



**DIPUTACIÓN  
DE CÁCERES**

**SERVICIO DE COMPRAS Y SUMINISTROS**

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO MIXTO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA HOSPEDERÍA “LA SERRANA” DE PIORNAL JUNTO CON LA REDACCIÓN DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PREVIAS A REALIZAR EN EL INMUEBLE.**

Expediente N°: 73/2022 MIXTO CS PA.



1



Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:**

1/32

**Firmantes:**

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

## Índice de contenido

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 1. ANTECEDENTES.....                                       | 3  |
| 2. ASPECTOS SOCIALES.....                                  | 5  |
| 3. ASPECTOS TÉCNICOS.....                                  | 8  |
| 4. ASPECTOS JURÍDICOS.....                                 | 19 |
| 4.1. Justificación.....                                    | 19 |
| 4.2. Objeto del contrato.....                              | 19 |
| 4.3. Calificación del contrato.....                        | 20 |
| 4.4. Normativa aplicable.....                              | 22 |
| 5. ASPECTOS FINANCIEROS.....                               | 24 |
| 5.1. Actividad de alojamiento.....                         | 25 |
| 5.2. Ingresos anuales de la actividad de restauración..... | 29 |
| 5.3. Valor estimado del contrato.....                      | 29 |
| 5.4. Conclusiones.....                                     | 31 |



Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:**

2/32

**Firmantes:**

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

## **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”.



El pasado 7 de agosto de 2021 se formalizó el contrato del expediente 29/2020 CS PA, correspondiente a la concesión de los servicios de gestión y explotación de la Hospedería “La Serrana” de Piornal, con la empresa Residencias, Hoteles y Albergues de Extremadura, S.L. (B-06692131) y según consta en el expediente de referencia, la Excm. Diputación provincial de Cáceres hizo efectiva entrega de la Hospedería y todos sus bienes adscritos y medios auxiliares dentro del plazo previsto en el pliego de cláusulas administrativas.

Sin embargo, transcurridos 6 meses desde dicha formalización, en fecha 18 de febrero de 2022 se presenta por parte de la empresa adjudicataria un escrito de desistimiento en el que informan de que no van a poder ejecutar el contrato por motivos económicos vinculados, en parte, al objeto del contrato y su financiación.

A tal efecto, la Diputación provincial de Cáceres inició los trámites del expediente de resolución del contrato, siendo notificada a la mercantil el día 18 de mayo de 2022 la propuesta de inicio de resolución contractual, por renuncia de la adjudicataria, con incautación de fianza y sin derecho a indemnización por ninguna de las partes, sin que hasta la fecha ésta haya manifestado su oposición ni presentado alegaciones, a pesar de haberle sido concedido un plazo de audiencia de 5 días hábiles.

Una vez resuelto el mencionado contrato de concesión de servicios (29/2020 CS PA), la Diputación provincial sigue teniendo la misma necesidad administrativa que pretendía satisfacer con el anterior contrato, puesto que finalmente la empresa no llegó a iniciar la actividad ni la explotación del servicio objeto del mismo.

Como ya constase en el anterior estudio de viabilidad del proyecto, las características económicas de esta actividad, que 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. Tal y como consta en el Inventario de bienes de la Diputación provincial, este inmueble



de naturaleza patrimonial está destinado a hospedería por ser este el uso permitido en la última escritura otorgada por el Estado Español, por título de cesión gratuita, a favor de esta entidad autorizada por el notario de Cáceres D. José María Gómez Fournier, de fecha 11 de marzo de 1999 y n.º 431 de su protocolo.

El objetivo de esta intervención pública siempre ha sido dar utilidad a un inmueble de titularidad pública caído en desuso (no ha estado abierto al público desde abril de 2014, cuando venció el anterior contrato de gestión de la Hospedería y se iniciaron operaciones de adecuación y mantenimiento de las instalaciones, hasta que se volvió a licitar su gestión en el año 2020 con el expediente 29/2020 CS PA).

La Diputación provincial de Cáceres entiende que aún persiste la utilidad pública de la Hospedería, sita en el municipio cacereño de Piornal, puesto que explotarla significaría promover e incentivar el turismo interior y de naturaleza, dando a conocer el patrimonio cultural y paisajístico de la zona del Valle del Jerte, donde se ubica el inmueble. Sin embargo, en esta ocasión no se va a articular la licitación de la misma forma.

En este caso, no se va a exigir al contratista un desembolso inicial para ejecutar las obras previas en el inmueble, sino que es la propia Diputación de Cáceres la que va sufragar los gastos de las obras para que la hospedería pueda ser puesta en marcha lo antes posible, para lo que se va a tramitar un contrato mixto de concesión de servicios y obras.

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, 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 dotando 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.



Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:**

4/32

**Firmantes:**

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

## **2. ASPECTOS SOCIALES.**

Mediante Resolución de 14 de diciembre de 2021 de la Secretaría de Estado de Turismo, se publicó el Convenio con la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Diputación provincial de Cáceres para la ejecución del Plan de Sostenibilidad Turística en La Vera-Valle del Jerte.

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

En el resumen ejecutivo del Plan de Sostenibilidad Turística para las Comarcas de la Vera y del Valle del Jerte, elaborado y publicado por la Diputación de Cáceres, expone la situación turística actual del destino, con sus principales aspectos positivos y necesidades a satisfacer. En dicho resumen, se indica que esta zona es un territorio con recursos naturales y culturales bien diferenciados y con una imagen turística local de gran prestigio y bien posicionada en los mercados nacionales.

Sus mayores atractivos radican en los paisajes y elementos naturales como son las gargantas, cascadas o los cultivos de cerezos y en otros productos consolidados tales como el turismo rural o ecoturismo activo de alta intensidad.

Otros aspectos positivos del territorio donde se ubica la Hospedería es el patrimonio ligado a la figura de Carlos V y la gran diversidad y calidad de las empresas turísticas en lo referente a alojamiento, restauración y actividades de turismo ecoactivo de aventura.

Sin embargo, se detectan varias necesidades en la zona que deben ser atendidas todavía puesto que se trata de un destino sin un ente de gestión turística y cuenta con escasa colaboración público-privada. El territorio donde se encuentra el Valle del Jerte tiene la necesidad de generar empleo y riqueza en los pueblos que lo conforman para fijar población y desarrollar una imagen de marca más diversificada, es decir, menos centrada en determinados productos muy específicos, que permita obtener una desestacionalización del turismo, que se encuentra enfocado en determinados recursos y épocas del año, haciendo que sea poco equilibrado y sin perspectivas de sostenibilidad.

Entre las amenazas que encontramos en el resumen ejecutivo del Plan destaca el desarrollo de propuestas de valor similares en destinos competidores, puesto que en los últimos años se está acelerando el desarrollo de otros destinos de interior con potentes atractivos, elevadas inversiones y recursos humanos mejor cualificados. Sin embargo, hay que tener en cuenta las oportunidades de crecimiento que también se detectan como la tendencia hacia un consumo de productos ambientales sostenibles, lo que supone un importante potencial de atraer turismo internacional, un creciente interés por destinos menos masificados, auténticos y tranquilos; una fragmentación de las motivaciones turísticas que favorecen el desarrollo de destinos alternativos y actividades especializadas, o el crecimiento de una demanda turística nacional e internacional hacia destinos alternativos del interior con recursos en buen estado de conservación, agudizado por la reciente pandemia de la Covid-19.

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

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:**

5/32

**Firmantes:**

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



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

6

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación:

<https://sede.dip-caceres.es/carpetaciudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano:

L02000010

Sello de tiempo:

27/11/2022 18:36

Página:

6/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



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.**



Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaciudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:**

7/32

**Firmantes:**

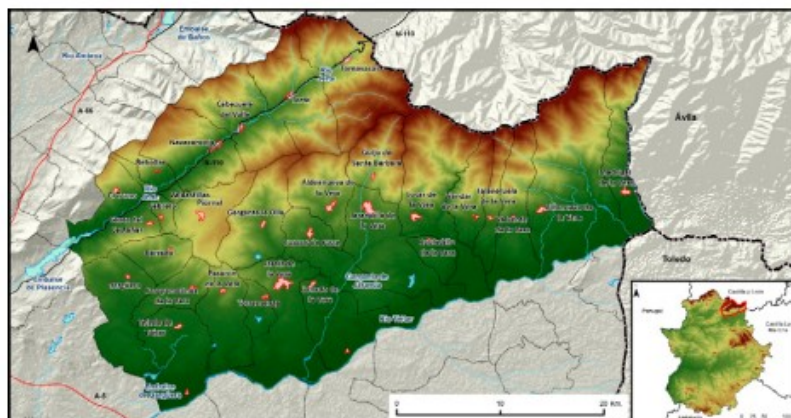
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

### 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 apuestan más por desarrollar profesiones relacionadas con la actividad turística.

Según datos extraídos del Observatorio de Turismo de Extremadura, en concreto de la Memoria Turística de Extremadura para el año 2021 elaborada por la Dirección General de Turismo y la Universidad de Extremadura, los indicadores de oferta y demanda en el territorio del Valle del Jerte y La Vera son los siguientes:

#### 2.11. VALLE DEL JERTE, LA VERA



Fuente: elaboración propia y Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG).

#### INDICADORES DE OFERTA

##### Número de establecimientos:

|                                          | 2021       |
|------------------------------------------|------------|
| Hoteles                                  | 9          |
| Hostales                                 | 19         |
| Pensiones                                | 1          |
| <b>TOTAL ALOJAMIENTOS HOTELEROS</b>      | <b>29</b>  |
| Alojamientos Rurales                     | 221        |
| Apartamentos Turísticos                  | 51         |
| Albergues                                | 4          |
| Campings                                 | 10         |
| <b>TOTAL ALOJAMIENTOS EXTRAHOTELEROS</b> | <b>286</b> |
| <b>TOTAL ALOJAMIENTOS</b>                | <b>315</b> |
| Restaurantes                             | 103        |
| Catering                                 | 4          |
| Salón Banquetes                          | 12         |
| <b>TOTAL RESTAURACIÓN</b>                | <b>119</b> |

Fuente: Servicio de Empresas, Inspección e Infraestructuras Turísticas (Dirección General de Turismo de la Junta de Extremadura).

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página:

8/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



Número de plazas ofertadas:

|                                          | 2021          |
|------------------------------------------|---------------|
| Hoteles                                  | 527           |
| Hostales                                 | 419           |
| Pensiones                                | 12            |
| <b>TOTAL ALOJAMIENTOS HOTELEROS</b>      | <b>958</b>    |
| Alojamientos Rurales                     | 2.839         |
| Apartamentos Turísticos                  | 449           |
| Albergues                                | 390           |
| Campings                                 | 3.942         |
| <b>TOTAL ALOJAMIENTOS EXTRAHOTELEROS</b> | <b>7.620</b>  |
| <b>TOTAL ALOJAMIENTOS</b>                | <b>8.578</b>  |
| Restaurantes                             | 8.053         |
| Catering                                 | 0             |
| Salones de banquetes                     | 4.016         |
| <b>TOTAL RESTAURACIÓN</b>                | <b>12.069</b> |

Fuente: Servicio de Empresas, Inspección e Infraestructuras Turísticas (Dirección General de Turismo de la Junta de Extremadura).

INDICADORES DE DEMANDA

Viajeros, pernoctaciones y estancia media del año 2021:

|                            | Viajeros<br>ESPAÑOLES | Viajeros<br>EXTRANJEROS | Viajeros<br>TOTALES |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| Establecimientos hoteleros | 34.050                | 1.612                   | 35.662              |
| Alojamientos rurales       | 30.328                | 8.500                   | 38.829              |
| Campamentos de turismo     | 31.303                | 892                     | 32.195              |
| Apartamentos turísticos    | 13.687                | 324                     | 14.011              |
| Albergues                  | 707                   | 0                       | 707                 |
| <b>TOTAL</b>               | <b>110.076</b>        | <b>11.328</b>           | <b>121.404</b>      |

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos del Instituto Nacional de Estadística (INE) provisionales de enero a diciembre de 2021.



Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página:

9/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

|                            | Pernoctaciones<br>ESPAÑOLES | Pernoctaciones<br>EXTRANJEROS | Pernoctaciones<br>TOTALES | Estancia media |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------|
| Establecimientos hoteleros | 74.879                      | 2.803                         | 77.682                    | 2,18           |
| Alojamientos rurales       | 72.950                      | 17.837                        | 90.787                    | 2,34           |
| Campamentos de turismo     | 100.853                     | 2.635                         | 103.489                   | 3,21           |
| Apartamentos turísticos    | 35.749                      | 1.526                         | 37.275                    | 2,66           |
| Albergues                  | 1.587                       | 0                             | 1.587                     | 0,00           |
| <b>TOTAL</b>               | <b>286.018</b>              | <b>24.801</b>                 | <b>310.819</b>            | <b>2,08</b>    |

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos del Instituto Nacional de Estadística (INE) provisionales de enero a diciembre de 2021.

#### Evolución anual de viajeros y pernoctaciones: Años 2020 y 2021

|                            | Viajeros totales | Pernoctaciones totales |
|----------------------------|------------------|------------------------|
| Año 2020                   | 81.096           | 217.951                |
| Año 2021                   | 121.404          | 310.819                |
| <b>VARIACIÓN 2020/2021</b> | <b>49,70%</b>    | <b>42,61%</b>          |

Fuente: elaboración propia a partir de microdatos del Instituto Nacional de Estadística (INE) definitivos de 2020 y provisionales de 2021.

De los datos anteriores podemos interpretar el fuerte impacto que supuso la pandemia de Covid-19 para el turismo, puesto que en el año 2019 el número de viajeros totales en el mismo territorio fue de 173.499 según los datos extraídos de la Memoria Turística de Extremadura 2020, lo que supuso una variación anual 2019-2020 de un -53,26%.

Sin embargo, los datos que se reflejan en la tabla anterior muestran un incremento importante tanto en el número de visitantes como en las pernoctaciones totales de lo que se deduce que durante el año 2021 se produjo una recuperación del turismo en la zona, tendencia que parece que se ha mantenido en el año 2022, que durante los ocho primeros meses del año acumula 118.338 viajeros totales para La Vera-Valle del Jerte, de conformidad con los datos disponibles que se extraen de los informes mensuales del Observatorio de Turismo de Extremadura:

| La Vera-Valle del Jerte | Viajeros totales 2022 | Pernoctaciones totales 2022 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Enero                   | 2.750                 | 5.626                       |
| Febrero                 | 5.801                 | 11.650                      |
| Marzo                   | 7.963                 | 18.242                      |
| Abril                   | 18.300                | 42.814                      |
| Mayo                    | 15.547                | 32.497                      |
| Junio                   | 16.510                | 40.298                      |
| Julio                   | 23.393                | 70.525                      |
| Agosto                  | 28.074                | 93.306                      |
| <b>Total</b>            | <b>118338</b>         | <b>314958</b>               |

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaciudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página:

10/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



Es por ello que la tendencia que parece que se confirma en el 2022 para el turismo en la zona del Valle del Jerte/La Vera es un aumento continuo de los viajeros, sobre todo en la época estival, por lo que las oportunidades de crecimiento en este sector se prevén favorables y adecuadas a la finalidad que se pretende conseguir con la explotación comercial de la Hospedería.

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 Infernos, 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 Área de Reto Demográfico, Desarrollo Sostenible, Turismo y Juventud:

|             |                           |                    |     |
|-------------|---------------------------|--------------------|-----|
| 2 Estrellas | CABEZUELA                 | CABEZUELADEL VALLE | 21  |
| 1 Estrella  | JUDERIAVALLE DEL JERTE    | CABEZUELADEL VALLE | 22  |
| 1 Estrella  | REGINO                    | CASAS DEL CASTAÑAR | 18  |
| --          | ASPERILLA                 | CASAS DEL CASTAÑAR | 12  |
| 2 Estrellas | LOS ARENALES              | JERTE              | 54  |
| 4 Estrellas | HOSPEDERÍAVALLE 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 | CABEZUELADEL VALLE | 4  |
| Cuarta  | EL PORTAL VIEJO                       | CABEZUELADEL VALLE | 3  |
| Cuarta  | PRADO DEL ABUELO                      | CABEZUELADEL VALLE | 14 |
| Tercera | LAS TURONAS I                         | CABEZUELADEL VALLE | 1  |
| Cuarta  | LAPRADERADEL 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                             | NAVAONCEJO         | 3  |
| Tercera | CASA VALERIANA                        | NAVAONCEJO         | 2  |
| Tercera | LA FLOR 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:



Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:** 13/32

**Firmantes:**

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

|             |                                                     |    |
|-------------|-----------------------------------------------------|----|
| 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 | LACASA MEJA 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 CAPRICO 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 |

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:** 14/32

**Firmantes:**

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



|             |                            |              |    |
|-------------|----------------------------|--------------|----|
| 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 | CASA CARRIZOSA             | 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 | LA FUENTE                  | 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 |

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaciudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:**

15/32

**Firmantes:**

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



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:

|             |                                     |              |
|-------------|-------------------------------------|--------------|
| --          | DISCOTECA FAGUNDEZ                  | BARRADO      |
| --          | 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        |
| --          | LACASITA DE PALO                    | JERTE        |
| --          | LAS PALOMAS                         | JERTE        |
| --          | LATABERNA DEL TÍO JUAN              | JERTE        |
| --          | LATENERÍA                           | 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   | LATENERIA                           | 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 |
| --          | LA ABADÍA                           | NAVA CONCEJO |
| --          | LOS MAJETES                         | NAVA CONCEJO |
| --          | MARCHENA                            | NAVA CONCEJO |
| --          | MATEO                               | NAVA CONCEJO |
| --          | RIO JERTE (CAMPING)                 | NAVA CONCEJO |
| --          | UTA 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                           | NAVA CONCEJO |
| --          | TAGOMAGO                            | NAVA CONCEJO |

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación: <https://verificacion.sedelectronica.gob.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?accion=validacion&validation=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página:

16/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



|             |                                 |              |
|-------------|---------------------------------|--------------|
| --          | 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   |
| --          | FAROLAS, 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 |

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaciudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:**

17/32

**Firmantes:**

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



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.



Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:** 18/32

**Firmantes:**

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

#### **4.ASPECTOS JURÍDICOS.**

##### **4.1. Justificación.**

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

La actividad de 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.**

Este contrato tiene por objeto la concesión de los servicios de explotación comercial de la Hospedería “La Serrana” de Piornal por un periodo de 40 años improrrogables, así como la contratación conjunta de la redacción del proyecto y ejecución de las obras previas necesarias a realizar en el inmueble con carácter previo al inicio de la explotación. Todo ello de conformidad con el pliego de prescripciones técnicas que regirá la concesión y la memoria técnica de las obras realizada por la Excm. Diputación provincial de Cáceres.

Dentro de la explotación comercial de la Hospedería se incluyen las siguientes prestaciones:

- Hospedaje de acuerdo con la categoría de Hotel de Tres Estrellas.
- Mantenimiento y conservación del inmueble y sus instalaciones con pleno respeto a las condiciones singulares del edificio y conforme a la categoría de Hotel de Tres Estrellas.
- 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 y en el pago del precio por la redacción del proyecto y por las obras que se ejecuten en el inmueble para su adecuación.

**Justificación de la contratación conjunta de la elaboración del proyecto y ejecución de las obras:** En lo referente a la contratación conjunta, de la redacción del proyecto y la ejecución de las obras, cuyo carácter es excepcional, a realizar en el inmueble previamente a su explotación,



se hace necesario vincular al empresario a los estudios de las obras, de conformidad con el art. 234.1.a) LCSP, puesto que es aquel quien va a hacer uso de las instalaciones una vez que se inicie la concesión de servicios y es quien debe determinar cómo deben llevarse a cabo las obras, con el objetivo de que se adapten lo mejor posible al destino último que posteriormente se le va a dar a la Hospedería.

El documento técnico descriptivo a presentar por las empresas licitadoras deberá ajustarse a las características técnicas que se recogen en la memoria de la obra redactada por la Diputación de Cáceres.

En cuanto a las obras previas a ejecutar por la empresa contratista, éstas consisten en las siguientes, de acuerdo con la memoria de obras mencionada:

- Adecuación de los aseos de la zona del comedor (Zona 1).
- Adecuación de la zona de cocina (Zona 2).
- Adecuación de los dormitorios ala norte (Zona 3).
- Adecuación de los dormitorios ala oeste (Zona 4).

En los Anexos de la memoria viene especificado con detalle el objeto de cada una de las actuaciones así como los conceptos de los que se obtiene el presupuesto para cada una de las zonas.

#### **4.3. Calificación del contrato.**

El presente contrato, atendiendo a su objeto, contiene prestaciones pertenecientes a contratos calificados típicamente como contratos de concesión de servicios, tal y como establece el art. 15 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP): “1. *El contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud uno o varios poderes 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.”*

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

En los términos que dispone el artículo 15.2 de la LCSP el derecho de explotación de la hospedería 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 concurre de forma clara en este caso, puesto que la utilización de la hospedería, 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,

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página:

20/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



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.

Por otro lado, este contrato también contiene prestaciones que pertenecen a contratos calificados típicamente como de obras, tal y como establece el art. 13 LCSP: *“Son contratos de obras aquellos que tienen por objeto uno de los siguientes: a) La ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, o la realización de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I. b) La realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante que ejerza una influencia decisiva en el tipo o el proyecto de la obra”.*

*2. Por «obra» se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble.*

Por todo lo anterior, el presente contrato, se califica como contrato administrativo mixto de concesión de servicios y obras, de conformidad con el art. 18 LCSP: *“Se entenderá por contrato mixto aquel que contenga prestaciones correspondientes a otro u otros de distinta clase. Únicamente podrán celebrarse contratos mixtos en las condiciones establecidas en el artículo 34.2”* Así, este último artículo determina que *“sólo podrán fusionarse prestaciones correspondientes a diferentes contratos en un contrato mixto cuando esas prestaciones se encuentren directamente vinculadas entre sí y mantengan relaciones de complementariedad que exijan su consideración y tratamiento como una unidad funcional dirigida a la satisfacción de una determinada necesidad o a la consecución de un fin institucional propio de la entidad contratante.”*

*“b) Cuando el contrato mixto contenga prestaciones de los contratos de obras, suministros o servicios, por una parte, y contratos de concesiones de obra o concesiones de servicios, de otra, se actuará del siguiente modo: 1.º Si las distintas prestaciones no son separables se atenderá al carácter de la prestación principal.”*

En este caso, las prestaciones no son separables puesto que el inicio de la concesión de servicios no puede efectuarse sin antes haber realizado las obras previas de adecuación que requiere el inmueble, por lo que se atiende al carácter de la prestación principal, que en este caso es la concesión del servicio para la gestión y explotación de la Hospedería.

#### **Categoría de la actividad:**

17. Servicios de Hostelería y Restaurante.

CPV: 55110000-4 Servicios de alojamiento hotelero. (Anexo IV de LCSP).

Los códigos CPV correspondientes a la ejecución de las obras son los siguientes:

71242000-6 Elaboración de proyectos y diseños, presupuestos

45212410-3 Trabajos de construcción de edificios de alojamiento

45212411-0 Trabajos de construcción de hoteles

45259000-7 Reparación y mantenimiento de instalaciones

El contrato **SÍ** está sujeto a regulación armonizada, de conformidad con lo señalado en los

21



Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página:

21/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)

art. 19 y 20 de la LCSP, al superar su valor estimado el umbral mínimo de 5.382.000,00 € que se ha fijado en la Orden HFP/1499/2021, de 28 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2022 y que afecta, entre otros, al artículo 20.1 LCSP para los contratos de concesión de servicios sujetos a regulación armonizada, y el envío del anuncio del contrato a la Comisión Europea se produjo en fecha 11 de noviembre de 2022.

Dadas la 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 previa de las obras que forman parte del objeto del contrato, en concreto la fase 1 de las mismas, y sin 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.

Por ello, de conformidad con el art. 29.6 a) la duración de un contrato de concesión de servicios que comprenda la ejecución de obras y la explotación del servicio será como máximo de 40 años, incluyendo las posibles prórrogas, que para este caso no se han previsto.

#### **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).
- En cuanto a la ejecución material de las obras, deberán respetarse íntegramente las disposiciones correspondientes en materia de Seguridad y Salud en el trabajo (RD 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción); en materia medioambiental (singularmente lo previsto en el R.D. 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición).
- Se prestará especial atención a la normativa vigente en cada momento en materia de

22

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaciudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página:

22/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida y otras capacidades físicas diferentes.

- 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.

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página:

23/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



## **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 la ejecución de obras previas, principalmente las que se refieren a la cocina (zona 2) como las de los aseos de la zona del comedor (zona 1), para abrir al público en las condiciones exigidas en los pliegos. Esta afirmación se acompaña de los documentos que forman la memoria técnica descriptiva de las obras (Anexos 3 y 4) 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). En el caso de los contratos de obras, el órgano de contratación tomará el importe total, sin incluir el impuesto sobre el valor añadido, pagadero según sus estimaciones.
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 rural y de naturaleza como consecuencia de la pandemia que se originó tras la crisis sanitaria ocasionada por el COVID'19, tanto por las Administraciones Públicas, como por las propias familias. Esto ha supuesto un empuje favorable para el turismo de interior, menos masificado que la costa, como alternativa a otros viajes de mayor concentración de personas.

Sobre estas bases, se consideran los siguientes porcentajes de ocupación por plazas hoteleras del año 2021 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 |
|---------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|---------|-----------|-----------|
| Tasa ocupación por plaza % 2021 | 7,24 % | 10,88 % | 17,91 % | 13,39 % | 20,97 % | 28,82 % | 36,08 % | 48,49 % | 42,16 %    | 42,33 % | 31,68 %   | 27,58 %   |

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página:

24/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



## Establecimientos, plazas, grados de ocupación y personal empleado por comunidades autónomas y provincias

Unidades: %



Tabla Gráfico Mapa

Seleccionar valores...

Periodo

- ☒ 2021M12
- ☒ 2021M11
- ☒ 2021M10
- ☒ 2021M09
- ☒ 2021M08
- ☒ 2021M07
- ☒ 2021M06
- ☒ 2021M05
- ☒ 2021M04
- ☒ 2021M03
- ☒ 2021M02
- ☒ 2021M01

Formato del gráfico



Notas ( 2 )

Debido a distintas actualizaciones en los directorios de establecimientos, no son directamente comparables los datos de distintos años. Existen coeficientes de enlace para los periodos: año 2005, junio2009-mayo2010, julio2010-febrero2012.

Establecimientos hoteleros: los datos de enero del año 2022 y posteriores son provisionales.

### 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 40,00 €/noche por persona en régimen de solo alojamiento, los ingresos anuales por la prestación de alojamiento ascienden a 321.879,86 €. 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:

|        | Temporada baja                  | Temporada media          | Temporada alta |
|--------|---------------------------------|--------------------------|----------------|
| Meses  | Enero-abril y Octubre-Diciembre | Mayo, junio y septiembre | Julio y agosto |
| Precio | 40€                             | 50€                      | 60€            |

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   | Total        |
|-----------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Tasa ocupación por plaza % 2021   | 7,24 %     | 10,88 %    | 17,91 %     | 13,39 %     | 20,97 %     | 28,82 %     | 36,08 %     | 48,49 %     | 42,16 %     | 42,33 %     | 31,68 %     | 27,58 %     |              |
| Ingreso por habitación disponible | 40         | 40         | 40          | 40          | 50          | 50          | 60          | 60          | 50          | 40          | 40          | 40          |              |
| Nº habitaciones                   | 67         | 67         | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          |              |
| Ingresos por alojamiento          | 6.014,99 € | 8.164,35 € | 14.879,63 € | 10.765,56 € | 21.777,35 € | 28.964,10 € | 44.962,90 € | 60.428,24 € | 42.370,80 € | 35.167,76 € | 25.470,72 € | 22.913,46 € | 321.879,86 € |

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 los últimos ratios sectoriales publicados por el Banco de España, este porcentaje alcanza un 43,37%. 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 teniendo en cuenta las tablas salariales del convenio sectorial aplicable (Convenio Provincial de Hostelería de la Provincia de Cáceres para los años 2021-2025, publicado en el DOE nº33 de fecha 17 de febrero de 2022), las cuales se exponen a continuación:

|                  | GRUPO 1                                                                                                                                                                                   |                                                                                       | GRUPO 2                                                                                                                         |                                                                                                                                                   |                                                                                                         | GRUPO 3 |                                                                                                                                                   |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área funcional 1 | Jefe/a recepción<br>Jefe/a Comercial<br>Jefe/a admón<br>Primer/a conserje                                                                                                                 | 2º Jefe/a recepción                                                                   | Recepcionista<br>Conserje<br>Administrativo/a<br>Relaciones públicas,<br>Técnico/a prevención de riesgos laborales<br>Comercial |                                                                                                                                                   | Ayudante/a recepción y/o conserjería<br>Ayudante/a administrativo<br>Telefonista                        |         | Aux. Recepción y conserjería                                                                                                                      |
| Área funcional 2 | Jefe/a cocina<br>Jefe/a catering                                                                                                                                                          | 2º Jefe/a cocina                                                                      | Encargado/a economato                                                                                                           | Jefe/a partida<br>Cocinero/a<br>Repuestero/a                                                                                                      | Ayudante/a cocina<br>Ayudante/a economato                                                               |         | Aux. Cocina<br>Aux. Economato                                                                                                                     |
| Área funcional 3 | Jefe/a restaurante o sala<br>Jefe/a operaciones de catering                                                                                                                               | 2º Jefe/a restaurante o sala<br>Gerente de centro                                     | Barman/<br>Barwoman<br>Sumiller/a<br>Jefe/a sala catering<br>Supervisor/a catering<br>Supervisor/a colectividades               | Jefe/a sector<br>Camarero/a<br>Supervisor/a restauración moderna                                                                                  | Preparador/a<br>Montador/a catering<br>Conductor/a equipo catering<br>Preparador/a restauración moderna |         | Monitor/a o cuidador/a colectividades<br>Asistente colectividades<br>Asistente preparador/montador/ de catering<br>Asistente restauración moderna |
| Área funcional 4 | Gobernante/a o encargado/a general                                                                                                                                                        | Subgobernante/a<br>Encargado/a sección                                                |                                                                                                                                 | Camarero/a pisos                                                                                                                                  |                                                                                                         |         | Auxiliar pisos y limpieza                                                                                                                         |
| Área funcional 5 | Jefe/a servicios catering<br>Encargado/a mantenimiento y servicios auxiliares<br>Encargado/a mantenimiento y servicios técnicos catering; o flota; o instalaciones<br>Encargado/a sección |                                                                                       |                                                                                                                                 | Especialista mantenimiento y servicios auxiliares<br>Especialista mantenimiento y servicios técnicos catering (flota e instalaciones y edificios) |                                                                                                         |         | Auxiliar mantenimiento y servicios auxiliares                                                                                                     |
| Área funcional 6 | Responsable servicio                                                                                                                                                                      | Técnico servicio (fisioterapeuta, dietista y otros titulados en Ciencias de la Salud) |                                                                                                                                 | Especialista servicio (socorrista o especialista primeros auxilios, animador/a)                                                                   |                                                                                                         |         | Auxiliar servicios<br>Auxiliar atención al cliente<br>Auxiliar piscina o balneario                                                                |

26

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:**

26/32

**Firmantes:**

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



|                                     |                      |           |                      |                                                                                                                                                                                            |                      |           |           |
|-------------------------------------|----------------------|-----------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|-----------|
|                                     |                      |           |                      | turístico o tiempo libre, monitor/a deportivo/a, pinchadiscos, masajista, quiromasajista, esteticista, especialista termal o balneario, hidroterapeuta y especialista atención al cliente) |                      |           |           |
|                                     | GRUPO 1-A            | GRUPO 1-B | GRUPO 2-A            | GRUPO 2-B                                                                                                                                                                                  | GRUPO 2-C            | GRUPO 3-A | GRUPO 3-B |
|                                     | <b>SALARIOS 2022</b> |           | <b>SALARIOS 2022</b> |                                                                                                                                                                                            | <b>SALARIOS 2022</b> |           |           |
| CATEGORÍA 2ª<br>Hoteles 3 estrellas | 981,47 €             | 967,06 €  | 959,85 €             | 945,98 €                                                                                                                                                                                   | 936,33 €             | 924,57 €  | 912,16 €  |
|                                     | <b>SALARIOS 2023</b> |           | <b>SALARIOS 2023</b> |                                                                                                                                                                                            | <b>SALARIOS 2023</b> |           |           |
| CATEGORÍA 2ª<br>Hoteles 3 estrellas | 1004,95 €            | 990,40 €  | 983,12 €             | 967,82 €                                                                                                                                                                                   | 958,19 €             | 945,73 €  | 933,30 €  |

|                                     |                      |          |              |           |            |
|-------------------------------------|----------------------|----------|--------------|-----------|------------|
|                                     | <b>SALARIOS 2021</b> |          |              |           |            |
|                                     | JEFES                | 2º JEFES | CUALIFICADOS | AYUDANTES | AUXILIARES |
| CATEGORÍA 2ª<br>Hoteles 3 estrellas | 946,92 €             | 925,77 € | 907,26 €     | 892,93 €  | 874,58 €   |

- 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 (mercaderías).
- El mantenimiento de las instalaciones ha sido valorado en 1.214,13 €, IVA incluido, por la Sección de Arquitectura y Supervisión del mantenimiento de los edificios provinciales, según consta en el expediente. Sin embargo, se ha optado por redondear a 1.250,00 € en el estudio que se ha realizado:

| MANTENIMIENTO PREVENTIVO                                       |                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Instalación                                                    | Coste Mensual   |
| Inst. Térmicas (Clima, ACS, Ventilación, Tratamiento Aire,...) | 335,56 €        |
| Varios (Electricidad, teleco, suministro agua,...)             | 45,83 €         |
| Legionela                                                      | 140,83 €        |
| Ascensor                                                       | 124,80 €        |
| Protección Incendios                                           | 73,26 €         |
| Seguridad y Videovigilancia                                    | 87,91 €         |
| Pararrayos                                                     | 35,00 €         |
| <b>Total MES</b>                                               | <b>843,20 €</b> |
| <b>BI</b>                                                      | <b>50,59 €</b>  |
| <b>GG</b>                                                      | <b>109,62 €</b> |



|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Total (sin IVA)          | 1.003,41 €        |
| IVA (21%)                | 210,72 €          |
| <b>TOTAL (IVA incl.)</b> | <b>1.214,13 €</b> |

- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles asciende a 4.514,78 € en 2022, según datos facilitados por el Organismo Autónomo de Recaudación y Gestión Tributaria de la Diputación, 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 ORIENTATIVA € |
|---------------------------------------------|---------------------|
| Accidentes convenio colectivo               | 50,00               |
| Daños materiales + Responsabilidad civil    | 5.000,00            |
| Ciberprotección                             | 1.300,00            |
| <b>TOTAL ESTIMACIÓN PROGRAMA DE SEGUROS</b> | <b>6.350,00</b>     |

- 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.

*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.*

|                             | GASTOS      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
|                             | Enero       | Febrero     | Marzo       | Abril       | Mayo        | Junio       | Julio       | Agosto      | Septiembre  | Octubre     | Noviembre   | Diciembre   | ANUAL        |
| Personal                    | 11.588,04 € | 11.588,04 € | 11.588,04 € | 11.588,04 € | 23.176,08 € | 23.176,08 € | 23.176,08 € | 23.176,08 € | 23.176,08 € | 34.764,12 € | 23.176,08 € | 11.588,04 € | 231.760,80 € |
| Energía/telecom             | 1.022,55 €  | 1.387,94 €  | 2.629,54 €  | 1.830,15 €  | 3.702,15 €  | 4.923,90 €  | 7.843,69 €  | 10.272,80 € | 7.203,04 €  | 5.978,52 €  | 4.330,02 €  | 3.895,29 €  | 54.719,58 €  |
| 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 admónimant            | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 2.400,00 €   |
| Publicidad                  | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 2.400,00 €   |
| Mantenimiento instalaciones | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 15.000,00 €  |
| Mercaderías                 | 902,25 €    | 1.224,65 €  | 2.231,94 €  | 1.614,83 €  | 3.286,60 €  | 4.344,62 €  | 6.744,43 €  | 9.064,24 €  | 6.355,62 €  | 5.275,16 €  | 3.820,61 €  | 3.437,02 €  | 48.281,98 €  |
| 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              | 255,04 €    | 346,17 €    | 630,90 €    | 456,46 €    | 923,36 €    | 1.228,08 €  | 1.906,43 €  | 2.562,16 €  | 1.796,52 €  | 1.491,11 €  | 1.079,96 €  | 971,53 €    | 13.647,71 €  |
| 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          | 1.964,57 €  | 2.962,29 €  | 4.859,88 €  | 3.633,38 €  | 5.690,21 €  | 7.820,31 €  | 9.790,31 €  | 13.157,76 € | 11.440,12 € | 11.486,25 € | 8.596,37 €  | 7.483,83 €  | 88.875,27 €  |
| 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 €   |
| Total gastos                |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             | 490.045,25 € |

28

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página:

28/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



## 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. Los ingresos por restauración se han calculado en función de los viajeros estimados en cada mes, teniendo en cuenta la tasa de ocupación obtenida del INE para la provincia de Cáceres en 2021 y que para un mes de 30 días, se estima que con una media de 2 huéspedes por habitación y día, el número potencial de viajeros que podría hospedar el inmueble sería de 4.020 personas por mes.



A esto le añadimos que el gasto en restauración, entendido como pensión media, para cada persona se estima en 15€, lo que anualmente supone unos ingresos por restauración estimados de 197.500,59€. 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 (sector de actividad CNAE: I561 Restaurantes y puestos de comida) :



- Costes directos: 166.670,74 €
- Costes salariales: 39.164,37 € (si bien se entienden que estos pueden extenderse incluidos en los referidos para la actividad hotelera).
- Costes indirectos: 21.369,57 € (mismo caso que el anterior)
- Beneficio industrial: 5.470,77 €

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 166.670,74 €, 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. Valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 101.1.b) LCSP, en el caso de los contratos de concesión de

29

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación:

<https://sede.dip-caceres.es/carpetaciudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página:

29/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



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 534.380,45 €, con el siguiente desglose por actividad:

|                                                      | Enero      | Febrero    | Marzo       | Abril       | Mayo        | Junio       | Julio       | Agosto      | Septiembre  | Octubre     | Noviembre   | Diciembre   | Total        |
|------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Tasa ocupación por plaza % 2021                      | 7,24 %     | 10,88 %    | 17,91 %     | 13,39 %     | 20,97 %     | 28,82 %     | 36,08 %     | 48,49 %     | 42,16 %     | 42,33 %     | 31,68 %     | 27,58 %     |              |
| Ingreso por habitación disponible                    | 40         | 40         | 40          | 40          | 50          | 50          | 60          | 60          | 50          | 40          | 40          | 40          |              |
| Nº habitaciones                                      | 67         | 67         | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          | 67          |              |
| Ingresos por alojamiento                             | 6.014,99 € | 8.164,35 € | 14.879,63 € | 10.765,56 € | 21.777,35 € | 28.964,10 € | 44.962,90 € | 60.428,24 € | 42.370,80 € | 35.167,76 € | 25.470,72 € | 22.913,46 € | 321.879,86 € |
| Viajeros estimados en el alojamiento (turismo rural) | 291,05     | 437,38     | 719,98      | 538,28      | 842,99      | 1.158,56    | 1.450,42    | 1.940,30    | 1.694,83    | 1.701,67    | 1.273,54    | 1.108,72    | 13.167       |
| Pensión media por persona                            | 15         | 15         | 15          | 15          | 15          | 15          | 15          | 15          | 15          | 15          | 15          | 15          |              |
| Ingresos por restauración                            | 4.365,72 € | 6.560,64 € | 10.799,73 € | 8.074,17 €  | 12.644,91 € | 17.378,46 € | 21.756,24 € | 29.239,47 € | 25.422,48 € | 25.524,99 € | 19.103,04 € | 16.630,74 € | 197.500,59 € |
| Ingresos por otros servicios                         | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €    | 2.000,00 €  | 2.000,00 €  | 2.000,00 €  | 2.000,00 €  | 2.000,00 €  | 2.000,00 €  | 500,00 €    | 500,00 €    | 500,00 €    | 15.000,00 €  |
| Importe neto cifra de negocio                        |            |            |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             | 534.380,45 € |

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 490.045,25 €.

| GASTOS                      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
|                             | Enero       | Febrero     | Marzo       | Abril       | Mayo        | Junio       | Julio       | Agosto      | Septiembre  | Octubre     | Noviembre   | Diciembre   | ANUAL        |
| Personal                    | 11.588,04 € | 11.588,04 € | 11.588,04 € | 11.588,04 € | 23.176,08 € | 23.176,08 € | 23.176,08 € | 23.176,08 € | 23.176,08 € | 34.764,12 € | 23.176,08 € | 11.588,04 € | 231.760,80 € |
| Energía/telecom             | 1.022,56 €  | 1.387,94 €  | 2.529,94 €  | 1.830,15 €  | 3.702,15 €  | 4.923,90 €  | 7.643,69 €  | 10.272,80 € | 7.203,04 €  | 5.978,52 €  | 4.330,02 €  | 3.895,29 €  | 54.719,58 €  |
| 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 admón/mant            | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 2.400,00 €   |
| Publicidad                  | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 200,00 €    | 2.400,00 €   |
| Mantenimiento instalaciones | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 1.250,00 €  | 15.000,00 €  |
| Mercaderías                 | 902,25 €    | 1.224,65 €  | 2.231,94 €  | 1.614,83 €  | 3.266,60 €  | 4.344,62 €  | 6.744,43 €  | 9.064,24 €  | 6.365,62 €  | 5.275,16 €  | 3.820,61 €  | 3.437,02 €  | 48.281,98 €  |
| 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              | 255,04 €    | 346,17 €    | 630,90 €    | 456,46 €    | 923,36 €    | 1.228,08 €  | 1.906,43 €  | 2.562,16 €  | 1.796,52 €  | 1.491,11 €  | 1.079,96 €  | 971,53 €    | 13.647,71 €  |
| 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          | 1.964,57 €  | 2.962,29 €  | 4.859,88 €  | 3.633,38 €  | 5.690,21 €  | 7.820,31 €  | 9.790,31 €  | 13.157,76 € | 11.440,12 € | 11.486,25 € | 8.596,37 €  | 7.483,83 €  | 88.875,27 €  |
| 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 €   |
| Total gastos                |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             | 490.045,25 € |

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

30

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

DIR3 Órgano: L02000010

Sello de tiempo: 27/11/2022 18:36

Página: 30/32

Firmantes:

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)



hospedería con una capacidad de 67 plazas, 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 3 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 2021, 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 44.513,89 € que arrojan los resultados de la actividad a la duración final del contrato, incluidas sus eventuales prórrogas, esto es, 40 años, el importe final asciende a 1.780.555,60 €, y el valor estimado de la concesión de servicios, entendido como importe neto de la cifra de negocios, a 21.375.217,96 €.

**Valor estimado de las obras:** De conformidad con el art. 101.1 a) LCSP, en el caso de los contratos de obras, suministros y servicios, el órgano de contratación tomará el importe total, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, pagadero según sus estimaciones.

Para el cálculo del valor estimado de las obras, el Servicio de Arquitectura de la Diputación de Cáceres ha elaborado una memoria técnica (Anexos 3 y 4), incluida en el expediente, que contiene las actuaciones a realizar en el inmueble así como la valoración estimada de las mismas, dando el siguiente resultado:

| Ejecución de la obra (Incluida la redacción de proyecto) | Valor estimado      |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| • Adecuación de la zona de cocina                        | 200.826,67 €        |
| • Adecuación de los aseos de la zona del comedor         | 41.770,62 €         |
| • Adecuación de los dormitorios ala norte                | 439.090,11 €        |
| • Adecuación de los dormitorios ala oeste                | 192.533,44 €        |
| Total ejecución obra y redacción de proyecto             | 874.220,84 €        |
| <b>TOTAL VALOR ESTIMADO CONTRATO DE OBRAS</b>            | <b>874.220,84 €</b> |

De esta forma, del importe del valor estimado total para este contrato es el siguiente:

|                                                                           |              |                        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|
| Valor estimado contrato obras                                             |              | 874.220,84 €           |
| Importe neto cifra de negocios para el primer año concesión de servicios. | 534.380,45 € |                        |
| Valor estimado concesión de servicios a 40 años                           |              | 21.375.217,96 €        |
| <b>TOTAL VALOR ESTIMADO</b>                                               |              | <b>22.249.438,80 €</b> |

#### 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 40,00 €, pero depende en gran medida de un plan de marketing adecuado y de la demanda real que genere el inmueble una vez se hayan realizado por la adjudicataria las obras necesarias para su puesta en funcionamiento.

Por los motivos que han sido expuestos, la concesión de la Hospedería por un período de 40 años improrrogables, será rentable siempre que las obras previas a realizar y el plan de marketing sean adecuados, y se optimicen los recursos humanos y materiales adscritos a las actividades susceptibles de explotación, todo ello dentro del riesgo operacional que soportará la empresa adjudicataria, una vez se adjudique y se formalice el contrato.



Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre

**URL de verificación:** <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Enlaces.do?id=validacion&cveValidacion=DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH>

**Código Seguro de Verificación:** DIPCC-PF29P30X1000WGPZLUZ4VT3VW4DLOBUH

**DIR3 Órgano:** L02000010

**Sello de tiempo:** 27/11/2022 18:36

**Página:**

32/32

**Firmantes:**

FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR (DIPUTACION DE CACERES)