

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Cabra**

Núm. 3.950/2020

El Alcalde de esta Ciudad, hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de octubre de 2020, según resulta del acta y a reserva de su aprobación, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Aprobar inicialmente el 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 y cuyo tenor literal aparece como anexo al presente anuncio.

SEGUNDO: Someter el Expediente a Información Pública y Audiencia a los interesados por el plazo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

TERCERO: En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el presente estudio quedando facultado expresamente el Sr. Alcalde-Presidente para su publicación y ejecución.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Cabra, 2 de diciembre de 2020. 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 |
| <i>Subbética</i> | 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 | Espanoles | Extranjeros | TOTAL | Espanoles | 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 | 1,72 |
| Provincia | 312.895 | 248.902 | 63.994 | 604.468 | 466.514 | 137.954 | 1,93 |
| 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 | | Espanoles | | 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 pernотaciones 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-restaurant.

4. CARACTERÍSTICAS DEL ESTABLECIMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN

4.1. Ubicación

El Bar-restaurant 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 | 0 | | |
| 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 1 ^{er} 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 |
| | 17.000 | 14.031 | 11.325 | 9.577 | 8.210 | 6.577 |
| Total Recursos Permanentes | | | | | | |
| 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% | 781 | 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. (BAII) | 2855 | 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 | 1.509 | 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 previsible 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 € |