

ANUNCIO EN EL PORTAL WEB DEL AYUNTAMIENTO DE CABRA DE

CONSULTA PÚBLICA

Asunto: Trámite de consulta pública previa de Ordenanza Municipal Reguladora que tiene por objeto:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL ALBERGUE MUNICIPAL, QUE CONSTITUIRÁ SU REGLAMENTO DE USO.

De conformidad con lo previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración del PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL ALBERGUE TURÍSTICO MUNICIPAL DE CABRA, EN LA VIA VERDE, QUE COMPRENDERÁ SU REGLAMENTO DE USO, se recaba la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en el siguiente cuestionario durante el plazo de siete días naturales a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en la web municipal, mediante su presentación en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

Por Resolución de esta Alcaldía, de fecha 20 de abril de 2023, se acordó someter a información pública por el plazo de un mes el Estudio de Viabilidad Económico-financiera relativo a la Concesión de la Gestión del Albergue Turístico Municipal de Cabra, en la Vía Verde, sin que se recibieran sugerencias ni reclamaciones contra el mismo.

NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

Una vez efectuado este trámite, antes de proceder a la contratación de una concesión de servicios, en los casos en que se trate de servicios públicos, deberá haberse establecido su

Código seguro de verificación (CSV):

03AC 315C 6283 668C 48C4



03AC315C6283668C48C4

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 07-07-2023



Ayuntamiento de Cabra

régimen jurídico, que declare expresamente que la actividad de que se trata queda asumida por la Administración respectiva como propia de la misma, determine el alcance de las prestaciones en favor de los administrados y regule los aspectos de carácter jurídico, económico y administrativo relativos a la prestación del servicio. En este caso la concesión que se llevará a cabo es la de la Gestión del Albergue Turístico Municipal de Cabra, en la Vía Verde.

OBJETIVOS DE LA NORMA

La potestad reconocida en el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde en su apartado primero letra a) reconoce la posibilidad de las entidades locales de intervenir en la actividad de los ciudadanos a través de las ordenanzas y bandos. En cumplimiento del citado precepto, y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, y en relación con lo previsto en el artículo 9.16 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, se establecerá el reglamento que regule la gestión indirecta del albergue municipal y sus instalaciones por un tercero.

LAS POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS.

NO LAS HAY.

EL ALCALDE

Código seguro de verificación (CSV):

03AC 315C 6283 668C 48C4



03AC315C6283668C48C4

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 07-07-2023



Consultoría Turística y de Empresa

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURÍSTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.



Consultoría Turística y de Empresa

INFORME ECONÓMICO SOBRE LA RENTABILIDAD ESTIMADA DE LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DEL RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURÍSTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.



Informe realizado por RAMOS Y SERRANO CONSULTORÍA, S.L. (ADEITUR), con domicilio fiscal en Avda. del Aeropuerto, 6 (Portal D, 4º1), 14004 Córdoba y NIF B56056864, para el Ayuntamiento de Cabra (Córdoba).

En Córdoba a 17 de junio de 2021.

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com



INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. OBJETO DEL CONTRATO	3
2. ANTECEDENTES DEL CONTRATO	4
3. ANÁLISIS DEL ENTORNO TURÍSTICO EN EL QUE SE UBICA EL ALBERGUE Y RESTAURANTE OBJETO DEL CONTRATO.	4
a) Consumidores de las Vías Verdes de España:	6
b) Temporalidad de consumo de las Vías Verdes	7
c) Vía Verde de la Subbética:	8
4. ANÁLISIS OFERTA DE ALOJAMIENTOS y DE RESTAURACIÓN EN EL DESTINO	10
5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA EN EL DESTINO	13
6. CARACTERÍSTICAS DEL ESTABLECIMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN.	15
6.1. Ubicación	15
6.2. Capacidad:	16
7. PLAN ECONÓMICO-FINANCIERO	19
7.1. VOLUMEN DE INGRESOS Y GASTOS ESTIMADOS POR LA EXPLOTACIÓN DEL BAR RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE.	22
8. ESTABLECIMIENTO DEL CANON POR LA EXPLOTACIÓN	34

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

2



INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y

1. OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del contrato para el que se realiza el presente informe es la concesión de la gestión del servicio del Albergue Turístico, con restaurante, tienda y WC públicos, ubicado en la Vía Verde, propiedad del Ayuntamiento de Cabra, con el fin de atender a usuarios de la Vía Verde del Aceite principalmente, así como a otros turistas.

Con esta concesión el Ayuntamiento persigue la adjudicación de esta infraestructura para que sea explotado por profesionales del sector de la hostelería y/o turismo, satisfaciendo adecuadamente las necesidades de los usuarios de la Vía Verde y del resto de turistas que elijan este establecimiento para alojarse o comer.

El concesionario se retribuirá con los ingresos que obtenga por la explotación del albergue, del restaurante y de la tienda y abonará al Ayuntamiento el correspondiente canon de explotación.

No será imprescindible la realización por el concesionario de importantes inversiones que deba rentabilizar mediante su explotación, aunque sí deberá acometer algunas inversiones de menor índole dedicadas a equipamiento, menaje, ropa de cama, mobiliario, etc.

El adjudicatario deberá hacerse cargo de los gastos y reparaciones inherentes a la explotación del albergue, del restaurante y la tienda, así como de los tributos, suministros y gastos propios de la explotación de este modelo de negocio.

El plazo de duración de la concesión es de **cinco años**, periodo que se ha tenido en cuenta para calcular la rentabilidad de la explotación y tiempo suficiente para recuperar la inversión inicial que pudiera realizar el adjudicatario.



INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURÍSTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

2. ANTECEDENTES DEL CONTRATO

El bar-restaurante que integra el objeto del contrato ya ha sido concesionado anteriormente, durante varios años.

El canon que se estableció en la licitación anterior, sólo respecto del bar-restaurante, ascendía a unos 3.200 euros anuales, pagadero a razón de 800'00€ trimestral..

El restaurante anterior y el reformado cuenta con una capacidad aproximada de 60 comensales entre mesas y barra y una terraza que puede albergar hasta unos 140 más.

Por su parte, al alojamiento perteneciente al Grupo Albergue, se incorpora por primera vez a la concesión, no disponiendo de antecedentes al respecto.

3. ANÁLISIS DEL ENTORNO TURÍSTICO EN EL QUE SE UBICA EL ALBERGUE Y RESTAURANTE OBJETO DEL CONTRATO.

3.1. La Subbética como destino turístico.

La comarca de la Subbética tiene una ubicación estratégica, en el centro geográfico de Andalucía a menos de una hora de Córdoba capital, a escasos 45 minutos de la Costa del Sol, a 80 kilómetros de Granada y a poco más de una hora de Sevilla.

La caracterización del destino turístico de la Subbética responde a la de un territorio rural en el que, además de ser destacables los recursos naturales y valores medioambientales, sobresalen determinadas localidades, con marca propia, que tienen un gran potencial cultural. Cuenta esta comarca con múltiples atractivos que responden a las necesidades o expectativas de diversos segmentos turísticos (rural, naturaleza, cultural, MICE, activo, deportivo, náutico, gastronómico, etc.).

En términos generales, su variada topografía y la conservación de una riqueza natural, etnográfica y arquitectónica muy diversa, ha consolidado a la comarca como un destino diferenciado y que ofrece al turista multitud de opciones de ocio, lo que permite captar a diferentes perfiles de la demanda.

Dentro de la variada oferta podemos destacar como elementos que identifican la comarca y que actúan como ejes tractores de la demanda, el Parque Natural de las Sierras Subbéticas (Geoparque por la UNESCO), espacio protegido por la Junta de Andalucía en 1988, de enorme riqueza paisajística, faunística y etnográfica, la Vía Verde del Aceite, el embalse de Iznájar, sus



INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

cuatro D.O Protegidas (Vino y aceite), su patrimonio histórico-artístico, sus yacimientos arqueológicos, etc. Todos estos atributos reflejan la riqueza cultural y natural de unos pueblos que han sabido preservar sus valores y tradiciones, para generar oportunidades de futuro.

En cuanto al entramado socioeconómico, el sector servicios, tras el sector agrario es el más importante de la comarca, tanto por el número de ocupaciones que genera, como por el número de iniciativas empresariales que registra. Dentro de este sector merece especial mención la rama de la hostelería y la restauración, ámbito que evidencia un fuerte impulso a lo largo de la última década, fruto en, gran medida, de la consolidación de la Subbética como importante destino turístico de interior.

3.2. Cabra como destino turístico.

En el Centro Geográfico de Andalucía y en pleno Parque Natural de las Sierras Subbéticas, se encuentra **Cabra**. Ciudad con un importantísimo patrimonio monumental y arquitectónico, en su mayoría procedente del barroco, en un entorno de sierras y manantiales y con una intensa oferta de ocio y cultura.

Debido a su situación Geográfica, a su oferta turístico-cultural y a la red de alojamientos con los que cuenta, para cualquier tipo de cliente o perfil de turista, Cabra es un destino inmejorable para conocer Andalucía, pues se encuentra cerca y bien comunicado con zonas de playa y con ciudades Patrimonio de la Humanidad como Córdoba.

El Ayuntamiento de Cabra ha venido trabajando en la puesta en valor y recuperación de recursos y atractivos, creando espacios de exposición en interpretación, proveyendo de equipamientos, señalizando sus recursos, etc. Así mismo el Ayuntamiento de Cabra ha realizado un esfuerzo de promoción de los atractivos del municipio, editando material promocional e impulsando la realización de eventos turísticos y culturales, para atraer a visitantes y turistas.

Actualmente se encuentra inmerso en la elaboración de un Plan Estratégico de Turismo que será la hoja de ruta a seguir para consolidar y hacer más competitivo este destino local.

3.3. Las Vías Verdes españolas

Atendiendo al **Estudio sobre el Impacto Socio-económico de los Caminos Naturales y Vías Verdes españolas incluidas en el Programa Nacional de Desarrollo Rural, realizado por la**



INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Fundación Vías Verdes, en el año 2019, del 34,6 % de promedio de visitantes de las Vías Verdes españolas, la mayoría procede de la misma comunidad autónoma (59,1%), frente a un 14,2% de población extranjera y un 26,7% de visitantes nacionales de otras regiones. La comparativa con los datos del 2014 destaca el aumento de un 2,5 % de visitantes extranjeros y el aumento (4,4%) de los visitantes más cercanos de la misma comunidad autónoma.

Por otra parte, del total de visitantes **pernoctan en la zona un promedio del 43,2%, que son los que se pueden considerar técnicamente como turistas**. Considerando los datos del estudio realizado en **2014 se constata un aumento del 12,3 %** de los turistas. Dato significativo puesto que a pesar del incremento de usuarios de población local en términos relativos, también se produce un aumento de los visitantes que pernoctan, con las consecuencias directas que tiene en el impacto socioeconómico de la zona en cuanto al incremento del gasto y generación de servicios y empleo

Respecto a los servicios que se prestan en el entorno de las Vías Verdes, recoge este estudio que la mayoría de los **establecimientos** se corresponden con servicios **de restauración** (62%) y alojamiento (34%), siendo el resto de actividades complementarias aún bastante minoritarias tanto en lo que se refiere a la oferta de servicios de cicloturismo (alquiler de bicicletas o centros BTT) como a otros servicios de ocio activo.

En cuanto a la **ubicación de estos establecimientos** destaca que sigue siendo preciso acercar los servicios a los itinerarios, considerando que tan solo un 6,5% del total negocios de alojamientos están a menos de 100 m del recorrido (promedio de 2,3 frente 35,3 existentes en los municipios). Respecto a los servicios de **restauración, solo el 6,1% del total existente están junto a los CN-VV** (promedio de 4,2 frente a los 69,2 existentes), ligados a la existencia de edificios ferroviarios rehabilitados.

a) Consumidores de las Vías Verdes de España:

Para evaluar el consumo por parte de los visitantes de este producto turístico, se ha tenido en cuenta los resultados aportados por los contadores automáticos instalados **en 11 de las 40 Vías Verdes existentes a nivel nacional**, así como dos sistemas alternativas existentes en dos de ellas. Dichos resultados han sido obtenidos del [“Estudio sobre el nivel de uso e impacto socioeconómico de los Caminos Naturales y Vías Verdes Españolas incluidos en el programa nacional de Desarrollo Rural”](#).

Los Datos medios generales procedentes de estos contadores automáticos son los siguientes:



INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

- Tipo de uso que se hace de la Vía Verde: El promedio de respuestas indica que el **37,7 % son peatones y el 55,8 % son ciclistas, el 6,5 % lo recorren por otros medios (caballo, patines, sillas de ruedas)**. La tendencia general del conjunto desde 2014 es el aumento del uso de la bicicleta (46,4 % en 2014).
- Procedencia de los usuarios. Población local en un 65,4%, frente al 34,6% de visitantes.

Conforme a la procedencia mayoritaria de los usuarios y al modo de recorrido principal se ha elaborado una tipología de recorridos de los CN-VV que contempla las siguientes categorías:

- Peatonal- población local
 - Peatonal- algunos senderistas / excursionistas visitantes.
 - Predominio de senderistas / excursionistas. - Ciclista
 - población local. - Ciclista - algunos cicloturistas.
 - Predominio cicloturista.
- Características de los visitantes. Del 34,6 % de promedio de visitantes, la mayoría proceden de la misma comunidad autónoma (59,1%), frente a un 26,7% de visitantes nacionales de otras regiones y 14,2% de población extranjera.
 - Pernoctaciones en la zona en la que se ubica la Vía Verde. Del total de visitantes, pernoctan en la zona un promedio del 43,2%, que son los que se consideran técnicamente como turistas. Considerando los datos del 2014 se constata un aumento del 12,3 % de los turistas. Dato significativo puesto que a pesar del incremento de usuarios de población local en términos relativos, también se produce un aumento de los visitantes que pernoctan, con las consecuencias directas que tiene en el impacto socioeconómico de la zona en cuanto al incremento del gasto y generación de servicios y empleo.
 - El porcentaje de extranjeros o visitantes de otras regiones está incrementando, hecho relacionado con el mayor uso de la bicicleta y con la promoción y mayor participación del ente gestor y empresarios de servicios en la zona.

b) Temporalidad de consumo de las Vías Verdes:

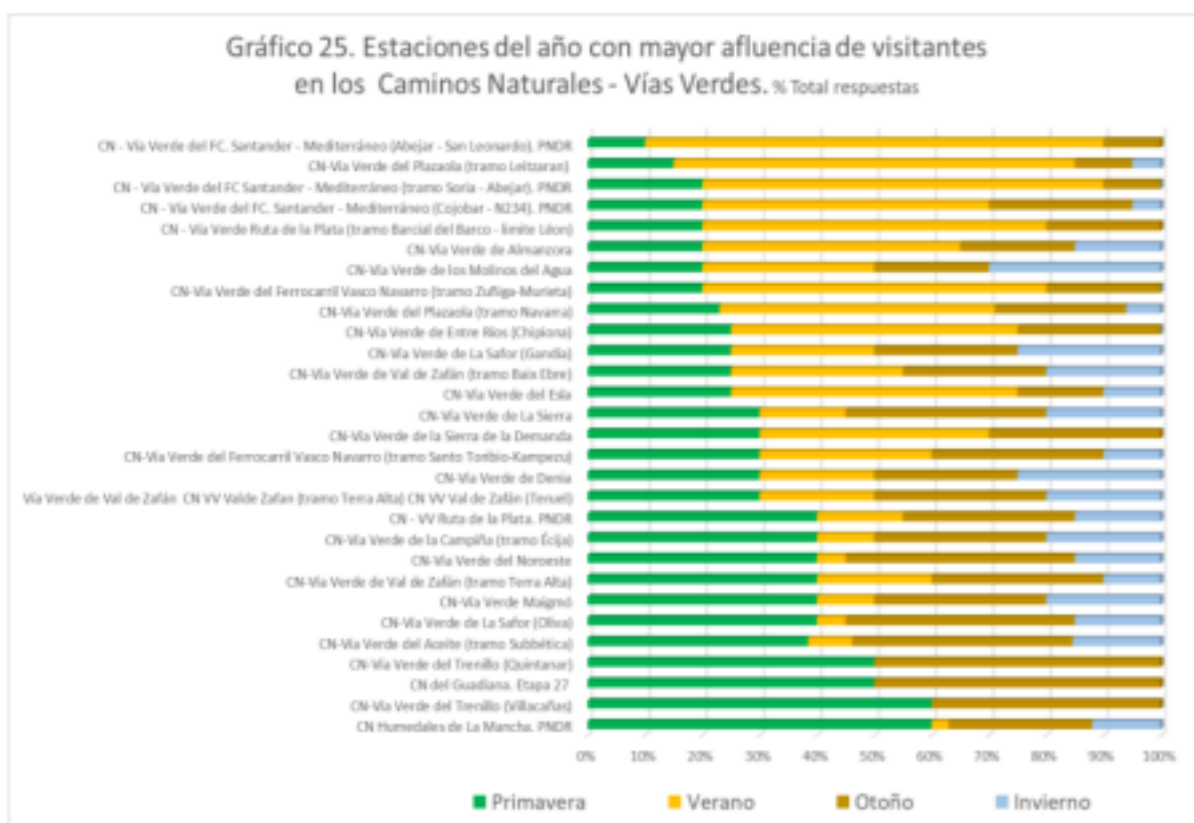
Atendiendo al estudio precitado, los días de mayor afluencia de visitantes se concentran en **fines de semana (75%), seguido de los puentes festivos (62,5%) y la Semana Santa (42,5%)** lo que nos dibuja un recurso turístico clave para la necesaria desestacionalización de la demanda turística nacional, pero que de igual manera reproduce la estacionalidad centrada en los mismos momentos festivos, tendencia, difícilmente cambiabile sin la existencia de cambios



INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

estructurales en los modelos productivos, periodos escolares, etc. En términos generales, según este estudio, el porcentaje mayoritario de visitas a las Vías Verdes se produce en **verano 32%, seguido de primavera 29,4% y otoño 25,3%, y en invierno hasta un 13,3%**. No obstante, estos porcentajes varían sustancialmente atendiendo a donde se ubica la Vía Verde.

En el caso de la **Vía Verde del Aceite, a su paso por la Subbética**, podemos ver en el siguiente gráfico, que las épocas de mayor afluencia **son en primavera y en otoño**.



Fuente: Encuesta a gestores de Caminos Naturales - Vías Verdes. MAPA 2018.

C) Vía Verde del Aceite (Tramo Subbética Cordobesa)





INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

La Vía Verde del Aceite en su tramo por la comarca de la Subbética Cordobesa tiene una longitud de 57,4 km de longitud, localizándose el municipio de Cabra en el km 30. Puede ser recorrida a pie, en bicicleta de montaña y en silla de ruedas. Infraestructuras: 1 túnel, 4 viaductos metálicos, 1 pasarela y 6 áreas de descanso.

La mayor afluencia de visitantes (según el observatorio turístico de la Subbética), se distribuye en los meses de primavera y otoño, siendo los miércoles los días elegidos por los visitantes que disfrutan de la Vía Verde a pie y los domingos para quien lo hace en bicicleta.

Durante los primeros siete meses del año 2019 se contabilizaron gracias a eco-contadores distribuidos a lo largo de la Vía Verde del Aceite un total de **38.315 visitantes**.

Según otras investigaciones, en el “Estudio sobre el nivel de uso e impacto socioeconómico de los Caminos Naturales y Vías Verdes Españolas incluidos en el programa nacional de Desarrollo Rural” se menciona en todo un año el paso de 200.000 usuarios entre ciclistas y transeúntes. Por otro lado, según manifestaciones del anterior adjudicatario del bar-restaurant, su estimación ascendía a unos 180.000 usuarios, no difiriendo mucho entre ambas cifras.



INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

4. ANÁLISIS OFERTA DE ALOJAMIENTOS y DE RESTAURACIÓN EN EL DESTINO

A continuación nos centramos en la **oferta de establecimientos de alojamiento** en los municipios por los que discurre la Vía Verde del Aceite, a su paso por la Subbética.

Como vemos en la tabla y gráficos inferiores, la comarca de **la Subbética cuenta con el mayor número de establecimientos de alojamiento, respecto del resto de comarcas** de la provincia, lo que implica que también cuenta con mayor afluencia de demanda.

En el siguiente cuadro se recoge la oferta de alojamientos de toda la provincia, segregados por comarcas, lo que nos permite realizar comparaciones para determinar el lugar que ocupa la Subbética en este contexto territorial.

PLAZAS DE ALOJAMIENTO DE LA PROVINCIA, por comarcas (mayo-21)								
PLAZAS DE ALOJAMIENTO POR COMARCAS	Camping	CR	VFT	EH(Hotel,Hostal, Pensión, Albergue)	VTA R	AT	TOTALES	Cuota %
CAMPIÑA SUR	144	225	147	730	70	54	1370	8,7
GUADIATO	355	487	30	436	108	67	1483	9,4
GUADAJOZ	0	70	45	212	100	88	515	3,3
LOS PEDROCHES	228	483	18	564	245	192	1730	11,0
SUBBÉTICA	736	1084	228	1560	1488	238	5334	33,9
ALTO GUADALQUIVIR	364	205	22	412	66	89	1158	7,4
VEGA DEL GUADALQUIVIR	1994	386	86	1258	348	72	4144	26
TOTAL PROVINCIA Plazas	3821	2940	576	5172	2425	800	15734	49,04
TOTAL PROVINCIA %	24,28	18,69	3,66	32,87	15,41	5,08	100	
CAPITAL Plazas	280	133	7388	7346	436	768	16351	50,96
CAPITAL %	1,71	0,81	45,18	44,93	2,67	4,70	100,00	

TOTAL	4101	3073	7964	12518	286 1	1568	32085	100%
--------------	-------------	-------------	-------------	--------------	------------------------	-------------	--------------	-------------

Fuente: RTA. Elaboración propia

A continuación recogemos los alojamientos y las plazas de aquellos municipios por los que transcurre la Vía Verde del Aceita, a su paso por la Subbética. Como podemos ver Cabra ofrece, según el R.T.A. un total de **523 plazas**, lo que representa el **12,31% de la capacidad alojativa del total de la Subbética**.

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

10



INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Nº DE ESTABLECIMIENTOS EN LOS MUNICIPIOS DE LA VÍA VERDE DEL ACEITE. . MAYO 2021

MUNICIPIO DE LA VÍA VERDE	EH	CR	AT	VFT	VTAR	TOTALES	CABRA	Dª MENCÍA	LUCENA	LUQUE
	5	9	2	3	6	25	2	0	2	1
	2	0	0	2	1	5	8	4	0	22
	3	3	7	14	14	37	2	3	2	
TOTALES	19	18	4	30	20	91				

Fuente: R.T.A. Mayo 2021. Elaboración ADEITUR. EH (Hoteles, Hostales, Pensiones y Albergues), CR (Casa Rural), AT (Apartamentos Turísticos), VFT (Viviendas con Fines Turísticos), VTAR (Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural)

Nº DE PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LOS MUNICIPIOS DE LA VÍA VERDE DEL ACEITE. MAYO 2021

MUNICIPIO DE LA VÍA VERDE	EH	CR	AT	VFT	VTAR	TOTALES	CABRA	Dª MENCÍA	LUCENA	LUQUE
	244	98	106	14	61	523	43	0	4	6
	53	175	160	129	169	1385	306	46	0	96
	21	469	70	25	54	4	18	171	89	6
	0	11	63							

Fuente: R.T.A. Mayo 2021. Elaboración ADEITUR. EH (Hoteles, Hostales, Pensiones y Albergues), CR (Casa Rural), AT (Apartamentos Turísticos), VFT (Viviendas con Fines Turísticos), VTAR (Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural)

A continuación recogemos la **oferta alojativa de Cabra, atendiendo a cada tipo de alojamiento**.

OFERTA ALOJATIVA DE CABRA. Año 2021			
Apartamento turístico			
Grupo	Categoría	Total Estab.	Total Plazas
Edificio/Complejo	1 Llave	1	16
-	1 Llave	1	90
Subtotal Apartamento turístico 2			106
Casa rural			

Grupo	Categoría	Total Estab.	Total Plazas
-	Básica	8	84
-	Superior	1	14
Subtotal Casa rural 9			98
Establecimiento Hotelero			
Grupo	Categoría	Total Estab.	Total Plazas
Hotel	2 Estrellas	2	54
Hotel	4 Estrellas	1	118
Pensión	Única	2	72

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

11

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Subtotal Establecimiento Hotelero 5 244

Vivienda con fines turísticos			
Grupo	Categoría	Total Estab.	Total Plazas
-	-	3	14
Subtotal Vivienda con fines turísticos 3			14
Vivienda turística de alojamiento rural			
Grupo	Categoría	Total Estab.	Total Plazas
-	-	6	61
Subtotal Vivienda turística de alojamiento rural 6			61
TOTAL MUNICIPIO DE CABRA 25			523

Fuente: Registro de Turismo de Andalucía. (Mayo 2021). Elaboración ADEITUR. www.adeitur.com

Albergue:

Importante destacar que en la comarca de la Subbética, según el RTA, **sólo hay un**

albergue inscrito como tal. En los municipios por los que discurre la Vía Verde del Aceite no existe ningún establecimiento del grupo albergue inscrito en el RTA. Por tanto, según el RTA, sólo hay un albergue inscrito como tal, con 40 plazas de alojamiento en los municipios por los que discurre la Vía Verde del Aceite

No obstante, destacamos que no existe ningún alojamiento en el itinerario de la Vía Verde a su paso por Subbética, estando todos ubicados en los municipios por los que discurre la misma, lo que supone un valor diferencial muy importante para este Albergue y viene a superar una debilidad puesta de manifiesto en el estudio sobre caminos naturales y Vías Verdes españolas realizado por la Fundación Vías Verdes de España.

Análisis de la Oferta de Restauración en el Destino

Bar-restaurante:

Según datos obtenidos de la web www.turismodecabra.es, en el municipio de **Cabra existen 27 establecimientos que responden a la categoría de bar o restaurante.**

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

12

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA EN EL DESTINO

A partir de la oferta de alojamiento recogida en los cuadros anteriores, a continuación realizamos una **estimación de turistas y pernoctaciones** que se producen en el destino Subbética, en los municipios de la Vía Verde y, por último, en el destino Cabra.

Nº DE TURISTAS Y DE PERNOCTACIONES ESTIMADAS EN LA SUBBÉTICA. AÑO 2019

AÑO 2019	Hotelero	Casa rural	Vivienda con fines turísticos	Vivienda turística de alojamiento	Campi	TOTALES
Establecimiento		Apartamento turístico				

Turistas/plaza 46 17 9 9 12 **23** Nº de plazas 1598 1068 238 172 1420 736 **5232** **TOTAL TURISTAS 74.203 18.013 2.223**
1.607 13.264 8.622 117.931 Índice de

pernoctación 1,73 2,63 2,63 2,63 2,22 **2,03 TOTAL****PERNOCTACIONES 128.370 47.375 5.847 4.225 34.885 19.140 239.842** Fuente: R.T.A. , INE, ECTA. Elaboración propia.**Nº DE TURISTAS Y DE PERNOCTACIONES ESTIMADAS EN LOS MUNICIPIOS DE LA VÍA VERDE DE LA SUBBÉTICA. AÑO 2019**

Bar	Restaurante
Cafetería-Cervecería Eli	Mesón La Casilla
Cervecería La Gamba	Restaurante San Martín
Bar La Abuela Mercedes	Restaurante Rincón Gallego
Bar El Chato	Bar Restaurante Venta Los Pelaos
Bar Parada Estación de Autobuses	Restaurante El Andén
Mesón La Tinaja	Restaurante Vado Hermoso
Cervecería Azahara	Restaurante Parque Deportivo
Bar Deportivo	La Betrana Bar-Restaurante
Bar Los Arcos	Bar La Estrella
Bar El Juli	Restaurante Venta Los Pelaos II
Pub Vintage	Restaurante El Timón
Bar La Tapa	Pizzería La Bábola.
Pub-El Sócalo	
Pub-Bambú Lounge Bar	
Bar El Tapeo	

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
 Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

13

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Hotelero Casa rural
 Apartamento

Vivienda con fines
 turísticos
 Vivienda
 turística de alojamiento rural
TOTALES

AÑO 2019 Establecimiento turístico

Turistas/plaza 46 17 9 9 9 **31** Nº de plazas 752 175 147 133 169 **1376** **TOTAL TURISTAS 34.919 2.952 1.373 1.242 1.579**
42.065

Índice de pernoctación 1,73 2,63 2,63 2,63 2,63 1,88 TOTAL

Como puede comprobarse, la demanda turística estimada en los municipios por donde transcurre la Vía Verde del Aceite, supone el 33% sobre la demanda total estimada de la Subbética.

Por otro lado, partiendo del dato de afluencia de turistas a la provincia en el año 2019, que asciende a 343.836, (sin tener en cuenta las viviendas vacacionales) según datos del INE, podemos comprobar que la estimación de demanda para la Subbética (103.000 turistas), representa **el 29% aproximadamente del total de turistas** que vienen a la provincia, sin contar la capital. Es decir, se estima que un tercio de los turistas que llegan a la provincia eligen Subbética para hacer turismo.

Estos datos son referidos a turistas, es decir aquellos que pernoctan en el destino. A estos datos habría que sumarle **los excursionistas que son aquellos que visitan el destino** pero no pernoctan. Generalmente estos excursionistas son consumidores de otros servicios, como los de ocio y restauración, por lo que es importante tenerlos en cuenta para el cálculo del rendimiento previsible del restaurante objeto de concesión.

Partiendo del dato de la demanda turística a la provincia, proporcionado por el INE (343.836 turistas), realizando un reparto proporcional de la misma a partir del número de plazas de alojamiento ofertadas, podríamos estimar que Cabra recibe aproximadamente **25.000 turistas al año**. Este dato de afluencia rozando unas **50.000 pernoctaciones** anuales aproximadamente.

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

14

6. CARACTERÍSTICAS DEL ESTABLECIMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN.

6.1. Ubicación

Como puede observarse, está prácticamente unido a la población de Cabra.

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

15

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

6.2. Capacidad:

El Ayuntamiento pondrá a disposición del concesionario, las siguientes edificaciones, instalaciones y equipamientos:

Edificio Planta baja: 93.99 m2

Recepción

Tienda

Zona de espera

Restaurante, con espacio para aproximadamente 60 comensales en el interior y 140 en el exterior. (dato contrastado con el anterior adjudicatario).

Zona de guarda bicis

Reubicación de las piezas museísticas de interés

Edificio Planta primera: 221,50 m2 (Albergue: alojamiento)

Habitaciones múltiples dotadas con literas (**se definen 3 habitaciones con 11 literas para un total de 22 plazas**). Contienen baño, masculino accesible, baño femenino accesible, sala de estar, office y oficio lavandería, terrazas.

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

16

Dotación de mobiliario.

Zona WC del ala izquierda de la planta primera

WC del ala derecha de la planta primera

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

17

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Zona exterior:

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

18

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

7. PLAN ECONÓMICO-FINANCIERO

A continuación se ha realizado un plan económico-financiero, con una previsión a cinco años. Se han utilizado parámetros cuantitativos fruto de la investigación y

conocimiento del mercado y del destino, así como otros procedentes de la entrevista con el anterior adjudicatario del bar-restaurante.

Se realiza una previsión de ocupación moderada, tanto del Albergue como del bar restaurante, máxime si tenemos en cuenta que aún se está produciendo una lenta recuperación del turismo.

DATOS BÁSICOS ESTIMATIVOS SEGÚN INVESTIGACIÓN Y ENTREVISTA CON ADJUDICATARIO ANTERIOR.

Son datos orientativos que sirven para contrastar con el análisis económico financiero

FACTURACIÓN MEDIA	14.500 €/mes	174.000 €/año
FACTURACIÓN EXTRA - GRUPOS - COMUNIONES	600 €/mes	7.200 €/año
FACTURACIÓN TOTAL AL AÑO RESTAURANTE	181.200 € /AÑO	
Proporción de usuarios del restaurante	Exterior	Residentes
	15%	85%
Temporadas	Media/Alta	Baja
	Marzo-julio	Agosto
	Sep - nov	Dic-Feb
Flujo de personas Vía verde Media	15.000 pax	180.000 pax
Nº que se paran en restaurante	3.000 pax	36.000 pax
Consumo medio aprox. 5€/Ud	15000 €	180.000
Capacidad Comensales SENTADO Y BARRA	Interior	Terraza
	60	140

Inversión y amortizaciones:

Aunque el Albergue, restaurante y tienda, contenga la dotación de mobiliario y equipamiento básico necesario para realizar la actividad de hostelería, se contempla en este análisis económico la necesidad de realizar una pequeña inversión inicial, destinada a equipamientos de cocina, menaje, ropa de cama, etc. Esta cantidad asciende a **48.650 €**.

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Maquinaria	Importe	antigüedad	plazo amor t.	amo rt. previ a
Cocina industrial e instalación	15.000	-	10,00	-
Otro equipamiento (freidoras, horno, microhondas, plancha,...)	15.000	-	10,00	-
Total Maquinaria	30.000	-	10	-

Utillaje, Herramientas, ...	Importe	antigüedad	plazo amor t.	amo rt. previ a
Menaje	3.000	-	10,00	-
Otros enseres albergue	2.000	-	10,00	-
Utillaje y Herramienta	5.000	-	10	-

Mobiliario	Importe	antigüedad	plazo amor t.	amo rt. previ a
Mobiliario oficina	150	-	8,00	-
Estanterías almacén, expositores, Apartamentos	2.000	-	8,00	-
Otro mobiliario - Apartamentos y zonas comunes - Decoración	10.000	-	8,00	-
Mobiliario	12.150	-	8	-

Equipos informáticos / EPIS	Importe	antigüedad	plazo amor t.	amo rt. previ a
Ordenadores, PDAs, impresora,...etc.	1.000	-	5,00	-
Equipos Tratamiento Información	1.000	-	5	-

Gastos de Constitución	Importe
Notaría, Registro Mercantil	500
Gastos de Constitución	500

TOTAL PRIMERA INVERSIÓN 48.650

IVA soportado de inversiones iniciales	10.217
Tesorería inicial / Disponible	1.134

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

20

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

La financiación de la inversión inicial necesaria, se ha planteado con cargo a fondos propios del adjudicatario, sin incluir préstamos u otra fórmula de financiación. Al no disponer de datos concretos a este respecto, entendemos que no incluir gastos financieros contribuye a reflejar más objetivamente la rentabilidad de la explotación del restaurante y el albergue. En todo caso, el que resulte adjudicatario decidirá, en virtud de sus circunstancias personales, cómo financia la inversión inicial.

El plazo de amortización media aplicado asciende a 9,36 años. Teniendo en cuenta que la duración del contrato es de 5 años, en la hipótesis de que no se prorrogase el contrato con el adjudicatario, el Ayuntamiento de Cabra no indemnizará ni procederá a la adquisición de estas inversiones.

Financiación inicial

Financiación de la Inversión Inicial	Importe	% Patrimonio Neto (Recursos Propios)	59.500	100,0%
---	----------------	---	---------------	---------------

Fondo Social (aportaciones dinerarias)	60.000	100,08%
--	--------	---------

Fondo Social (aportaciones no dinerarias)	0,0%
---	------

Gastos de constitución (500) (0,8%)
Resultados anteriores (Reservas) - 0,0%
Pérdidas acumuladas anteriores - 0,0%
Créditos de los socios 0,0%
Subvenciones - 0,0%
Pasivos Ajenos - 0,0%
<i>Créditos Largo Plazo - 0,0%</i>
Acreeedores L.P. Financieros Préstamos - 0,0%
Acreeedores L.P. Financieros Leasing - 0,0%
Otros Acreeedores L.P. - 0,0%
<i>Créditos a Corto Plazo - 0,0%</i>
Acreeedores C.P. Financieros Préstamos - 0,0%
Acreeedores C.P. Financieros Leasing - 0,0%
Dispuesto crédito mes ant. al 0 - 0,0%
Proveedores - 0,0%
IVA pendiente de pago a Hacienda - 0,0%
Otros Acreeedores C.P. - 0,0%

Total Fuentes de Financiación 59.500 100,0%

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

21

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

7.1. VOLUMEN DE INGRESOS Y GASTOS ESTIMADOS POR LA EXPLOTACIÓN DEL

BAR-RESTAURANTE, DEL ALBERGUE Y DE LA TIENDA..

Respecto al volumen de facturación prevista en el análisis económico que a continuación se detallará, se ha tenido en cuenta,

- La temporalidad de la actividad.
- Los antecedentes de la explotación del restaurante.
- Los precios medios de la zona para cada línea de negocio.
- La afluencia de usuarios a la Vía Verde.
- El grado de ocupación medio de un albergue, partiendo de la media de ocupación de los albergues de Andalucía, según el INE y teniendo en cuenta que la demanda será muy exclusiva para los usuarios de la Vía Verde.
- Las líneas diferentes líneas de negocio: alojamiento, restaurante y tienda.

Número de Albergues y plazas en Andalucía, según datos proporcionados por el INE

ANDALUCÍA, AÑO 2019	Número de establecimientos abiertos estimados	Número de plazas estimadas	% Grado de ocupación por plazas	Grado de ocupación por plazas en fin de semana	Personal empleado
	17	3.530	38,21	31,73	253

Número de turistas y pernoctaciones estimadas en Albergues de Andalucía (Fuente INE).

ANDALUCÍA, AÑO 2019.	Viajeros			Pernoctaciones		
	Total	Residentes en España	Residentes en el Extranjero	Total	Residentes en España	Residentes en el Extranjero
	159.667	140.619	19.048	498.582	451.608	46.974

De lo anterior resultan las siguientes cifras medias:

Turistas por plaza **45**

Índ. Pernoct. en albergue **3,12** noches por turista

Teniendo en cuenta la media de ocupación de Albergues en Andalucía, aplicamos en este caso, atendiendo a un principio de moderación y a que el albergue no es conocido aún, una **media de ocupación anual progresiva** para el análisis económico, según el cuadro adjunto.

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Plazas
vendidas

febrer o	marz o	abril	may o	junio	julio	agost o
-------------	-----------	-------	----------	-------	-------	------------

enero

2022	5,0%	5,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	5,0%	5,0%	6,0%	6,0%	5,0%	5,0%	5,50%	2023	10,0%	10,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	10,0%		
	10,0%	12,0%	12,0%	10,0%	10,0%	11,00%	2024	15,0%	15,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	15,0%	15,0%	18,0%	18,0%	15,0%	15,0%			
	16,50%	2025	18,0%	18,0%	25,0%	25,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	25,0%	25,0%	18,0%	18,0%	20,34%	2026	18,0%	18,0%	25,0%	25,0%	18,0%	18,0%	20,34%

Respecto al grado de ocupación del restaurante y por tanto de la tienda se ha estimado en la siguiente mensual

G° De Ocupación Comensales y tienda	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	Totales agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre
--	-------	---------	-------	-------	------	-------	-------	-------------------	------------	---------	-----------	-----------

20,0% 40,0% 60,0% 65,0% 65,0% 60,0% 60,0% 40,0% 60,0% 60,0% 35,0% 30,0% 49,60%

Se han tenido en cuenta, para cálculo de ingresos las siguientes plazas de alojamiento y de comensales, así como el ingreso medio por cada una de ellas.

DATOS CUANTITATIVOS BÁSICOS					
LINEAS DE NEGOCIO	CAPACIDAD	UNIDADES	I.V.A. REPERCUTIDO	I.V.A. SOPORTADO	PRECIOS MEDIOS ANUALES / plaza o comensal.
ALOJAMIENTO. ALBERGUE	CAPACIDAD 3 hab. / 22 PLAZAS	3 hab	10%	21%	15 € / plaza
RESTAURANTE + TERRAZA	200 PAX	200 pax	10%	21%	5 € /comensal
TIENDA	Hip.: suponemos un gasto de 1 euro por cada visitante que entra.		10%	10%	1 € / ud

Incrementos de precios al año	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
	2021	2022	2023	2024	2025
IPC para Gastos Fijos Y PVP	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

23

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Cálculo de la estimación de Gastos Variables:

a) Albergue

COSTE VARIABLE POR PLAZA DEL ALBERGUE

LAVANDERIA €/ud Ud Total € FUNDA INDIVIDUAL 0,2 1 0,2 SABANAS 90 0,33 1 0,33 FUNDA NORDICA IND. 0,89 1 0,89 TOALLAS BAÑO 0,33 1 0,33 TOALLAS MANO 0,23 1 0,23 ALFOMBRINES 0,23 1 0,23 FUNDA COJIN 0,3 0 COJIN 1 0 **TOTAL 2,21**
LIMPIEZA €/ud Ud Total € GEL 1 0,14 0,14 CHAMPU 1 0,14 0,14 PASTILLA JABÓN 1 0,11 0,11 PAPEL HIGIENICO 1 0,15 0,15 VOLVONE 1 0,1 0,1 LEJIA CON DETERGENTE 1 0,1 0,1 BRISOL AMONIACAL 1 0,2 0,2 BOLSAS PAPELERAS 1 0,05 0,05 BOLSAS BAÑO 1 0,05 0,05 AMBIENTADOR 1 0,2 0,2

1,24

SEMIFIJOS

G.V. /plaza

COSTES

G. F. / año G. F. / MES

TOTALES AL

GASTOS GENERALES

GV/año € GV/ año

AÑO
% 3,42

LUZ 12000,00 25% 3000 2,54 9000,00 750

AGUA Y OTROS SUMINISTROS 1800,00 25% 450 0,38 1350,00 112,5 MATENIMIENTO 1200,00 25% 300 0,25 900,00 75

VARIOS 1200,00 25% 300 0,25 900,00 75

COSTE € MEDIOS POR PLAZA VENDIDA DEL ALBERGUE 6,87 € % COSTE VARIABLE

POR PLAZA SOBRE PVP 45,82% COMISIÓN % MEDIA DE INTERMEDIACIÓN 10,00%

TOTAL COSTE VAR POR PLAZA VE. 55,82%

b) Restaurante (según entrevista y negocios similares)

TOTAL COSTE VAR POR VENTA A UN COMENSAL 40,00%

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

c) Tienda (estimado)

TOTAL COSTE VAR POR VENTA A UN VISITANTE 40,00%

Como puede observarse el coste variable, sobre precio de venta al público, se ha calculado en un 45,82% por plaza en Albergue (55,82% incluyendo una comisión media del 10% por la intermediación turística). Para el restaurante, el coste variable se estima en el 40% de media por comensal atendido al igual que la media de cada venta.

Familias de Productos (productos o servicios)	Costes Variables en €	incremento interanual durante los 4 años siguientes
ALBERGUE	8,37	2,0%
RESTAURANTE	2,00	2,0%
TIENDA	0,40	2,0%

Costes Fijos: Recursos humanos + gastos fijos

a) Recursos humanos

Sueldo de los socios/as	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624
Sueldo de los empleados/as	1.300	1.326	1.353	1.380	1.407

Se han incluido cuatro el coste medio de **cuatro contrataciones laborales por cuenta ajena** a jornada completa, entendiendo que este número fluctuará atendiendo a la temporada, pudiendo producirse en determinados meses contrataciones a tiempo parcial. Igualmente se ha incluido una retribución de 1500 € mensuales para el empresario. **Se ha calculado un incremento en las retribuciones de un 2% anual.** Para determinar los recursos humanos necesarios (atención en barra, cocina, mesas, limpieza, etc.) en la explotación del bar restaurante y del albergue, se ha tenido en cuenta los datos aportados por el anterior adjudicatario.

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
	2022	2023	2024	2025	2026
Número de socios 1 1 1 1 1 Sueldos de los socios 18.000 18.360 18.727 19.102 19.484					
Trabajadores asalariados (nº trabaj.) 4 4 4 4 4 Sueldos de los trabajadores 62.400 63.648 64.921 66.219 67.544					
Seg. Social Empleados 19.968 20.367 20.775 21.190 21.614 Total Gastos de Personal 100.368					
	102.375	104.423	106.511	108.642	

Gastos fijos

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
	2022	2023	2024	2025	2026
Tributos: IAE, IBI, ... 0 0 0 0 0					
Otras gastos fijos (SIN IVA) 0 0 0 0 0					
Primas de Seguros 1.000 1.020 1.040 1.061 1.082					
Colegio/ Asociación profesional 600 612 624 637 649					
Electricidad 9.000 9.180 9.364 9.551 9.742					
Otros suministros (agua, gas, etc.) 675 689 702 716 731					
Teléfono 1.440 1.469 1.498 1.528 1.559					
Teléfono móviles 0 0 0 0 0					
Conexión a Internet (tarifa plana) 0 0 0 0 0					
Página Web y RRSS (Host, mantenimiento, etc) 3.000 3.060 3.121 3.184 3.247					
Compañía de seguridad / Alarma 600 612 624 637 649					
Material de oficina 120 122 125 127 130					
Publicidad y propaganda - Channel manager 2.000 2.040 2.081 2.122 2.165					

Documentación y suscripciones 600 612 624 637 649
Asesoría 1.800 1.836 1.873 1.910 1.948
Arrendamientos 3.500 3.570 3.641 3.714 3.789
Transporte 900 918 936 955 974
Mantenimiento y reparación 1.200 1.224 1.248 1.273 1.299
Otros gastos imprevistos 1.200 1.224 1.248 1.273 1.299 Total Otros Gastos Fijos 27.635 28.188 28.751 29.326 29.913

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

26

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

En cuanto a los gastos fijos, además del canon y otros pagos periódicos, se han incluido el suministro de luz y agua, derivado de la escasa fluctuación de los mismos (dato recabado del anterior adjudicatario del bar-restaurante).

TOTAL COSTES LABORALES + FIJOS Año 0 Año 1 Año 2 Año 3 Año 4					
Total Gastos Fijos 128.					138.555

Estimación de Ingresos:

a) Previsiones de nº de unidades de ventas de la empresa

Ventas (Unidades)	ene	feb	mar.	abr.	may.	jun.	jul.	ago.	sep.	oct.	nov.	dic.	Totales 2022
ALBERGUE	34	31	41	40	41	40	34	34	40	41	33	34	442
RESTAURANTE	1.240	2.240	3.720	3.900	4.030	3.600	3.720	2.480	3.600	3.720	2.100	1.860	36.210
TIENDA	1.240	2.240	3.720	3.900	4.030	3.600	3.720	2.480	3.600	3.720	2.100	1.860	36.210
Totales	2.514	4.511	7.481	7.840	8.101	7.240	7.474	4.994	7.240	7.481	4.233	3.754	72.862

Año 2023

Ventas (Unidades)	ene	feb	mar.	abr.	may.	jun.	jul.	ago.	sep.	oct.	nov.	dic.	Totales 2023
-------------------	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------------

ALBERGUE	68	62	82	79	82	79	68	68	79	82	66	68	884
RESTAURANTE	1.277	2.307	3.832	4.017	4.151	3.708	3.832	2.554	3.708	3.832	2.163	1.916	37.296
TIENDA	1.277	2.307	3.832	4.017	4.151	3.708	3.832	2.554	3.708	3.832	2.163	1.916	37.296
Total	2.623	4.676	7.745	8.113	8.384	7.495	7.731	5.177	7.495	7.745	4.392	3.900	75.476

Año 2024

Ventas (Unidades)	enero 2024	febrero 2024	marzo 2024	abril 2024	mayo 2024	junio 2024	julio 2024	agosto 2024	septiembre 2024	octubre 2024	noviembre 2024	diciembre 2024	Totales 2024
ALBERGUE	102	92	123	119	123	119	102	102	119	123	99	102	1.325
RESTAURANTE	1.316	2.376	3.947	4.138	4.275	3.819	3.947	2.631	3.819	3.947	2.228	1.973	38.415
TIENDA	1.316	2.376	3.947	4.138	4.275	3.819	3.947	2.631	3.819	3.947	2.228	1.973	38.415
Total	2.733	4.845	8.016	8.394	8.674	7.757	7.995	5.364	7.757	8.016	4.555	4.049	78.156

Año 2025

Ventas (Unidades)	enero 2025	febrero 2025	marzo 2025	abril 2025	mayo 2025	junio 2025	julio 2025	agosto 2025	septiembre 2025	octubre 2025	noviembre 2025	diciembre 2025	Totales 2025
ALBERGUE	123	111	171	165	123	119	123	123	165	171	119	123	1.633
RESTAURANTE	1.355	2.448	4.065	4.262	4.404	3.934	4.065	2.710	3.934	4.065	2.295	2.032	39.568
TIENDA	1.355	2.448	4.065	4.262	4.404	3.934	4.065	2.710	3.934	4.065	2.295	2.032	39.568
Total	2.833	5.006	8.300	8.688	8.930	7.986	8.253	5.543	8.033	8.300	4.708	4.188	80.769

Año 2026

Ventas (Unidades)	enero 2026	febrero 2026	marzo 2026	abril 2026	mayo 2026	junio 2026	julio 2026	agosto 2026	septiembre 2026	octubre 2026	noviembre 2026	diciembre 2026	Totales 2026
ALBERGUE	123	111	171	165	123	119	123	123	165	171	119	123	1.633
RESTAURANTE	1.396	2.521	4.187	4.389	4.536	4.052	4.187	2.791	4.052	4.187	2.364	2.093	40.755
TIENDA	1.396	2.521	4.187	4.389	4.536	4.052	4.187	2.791	4.052	4.187	2.364	2.093	40.755
Total	2.914	5.153	8.544	8.944	9.194	8.222	8.497	5.705	8.269	8.544	4.846	4.310	83.143

MEDIA DE VENTAS EN 5 AÑOS ALBERGUE 1.183
MEDIA DE VENTAS EN 5 AÑOS RESTAURANTE 38.449
MEDIA DE VENTAS EN 5 AÑOS TIENDA 38.449

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

b) Ingresos en euros

De esta manera se ha estimado un volumen anual de facturación en el primer año de explotación (2022) se estima en **223.886 €**, que provienen de las tres líneas de negocio principales: bar-restaurante, albergue y tienda. En los años posteriores, a partir del año 2023, se ha previsto un incremento del 3% que junto con la inflación asciende a un incremento anual del 5,6%, cada año respecto al ejercicio anterior para el restaurante y la tienda, estimación previsible atendiendo a la promoción que se haga del establecimiento y al boca a boca.

En el caso del albergue, al tener que ir posicionando esta línea de negocio desde un principio, se ha prevista los incrementos en función al grado de ocupación, partiendo de un 5,5% el primer año, hasta llegar a un prudente 20%, el 4º y 5º año. Esto supone triplicar la facturación en los cinco años.

Como media del negocio el incremento anual empieza con un aumento del 7,99% en el año 2023, un 7,74% en el 2024, un 6,70% en 2024 y un 4,77% para el 5º año.

Ventas (Euros)	Año 0: 2022	Año 1: 2023		Año 2: 2024		Año 3: 2025		Año 4: 2026	
	Ventas	Ventas	incr. %	Ventas	incr. %	Ventas	incr. %	Ventas	incr. %
ALBERGUE	6.626	13.518	104,00%	20.682	53,00%		25,71%		2,00%
RESTAURANTE	181.050	190.211	5,06%	199.836		209.948		220.571	
TIENDA	36.210	38.042	5,06%	39.967	5,06%	41.990	5,06%	44.114	5,06%
Totales	223.886	241.771	7,99%	260.485		277.936		291.204	

A continuación incorporamos la cuenta de **explotación previsional, incluyendo el canon que debe satisfacer el adjudicatario al Ayuntamiento de Cabra**. El cálculo del canon idóneo está vinculado con la cifra bruta estimada de ingresos por la explotación del albergue, del bar restaurante y de la tienda.

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

28

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y
EL CANON APLICABLE.

Conceptos	2022	2023	2024	2025	2026
Ingresos por ventas	223.886	241.771	260.485	277.936	291.204
Ingresos	223886	241771	260485	277936	291204

Costes variables (directos)	90.603	98.846	107.465	115.286	120.675
Margen Bruto s/Ventas	133284	142925	153020	162650	170528

Gastos de Personal y Seg. Social	80.400	82.008	83.648	85.321	87.028
Seguridad Social	19.968	20.367	20.775	21.190	21.614
Otros Gastos Fijos	27.635	28.188	28.751	29.326	29.913
Dotación Amortizaciones	5.219	5.219	5.219	5.219	5.219
Total Gastos Explotación	133222	135782	138393	141057	143773

Res. antes Int. e Imp. (BAII)	62	7143	14627	21593	26755
--------------------------------------	-----------	-------------	--------------	--------------	--------------

Gastos Financieros 61 34 0 0 0

Resultado Financiero	-61	-34	0	0	0
-----------------------------	------------	------------	----------	----------	----------

Res. antes Impuestos (BAI)	1	7109	14627	21593	26755
-----------------------------------	----------	-------------	--------------	--------------	--------------

Impuestos: I.R.P.F.	2.643	4.731	7.075	9.640	11.668
---------------------	-------	-------	-------	-------	--------

Resultado Neto (-2.642) 2.378 7.552 11.954 15.087

El resultado negativo del primer año se produce como consecuencia del pago de los impuestos destinados al IRPF, ya que prácticamente, antes de impuestos los gastos son iguales a los ingresos brutos.

Atendiendo a lo recogido en el Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial que define tres métodos por medio de los cuales los propietarios y arrendadores de locales deberán establecer los cánones “justos de alquiler, el porcentaje a aplicar oscilará entre el 1% y 8%, de la facturación anual prevista, si es un local de entretenimiento”.

El primer año de explotación, arroja un resultado negativo, es decir, resultan una pérdidas estimadas de -2.642. No obstante, ya el primer año completo de explotación y los siguientes el beneficio neto es positivo.

Como veremos más adelante, el canon se ha calculado un porcentaje de la facturación total bruta de la media de los 5 años. Este porcentaje, atendiendo a los criterios que más adelante se detallan y a la horquilla señalada anteriormente, se concreta en un 1,35% sobre la facturación media de los 5 años.

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
 Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Punto de equilibrio o Umbral de Rentabilidad

	Datos Año 0	2022 Datos Año 1 2023	Datos Año 2 2024	Año 3 2025 Datos Año 4	2026
Gastos laborales	100.368	102.375	104.423	106.511	108.642
€ / año					
Otros Gastos	27.635	28.188	28.751	29.326	29.913
" Amortizaciones	5.219	5.219	5.219	5.219	5.219
" Total Gastos Fijos	133.222	135.782	138.393	141.057	143.773
Resultados Financieros	(61)	(34)	0	0	0
€/ año					

Punto de Equilibrio (con gastos financ.) 223.885 229.746 235.586 241.037 245.515 € de venta al año P.E. Mensual medio 18.657
19.145 19.632 20.086 20.460 € / mes de media

€/ año de venta

Ventas anuales previstas 223.886 241.771 previstos
 260.485 277.936 291.204
Venta mensual media prevista 18.657 20.148 21.707 23.161 24.267 € / mes de media

Cash flow

COBROS Año 0 Año 1 Año 2 Año 3 Año 4 2022 2023 2024 2025 2026

Cobro de ventas 246.275 265.948 286.534 305.729 320.324

Otras entradas 0 0 0 0 10.954

Devoluciones de IVA 0 0 0 0 0

Ingresos financieros 0 0 0 0 0
Total COBROS 246.275 265.948 286.534 305.729 331.278

PAGOS	Pagos de Gastos Fijos (IVA incl.) 133.470 136.140 138.863 141.640 144.473
	Pago de compras y Costes Variables (IVA incl.) 108.036 117.930 128.274 137.649 144.076
	Pagos de Gastos Financieros 61 34 0 0 0
Otros pagos NO gastos	
	Devolución de principal del préstamo 0 0 0 0 0
	Otras salidas de caja 0 0 0 0 0
	Liquidaciones de IVA 0 0 0 0 0
	Otros pagos (Imp. Soc./IRPF) 3.400 4.867 7.041 20.551 23.117
	Total PAGOS 1.134 244.967 258.971 274.178 299.839 311.666

Cash Flow 1.308 6.977 12.356 5.890 19.613
--

Tesorería acumulada 1.134 2.442 9.419 21.775 27.665 47.278

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

30

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Ratios económicos financieros.

Plazo de Recuperación de la Inversión:	Número de años que se tarda en recuperar la Inversión Inicial 4,60
Vida útil promedia prevista de la	Número de años de vida útil prevista de la inversión 9,39

Inversión	
	10,00
Valor Actualizado Neto (VAN) Valor Actualizado de la inversión 126.566	
Tasa Interna de Retorno (TIR) % inflación que hace 0 el VAN 15,28%	
Tasa Interna de Retorno Corregida (TIRC)	TIR corregida con coste financiación e intereses de saldos positivos
	9,26%

Observamos que la rentabilidad del negocio en 4,6 años que se recupera la inversión asciende a 15,28% es muy aceptable, ofreciendo un VAN positivo de 126.566€

Ratios de Rentabilidad	Fórmulas	2022	2023	2024	2025	2026
1. (Retorno sobre Capital) Beneficio Neto / Patrimonio Neto						
ROE (Return On Equity)						
	x 100	0,0%	12,4%	23,0%	29,0%	30,3%
2. (Retorno sobre Inversión) Beneficio Antes Interes e Impuestos / Activo Total						
ROI (Return On Investment)						
	x 100	0,0%	12,2%	22,2%	27,7%	29,0%

3. Margen sobre Ventas Beneficio Bruto / Ingresos de

Explotación x 100 0,0% 2,9% 5,6% 7,4% 9,2%

ROS (Return On Sales)

Ratios de Eficiencia	Fórmulas	2022	2023	2024	2025	2026
1. Rotación del Activo Ingresos de Explotación / Activo						
	Total	3,99	4,14	3,95	3,57	3,16
2. Rotación del Circulante Ingresos de Explotación / Activo						
	Corriente	17,00	11,72	7,79	5,49	4,15
3. Rotación de Existencias Ingresos de Explotación /						
	Existencias	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

Ratios Financieros	Fórmulas	2022	2023	2024	2025	2026
1. Liquidez (Activo Corriente - Existencias) /						
	Pasivo Corriente	8,19	7,61	9,19	10,94	14,97
2. Disponibilidad Activo Corriente / Pasivo						
	Corriente	44,20	16,67	14,12	14,35	18,13

3. Endeudamiento o Apalancamiento	Pasivo Exigible Total / Patrimonio	Neto	0,01	0,02	0,04	0,05	0,04
4. Apalancamiento Financiero	(BAI/BAII x Activo Total/Patrimonio Neto)		0,02	1,02	1,04	1,05	1,04

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

31

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Corriente) / Activo No Corriente 1,30 1,51 1,96 2,73 4,01

5. Cobertura del Inmovilizado
(Patrimonio Neto + Pasivo No

6. Plazo Medio de Cobro	(Clientes / Ingresos de Explotación) x 365	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
(días)													
7. Plazo Medio de Pago	(Acreedores Comerciales / Coste de Ventas) x 365	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
(días)													
8. Capacidad máxima de crecimiento	(margex(1-%dividendos)xActivo/RR,PP.) / 1/rotación-margen*(1-%dividendos)xActivo/RR,PP.)	0,0%	14,2%	29,9%	38,3%	43,4%							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #d9ead3;">Otras ratios y parámetros</th> <th style="background-color: #d9ead3;">Fórmulas</th> <th style="background-color: #d9ead3;">2022</th> <th style="background-color: #d9ead3;">2023</th> <th style="background-color: #d9ead3;">2024</th> <th style="background-color: #d9ead3;">2025</th> <th style="background-color: #d9ead3;">2026</th> </tr> </thead> </table>							Otras ratios y parámetros	Fórmulas	2022	2023	2024	2025	2026
Otras ratios y parámetros	Fórmulas	2022	2023	2024	2025	2026							
Fondo de Maniobra	Activo Corriente - Pasivo Corriente	12.872	19.394	31.068	47.121	66.285							
	(Patrimonio Neto + Pasivo No Corriente) - Activo No Corriente												
Nº medio de puestos de trabajo	(Empleados + socios)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00							
Punto Muerto o Punto de Equilibrio	Volumen de Ventas a partir del cual se genera Beneficio	223782,06	229688,06	235585,57	241037,38	245515,46							
Coefficiente de seguridad	Ventas previstas / Punto de equilibrio	1,00	1,05	1,11	1,15	1,19							
Previsiones de ventas 223886,40 241771,21 260485,30 277935,75 291203,74													
Beneficio o pérdida brutos	margen medio x (Ventas - Punto												

previstos (BAII)	Muerto) 1,03 7109,05 14627,17 21593,15 26754,95
Flujos de caja previstos (Incr. Tesorería + Decr. Póliza)	
(Cash Flow)	credito) 1.308 6.977 12.356 5.890 19.613

Puede observarse que los ratios económico financieros son todos adecuados, salvo los déficit de tesorería el primer y segundo año, que no obstante se van cubriendo como puede observarse según el cashflow.

Cuadros de alarmas

PP. Y GG.		
	Resultado	Coef. Seg.
Año 0	Pérdidas año 0	0,93
Año 1	OK	1,07
Año 2	OK	1,11
Año 3	OK	1,14
Año 4	OK	1,18

TESORERÍAS		
	Liquidez	Max. Rojo
Inicial	OK	1.133,50
Año 0	Déficit	(6.526,64)
Año 1	Déficit	(4.746,32)

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

32

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Año 2	OK	0,00
--------------	-----------	------

Año 3	OK	0,00
Año 4	OK	0,00

BALANCES		
	Descuadres	F. Maniobra
Inicial	OK	OK
Año 0	OK	OK
Año 1	OK	OK
Año 2	OK	OK
Año 3	OK	OK
Año 4	OK	OK

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

33

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

8. ESTABLECIMIENTO DEL CANON POR LA EXPLOTACIÓN

Para el cálculo del canon idóneo, en este caso, se ha buscado compatibilizar intereses, públicos y privados, de manera que la satisfacción de este canon permita, o no impida, que la explotación de las infraestructuras objeto de concesión produzcan una rentabilidad aceptable para el adjudicatario y que el Ayuntamiento, no sufra menoscabo en las arcas públicas por cobrar un precio inferior que no resulte equitativo. Igualmente se han tenido en cuenta otras consecuencias, derivadas de la explotación, de carácter socio-económico, como la generación de empleo y la incidencia en el desarrollo turístico del municipio, que implican retornos de otra índole para el Ayuntamiento y para el municipio.

El canon representa la cuota que el Ayuntamiento ingresa por la utilización de las instalaciones puestas a disposición del concesionario y por la explotación del servicio, sin que represente gastos para sí misma.

Actualmente no existe una norma específica que regule, de forma rigurosa, el método para establecer un canon idóneo en los contratos de arrendamiento de negocio (o industria) entre privados, ni en las concesiones de la administración pública, primando en el primer caso la voluntad entre las partes.

En España, en el sector privado, los contratos de arrendamiento de local es denominado

técnicamente por la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** como **«arrendamiento para uso distinto del de vivienda»**. El **régimen aplicable** al arrendamiento de local, viene previsto en el **artículo 4.3 de la LAU**:

*«Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se **rigen por la voluntad de las partes**, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.»*

El arrendamiento de local hay que diferenciarlo del **arrendamiento de industria**, ya que en este último el objeto del contrato será el arrendamiento de un negocio en marcha, es decir, el arrendador arrienda un doble elemento, por un lado cede el local como espacio físico y por otro cede todos los elementos que configuran el negocio como pueden ser el mobiliario, existencias, licencias de actividad, maquinaria, clientela, etcétera. Este sería el caso que nos ocupa para la concesión de este bar, con la sustancial diferencia de que la figura del arrendador es administración pública, que debe velar por intereses generales.

En resumen, es la voluntad de las partes lo que marca el canon de arrendamiento en locales de negocio o industria entre privados.

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

34

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Si tenemos en cuenta normativa foránea que regula este tipo de contratos, también entre privados, encontramos el Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial que define tres métodos por medio de los cuales los propietarios y arrendadores de locales deberán establecer los cánones “justos de alquiler”.

Esta norma establece que el monto del alquiler lo determinarán arrendador y arrendatario aplicando uno de tres métodos, de común acuerdo: el Canon de Arrendamiento Fijo (CAF), el Canon de Arrendamiento Variable (CAV) y el Canon de Arrendamiento Mixto (CAM).

El CAV, o canon de arrendamiento variable, está vinculado con el monto bruto de ventas “previsible” realizadas por el arrendatario de establecimiento. El porcentaje oscilará entre el 1% y 8%, o de entre 8% y 15%, entre el 1 al 8% de la facturación anual prevista, si es un local de entretenimiento, según esta norma.

Aunque estas normas legales se aplican para la regulación de contratos de arrendamiento de negocio en el sector privado, diferente al caso que nos ocupa, esta última puede servirnos de referencia, en alguna medida, para estimar el canon de una concesión, aunque no es normativa nacional. Por otra parte, es necesario destacar en este caso, que una de las partes integrantes de la relación contractual es el Ayuntamiento de Cabra (administración pública),

que tiene en cuenta y fomenta valores de índole social, cultural y de desarrollo local.

Teniendo en cuenta lo anterior, hemos procedido a relacionar el canon con el volumen de ventas anual previsto para el primer año completo de explotación, partiendo de una investigación previa de los antecedentes de la explotación del bar y de las previsiones de ocupación media progresiva del Albergue hasta llegar a un 20% aprox. Además de estos elementos, de índole puramente económica, se han tenido en cuenta otros factores como la revalorización de la infraestructura pública, la generación de empleo en la zona, la dinamización social, de desarrollo turístico del municipio, etc. Por otra parte, también se ha contemplado, el **factor riesgo** que asume el adjudicatario, sobre todo en el nuevo servicio de alojamiento, que no cuenta con antecedentes.

Por tanto, para el establecimiento del canon adecuado a esta concesión de la gestión del servicio de explotación del bar, del albergue y tienda, se han tenido en **cuenta los siguientes factores:**

- Rentabilidad moderada previsible de la explotación del bar-restaurante y del albergue, dado que este último es de nueva creación.
- Canon establecido por la concesión del bar-restaurante en años anteriores.
- Antecedentes: trayectoria anterior de la explotación del bar.

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

35

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

- Ubicación del bar y del nuevo albergue en el itinerario de la Vía Verde del Aceite con una afluencia consolidada de usuarios, lo que favorece su rentabilidad.
- Inexistencia de alojamiento en el itinerario de la Vía Verde, lo que implica un elemento de competitividad claro.
- Generación de empleo en el municipio.
- Ampliación de la oferta de servicios en la Vía Verde, lo que contribuye a consolidarla como producto turístico.
- Fomento del desarrollo turístico del municipio, pues se prevé que los alojados visiten el mismo.

Atendiendo a lo anterior el **canon propuesto sería del 1,35% sobre la facturación bruta de la media de los 5 años, es decir de 259.056€**. El incremento recogido del canon será del 2% anual tal como De esta manera el canon resultante sería el siguiente:

EJERCICIO CANON ANUAL €

Año 2022 3500

Año 2023 3570

Año 2024 3641

Año 2025 3714

Año 2026 3789

No obstante, puede aplicarse el índice que realmente se produzca. A este canon hay que aplicarle el IVA correspondiente.

Se recomienda este canon porque permite mantener la rentabilidad de la explotación por parte del adjudicatario, ya que la Tasa Interna de Rentabilidad asciende a 15,28% y el Valor actual neto positivo que asciende a 126.566 euros, siendo positivos los resultados previsibles de la cuenta de explotación.

Estudio realizado por ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com

36

INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE.

Ramos y Serrano Consultoría S.L.

NIF B56056864

María Serrano García

Antonio Ramos Pemán
Lda. Derecho Ldo. Ciencias Empresariales

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com



SEGUNDA REVISIÓN SOBRE LA ADENDA 1ª

*AL INFORME ECONÓMICO SOBRE LA RENTABILIDAD ESTIMADA DE LA
CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA
VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE DE JUNIO DE 2021*

POR CAUSAS DE LA NUEVA SITUACIÓN ECONÓMICA



Informe realizado por RAMOS Y SERRANO CONSULTORÍA, S.L. (ADEITUR), con domicilio fiscal en Avda. del Aeropuerto, 6, 14004 Córdoba y NIF B56056864, para el Ayuntamiento de Cabra (Córdoba).

En Córdoba a 21 de noviembre de 2022

INTRODUCCIÓN

La información que comprende este documento es considerada como una actualización de la adenda de mayo de 2022, debido a las continuas fluctuaciones en la información económica.

La adenda anterior prácticamente marcaba unas conclusiones y previsiones que se ajustan a la realidad de hoy día. Sin embargo, se ha considerada necesaria una nueva revisión de los datos debido a querer ser más rigurosos en el planteamiento económico financiero del proyecto, actualizando a datos ciertos conocidos en la fecha actual.

Las causas que provocan la aplicación de nuevos datos, que nos hará modificar el análisis económico-financiero en su totalidad y por consecuencia afectará al canon, son:

Inflación

Según el informe publicado por el Banco de España “PROYECCIONES MACROECONÓMICAS DE ESPAÑA 2022” la inflación prevista es la siguiente:

Inflación

En los últimos trimestres, las **reiteradas sorpresas al alza en la inflación** se han debido, principalmente, a un crecimiento mayor del inicialmente esperado de los precios de las materias primas energéticas y alimenticias ...
... pero, también, a una respuesta de la inflación subyacente a los shocks de energía algo más rápida e intensa en el episodio actual que en el pasado

Teniendo en cuenta estos desarrollos y el resto de factores que condicionan el escenario macroeconómico, **se revisa al alza el ritmo de avance de los precios a lo largo de todo el horizonte de proyección, de forma que se contemplan tasas de inflación significativamente más elevadas y persistentes, del 8,7% en 2022, 5,6% en 2023 y 1,9% en 2024**

Por tanto, el efecto económico que recogeremos en la presente adenda, se revisará será una subida de los *precios venta al público* de los servicios turísticos (albergue, tienda y terraza), así como un incremento en los *costes de las materias primas*, especialmente la energía y otros procedentes de los costes fijos.

Inicio

Marzo del año 2023

Inversión inicial

Se rebaja considerablemente al aportar más el propio ayuntamiento to a la inversión de equipamientos

PLAN ECONÓMICO-FINANCIERO

1.1. INVERSIÓN Y AMORTIZACIONES:

Conforme a los incrementos de precios analizados según fuentes oficiales, la inversión sin IVA pasa de 38.650 € en la revisión de la adenda a tan solo 9.500 €, es decir, prácticamente el ayuntamiento ofrece esta infraestructura e instalaciones casi totalmente equipada.

Maquinaria	Importe	antigüedad	plazo amort.	amort. previa	IVA soportado
Otro equipamiento	5.000	-	10,00	-	1.050,00
Maquinaria	5.000	-	10	-	1.050,00

Utillaje, Herramientas, ...	Importe	antigüedad	plazo amort.	amort. previa	IVA soportado
Otros enseres albergue	1.000	-	10,00	-	210,00
Utillaje y Herramienta	1.000	-	10	-	210,00

Mobiliario	Importe	antigüedad	plazo amort.	amort. previa	IVA soportado
Otro mobiliario - Apartamentos y zonas comunes - Decoración	2.000	-	8,00	-	420,00
Mobiliario	2.000	-	8	-	420,00

Equipos informáticos / EPIs	Importe	antigüedad	plazo amort.	amort. previa	IVA soportado
Equipos Tratamiento Información	1.000	-	5	-	210,00

Gastos de Constitución	Importe	IVA soportado
Notaría, Registro Mercantil	500	105,00
Gastos de Constitución	500	105,00

TOTAL PRIMERA INVERSIÓN	9.500	1.995
--------------------------------	--------------	--------------

IVA soportado de inversiones iniciales	1.995
Tesorería inicial / Disponible	505

La financiación de la inversión inicial necesaria, se ha planteado con cargo a fondos propios del adjudicatario, sin incluir préstamos u otra fórmula de financiación. Al no

disponer de datos concretos a este respecto, entendemos que no incluir gastos financieros contribuye a reflejar más objetivamente la rentabilidad de la explotación del restaurante y el albergue. En todo caso, el que resulte adjudicatario decidirá, en virtud de sus circunstancias personales, cómo financia la inversión inicial.

La aportación del empresario pasará de 64.000€ tras la última adenda a tan solo 12.000€.

Financiación inicial

Financiación de la Inversión Inicial	Importe	%
Patrimonio Neto (Recursos Propios)	11.500	100,0%
Fondo Social (aportaciones dinerarias)	12.000	104,3%
Fondo Social (aportaciones no dinerarias)		0,0%
Gastos de constitución	(500)	(4,3%)
Créditos de los socios		0,0%
Subvenciones	-	0,0%
Pasivos Ajenos	-	0,0%
<i>Créditos Largo Plazo</i>	-	0,0%
<i>Créditos a Corto Plazo</i>	-	0,0%
Total Fuentes de Financiación	11.500	100,0%

1.2. VOLUMEN DE GASTOS E INGRESOS ESTIMADOS POR LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-RESTAURANTE

Respecto al volumen de facturación prevista en el análisis económico que a continuación se detallará, se ha tenido en cuenta,

- La temporalidad de la actividad.
- Los antecedentes de la explotación del restaurante.
- Los precios medios de la zona para cada línea de negocio.
- La afluencia de usuarios a la Vía Verde.
- El grado de ocupación medio de un albergue.
- Las líneas diferentes líneas de negocio: alojamiento, restaurante

Seguimos basándonos en datos de 2019, como año de mayor confianza para los análisis económicos financieros de este tipo. Poco a poco los resultados del turismo están a punto de llegar a estar cifras precovid.

AÑO 2019. ANDALUCÍA FUENTE INE	Número de establecimientos abiertos estimados	Número de plazas estimadas	% Grado de ocupación por plazas	Grado de ocupación por plazas en fin de semana	Personal empleado
	17	3.530	38,21	31,73	253

Tomamos una pernoctación conservadora del **25%** para el análisis económico

AÑO 2019. ANDALUCÍA FUENTE INE	Viajeros			Pernoctaciones		
	Total	Residentes en España	Residentes en el Extranjero	Total	Residentes en España	Residentes en el Extranjero
	159.667	140.619	19.048	498.582	451.608	46.974

Turistas por plaza **45** (que coincide con los hoteles de la Subbética)
Índ. Pernoc en albergue **3,12** Noches por turista

JUNIO 2021 - DATOS BÁSICOS ESTIMATIVOS SEGÚN INVESTIGACIÓN Y ENTREVISTA CON ADJUDICATARIO ANTERIOR

FACTURACIÓN MEDIA	14.500 €/mes	174.000 €/año
FACTURACIÓN EXTRA - GRUPOS - COMUNIONES	600 €/mes	7.200 €/año
FACTURACIÓN TOTAL AL AÑO RESTAURANTE	181.200 € /AÑO	
Proporción de usuarios del restaurante	Exterior	Residentes
	15%	85%
Temporadas	Media/Alta	Baja
	Marzo-julio	Agosto
	Sep - nov	Dic-Feb
Flujo de personas Vía verde Media	15.000 pax	180.000 pax
Nº que se paran en restaurante	3.000 pax	36.000 pax
Consumo medio aprox. 5€/Ud	15000 €	180.000
Capacidad Comensales SENTADO Y BARRA	interior	terraza
	60	140

SEGUNDA REVISIÓN AL INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE DE JUNIO '21, POR REVISIÓN DE ACONTENCIAMIENTO ECONÓMICOS. NOV 2022.

PARÁMETROS PARA REVISIÓN. MAYO 2022. INCREMENTO DE PVP DE UN 15%						
LINEAS DE NEGOCIO	CAPACIDAD	UNIDADES	I.V.A. REPERCUTIDO	I.V.A. SOPORTADO	PRECIOS MEDIOS ANUALES / APTO. SIN IVA	PRECIO MEDIO PONDERADO / Ud
ALOJAMIENTO. ALBERGUE	CAPACIDAD 3 / 22 PLAZAS	3	10%	21%	16,50 €	16,50
TIENDA	200 PAX	200	10%	21%	1,10 €	1,10
RESTAURANTE + TERRAZA	200 PAX	200	21%	21%	5,50 €	5,50

Los PVP han subido un 10%

Respecto al IPC, aplicaremos las previsiones oficiales ya mencionadas:

Incrementos de precios al año	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
	2023	2024	2025	2026	2027
IPC para Gastos Fijos Y PVP	5,60%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%

1.2.1. Estimación de Gastos Variables

GASTOS GENERALES SEMIFIJOS	COSTES TOTALES	GV/año %	GV/ año	G.V. /ud 2,79	G. F. / año	G. F. / MES
LUZ	16.770,00	15%	2515,5	2,15	12578	1048
AGUA Y OTROS SUMINISTROS	1.257,75	15%	189	0,16	943	79
MATENIMIENTO	1.849,00	15%	277	0,24	1387	116
VARIOS	1.849,00	15%	277	0,24	1387	116

Coste variable por PLAZA **39,39%**

COMISIÓN % MEDIA OTA **10,00%**

TOTAL COSTE VAR POR APTO. **49,39%**

TOTAL COSTE VAR POR COMENSAL **40,00%**

TOTAL COSTE VAR POR ARTICULO DE LA TIENDA **40,00%**

Los gastos variables del alojamiento han sufrido unas mínimas modificaciones desde la última adenda, que ya aumentaron considerablemente por motivo del incremento de materias primas y suministros en aquellos gastos fijos que tienen una parte importante como variables. Son los denominados costes semifijos.

1.2.2. Remuneraciones Salariales y Costes Laborales

Nos referimos a un socio en el R.E.T.A. y 4 empleados en Régimen General de la S.S.

Sueldos mensuales salarios brutos	Año 0 2023	Año 1 2024	Año 2 2025	Año 3 2026	Año 4 2027
Sueldo de los socios/as	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624
Sueldo de los empleados/as	1.300	1.326	1.353	1.380	1.407

Gastos de personal	Año 0 2023	Año 1 2024	Año 2 2025	Año 3 2026	Año 4 2027
Número de socios	1	1	1	1	1
Sueldos de los socios	15.000	18.360	18.727	19.102	19.484
Pagas extras de los socios	0	0	0	0	0
Trabajadores asalariados (nº trabaj.)	4	4	4	4	4
Sueldos de los trabajadores	52.000	63.648	64.921	66.219	67.544
Pagas extras trabajadores	0	0	0	0	0
Seg. Social Empleados	16.640	20.367	20.775	21.190	21.614
Total Gastos de Personal	83.640	102.375	104.423	106.511	108.642

1.2.3. Gastos fijos

Los gastos de materias primas y suministros se han incrementaron en un 30% y el resto en un 7,5% en la primera revisión.

Otros gastos fijos	Año 0 2023	Año 1 2024	Año 2 2025	Año 3 2026	Año 4 2027
Primas de Seguros (+7,5%)	1.075	1.095	1.116	1.137	1.159
Colegio/ Asociación profesional	538	657	670	682	695
Electricidad	10.481	12.816	13.060	13.308	13.561
Otros suministros (agua, gas, etc.)	786	961	979	998	1.017
Teléfono / conexión internet / wifi	1.560	1.908	1.944	1.981	2.018
Página Web y RRSS (Host, mantenimiento, etc)	2.688	3.286	3.349	3.412	3.477
Compañía de seguridad / Alarma	538	657	670	682	695
Material de oficina	108	131	134	136	139
Publicidad y propaganda - Channel manager	2.150	2.191	2.232	2.275	2.318
Documentación y suscripciones	538	657	670	682	695
Asesoría	1.613	1.972	2.009	2.047	2.086
Arrendamientos / Canon estimado	5.000	6.114	6.230	6.349	6.469
Transporte	975	1.192	1.215	1.238	1.261
Mantenimiento y reparación	1.156	1.413	1.440	1.467	1.495
Otros gastos imprevistos	1.156	1.413	1.440	1.467	1.495
Total Otros Gastos Fijos	30.359	36.465	37.158	37.864	38.583

Aunque el coste de la plantilla no se ha visto afectada, el resultado final es un incremento considerable del total de los costes fijos anuales.

Total COSTES FIJOS (RRHH + Gastos fijos)	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
		113.999	138.841	141.581	144.375

Total costes variables

Costes variables anuales	Año 0: 2023	Año 1: 2024		Año 2: 2025		Año 3: 2026		Año 4: 2027	
	Costes Var.	Costes Var.	incr. %	Costes Var.	incr. %	Costes Var.	incr. %	Costes Var.	incr. %
ALBERGUE	2.962	7.344	147,96%	11.237	53,00%	14.125	25,71%	14.408	2,00%
RESTAURANTE	72.006	82.674	14,82%	86.858	5,06%	91.253	5,06%	95.870	5,06%
TIENDA	14.401	16.535	14,82%	17.372	5,06%	18.251	5,06%	19.174	5,06%
Totales	89.369	106.553	19,23%	115.466	8,36%	123.628	7,07%	129.452	4,71%

Total gastos fijos más costes variables

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Total Gastos Fijos	113.999	138.841	141.581	144.375	147.225
<i>Gastos variables</i>	89.369	106.553	115.466	123.628	129.452
Total gastos fijos +variables	203.368	245.394	257.047	268.004	276.677

1.2.4. Estimación de Ingresos y costes variables:

Ventas (Euros)	Año 0: 2023	Año 1: 2024		Año 2: 2025		Año 3: 2026		Año 4: 2027	
	Ventas	Ventas	incr. %	Ventas	incr. %	Ventas	incr. %	Ventas	incr. %
ALBERGUE	5.997	14.870	147,96%	22.751	53,00%	28.599	25,71%	29.171	2,00%
RESTAURANTE	180.015	206.686	14,82%	217.144	5,06%	228.132	5,06%	239.675	5,06%
TIENDA	36.003	41.337	14,82%	43.429	5,06%	45.626	5,06%	47.935	5,06%
Totales	222.015	262.893	18,41%	283.324	7,77%	302.357	6,72%	316.781	4,77%

1.3. RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN, SIN INCLUIR EL CANON

1.3.1. Cuenta de Pérdidas y ganancias

Conceptos	2023	2024	Var%	2025	Var%	2026	Var%	2027	Var%
Ingresos por ventas	222.015	262.893	18,4%	283.324	7,8%	302.357	6,7%	316.781	4,8%
Ingresos	222015	262893	0	283324	0	302357	0	316781	0
Costes variables (directos)	89.369	106.553	19,2%	115.466	8,4%	123.628	7,1%	129.452	4,7%
Margen Bruto s/Ventas	132646	156339	0	167858	0	178728	0	187329	0
Gastos de Personal y Seg. Social	67.000	82.008	22,4%	83.648	2,0%	85.321	2,0%	87.028	2,0%
Seguridad Social	16.640	20.367	22,4%	20.775	2,0%	21.190	2,0%	21.614	2,0%
Otros Gastos Fijos	30.359	36.465	20,1%	37.158	1,9%	37.864	1,9%	38.583	1,9%
Dotación Amortizaciones	875	1.050	20,0%	1.050	0,0%	1.050	0,0%	1.050	0,0%
Total Gastos Explotación	114874	139891	0	142631	0	145425	0	148275	0
Res. antes Int. e Imp. (BAII)	17772	16449	-0	25227	1	33303	0	39054	0
Res. antes Impuestos (BAI)	17772	16449	-0	25227	1	33303	0	39054	0
Impuestos: I.R.P.F.	6.943	7.534	8,5%	10.870	44,3%	13.975	28,6%	16.224	16,1%
Resultado Neto	10.829	8.915	(17,7%)	14.357	61,0%	19.328	34,6%	22.831	18,1%

1.3.2. Punto de equilibrio o Umbral de Rentabilidad

(10 meses de actividad en 2023)	Datos Año 0 2023	Datos Año 1 2024	Datos Año 2 2025	Datos Año 3 2026	Datos Año 4 2027	
Gastos laborales	83.640	102.375	104.423	106.511	108.642	€ / año
Otros Gastos	30.359	36.465	37.158	37.864	38.583	"
Amortizaciones	875	1.050	1.050	1.050	1.050	"
Total Gastos Fijos	114.874	139.891	142.631	145.425	148.275	"
Margen Medio de Contribución	59,7%	59,5%	59,2%	59,1%	59,1%	
Punto de Equilibrio (sin gastos financ.)	192.269	235.233	240.744	246.018	250.739	€ de venta al año
P.E. Mensual medio	19.227	19.603	20.062	20.501	20.895	€ / mes de media
Punto de Equilibrio (con gastos financ.)	192.269	235.233	240.744	246.018	250.739	€ de venta al año
P.E. Mensual medio	19.227	19.603	20.062	20.501	20.895	€ / mes de media
Ventas anuales previstas	222.015	262.893	283.324	302.357	316.781	€ / año de venta previstos
Venta mensual media prevista	22.201	21.908	23.610	25.196	26.398	€ / mes de media
Beneficio Bruto Estimado (B.A.I.I.)	17.772	16.449	25.227	33.303	39.054	€ / año
Beneficio Estimado (B.A.I.)	17.772	16.449	25.227	33.303	39.054	€ / año
	8,00%	6,26%	8,90%	11,01%	12,33%	
Coef. de seguridad (sin gastos financ.)	1,15	1,12	1,18	1,23	1,26	= Prev. Ventas / Pto. Equilibrio
Coef. de seguridad (con gastos financ.)	1,15	1,12	1,18	1,23	1,26	

1.3.3. Tesorería

COBROS	Año 0 2023	Año 1 2024	Año 2 2025	Año 3 2026	Año 4 2027	
Cobro de ventas	244.216	289.182	311.656	332.592	348.459	
Total COBROS	244.216	289.182	311.656	332.592	358.063	
PAGOS						
Pagos de Gastos Fijos (IVA incl.)	120.035	146.130	149.009	151.945	154.938	
Pago de compras y Costes Variables (IVA incl.)	106.552	127.111	137.803	147.583	154.527	
Otros pagos (Imp. Soc./IRPF)	6.106	8.023	10.035	24.847	26.225	
Total PAGOS 505	232.694	281.264	296.846	324.374	335.690	
Cash Flow	11.522	7.918	14.809	8.218	22.373	
Tesorería acumulada	505	12.027	19.946	34.755	42.973	65.346

1.3.4. Análisis de Ratios

Evidentemente, al rebajar, por parte del ayuntamiento, el esfuerzo del adjudicatario en evitar tener que invertir, la rentabilidad aumenta considerablemente, así como el periodo de recuperación de la inversión. Esto lo demuestran los datos siguientes:

Ratios de Rentabilidad	Fórmulas	2023 (*)	2024	2025	2026	2027
1. (Retorno sobre Capital) ROE (Return On Equity)	Beneficio Neto / Patrimonio Neto x 100	83,5%	56,5%	59,5%	55,0%	47,5%
2. (Retorno sobre Inversión) ROI (Return On Investment)	Beneficio Antes Interes e Impuestos / Activo Total x 100	76,7%	52,1%	53,9%	51,4%	44,9%
3. Margen sobre Ventas ROS (Return On Sales)	Beneficio Bruto / Ingresos de Explotación x 100	8,0%	6,3%	8,9%	10,5%	12,3%

SEGUNDA REVISIÓN AL INFORME PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y DEL ALBERGUE TURISTICO DE LA VIA VERDE Y EL CANON APLICABLE DE JUNIO '21, POR REVISIÓN DE ACOTENCIAMIENTO ECONÓMICOS. NOV 2022.

Ratios de Eficiencia	Fórmulas	2023 (10 meses)	2024	2025	2026	2027
1. Rotación del Activo	Ingresos de Explotación / Activo Total	9,58	8,32	6,06	4,66	3,64
2. Rotación del Circulante	Ingresos de Explotación / Activo Corriente	14,76	10,72	6,95	5,05	3,82
3. Rotación de Existencias	Ingresos de Explotación / Existencias	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
Ratios Financieros	Fórmulas	2023 (*)	2024	2025	2026	2027
1. Liquidez	(Activo Corriente - Existencias) / Pasivo Corriente	6,36	8,05	7,89	12,36	16,09
2. Disponibilidad	Activo Corriente / Pasivo Corriente	7,95	9,90	9,25	14,07	17,91
3. Endeudamiento o Apalancamiento	Pasivo Exigible Total / Patrimonio Neto	0,09	0,09	0,10	0,07	0,06
4. Apalancamiento Financiero	(BAI/BAII x Activo Total/Patrimonio Neto)	1,09	1,09	1,10	1,07	1,06
5. Cobertura del Inmovilizado	(Patrimonio Neto + Pasivo No Corriente) / Activo No Corriente	2,62	4,12	7,03	12,18	20,96
6. Plazo Medio de Cobro (días)	(Clientes / Ingresos de Explotación) x 365	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Plazo Medio de Pago (días)	(Acreedores Comerciales / Coste de Ventas) x 365	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Capacidad máxima de crecimiento	(margex(1-%dividendos)xActivo/RR.PP.) / (1/rotación-margen*(1-%dividendos)xActivo/RR.PP.)	507,4%	129,9%	147,1%	110,4%	90,3%
Otras ratios y parámetros	Fórmulas	2023 (*)	2024	2025	2026	2027
Fondo de Maniobra	Activo Corriente - Pasivo Corriente (Patrimonio Neto + Pasivo No Corriente) - Activo No Corriente	13.150	22.041	36.353	55.615	78.358
Nº medio de puestos de trabajo	(Empleados + socios)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Punto Muerto o Punto de Equilibrio	Volumen de Ventas a partir del cual se genera Beneficio	192268,79	235233,38	240743,79	246017,61	250738,75
Coefficiente de seguridad	Ventas previstas / Punto de equilibrio	1,15	1,12	1,18	1,23	1,26
Previsiones de ventas		222014,76	262892,68	283323,55	302356,62	316780,75
Beneficio o pérdida brutos previstos (BAII)	margen medio x (Ventas - Punto Muerto)	17772,13	16448,67	25226,78	33302,99	39054,11
Flujos de caja previstos (Cash Flow)	(Incr. Tesorería + Decr. Póliza credito)	11.522	7.918	14.809	8.218	22.373

Plazo de Recuperación de la Inversión:	Número de años que se tarda en recuperar la Inversión Inicial	0,65
Vida útil promedia prevista de la Inversión	Número de años de vida útil prevista de la inversión	9,00
Valor Actualizado Neto (VAN)	Valor Actualizado de la inversión	136.640
Tasa Interna de Retorno (TIR)	% inflación que hace 0 el VAN	99,69%
Tasa Interna de Retorno Corregida (TIRC)	TIR corregida con coste financiación e intereses de saldos positivos	33,45%

2. REVISIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DEL CANON

Para el cálculo del canon idóneo, en este caso, se ha buscado compatibilizar intereses, públicos y privados, de manera que la satisfacción de este canon permita, o no impida, que la explotación de las infraestructuras objeto de concesión produzcan una rentabilidad aceptable para el adjudicatario y que el Ayuntamiento, no sufra menoscabo en las arcas públicas por cobrar un precio inferior que no resulte equitativo. Igualmente se han tenido en cuenta otras consecuencias, derivadas de la explotación, de carácter socio-económico, como la generación de empleo y la incidencia en el desarrollo turístico del municipio, que implican retornos de otra índole para el Ayuntamiento y para el municipio.

El canon representa la cuota que el Ayuntamiento ingresa por la utilización de las instalaciones puestas a disposición del concesionario y por la explotación del servicio, sin que represente gastos para sí misma.

Actualmente no existe una norma específica que regule, de forma rigurosa, el método para establecer un canon idóneo en los contratos de arrendamiento de negocio (o industria) entre privados, ni en las concesiones de la administración pública, primando en el primer caso la voluntad entre las partes.

En España, en el sector privado, los contratos de arrendamiento de local es denominado técnicamente por la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** como **«arrendamiento para uso distinto del de vivienda»**. El **régimen aplicable** al arrendamiento de local, viene previsto en el **artículo 4.3 de la LAU**: *«Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.»*

El arrendamiento de local hay que diferenciarlo del **arrendamiento de industria**, ya que en este último el objeto del contrato será el arrendamiento de un negocio en marcha, es decir, el arrendador arrienda un doble elemento, por un lado cede el local como espacio físico y por otro cede todos los elementos que configuran el negocio como pueden ser el mobiliario, existencias, licencias de actividad, maquinaria, clientela, etcétera. Este sería el caso que nos ocupa para la concesión de este bar, con la sustancial diferencia de que la figura del arrendador es administración pública, que debe velar por intereses generales.

En resumen, es la voluntad de las partes lo que marca el canon de arrendamiento en locales de negocio o industria entre privados.

Si tenemos en cuenta normativa foránea que regula este tipo de contratos, también entre privados, encontramos el Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial que define tres métodos por medio de los cuales los propietarios y arrendadores de locales deberán establecer los cánones “justos de alquiler”.

Esta norma establece que el monto del alquiler lo determinarán arrendador y arrendatario aplicando uno de tres métodos, de común acuerdo: el Canon de Arrendamiento Fijo (CAF), el Canon de Arrendamiento Variable (CAV) y el Canon de Arrendamiento Mixto (CAM).

El CAV, o canon de arrendamiento variable, está vinculado con el monto bruto de ventas “previsible” realizadas por el arrendatario de establecimiento. El porcentaje oscilará entre *el 1 al 8% de la facturación anual prevista, si es un local de entretenimiento*, según esta norma.

Aunque estas normas legales se aplican para la regulación de contratos de arrendamiento de negocio en el sector privado, diferente al caso que nos ocupa, esta última puede servirnos de referencia, en alguna medida, para estimar el canon de una concesión, aunque no es normativa nacional. Por otra parte, es necesario destacar en este caso, que una de las partes integrantes de la relación contractual es el Ayuntamiento de Cabra (administración pública), que tiene en cuenta y fomenta valores de índole social, cultural y de desarrollo local.

Teniendo en cuenta lo anterior, hemos procedido a relacionar el canon con el volumen de ventas anual previsto para el primer año completo de explotación, partiendo de una investigación previa de los antecedentes de la explotación del bar y de las previsiones de ocupación media del Albergue (25%). Además de estos elementos, de índole puramente económica, se han tenido en cuenta otros factores como la revalorización de la infraestructura pública, la generación de empleo en la zona, la dinamización social, de desarrollo turístico del municipio, etc. Por otra parte, también se ha contemplado, el **factor riesgo** que asume el adjudicatario, sobre todo en el nuevo servicio de alojamiento, que no cuenta con antecedentes.

Por tanto, para el establecimiento del canon adecuado a esta concesión de la gestión del servicio de explotación del bar, del albergue y tienda, se han tenido en **cuenta los siguientes factores**:

- ✓ Rentabilidad moderada previsible de la explotación del bar-restaurante y del albergue, dado que este último es de nueva creación.
- ✓ Canon establecido por la concesión del bar-restaurante en años anteriores.
- ✓ Antecedentes: trayectoria anterior de la explotación del bar.
- ✓ Ubicación del bar y del nuevo albergue en el itinerario de la Vía Verde del Aceite con una afluencia consolidada de usuarios, lo que favorece su rentabilidad.
- ✓ Inexistencia de alojamiento en el itinerario de la Vía Verde, lo que implica un elemento de competitividad claro.
- ✓ Generación de empleo en el municipio.

- ✓ Ampliación de la oferta de servicios en la Vía Verde, lo que contribuye a consolidarla como producto turístico.
- ✓ Fomento del desarrollo turístico del municipio, pues se prevé que los alojados visiten el mismo.

Atendiendo a lo anterior y revisando el **canon propuesto de junio 2021 sería del 2,284% sobre la facturación bruta del primer año completo de explotación, es decir, del año 2023.**

Debido a la incertidumbre de las variables económicas para el futuro en la primera revisión se consideró prudente rebajar en 0,46 puntos el canon propuesto en junio 2021 para mantener una cuota de 500 euros mensuales que asegure la rentabilidad del negocio, que, incluso con este descenso, la Tasa Interna de Rentabilidad se situaba entonces en un 20,15% frente al 26,8% que quedaba en junio de 2021.

Ahora con esta segunda revisión el canon prácticamente quedaría igual, tansolo unas variaciones mínimas:

De esta manera el canon resultante sería el siguiente:

Año	IPC	Canon anual	Canon mensual
2023	0%	6004€	500€
2024	1,90%	6119€	510€
2025	1,90%	6235€	520€
2026	1,90%	6353€	529€
2027	1,90%	6474€	539€

(*) Se calcularían solo los meses que esté en funcionamiento

A este canon hay que aplicarle el IVA correspondiente.

Córdoba a 21 de noviembre del 2022.

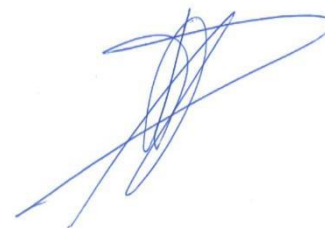
Estudio realizado por:



María Serrano García: Licenciada en Derecho



adeitur
Ramos y Serrano Consultoría S.L.
C.I.F.: B-56056864 - info@adeitur.com



Antonio Ramos Pemán: Licenciado en Ciencias Empresariales

Ramos y Serrano Consultoría S.L. NIF B56056864

ADEITUR CONSULTORÍA TURÍSTICA
Calle Cruz Conde, 14 (1º- Izquierda) – 14003 Córdoba
info@adeitur.com – www.adeitur.com - 696409384

OFITE

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA TURISMO, REGENERACIÓN, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL
Delegación Territorial en Córdoba

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE TURISMO, REGENERACIÓN, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL Delegación Territorial en Córdoba	
	16 AGO. 2019	
	Registro general 873/2805 Córdoba	2 Hora

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO.
AYUNTAMIENTO DE CABRA
D. FERNANDO PRIEGO CHACÓN
PLAZA DE ESPAÑA N.º 14
14940 CABRA (CORDOBA)

Fecha: 16/08/2019
N/Ref.: MRGL/srl
Asunto: Informe Proyecto

CABRA



013 000280620 A2F3

En base al artículo 34 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía, adjunto se remite **INFORME FAVORABLE** emitido por los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial relativo al siguiente establecimiento:

- Tipo de establecimiento: Hotelero
- Grupo: Pensión
- Modalidad: Rural
- Especialidad: Albergue
- Denominación: Albergue Turístico de la Vía Verde
- Ubicación: Avda. Góngora P.1-A
- Localidad: Cabra (Córdoba)
- Titular: Ayuntamiento de Cabra


EL JEFE DE SERVICIO DE TURISMO P. A

 D. José Serrano Gómez
 Delegación territorial
 CORDOBA



NA 00004301058

FIRMA



Ilmo. Ayuntamiento de
CABRA

21 AGO 2019

REGISTRO GENERAL

Entrada nº 07304

TIPO:	ESTABLECIMIENTO HOTELERO
GRUPO:	PENSIÓN
MODALIDAD:	RURAL
ESPECIALIDAD:	ALBERGUE
DENOMINACIÓN:	ALBERGUE TURÍSTICO DE LA VÍA VERDE
DOMICILIO:	AVDA. GÓNGORA P.1-A
LOCALIDAD:	CABRA (CÓRDOBA)
TITULAR:	AYUNTAMIENTO DE CABRA
EXPEDIENTE:	CLASIFICACION ADMINISTRATIVA

INFORME DE CLASIFICACION TURÍSTICA DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURISTICO

Con fecha 30 y 31 de julio de 2019, se ha recibido en el Registro de Entrada de esta Delegación Territorial, oficio del Ayuntamiento de Cabra, por el que se remite la siguiente documentación:

- Nota simple del Registro de la Propiedad de Cabra de la Finca registral de naturaleza urbana sita en Avda. Góngora P.1-A de Cabra.
- Certificado de que la finca registral de naturaleza urbana sita en Avda. Góngora P.1-A de Cabra no se encuentra en situación de división horizontal o figuras afines.
- Certificación municipal del informe del cumplimiento de la normativa urbanística del proyecto.
- CD-ROM con la documentación del Proyecto relativo a la reforma y ampliación para uso de Albergue Turístico de la Vía Verde del edificio sito en Avda. Góngora P.1-A de Cabra.

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de marzo de 2019, se recibió, en esta Delegación Territorial, mediante presentación electrónica general de la Junta de Andalucía, Proyecto relativo a la reforma y ampliación para uso de Albergue Turístico de la Vía Verde, el edificio sito en Avda. Góngora P.1-A de Cabra, al objeto de que por parte de esta Delegación se proceda a emitir informe de clasificación de establecimiento de alojamiento turístico de conformidad con lo establecido en el art. 16 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, con la siguiente documentación necesaria para la clasificación:

- Declaración Responsable para la clasificación del proyecto de establecimiento de alojamiento turístico.
- Memoria justificativa del cumplimiento del Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- Memoria justificativa del cumplimiento del Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros.
- Planimetría

Con fecha 25 de abril de 2019, se emitió por la Delegación de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, informe técnico desfavorable basado en lo siguiente:



- 1.- No se acompañaba la Certificación Municipal de adecuación de la normativa urbanística del establecimiento establecida en el artículo 16.2 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.
- 2.- Que según establece el art.42 de la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía, se permitirá la división horizontal o figuras afines a los establecimientos turísticos con categoría de cuatro estrellas. Por lo que habría de aportarse documento que acreditase que el establecimiento objeto del proyecto no estaría constituido en régimen de propiedad horizontal o figuras afines.
- 3.- Faltaba la justificación del cumplimiento de los siguientes requisitos del Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros:
 - Los requisitos comunes establecidos en el anexo 1.
 - Los establecimientos hoteleros deberán contar con un Plan de Autoprotección (art. 41).
 - Se le solicitaba la aclaración de la ubicación del depósito de agua potable debido a que en los planos recibidos no se podía ver claramente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- 1.- Son de aplicación al presente informe, la Constitución Española de 1978, el artº 71 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, aprobado por la Ley Orgánica 2/2007 de 19 de marzo, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y el Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.
- 2.- En particular, le es de aplicación el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros y el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y Turismo Activo.
- 3.- El artº 34.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, establece que las personas interesadas en la construcción, ampliación o reforma de un establecimiento de alojamiento turístico sujeto a clasificación administrativa presentarán ante el Ayuntamiento competente, junto con la solicitud de la licencia de obras, la documentación establecida reglamentariamente..... Por su parte el número 2 establece queLa Consejería competente en materia de turismo,.....comprobará la adecuación de la declaración responsable a la normativa turística reguladora de la clasificación aplicable al establecimiento proyectado.

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Cabra se emite **INFORME FAVORABLE DE CLASIFICACION TURÍSTICA DEL PROYECTO DE ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO** con el siguiente contenido:

TIPO: ESTABLECIMIENTO HOTELERO

GRUPO: PENSIÓN

MODALIDAD: RURAL

ESPECIALIDAD: ALBERGUE

Nº UNIDADES ALOJAMIENTO: 3 UD.ALOJAMIENTO – 2 MÚLTIPLES DE 8 PLAZAS Y 1 MÚLTIPLE DE 6 PLAZAS

CAPACIDAD ALOJATIVA: 22 PLAZAS



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE TURISMO, REGENERACIÓN, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Delegación Territorial en Córdoba

La documentación técnica, tanto gráfica como escrita recoge la justificación pormenorizada del cumplimiento del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros y del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y Turismo Activo, en particular se hace referencia a:

Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros

Artículo 30 Pensiones

Artículo 41 Plan de autoprotección

Artículo 43 Accesos

Artículo 47 Salubridad y potabilidad del agua

Anexo 1 Requisitos Mínimos Específicos para el Grupo de Hoteles

1. ZONA DE COMUNICACIONES

1.3 Escaleras

2. ZONA DE USUARIOS

2.1 Unidades de alojamiento

2.2 Baños o aseos de las unidades de alojamiento

2.3 Aseos generales

2.4 Vestíbulos, comedores y salones

3. ZONA DE SERVICIOS

3.1 Oficinas de plantas

4. GARAJE

5. INSTALACIONES Y SERVICIOS

5.1 Climatización, calefacción, refrigeración y agua caliente

5.2 Instalación telefónica

5.4 Servicio de recepción y conserjería

5.7 Servicio de restauración

5.10 Seguridad

Anexo 2 Requisitos Mínimos Específicos para el Grupo de Hostales

Anexo 3 Requisitos Mínimos Específicos para el Grupo de Pensiones

Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y Turismo Activo

Artículo 9 Definición

Artículo 11 Requisitos mínimos de infraestructura de los alojamientos turísticos en el medio rural

Artículo 12 Servicios mínimos



JUNTA DE ANDALUCÍA

**CONSEJERÍA DE TURISMO, REGENERACIÓN, JUSTICIA
Y ADMINISTRACIÓN LOCAL**

Delegación Territorial en Córdoba

Artículo 17 Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales

Anexo I Especialización de los establecimientos de alojamiento en el medio rural

2.Albergue

Anexo II Requisitos mínimos de infraestructura de alojamientos turísticos en el medio rural

Se advierte que el presente informe únicamente entra a valorar los aspectos y requisitos estrictamente turísticos para la clasificación del establecimiento, sin que ello suponga validación de otras normas urbanísticas o sectoriales.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente en Córdoba a 14 de agosto de 2019

LA INSPECTORA DE TURISMO Nº ID. 242



Fdo.: Asunción Ruiz Mateo

