Costes indirectos: 23.592,48 € (mismo caso que el anterior)
- Beneficio industrial: 3.948,42 €

No obstante, ya se avanzaba en el apartado 5.1 de este informe que la optimización de los recursos humanos requiere que el personal de hostelería adscrito a las dos actividades inicialmente permitidas (hotel y restauración) se gestione de forma conjunta e indistinta. Y la oferta hotelera conlleva el uso indiscriminado, por parte de los clientes alojados, de las dependencias que también son de acceso libre para los usuarios de las actividades de restauración.

La concurrencia de estas circunstancias justifica que se compute como gasto únicamente los costes directos de esta actividad, de manera que, a efectos del cálculo del valor estimado del contrato, se tengan en cuenta como gastos anuales 79.635,23 €, quedando el resto de costes que se deriven de la restauración absorbidos por los de la explotación de la hospedería, considerada en su totalidad.

5.3. Inversión.

Teniendo en cuenta el estado inicial del inmueble, así como los datos del inventario que se han incorporado al expediente, la inversión necesaria para que la Hospedería pueda operar a pleno rendimiento asciende a unos 650.000,00 €. Si bien, se exigirá a los licitadores únicamente la inversión mínima inicial necesaria para poner en funcionamiento la explotación se valora en 200.000,00 €.

El desglose por conceptos de este último importe, que figura a continuación, se justifica por las memorias que valoran el suministro de equipamiento para la cocina y las pequeñas obras de adecuación necesarias para que la cocina y los aseos de la zona del comedor reúnan los requisitos establecidos en la normativa vigente:

Descripción	Total
Adecuación de la zona de cocina (zona 2)	27.719,25 €
Equipamiento, mobiliario, ACS y gas	145.014,09 €
Adecuación de aseos zona de comedor (zona 1)	27.000,00 €
	199.733,34 €

El resto de la inversión se valorará como criterio de adjudicación de la concesión, y se corresponde con los siguientes conceptos:

Descripción	Total
Adecuación de dormitorios ala Norte (zona 3)	300.000,00 €
Adecuación de dormitorios ala Oeste (zona 4)	115.000,00 €
Mobiliario y enseres	35.266,66 €
	450.266,66 €

5.4. Valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 101.1.b) LCSP, en el caso de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, el órgano de contratación tomará el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que según sus estimaciones, generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por los servicios objeto del contrato.

El Importe **neto** de la **cifra de negocios** está integrado por la cuantía de las ventas, de las prestaciones de servicios y del resto de ingresos procedentes de las actividades ordinarias, sin incluir los impuestos ni los importes por descuentos o bonificaciones. Según esta definición, y las previsiones que se han plasmado en este estudio, el importe neto de la cifra de negocios de la hospedería calculado para el primer año asciende a 464.843,66 €, con el siguiente desglose por actividad:

INGRESOS													
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	ANUAL
% ocupación INE	21,79%	24,85%	36,49%	45,35%	40,12%	38,34%	37,78%	47,06%	40,77%	40,30%	32,12%	28,67%	
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	
Hotel	15.329,27 €	17.481,98 €	25.670,72 €	31.903,73 €	32.256,48 €	30.825,36 €	34.172,01 €	42.565,77 €	32.779,08 €	28.351,05 €	22.596,42 €	20.169,35 €	334.101,20 €
Restauración	6.569,69 €	7.492,28 €	11.001,74 €	13.673,03 €	12.096,18 €	11.559,51 €	11.390,67 €	14.188,59 €	12.292,16 €	12.150,45 €	9.684,18 €	8.644,01 €	130.742,46 €
													464.843,66 €

Sin embargo, se advierte, no es posible hacer más que una mera previsión de ingresos puesto que, los reales dependerán de la gestión comercial de la hospedería, y resultan en todo caso de la aplicación de una tarifa que oscila en función de los precios del mercado. Por su parte, 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 permite a los del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura fijar libremente los precios sin más obligación que la de comunicarlos a la Consejería competente en materia de turismo. Por este motivo, no se considera conveniente obligar al concesionario a mantener unos precios mínimos o máximos determinados, pero sí a comunicarlos a la Diputación.

Ahora bien, el art. 101.2 LCSP recuerda que también deberán tenerse en cuenta, como mínimo, además de los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes por referencia a los convenios colectivos sectoriales de aplicación, otros costes que se deriven de la ejecución material de los servicios, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial. Según se han venido justificando a lo largo del estudio, y se resume en la siguiente tabla, los costes de esta actividad ascenderían a 430.568,80 €.

GASTOS													
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	ANUAL
Personal	7.319,65 €	7.319,65 €	7.319,65 €	7.319,65 €	9.070,53 €	9.070,53 €	10.821,41 €	10.821,41 €	9.070,53 €	7.319,65 €	7.319,65 €	9.070,53 €	101.842,84 €
Gastos SS	2.188,58 €	2.188,58 €	2.188,58 €	2.188,58 €	2.712,09 €	2.712,09 €	3.235,60 €	3.235,60 €	2.712,09 €	2.188,58 €	2.188,58 €	2.188,58 €	29.927,53 €
Energía/telecom	2.605,98 €	2.971,94 €	4.364,02 €	5.423,63 €	5.483,60 €	5.240,31 €	5.809,24 €	7.236,18 €	5.572,44 €	4.819,68 €	3.841,39 €	3.428,79 €	56.797,20 €
Tributos locales	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	6.600,00 €
Otros admon/mant	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	1.440,00 €
Publicidad	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	3.000,00 €
Mantenimiento	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	12.000,00 €
Mercaderías	2.299,39 €	2.622,30 €	3.850,61 €	4.785,56 €	4.838,47 €	4.623,80 €	5.125,80 €	6.384,87 €	4.916,86 €	4.252,66 €	3.389,46 €	3.025,40 €	50.115,18 €
Amortizaciones	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	9.999,96 €
G. financieros	649,96 €	741,24 €	1.088,44 €	1.352,72 €	1.367,67 €	1.307,00 €	1.448,89 €	1.804,79 €	1.389,83 €	1.202,08 €	958,09 €	855,18 €	14.165,89 €
CANON	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	833,33 €	9.999,96 €
Gasto restauración	4.001,60 €	4.563,54 €	6.701,16 €	8.328,24 €	7.367,78 €	7.040,90 €	6.938,06 €	8.642,27 €	7.487,15 €	7.400,84 €	5.898,63 €	5.265,06 €	79.635,23 €
Seguros	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	6.360,00 €
													Tasa de retorno de la inversión=7,49%
													Total gastos
													430.568,80 €

En este estudio se ha plasmado una previsión de costes de actividad de la Hospedería lo más ajustado posible a la realidad del estado de las instalaciones. Por este motivo, para la obtención de estos resultados se ha tenido en cuenta la puesta en funcionamiento de la hospedería con una capacidad de 67 plazas, y la imputación de los costes de la inversión necesaria según una tasa de retorno de la inversión del 7,49%, de manera que puedan ser utilizadas las 10 habitaciones ubicadas en el ala norte y ala oeste del edificio, que requieren de reforma para que su distribución y calidades

se adapten a las exigencias de un hotel de 4 estrellas.

Bajo estas premisas, se concluye que el cálculo del valor estimado de este contrato se ha realizado por aplicación de los porcentajes de ocupación por plazas hoteleras del año 2019, que han sido publicadas por el INE en relación con la provincia de Cáceres, y los de beneficio resultantes de aplicar las ratios publicadas por el Banco de España para una empresa de tamaño medio del sector. De manera que, elevando el beneficio industrial anual medio de 34.274,86 € que arrojan los resultados de la actividad a la duración final del contrato, incluidas sus eventuales prórrogas, esto es, 25 años, **el valor estimado del contrato asciende a 856.871,49 €.**

5.4. Conclusiones:

Justificada en su día la iniciativa de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres para el establecimiento del servicio de Hospedería en las instalaciones del edificio que posee en Piornal, persisten las circunstancias que motivaron su concesión en años anteriores, 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 doble perspectiva, técnica y económica.

La viabilidad económico-financiera de la Hospedería La Serrana de Piornal está garantizada con un precio medio mínimo de 35,00 €, pero depende en gran medida de un plan de marketing adecuado y de una inversión que se ha valorado en 650.000,00 €, destinada a acometer pequeñas labores de acondicionamiento que corren a cargo de la adjudicataria. Si bien, la inversión mínima inicial se ha cuantificado en un mínimo de 200.000,00 € según las memorias que figuran en el anexo a este documento.

Por los motivos que han sido expuestos, la concesión de la Hospedería por un período de 20 años, prorrogable por otros cinco, será rentable siempre que la inversión necesaria y el plan de marketing sean adecuados, y se optimicen los recursos humanos adscritos a las actividades susceptibles de explotación. No obstante, atendiendo a las circunstancias excepcionales que afectan al sector, como consecuencia de las restricciones que han sido impuestas a la libertad de movimiento de las personas con el fin de hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID '19, sería aconsejable el establecimiento en los pliegos de cierta flexibilización en la periodicidad del pago del canon para permitir su adaptación a la evolución de la recuperación del sector, y la posibilidad de acometer las inversiones conforme a las propuestas de planificación que planteen los licitadores, como medidas que supongan un incentivo a la participación en la licitación y favorezcan la concurrencia.