

PROPUESTA DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA “CONCESIÓN DE SERVICIOS DE UN ALOJAMIENTO RURAL”

Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de una concesión del servicio del contrato de concesión de servicio público de un alojamiento rural del Excmo. Ayuntamiento de Espera, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

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

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio de alojamiento rural no se prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, -más allá de aquellas obras de reforma puntuales que el concesionario de forma voluntaria desee realizar- se estima suficiente la realización de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera.

Calle Ahumada, nº 6, 11004 - Cádiz [Email: sael@dipucadiz.es](mailto:sael@dipucadiz.es)

Código Seguro De Verificación	VgCR0oH39XWfDFRK6XyEaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	07/11/2025 12:06:56
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VgCR0oH39XWfDFRK6XyEaw==		



1. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de un servicio de alojamiento rural, susceptible de explotación económica.

Con éste se pretende:

Contar con un servicio de alojamiento rural en el municipio.

El Derecho de explotación del servicio implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro o ambos

2. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.

Las distintas fórmulas organizativas para llevar a cabo las actividades y servicios públicos de las Administraciones Locales están reguladas en el art. 85 de la Ley 7/1985, desarrollado por el art. 33 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. La elección de la fórmula organizativa idónea de entre las previstas en estos preceptos, ha de justificarse según la naturaleza de las actividades a desempeñar, la sostenibilidad económica y financiera, así como los intereses públicos locales implicados.

Las posibilidades se dividen en dos modos sustanciales: la gestión de forma directa o la gestión de forma indirecta, cuya diferenciación radica en el hecho de si la responsabilidad en la prestación de la actividad recae directamente en el propio Ayuntamiento o se traslada a un tercero que es designado por la entidad municipal. Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica, dado el fin marcadamente económico de la gestión y explotación del mismo y la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional para su gestión, se optaría por la gestión indirecta mediante alguna de las fórmulas previstas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor clave para haber optado por el contrato de concesión de servicio frente al contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo

Calle Ahumada, nº 6, 11004 - Cádiz Email: sael@dipucadiz.es

Código Seguro De Verificación	VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	07/11/2025 12:06:56
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==		



fundamental para que el contratista trate de poner todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad. La asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios y del resto de clientes en general.

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio el Ayuntamiento percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario, sin que ello suponga en principio gasto alguno para la corporación, mientras que a través de un contrato de servicio el Ayuntamiento no percibiría canon y además tendría que abonar el precio de la administración independientemente de la buena o mala gestión del mismo.

3. Inversiones a realizar

No se prevé que el concesionario realice obra alguna para la realización de la actividad, salvo aquellas obras de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora técnica que en cada momento vengan impuestas por normas de carácter técnico o general o aquellas de reforma o mejora que, sin que suponga la ampliación de la superficie ocupada originariamente, desee realizar el concesionario con carácter voluntario. No obstante, para la puesta en funcionamiento siempre conlleva una serie de gastos, al no disponer de datos del supuesto concreto los calcularemos por estimación utilizando datos obtenidos de la puesta en funcionamiento de este servicio en otros municipios.

4. Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda de uso dependerá de diversos factores entre los que se encuentran el índice de natalidad del municipio, de la capacidad de captación de clientes así como de la calidad del servicio que se preste.

5. Estudio de impacto ambiental

No se estima necesario la realización de estudio de impacto medioambiental, ya que no se prevé incidencia ambiental negativa sobre el entorno, el local dispone de las condiciones higiénico-sanitarias, y demás requisitos para el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de que, en su caso, el adjudicatario haya de tramitar la oportuna licencia de apertura o declaración responsable según ley.

6. Coste y financiación de la inversión. Estimación de ingresos y gastos. Riesgos operativos y tecnológicos. Periodo de recuperación de la inversión.

De acuerdo con lo estipulado en el punto 5 del presente estudio, no se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo obras, salvo aquellas que voluntariamente que realice y que serán a cargo del concesionario.

No obstante si tendrá que llevar a cabo una serie de inversiones para la puesta en funcionamiento de la actividad. Estas inversiones serán financiadas por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.

Estimación de ingresos y gastos. Riesgos operativos y tecnológicos.

A) Inversiones

Calle Ahumada, nº 6, 11004 - Cádiz [Email: sael@dipucadiz.es](mailto:sael@dipucadiz.es)

Código Seguro De Verificación	VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	07/11/2025 12:06:56
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==		



Se estima un cómputo global aproximado de 14.500€ como coste de los elementos necesarios para la puesta en funcionamiento de la actividad, datos suministrados por comparación con otras puestas en funcionamiento de servicios similares, desglosado en:

Publicidad	500 €
Seguros	500 €
Puesta en marcha de la instalación	500€
Adquisición de materiales	2.500€
Proyecto + tasas	500 €
TOTAL INVERSION	14.500 €

B) Costes anuales de prestación del servicio

Para la correcta prestación del servicio se producen una serie de costes de personal, consumos, mantenimiento, amortizaciones, etc. Para el estudio englobaremos dichos costes en las siguientes seis partidas:

	COSTE TOTAL ANUAL
Costes de Personal (a tener en cuenta disminución personal fuera de temporada estival)	17.619,24€
Suministros	18.00,00 €
TOTAL GASTOS	35.619,24

El estudio de costes de gastos de personal se ha elaborado teniendo en cuenta la necesidad de contar con una persona a jornada completa para la gestión del alojamiento así como las posibles sustituciones por las vacaciones correspondientes

Para el cálculo de los costes se ha tenido en cuenta los datos facilitados por el Ayuntamiento.

C) Estimación de ingresos

Plazas del alojamiento; 6.

Bajo la premisa de una demanda mensual de 15 habitaciones ocupadas a la semana y un importe por habitación de 50 euros y teniendo en cuenta que el alojamiento tiene 6 habitaciones.

Explotación hotel	Previsión de ingresos
Ingresos por clientes estimación	36.000,00 €
TOTAL INGRESOS	36.000,00 €

TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	36.000,00 €
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	35.619,24
BENEFICIO (EBITDA)	380,76 €

Periodo de recuperación de la inversión.

Calle Ahumada, nº 6, 11004 - Cádiz Email: sael@dipucadiz.es

Código Seguro De Verificación	VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	07/11/2025 12:06:56
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==		



Antecedentes:

- ✓ 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
 El Artículo 29 señala: Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación establece en su apartado 6º la duración del Contrato de concesión de Servicios, el cual se calculará en función de los servicios que constituyan su objeto y se hará constar en el Pliego de cláusulas administrativas particulares. "... si la concesión de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación del servicio, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos" 2...Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión"
- ✓ Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española

Artículo 10. Período de recuperación de la inversión de los contratos.

Se entiende por período de recuperación de la inversión del contrato aquél en el que previsiblemente puedan recuperarse las inversiones realizadas para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato, incluidas las exigencias de calidad y precio para los usuarios, en su caso, y se permita al contratista la obtención de un beneficio sobre el capital invertido en condiciones normales de explotación.

La determinación del período de recuperación de la inversión del contrato deberá basarse en parámetros objetivos, en función de la naturaleza concreta del objeto del contrato. Las estimaciones deberán realizarse sobre la base de predicciones razonables y, siempre que resulte posible, basadas en fuentes estadísticas oficiales.

Se define el período de recuperación de la inversión del contrato como el mínimo valor de n para el que se cumple la siguiente desigualdad, habiéndose realizado todas las inversiones para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato:

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

Donde:

t son los años medidos en números enteros.

F_c es el flujo de caja esperado del año t , definido como la suma de lo siguiente:

Calle Ahumada, nº 6, 11004 - Cádiz [Email: sael@dipucadiz.es](mailto:sael@dipucadiz.es)

Código Seguro De Verificación	VgCR0oH39XWfDFRK6XyEaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	07/11/2025 12:06:56
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VgCR0oH39XWfDFRK6XyEaw==		



https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VVH2KXMGBMMR3066MAcKNLQ4U - 5 / 8 - Estado de elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel

Fecha y Hora 10/11/2025 12:56:19
DIPUTACION PROVINCIAL DE CADIZ



- o El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión y financiación.

El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.

- o El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

Aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, se incluirá como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios.

Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad.

FCi no incluirá cobros y pagos derivados de actividades de financiación.

La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FCi.

B es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

- D) Tasa de descuento El precitado artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española establece: "...b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública..."

Su valor entonces será:

Rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del estado a diez años (Boletín Estadístico Banco de España de fecha 5 de abril de 2022):

Julio 2025	0,25
-------------------	-------------

Calle Ahumada, nº 6, 11004 - Cádiz Email: sael@dipucadiz.es

Código Seguro De Verificación	VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	07/11/2025 12:06:56
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==		



Agosto 2025	0,53
Septiembre 2025	0,56
Octubre 2025	0,44

Media: $3,73/6 = 0,6216$ + Incremento 200 puntos básicos = **TASA DE DESCUENTO: 2,6216 %**

E) Cálculo del Periodo de recuperación de la inversión

Inicio contrato estimado	01/07/2024
--------------------------	------------

Año	1	2	3	4	5
IPC anual estimado (términos constantes, para cálculo homogéneo)	0,00 %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IPC Acumulado	1	1	1	1	1

	AÑO	1
	1/01/2026	1/01/2026
INGRESOS ESTIMADOS		36.000,00 €
GASTOS EXPLOTACIÓN		
FLUJO CAJA	-4.500 €	35.619,24€
APLICACIÓN T.D.	4.500 €	380,76
ACUMULADO		- 4.119,24

El presente estudio constata, tras los cálculos anteriormente expuestos, varios aspectos a destacar:

- Teniendo en cuenta los datos de partida, se demuestra que, **en el periodo de 12 años**, resulta posible que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la prestación del servicio.
- El margen de beneficio de la explotación está basado en estimaciones prudentes.
- Resulta necesario aclarar que el presente estudio de viabilidad del contrato y su proyecto de inversiones, está basado en datos teóricos correspondientes a una situación concreta de inversiones que pueden corresponderse o no con las inversiones que finalmente se propongan por cada licitador, pudiendo aumentar o disminuir su importe en función de la adquisición de mayor o menor cantidad de material nuevo para el servicio. Asimismo, el cálculo de inversiones está hecho a precios de mercado, sin tener lógicamente en cuenta el mayor o menor margen de negociación comercial de cada licitador en concreto, dato a priori desconocido.

Por todo lo anterior, se puede concluir que, con una promoción adecuada, una explotación diligente, una atención personalizada, y una buena oferta de servicios, la explotación del negocio cubra los costes y resulte rentable, aunque, como se desprende del estudio de viabilidad, esta rentabilidad

Calle Ahumada, nº 6, 11004 - Cádiz Email: sael@dipucadiz.es

Código Seguro De Verificación	VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	07/11/2025 12:06:56
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==		



dependerá fundamentalmente de la capacidad de gestión y de atracción de clientela que genere el adjudicatario.

7. Posibles ayudas.

No se prevén ayudas o subvenciones públicas.

Una vez redactado el estudio de viabilidad, se someterá a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo. Asimismo, el órgano que corresponda de la Administración concedente deberá aprobar el estudio de viabilidad o, en su caso, adoptar la decisión de sustitución mencionada en el apartado anterior (estudio de viabilidad económico financiera), y publicar estas decisiones en el correspondiente perfil del contratante.

Éste es el parecer del informante, no obstante la Corporación con superior criterio fundado en derecho acordará lo procedente. El presente informe no sule en ningún caso a otros que se hayan podido solicitar, ni sustituye a los que hayan de ser preceptivamente emitidos para la válida adaptación de los acuerdos que procedan, ni en particular, a los que deban ser emitidos en el ejercicio de las funciones públicas de asesoramiento legal preceptivo, y de fiscalización y control del gasto, cuyo ejercicio queda reservado en exclusiva a la Secretaría e Intervención Municipales, respectivamente.

Calle Ahumada, nº 6, 11004 - Cádiz [Email: sael@dipucadiz.es](mailto:sael@dipucadiz.es)

Código Seguro De Verificación	VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	07/11/2025 12:06:56
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VgCROoH39XWfDFRK6XyEaw==		

