

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Cabra**

Núm. 395/2021

El Alcalde de esta Ciudad, hace saber:

Que finalizado el plazo que en que ha permanecido sometida a información pública el ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA según documento emitido por la entidad "ADEL-TUR, Consultoría Turística y de Empresa", en fecha 26 de febrero de 2020, titulado "Informe Económico sobre la rentabilidad pre-

visible de la concesión del Bar - Restaurante de la Fuente del Río y del Canon aplicable", aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de octubre de 2020, sin que contra el mismo se hayan formulado reclamaciones ni sugerencias de clase alguna, dicho estudio se entiende definitivamente aprobado. Su texto completo es el que aparece en el Anexo al presente Edicto.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Firmado electrónicamente por el Teniente de Alcalde Delegado de turismo y Promoción Exterior.

Cabra, 4 de febrero de 2021. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Fernando Priego Chacón.

ANEXO

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA según documento emitido por la entidad "ADEITUR, Consultoría Turística y de Empresa", en fecha 26 de febrero de 2020, titulado "Informe Económico sobre la rentabilidad previsible de la concesión del Bar - Restaurante de la Fuente del Río y del Canon aplicable", del que se recogen más abajo, los datos contenidos en el mismo, actualizándose en lo relativo a las fechas, en las que se prevé que se desarrollará la gestión del servicio.

1. Objeto y justificación del estudio.

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

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

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

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

2. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la prestación, mediante concesión de servicios, de un servicio de restauración de titularidad de este Ayuntamiento, siendo éste susceptible de explotación económica por particulares.

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

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

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al

concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos.

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

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

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

4. Estudio de impacto ambiental.

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

INFORME ECONÓMICO SOBRE LA RENTABILIDAD PREVISIBLE DE LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO DEL BAR-RESTAURANTE DE LA FUENTE DEL RÍO Y EL CANON APLICABLE.

(Informe realizado por RAMOS Y SERRANO CONSULTORÍA, S.L. (ADEITUR), con domicilio fiscal en Avda. del Aeropuerto, 6 (Portal D, 4º), 14004 Córdoba y NIF B56056864, para el Ayuntamiento de Cabra (Córdoba), En Córdoba a 26 de febrero de 2020.)

CONTENIDOS

1. OBJETO DEL CONTRATO
2. ANTECEDENTES DEL CONTRATO
3. ANÁLISIS DEL ENTORNO TURÍSTICO EN EL QUE SE UBICA EL RESTAURANTE OBJETO DEL CONTRATO
4. CARACTERÍSTICAS DEL ESTABLECIMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN
 - 4.1 Ubicación
 - 4.2 Capacidad
 - 4.3 Clientela
 - 4.4 Temporalidad

5. VOLUMEN DE INGRESOS Y GASTOS ESTIMADOS POR LA EXPLOTACIÓN DEL BAR
6. PARÁMETROS A TENER EN CUENTA PARA EL CÁLCULO DEL CANON

1. OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del contrato es la concesión de la gestión del servicio del Bar-restaurante ubicado en el Paraje Natural de la Fuente del Río, propiedad del Ayuntamiento de Cabra, ubicado en Avda. Fuente del Río del municipio de Cabra.

Con esta concesión el Ayuntamiento persigue la adjudicación de este bar-restaurante para que sea explotado por profesionales del sector de la hostelería, satisfaciendo adecuadamente las necesidades de la población y dinamizando el emblemático espacio en el que se ubica, a través de una oferta gastronómica y de ocio de calidad.

El concesionario se retribuirá con los ingresos que obtenga de la explotación del restaurante y abonará al Ayuntamiento el correspondiente canon de explotación. El Ayuntamiento pondrá a disposición del concesionario, las instalaciones del bar, menaje, y mobiliario necesario para la explotación del servicio, no siendo imprescindible la realización por el concesionario de importantes inversiones que deba rentabilizar mediante su explotación, aunque sí deberá acometer algunas inversiones de menor índole. Deberá, no obstante, hacerse cargo de los gastos de mantenimiento, tributos y consumos derivados de la explotación del bar, así como el **riesgo operacional** en la explotación del servicio de forma diligente y profesional que permita un margen de beneficios.

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.

2. ANTECEDENTES DEL CONTRATO

El anterior adjudicatario del Bar-Restaurante de la Fuente del Río fue "LOS SERRANO SELECCIÓN GOURMET S.L.", teniendo el contrato una duración inicial de cinco años y admitiendo prórrogas por común acuerdo de ambas partes.

El canon que se estableció en la licitación anterior, con las mejoras aportadas por parte del adjudicatario, que sería abonado por trimestres adelantados quedó de la siguiente forma:

- 105 euros mensuales como mínimo durante el primer año
- 130 euros mensuales como mínimo durante el segundo año
- 155 euros mensuales como mínimo durante el tercer año
- 360 euros mensuales como mínimo durante el cuarto año
- 455 euros mensuales como mínimo durante el quinto año

El total para los cinco primeros años quedó establecido en 14.460 €, IVA excluido. Si se concediera una prórroga se estableció un canon de 455 euros mensuales ascendiendo a un total de 27.300 €, IVA excluido.

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

Si bien, el público preferente o clientela habitual no está integrado por la clase turística, si es conveniente aproximarnos al volumen de la demanda que puede llegar a la comarca de la Subbética y al municipio de Cabra.

Cabra pertenece a la Mancomunidad de la Subbética, situada en el sureste de la provincia de Córdoba, que cuenta con una trayectoria importante para el desarrollo del sector turístico y defiende una marca cada vez mejor posicionada.

La Subbética tiene una ubicación estratégica, 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. En pleno centro geográfico de Andalucía.

El viajero que llega a la Subbética se encuentra con una comarca llena de atractivos turísticos, como su Parque Natural y Geoparque, espacio protegido por la Junta de Andalucía en 1988 de gran riqueza paisajística y ecológica; la Vía Verde del Aceite, el embalse de Iznájar, sus cuatro D.O Protegidas (Vino y aceite), su patrimonio histórico-artístico, sus yacimientos arqueológicos, su artesanía, sus tradiciones populares... 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.

Respecto a la posición de la comarca de la Subbética en cuanto a oferta de alojamiento y estimación de turistas que la visitan, adjuntamos los siguientes cuadros:

	TOTAL ALOJAMIENTO		
	Establecimientos.	Habitaciones	Plazas
TOTAL CÓRDOBA	1.874	11.685	23.402
Capital	1.186 (36,71%)	6.521	13.202 (56,41%)
Provincia	688 (63,29%)	5.164	10.200 (43,59%)
<i>Campaña Sur</i>	52	519	950
<i>Valle del Guadiato</i>	69	489	927
<i>Guadajoz-Campaña Este</i>	27	170	422 (4,05%)
<i>Los Pedroches</i>	90	738	1.520
Subbética	330	2.019	4.027
<i>Alto Guadalquivir</i>	37	354	669
<i>Vega del Guadalquivir</i>	92	875	1.730

Fuente: INE. Elaboración ADEITUR. Datos de 2018

Como vemos la comarca de la Subbética cuenta con el mayor número de establecimientos de alojamiento, muy por encima de las demás.

OFERTA ALOJATIVA DE CABRA. AÑO 2019			
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
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
-	-	3	34
Subtotal Vivienda turística de alojamiento rural		3	34
TOTAL MUNICIPIO DE CABRA		22	496

Fuente: Registro de Turismo de Andalucía. (26 de febrero de 2020)

Por otro lado, tal como se aprecia en el cuadro anterior, Cabra representa el 12,31% de la capacidad alojativa del total de la Subbética (febrero 2020), según fuentes del registro de Turismo de Andalucía.

En la tabla siguiente podemos ver que el número de turistas que llegaron a Córdoba durante el año 2018, ascendió a más de **1.560.000 turistas**, entre la capital y provincia. De este total de turistas recibidos, un **58,8%** proceden de España, siendo el **41,2%** de procedencia extranjera. La provincia representa casi **un 20% del total de turistas que llegaron a Córdoba** (capital más provincia (en 2019 alcanza el 25)%). Por su parte, como podemos apreciar **la comarca de la Subbética, con 102.490 turistas, representa el 32,76% del total de turistas que vienen a la provincia, sin contar la capital, muy por encima del resto de comarcas.**

Tabla 1. nº de turistas que han pernoctado en establecimientos regulados de Córdoba.

TOTAL DEMANDA AÑO 2018	Viajero			Pernoctaciones			Índ. Pernoc
	TOTAL	Españoles	Extranjeros	TOTAL	Españoles	Extranjeros	
TOTAL CÓRDOBA	1.569.612	922.965	646.647	2.765.120	1.692.296	1.072.824	1,76
Capital	1.256.717	674.063	582.653	2.160.653	1.225.783	934.870	1,93
Provincia	312.895	248.902	63.994	604.468	466.514	137.954	
Campaña Sur	43.419	33.070	10.349	82.389	61.829	20.560	
Valle del Guadiato	25.477	20.037	5.440	50.634	38.473	12.160	
Guadajoz-Campaña Este	10.462	8.864	1.598	19.796	16.124	3.672	
Los Pedroches	42.232	34.681	7.550	81.314	64.340	16.974	
Subbética	102.490	82.604	19.886	202.115	156.663	45.452	
Alto Guadalquivir	24.218	19.073	5.145	45.857	35.307	10.550	
Vega del Guadalquivir	64.597	50.572	14.025	122.362	93.778	28.585	

TURISTAS EN 2018	TOTAL		Españoles		Extranjeros	
TOTAL CÓRDOBA	1.569.612	100%	922.965	58,80%	646.647	41,20%
Capital	1.256.717	80,07%	674.063	73,03%	582.653	90,10%
Provincia	312.895	19,93%	248.902	26,97%	63.994	9,90%
Campaña Sur	43.419	13,88%	33.070	13,29%	10.349	16,17%
Valle del Guadiato	25.477	8,14%	20.037	8,05%	5.440	8,50%
Guadajoz Campaña-Este	10.462	3,34%	8.864	3,56%	1.598	2,50%
Los Pedroches	42.232	13,50%	34.681	13,93%	7.550	11,80%
Subbética	102.490	32,76%	82.604	33,19%	19.886	31,07%
Alto Guadalquivir	24.218	7,74%	19.073	7,66%	5.145	8,04%
Vega del Guadalquivir	64.597	20,64%	50.572	20,32%	14.025	21,92%

En este espacio turístico Cabra destaca por contar con una gran variedad de atractivos turísticos, que se están poniendo en valor por parte del Ayuntamiento mediante el la interpretación, el equipamiento y la señalización de diferentes recursos. Así mismo el Ayuntamiento de Cabra ha realizado un esfuerzo de promoción de los atractivos del municipio, editando folletos turísticos e impulsando la realización de eventos culturales, para atraer a más visitantes.

Si aplicamos los ratios pertinentes, cruzando datos entre la oferta alojativa y el volumen de la demanda, recogida por el INE, podríamos deducir que en Cabra entran estimativamente unos 25.000 turistas al año, arrojando unas 50.000 pernoctaciones anuales (sin tener en cuenta los excursionistas).

Por otra parte, respecto al colectivo o **grupo preferente de clientes**, conformado por la **población del municipio**, Cabra cuenta, en 2018, de **20.417 habitantes**, distribuidos en tres núcleos de población: Cabra, Huertas Bajas y Gaena.

Rango de edades población. Cabra.IECA. 2018	Población
< De 20 años.	3.873
> De 65 años.	4.491
Entre 20 y 65 años	12.053
Población total	20.417

La población en edades comprendida **entre los 20 y 65 años** asciende a **12.053 personas**, que es el público o cliente objetivo prioritario de este bar-restaurante.

4. CARACTERÍSTICAS DEL ESTABLECIMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN

4.1. Ubicación

El Bar-restaurante se encuentra en un espacio de gran interés paisajístico que le ha valido diferentes catalogaciones como la de 'Bien de Interés Cultural' (B.I.C.) 'Sitio de Interés Natural' o 'Arboleda Singular'.

Cómo puede observarse en la imagen inferior más del 85% de los bares y restaurantes que se encuentran en la localidad de Cabra, se localizan en el Casco Urbano. Por su parte, tan sólo un 15% de estos establecimientos se ubican en localizaciones más alejadas del centro comercial del municipio, lo que se traduce, en líneas generales, en **una menor afluencia de visitantes y por lo tanto menores ingresos derivados de la explotación.**



4.2. Capacidad:

El Bar/Restaurante de la Fuente del Río cuenta con diferentes espacios para la atención

de clientes:

- **Salón:** con una capacidad de **100 plazas**. Se utiliza, preferentemente, para celebraciones, comidas de empresa, etc.
- Espacio de **mesas próximas a la barra** en el interior: cuenta 15 mesas con una capacidad de **60 plazas**. Estas mesas suelen acoger clientes durante los meses de otoño e invierno.
- **Terraza al aire libre:** cuenta con una capacidad aproximada de entre **180-200 plazas**. En los meses estivales tiene una afluencia muy importante todos los días de la semana, especialmente durante la noche.

Por lo tanto el Bar/Restaurante Fuente del Río cuenta con **340-350 plazas aproximadamente, entre los diferentes espacios.**

4.3. Clientela:

Los principales clientes prioritarios del Bar-restaurante Fuente del Río es la población del municipio de Cabra, especialmente los comprendidos entre las edades de 20 a 65 años (12.053 personas). No obstante, durante los meses de verano la afluencia de visitantes provenientes de municipios próximos, o municipios de la comarca, se ve incrementada.

Por su parte, los turistas y excursionistas practicantes de la Vía Verde, no suelen detenerse en este bar, dada la dificultad para acceder a él desde la misma.

Dentro de los clientes grupales, que demandan comidas de empresa y/o celebraciones, encontramos a colegios, hospital Infanta Margarita, Cooperativa, comidas de empresa, comuniones, etc.

4.4. Temporalidad:

Teniendo en cuenta los antecedentes en la explotación de este bar (analizados previamente para la realización de este informe) y que parte de su capacidad la tiene al aire libre, se pueden diferenciar dos temporadas en la explotación del bar-restaurante:

1. **Desde Semana Santa hasta el 8 de septiembre.** Es la temporada de mayor afluencia de clientes. Esta se concentra de forma muy notoria en los meses de junio, julio y agosto. En estos meses la terraza del local se suele ocupar en su totalidad. Desde Semana Santa hasta el 8 de septiembre el concesionario deberá abrir al público, **al menos, cinco días a la semana**, permitiéndole que cierre dos días como máximo. Dentro de los días de apertura obligada se incluirá, en todo caso, los fines de semana. En este periodo también se exige que los días declarados festivos permanezca abierto el establecimiento.
2. **Desde el 9 de Septiembre hasta Semana Santa** (otoño e invierno). El concesionario deberá abrir el establecimiento al público, **como mínimo dos días a la semana**, siendo obligatorio que permanezca abierto el fin de semana. Además, en este periodo, deberá abrir también los días declarados festivos.

5. VOLUMEN DE INGRESOS Y GASTOS ESTIMADOS POR LA EXPLOTACIÓN DEL BAR.

Aunque el bar contenga la dotación de mobiliario y equipamiento necesaria para realizar la actividad de hostelería, se estima contempla en este análisis económico la necesidad de realizar una pequeña inversión inicial, destinada a equipamientos de cocina y auxiliares: barbacoa, plancha, horno, lavavajillas de cocina y de barra, estanterías metálicas, 2 mesas de acero inoxidable y equipo informático. Por otro lado se prevé también una pequeña inversión en publicidad al inicio. Por tanto la inversión total estimada ascendería a 15.000€.

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 y los antecedentes de la explotación de este bar.

Estimación de Ingresos:

De esta manera se ha estimado un volumen anual de facturación el primer año completo de explotación de 250.012 € (año 2021). El 50% de estos ingresos, aproximadamente, se producen en los meses de junio, julio y agosto. En los meses de invierno y otoño la afluencia de clientes desciende de forma muy notoria, funcionando las 15 mesas cercanas a la barra, quedando el salón-comedor para celebraciones y comidas de empresa preferentemente.

A partir del segundo año de explotación se ha previsto un incremento de ventas que oscila entre el 3% y el 5%. Incremento justificado por la inversión en marketing realizada y por el boca a boca entre la población de Cabra.

Estimación de Gastos:

- Se han estimado unos **costes variables** que representan aproximadamente el 385 sobre ventas.
- En los **costes fijos** se han incluido gastos de seguro, asesoría, telefonía, canon, etc.
- **Recursos Humanos** necesarios.

Para determinar los recursos humanos necesarios (atención en barra, cocina y mesas) en la explotación del bar-restaurant Fuente del Río, se ha tenido en cuenta la temporalidad puesta de manifiesto en el apartado anterior y que afecta a este bar.

- Desde Semana Santa hasta Junio: Se prevé la contratación de 3 personas a tiempo completo.
- Para los meses de mayor afluencia de clientes (junio, julio y agosto) se estima la necesidad de contratar a nueve personas a tiempo completo, para prestar el servicio en condiciones idóneas (40 horas semanales).
- Desde 9 de septiembre hasta Semana Santa: se prevé la contratación de 3 personas, a tiempo parcial.

Teniendo en cuenta estas necesidades, en el estudio económico se ha establecido una media anual de 4 personas a jornada completa, durante todo el año

Por tanto, en el apartado gastos de personal del estudio económico se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- Un sueldo para la persona que gerencia, cuya cotización a la seguridad social será a través del régimen especial de trabajadores autónomos.
- Sueldo de tres camareros/as y una persona en cocina, todos a tiempo completo. Esta ratio es una media anual, pues habrá meses (otoño e invierno) en que solo se prevén tres contratos a tiempo parcial (camarero de mesa, de barra y cocinero), mientras que en los meses estivales las contrataciones se elevarían hasta nueve.

INVERSIÓN EN ACTIVOS NO CORRIENTES Y ACTIVOS CORRIENTES

Inversión Inicial			
Inmovilizado financiero Corto Plazo			
Fianzas a corto plazo	0		
Existencias Iniciales			
	2.000	tipo IVA	en especie
materias primas	2.000	0%	0%
mercaderías	0	0%	0%
otros aprovisionamientos	0	0%	0%
Almacén final del ejercicio anterior	0		
Realizable			
	3.045		
IVA soportado de inversiones iniciales	3.045		
IVA soportado pend. de devolución	0		
Cientes	0		
Tesorería Inicial / Disponible			
	1.455		
Total Inv. Inicial Activo Corriente			
	6.500		

Mobiliario	Importe	antigüedad	plazo amort.	amort. previa
Mobiliario oficina	0	-	8,00	-
Estanterías almacén, expositores	0	-	8,00	-
Otro mobiliario	12.500	-	4,00	-
Mobiliario	12.500	-	4	-
Gastos de Establecimiento		Importe		
Proyectos, visados, Licencias	0			
Tasas de apertura	0			
Publicidad de lanzamiento	1.500			
Otros gastos de 1º establecimiento	0			
Gastos de Establecimiento	1.500			
Inmovilizados Financieros L. P.		Importe		
Fianzas de locales	0			
Otras fianzas	500			
Inmovilizado Financiero L. P.	500			

BALANCES	abril de 2021	diciembre 2021	diciembre 2022	diciembre 2023	diciembre 2024	diciembre 2025
	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe
Activos No Corrientes	13500,00	10968,75	7593,75	4406,25	1281,25	500,00
Inmovilizado Material	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
Amort. Acum. Inmov. Material	0	(2.531)	(5.906)	(9.094)	(12.219)	(13.000)
Inmovilizado Inmaterial	0	0	0	0	0	0
Amort. Acum. Inmov. Inmaterial	0	0	0	0	0	0
Inmov. Financiero Largo Plazo	500	500	500	500	500	500
Activos Corrientes	6.500	7570,67	10543,21	17602,94	29863,40	44183,55
Inmov. Financiero Corto Plazo	0	0	0	0	0	0
Existencias	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Clientes	0	0	0	0	0	0
H.P. Pagos y retenciones IRPF	0	0	0	0	0	0
H.P. Deudora I. Sociedades	0	0	0	0	0	0
H.P. Deudora IVA	3.045	0	0	0	0	0
Tesorería	1.455	5.571	8.543	15.603	27.863	42.184
Total Activo	20.000	18.539	18.137	22.009	31.145	44.684
Patrimonio Neto	3.000	4.509	6.812	12.432	22.935	38.106
Capital Social	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Reservas	0	0	1.509	3.812	9.432	19.935
Crédito de accionistas	0	0	0	0	0	0
Subvenciones	0	0	0	0	0	0
Resultados pend. aplicación	0	1.509	2.304	5.620	10.503	15.171
	13492,75	10169,87	7214,43	4107,77	842,18	0,00
Pasivos No Corrientes	13.493	10.170	7.214	4.108	842	(0)
Acreedores L.P. Financieros	0	0	0	0	0	0
Otros Acreedores L.P.						
	3507,25	3860,94	4110,16	5469,30	7367,40	6577,35
Pasivos Corrientes	3.507	3.323	2.955	3.107	3.266	842
Acreedores C.P. Financieros	0	0	0	0	0	0
Crédito financiero C.P.	0	0	0	0	0	0
Proveedores	0	35	387	489	601	678
H.P. acreedora IVA	0	503	768	1.873	3.501	5.057
H.P. acreedora Imp. Soc./IRPF	0	0	0	0	0	0
Otros Acreedores C.P.	16.493	14.678	14.027	16.540	23.777	38.106
Total Recursos Permanentes	17.000	14.031	11.325	9.577	8.210	6.577
Total Recursos Ajenos	20.000	18.539	18.137	22.009	31.145	44.684
Total Patrimonio Neto y Pasivos						
Fondo de Maniobra	2.993	3.710	6.433	12.134	22.496	37.606

INFORME ECONÓMICO SOBRE LA RENTABILIDAD PREVISIBLE DE LA CONCESIÓN DEL BAR-RESTAURANTE DE LA FUENTE DEL RÍO Y EL CANON APLICABLE.

CUENTA DE RESULTADOS ESTIMATIVA A CINCO AÑOS

Conceptos	2021	% / Ventas	2022	% / Ventas	2023	% / Ventas	2024	% / Ventas	2025	% / Ventas
Ingresos por ventas	188.000	100,0%	250.012	100,0%	264.651	100,0%	283.126	100,0%	297.783	100,0%
Imputación de subvenciones	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Ingresos	188000	100,0%	250012	100,0%	264651	100,0%	283126	100,0%	297783	100,0%
Costes variables (directos)	71.900	38,2%	96.067	38,4%	101.677	38,4%	108.775	38,4%	114.406	38,4%
s/Ventas	116100	61,8%	153946	61,6%	162974	61,6%	174351	61,6%	183377	61,6%
Gastos de Personal y Seg. Social	61.200	32,6%	84.864	33,9%	88.259	33,3%	91.789	32,4%	95.460	32,1%
Seguridad Social	17.424	9,3%	24.065	9,6%	24.930	9,4%	25.827	9,1%	26.759	9,0%
Otros Gastos Fijos	32.090	17,1%	37.709	15,1%	38.464	14,5%	39.233	13,9%	40.018	13,4%
Dotación Amortizaciones	2.531	1,3%	3.375	1,3%	3.188	1,2%	3.125	1,1%	761	0,3%
Total Gastos	113245	60,2%	150014	60,0%	154840	58,5%	159974	56,5%	163018	54,7%
Explotación										
Res. antes Int. e Imp. (BAI)	2655	1,5%	3932	1,6%	8134	3,1%	14377	5,1%	20359	6,8%
Ingresos Financieros	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Gastos Financieros	843	0,4%	860	0,3%	641	0,2%	373	0,1%	131	0,0%
Resultado Financiero	-843	-0,4%	-860	-0,3%	-641	-0,2%	-373	-0,1%	-131	0,0%
Res. antes Impuestos (BAI)	2011	1,1%	3072	1,2%	7493	2,8%	14004	4,9%	20228	6,8%
Impuesto de Sociedades	503	0,3%	768	0,3%	1.873	0,7%	3.501	1,2%	5.057	1,7%
Resultado Neto	1.508	0,8%	2.304	0,9%	5.620	2,1%	10.503	3,7%	15.171	5,1%

6. PARÁMETROS A TENER EN CUENTA PARA EL CÁLCULO DEL CANON

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% 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, partiendo de una investigación previa de los antecedentes de la explotación del bar, teniendo en cuenta la moderada rentabilidad prevista. Pero, además de este parámetro, de índole puramente económica, se han tenido en cuenta otros factores como la revalorización de la infraestructura pública, la generación de empleo, dinamización social, el desarrollo turístico, etc. También se ha tenido en cuenta, el **factor riesgo** que asume el adjudicatario con la explotación de este bar.

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

- Rentabilidad moderada previsible de la explotación del bar.
- Competencia existente en el municipio
Canon establecido por esta concesión en años anteriores.
- Antecedentes: trayectoria anterior de la explotación del bar.
- Ubicación del bar en una zona de valor natural, pero relativamente alejada del casco urbano.
- Generación de empleo en el municipio.
- Ampliación de la oferta de ocio y cultura para la población.
- Fomento del desarrollo turístico del municipio.

Teniendo en cuenta que una de las partes que intervienen en la concesión del servicio es administración pública, partiendo de las moderadas estimaciones de rentabilidad recogidas en el estudio económico y de los parámetros señalados anteriormente, se propone un canon que asciende a la cuantía **de 200 € mensuales para los dos primeros años** de explotación, lo que supone un canon anual de **2.400 €**.

Esta cantidad representa el 1,2% sobre el volumen de ventas total del primer año de explotación (2021), y el 0,9% respecto de las ventas previsibles del año 2022.

A partir del segundo año de explotación, es decir, para el año 2023, año 2024 y año 2025, es coherente que este Canon se viera incrementado en 5% anual, hasta la finalización del quinto año de explotación. Incremento relacionado con el aumento previsible de ventas anuales por la explotación.

AÑO	CANON MENSUAL	CANON ANUAL
2023	210 €	2.520 €
2024	220,5 €	2.646 €
2025	231,5 €	2.778 €

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR EL TENIENTE DE ALCALDE
DELEGADO DE TURISMO Y PROMOCIÓN EXTERIOR