



**AYUNTAMIENTO DE  
TEVERGA**  
Valles del Oso - ASTURIAS

Teléfono : 985 76 42 02  
Fax: 985 76 44 42  
33111 – TEVERGA  
web: [www.aytoteverga.org](http://www.aytoteverga.org)  
correo electrónico: [registro@aytoteverga.org](mailto:registro@aytoteverga.org)

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN  
DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE APARTAMENTOS RURALES PROPIEDAD  
MUNICIPAL: ENTRAGO, VILLAMAYOR Y DOS EN CARREA**





## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE SERVICIOS DE APARTAMENTOS RURALES PROPIEDAD MUNICIPAL: ENTRAGO, VILLAMAYOR Y DOS EN CARREA

### 1. Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios del albergue municipal, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión de servicios de apartamentos rurales propiedad municipal: Entrago, Villamayor y dos apartamentos en Carrea, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

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

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

El contenido de dicho Estudio, por analogía, será el establecido en el artículo





247.2 de la LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras.

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

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

La contratación de la concesión de servicios de apartamentos rurales propiedad del Ayuntamiento de Teverga: Entrago, Villamayor y dos en Carrea se considera objeto de un estudio de viabilidad por las siguientes razones:

- Se trata de un servicio que lleva funcionando 20 años y actualmente se encuentra funcionando mediante un contrato que termina el próximo día 27 de abril.
- Incentivar la recuperación de viviendas tradicionales en desuso para uso turístico, evitando el deterioro del patrimonio arquitectónico.
- Impulso de unos servicios complementarios a la actividad agrícola y ganadera.
- Detener la creciente despoblación del espacio rural mediante la creación de empleo tanto directo en la propia actividad turística como indirecto en otras ocupaciones relacionadas con ella.
- Desarrollar un turismo de naturaleza integrado en el ámbito rural, respetuoso con el medio ambiente y favorecer el intercambio entre la cultura urbana y la rural.

## **2. Finalidad y justificación del servicio.**

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios de alojamientos rurales de propiedad municipal de los siguientes servicios de titularidad o competencia de esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares.





# AYUNTAMIENTO DE TEVERGA

Valles del Oso - ASTURIAS

Teléfono : 985 76 42 02  
Fax: 985 76 44 42  
33111 – TEVERGA  
web: [www.aytoteverga.org](http://www.aytoteverga.org)  
correo electrónico: [registro@aytoteverga.org](mailto:registro@aytoteverga.org)

En primer lugar debemos destacar los cambios que ha habido en el comportamiento del consumidor turístico que beneficia al turismo en entornos rurales como Teverga. Entre estas podemos destacar las siguientes:

1. Hay un cambio de valores en la sociedad actual que tiende, por ejemplo, a considerar más los aspectos ecológicos. Este desarrollo de una conciencia medioambiental no sólo supone una preocupación por el entorno, sino que implica la elección de destinos menos masificados y más rurales, donde el turista busca entablar relaciones y, lo que es más importante, integrarse en el medio; se busca una calidad de vida que cada vez se echa más de menos en las ciudades y que se ha convertido en una de las principales motivaciones del viaje. Esta característica que define a muchos de los turistas actuales, es el origen principal del desarrollo del turismo rural.

2. Los turistas actuales muchas veces demandan en un mismo viaje actividades diferentes entre sí, generando por tanto también empleos indirectos como es el turismo activo, turismo de observación, etc; es aquí donde el turismo rural ofrece mayores posibilidades que el típico turismo de masas de toda la vida como es el de sol y playa.

3. El consumidor turístico actual fragmenta más las estancias a lo largo del año, teniendo varios periodos de vacaciones más cortos en lugar de uno sólo muy largo como solía ser antes. Esto ha supuesto un incremento de las salidas en fines de semana, puentes, Semana Santa o Navidades. Todo esto hace que las pernoctaciones de una o dos noches se hayan convertido en una de las principales maneras de hacer turismo, y al tener menos tiempo, lo que favorece mucho al turismo rural.

4. El turista actual es más activo e independiente y, en muchos casos, a través de los viajes busca reafirmar su personalidad, por lo que busca un tipo de viaje y actividades distintas a las de las masas, reclamando productos distintos, destinos alternativos y servicios a medida. En resumen podríamos decir que los turistas actuales muchas veces diseñan sus propias vacaciones, y aquí es donde el turismo rural es de lo más solicitado.

Con el se pretende cubrir la demanda de alojamiento de turismo rural en entidades poblacionales en la que no existe ningún alojamiento rural o no pasan de dos alojamientos rurales y además sirve de ejemplo a otros titulares de casas tradicionales en desuso de acuerdo con las siguientes necesidades:

- Dar a conocer el territorio y sus características medioambientales, etnográficas, naturales, culturales a distintas familias o grupos de amigos
- 





- Se da a conocer a los recursos medioambientales, culturales de nuestro territorio.
- Información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local.
- Promoción del tiempo libre.

La concesión tendrá por objeto la gestión de la explotación del servicio de apartamentos rurales propiedad municipal: Entrago, Villamayor y dos apartamentos rurales en Carrea para los que el concesionario establecerá unas tarifas oportunas dentro de los límites que en este sentido estipule la normativa. Así mismo le corresponde al concesionario la apertura, conservación y mantenimiento de los edificios destinados a apartamentos rurales: Entrago, Villamayor y dos apartamentos en Carrea.

El concesionario se retribuirá con los ingresos que obtenga de la explotación, y abonará al Ayuntamiento el correspondiente canon de explotación que se estipule en la licitación. Para ello el Ayuntamiento, pondrá a disposición del concesionario, las instalaciones, menaje, y mobiliario necesario para la explotación del servicio, no estando previsto la realización obligatoria por el concesionario de inversiones que deban rentabilizar mediante la explotación, sin perjuicio de los gastos de mantenimiento, conservación, tributos y consumos derivados de la explotación, así como el riesgo operacional en la explotación del servicio de forma diligente y profesional que permita un margen de beneficios superior a los costes de producción, gastos corrientes y pago del canon concesional.

Además, y con el fin de garantizar la correcta prestación de los servicios enumerados, no se prevé la asunción por parte del concesionario de ninguna inversión.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, BOPA Núm 156, 6 de julio de 2001, BOE núm 203 de 24 de agosto de 2001 Ref BOE -A-2001-16538 Texto consolidado última modificación 24/12/2010 así como el Decreto 143/2002, de 14 de noviembre Alojamiento de Turismo Rural.

### **3. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas 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.

Así, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada en las siguientes ventajas cuantitativas y cualitativas:

1.- El Ayuntamiento es propietario de las instalaciones de apartamentos rurales donde presta el servicio, actualmente mediante una empresa concesionaria y es necesario volver a sacar a licitación los apartamentos rurales de propiedad municipal: Entrago, Villamayor y dos en Carrea. El Ayuntamiento no dispone de personal necesario para desempeñar la gestión del mismo. Por otra parte la normativa impide que la oferta de empleo pública se adecue para dar cobertura al personal necesario.

2.- La transferencia del riesgo operacional hacia una empresa especializada en la prestación de este tipo de servicios permite al Ayuntamiento que la actividad se siga realizando con las garantías necesarias y minimiza el impacto que pudiera derivarse de la gestión propia por las variaciones en la demanda.

#### **4. Previsiones sobre la demanda de uso.**

La actividad de alojamiento, hostelería, restauración, puede definirse como a la actividad social y turística realizada en el espacio rural y compuesta por una oferta integrada de ocio, esparcimiento y entretenimiento, que se caracteriza por el contacto con el entorno natural y facilita la interrelación con la sociedad local a través de la cual se gestiona. Esta doble finalidad es considerada como una estrategia relevante por su contribución al





arraigo de la población, a la creación de empleos, y en definitiva, a la promoción del desarrollo socioeconómico de las zonas rurales.

Por otro lado, responde así mismo, al creciente interés por el patrimonio natural y la cultura rural, por parte de aquellos que viven en zonas urbanas atrayendo cada vez a más personas. La adecuación y mantenimiento de los recursos sociales, de ocio, esparcimiento y turísticos existentes en cada territorio, genera sinergias y actividad económica en las zonas rurales.

Por último, se puede constatar en la actualidad una preocupación por parte de las administraciones públicas y diversos agentes socioeconómicos en la promoción del turismo rural.

En el siguiente gráfico se muestra el grado de ocupación de los alojamientos de turismo rural. Puede comprobarse que los meses de mayor ocupación coinciden con los periodos estacionales primaveral y estival, donde la ocupación, en los meses de junio, julio y agosto, alcanzan los picos más altos llegando prácticamente a la ocupación completa durante todos los días del mes.

## GRADO DE OCUPACIÓN ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL. Fuente. INE





# AYUNTAMIENTO DE TEVERGA

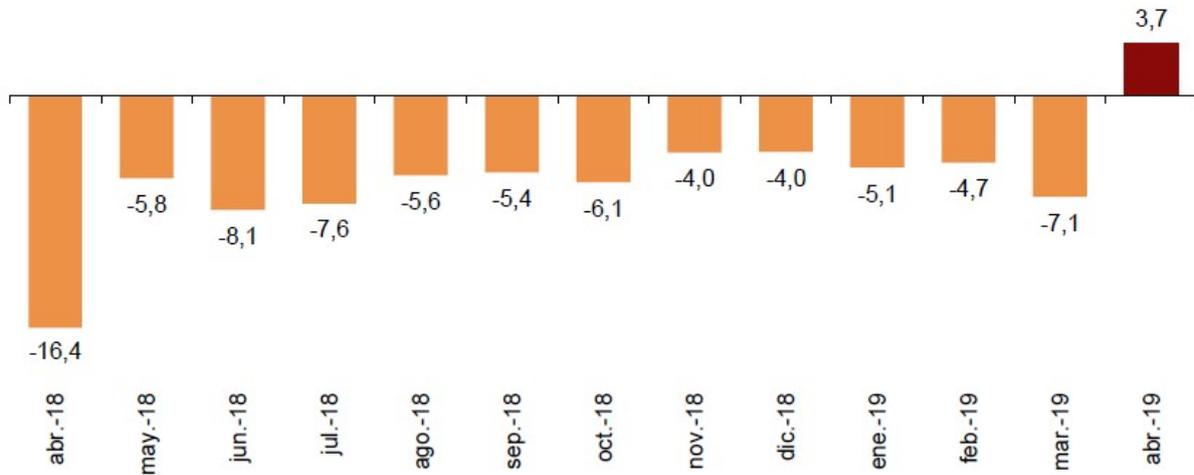
Valles del Oso - ASTURIAS

Teléfono : 985 76 42 02  
Fax: 985 76 44 42  
33111 – TEVERGA  
web: [www.aytoteverga.org](http://www.aytoteverga.org)  
correo electrónico: [registro@aytoteverga.org](mailto:registro@aytoteverga.org)

## 1. Viajeros, pernoctaciones y estancia media según comunidades y ciudades autónomas

Comunidades y ciudades autónomas	Viajeros			Pernoctaciones			Estancia media
	Total	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Total	Residentes en España	Residentes en el extranjero	
<b>TOTAL</b>	107.841	72.961	34.880	279.004	188.996	90.008	2,7
Asturias, Principado de	416	327	89	967	822	145	2,7

## Tasa de variación anual de pernoctaciones Porcentaje



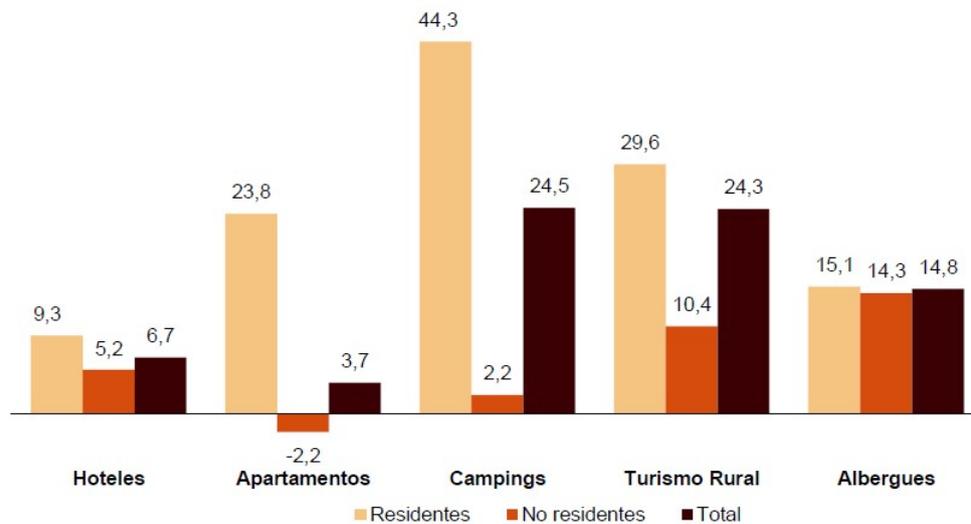
Fuente: INE





## Tasas de variación anual de pernотaciones en alojamientos turísticos colectivos

Porcentaje



Las actividades relacionadas con el turismo rural, así como el turismo activo es un nuevo tipo de turismo cuya motivación principal del viaje es la realización de actividades turísticas en ambientes rurales/naturales, estas actividades pueden consistir en la simple contemplación y observación de la naturaleza tales como el ecoturismo o turismo ecológico, o bien de actividades que involucran deporte físico por parte de los participantes y cierto grado de riesgo controlado como ocurre con el turismo - aventura, contribuyendo en definitiva, a la promoción del desarrollo socioeconómico de las zonas rurales.

La principal ventaja de este tipo de turismo es que ofrece la posibilidad de descubrir el lugar que visitamos de una forma diferente mientras se practica una actividad deportiva. El turista deja de ser un observador y pasa a formar parte del entorno y mezclarse en él a través del deporte.

El turismo cuyos destinatarios principales son público infantil y juvenil, en menor medida público familiar va desde la participación en actividades deportivas, por ejemplo recorrer en bicicleta senderos y pasos de montaña, piragüismo o adentrarse en cuevas y practicar escalada. En todas ellas el medio natural es el protagonista.

Nuestro territorio, Teverga y los Valles del Oso son ejemplo a nivel regional de este tipo de actividades al aire libre utilizando con emblema **la Senda del Oso**, uno de los motores de crecimiento del turismo rural y de aventura en Teverga a nivel local, comarcal y regional.





Además nuestro territorio también cuenta con **el Parque de la Prehistoria**, un referente museístico a nivel regional, un proyecto original e inédito en el ámbito europeo. Se trata de un equipamiento cultural que tiene como objetivo dar a conocer el arte del Paleolítico Superior en Europa. En él se ha reunido una importante muestra de dichas manifestaciones artísticas por medio de reproducciones facsimilares de significativos conjuntos parietales. El Parque es, en definitiva, una muestra de otra era, un lugar para conocer el pasado y comprender la evolución del hombre, al mismo tiempo que descubrir el origen del arte.

Además cuenta con **la Colegiata de Teverga** San Pedro de Teverga tiene su origen en el estilo románico primitivo del siglo XI, aunque se desconoce con exactitud la fecha de su fundación. El templo presenta planta basilical dividida en tres naves cubiertas con bóvedas de cañón, cabecera rectangular dividida en tres capillas mediante dos arcos y porche o nártex a los pies, donde se sitúa la torre campanario erigida en el siglo XVIII. En el interior, el porche se encuentra dividido en tres naves con dos columnas centrales muy anchas y bajas, y sus bóvedas quedan sustentadas por otras cuatro arrimada a ambos lados, con toscos capiteles cúbicos las centrales.

La decoración de estos capiteles es tosca: temas vegetales tallados a bisel, hombres y animales muy planos y temas geométricos. Desde el punto de vista iconográfico son más interesantes los correspondientes a las naves: figuras humanas, cuadrúpedos con cabeza de oso, hombres barbados en actitud de lucha, hombres con cabeza de oso o perro, etc.

El cuerpo de la iglesia es muy elevado, los arcos fajones sobre pilares, descansan en grandes columnas con capiteles distintos a los modelos tardíos del prerrománico.

La decoración exterior es muy interesante: cornisa ajedrezada y canecillos zoomórficos aparecen por primera vez como decoración específica del románico.

Unidos a la Colegiata están la casa abacial y el claustro, terminados de construir en 1670, según la inscripción de una columna. Esta iglesia fue restaurada en 1981 y 1990 por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. En la sacristía de la iglesia existe un museo en el que destacan los cadáveres momificados del Marqués de Valdecarzana y de su hijo Pedro de Miranda, el abad de la Colegiata desde 1690 a 1720.





**Cueva Huerta.** Cueva Huerta es una de las mayores cavidades asturianas con aproximadamente unos 14,5km de longitud y está situada en el desfiladero de Estrechura, a escasos kilómetros del Parque de la Prehistoria.

Declarada Monumento Natural en el año 2002, tanto por sus dimensiones como por su complejidad hidrogeológica y biológica, es un espacio de enorme interés geomorfológico, espeleológico, destacando por la presencia de importantes colonias hibernantes de murciélagos, un quiróptero recogido en el catálogo de especies amenazadas.

Cercana al núcleo de población de Fresnedo, la entrada principal se localiza a una cota de 650 metros en el gran sumidero del río Páramo o Valdesampedro. Las galerías se organizan en tres niveles principales: uno inferior activo y permanentemente inundado, otro intermedio activo, pero sin caudal durante el estiaje y el nivel superior que constituye la mayor parte del desarrollo practicable.

Es frecuente que todos los murciélagos de un área muy ampliada formen parte de una única población y realicen desplazamientos migratorios hasta otros refugios de hasta 50 kilómetros.

Hay una visita guiada que se desarrolla por una pasarela de madera con un recorrido aproximado de 300 metros, apta para todo el mundo, la única dificultad que tiene es subir y bajar escaleras.

- Duración: 50 minutos.
- Dificultad: fácil.
- No es necesario ningún tipo de calzado ni de ropa especial, tan solo que sea cómoda y nos permita movernos con facilidad.

Junto a estos cuatro grandes recursos turísticos, Teverga posee numerosos recursos culturales, naturales y patrimoniales que hacen que muchos visitantes que eligen Asturias como su destino vacacional, visiten Teverga y los Valles del Oso.

Hoy en día cuando planificamos nuestro el tiempo libre, se buscan otras alternativas que presente la posibilidad de ofrecer actividades diferentes. Se puede decir que las actividades deportivas, actividades culturales y naturales son uno de los elementos que pueden hacer más atractivo nuestro destino frente a otros lugares que no puedan ofrecer dichas características. **Por tanto, este tipo de actividades junto con el alojamiento**





**de de turismo rural (apartamentos rurales o casas de aldea) como producto turístico son un factor clave para un destino que atrae cada vez más al turismo.**

Por último, se puede constatar en la actualidad una preocupación por parte de las administraciones públicas y diversos agentes socioeconómicos en la promoción del turismo rural.

El turismo rural en Asturias es un sector en crecimiento constante.

Los turistas realizan durante su estancia en Asturias diversas actividades entre las que destaca de manera especial la de visitar pueblos y lugares de costa así como las visitas a monumentos, equipamientos y espacios singulares, mencionados por un 68,5% y un 51,6% respectivamente.

Este tipo de alojamiento de turismo rural sus principales clientes son público joven que disfruta del tiempo libre y de sus vacaciones en familia o con amigos.

**VISTANTES PARQUE DE LA PREHISTORIA .**

VISITANTES 20.299

USUARIOS 48.287 TIPOLOGÍA

Grupos: 33,37 % Individuales: 66,63 %

Adultos: 38,13 % Niños: 61,87 %

PROCEDENCIAS Y PRINCIPALES ORÍGENES

Regional: 52,77 % Nacional: 41,28 % Internacional: 5,95 %

Gijón, Oviedo y Avilés Madrid, Castilla y León y Galicia Francia, Alemania y Reino Unido

A todo este debemos sumar que existen en el municipio cinco empresas de turismo activo que trabajan con grupos que podrían ser potenciales clientes del albergue.

La demanda de uso del servicio de alojamientos de turismo rural se fundamenta en la demanda turística, educacional, ambiental con la que cuenta el municipio y su zona de influencia.

Para analizar la demanda del servicio nos basaremos en la afluencia de usuarios al mismo y las posibilidades de desarrollo de nuestro municipio. No existen datos fiables para cuantificar exactamente el número de visitantes a nuestro municipio. Si podemos disponer de datos de la Comarca del Camín Real de la Mesa de la que Teverga forma parte y que pueden ser potenciales clientes del albergue.

**Cuantitativa**

- ✓ **La estimación de la demanda turística actual en el Camín Real de la Mesa es de 130.000 turistas** (40.000 turistas que utilizan alojamiento hotelero,





# AYUNTAMIENTO DE TEVERGA

Valles del Oso - ASTURIAS

Teléfono : 985 76 42 02  
Fax: 985 76 44 42  
33111 – TEVERGA  
web: [www.aytoteverga.org](http://www.aytoteverga.org)  
correo electrónico: [registro@aytoteverga.org](mailto:registro@aytoteverga.org)

50.000 que utilizan alojamiento privado, y 40.000 excursionistas), cifra que representa el 2,4% del total de turistas que visitaron el Principado en el año 2004.

## Cualitativa

- ✓ Estacionalidad marcada con dos picos coincidentes con los grandes periodos vacacionales, uno en julio-agosto-septiembre coincidiendo con los meses de verano, y otro en el mes de abril coincidiendo con Semana Santa. La mayor estacionalidad la tienen los campamentos turísticos, seguidos de los establecimientos de turismo rural, apartamentos turísticos y hoteles.
- ✓ No existen datos cualitativos sobre la demanda para la COMARCA, a efectos de la planificación en marketing se consideran algunos datos cualitativos de la demanda turística del Principado de Asturias:
- ✓ El 18% de los turistas del Principado son los propios residentes en el Principado (Turismo Interno), en la CCRM se intuye que el turismo interno tendrá más importancia.
- ✓ Del 82% restante es turismo receptor, del cual el 76% es de procedencia nacional y el 6% proviene del extranjero.
- ✓ Los tres principales mercados emisores al Principado son: Madrid (20% aprox.), Castilla-León (13% aprox.) y País Vasco (11% aprox.).
- ✓ Según los datos recogidos en los distintos puntos de información de la COMARCA, aproximadamente el 85% de los visitantes que realizan consultas son de procedencia nacional, de los cuales la mitad viene de la región de Asturias, siendo otras comunidades emisoras importantes la de Madrid, Castilla y León, Galicia, País Vasco, Cataluña y Valencia

## PERNOCTACIONES POR MESES ASTURIAS (2016 – 2017)

	2016	2017	
<b>ENERO</b>	10.590	10.930	3,2%
<b>FEBRERO</b>	10.523	14.022	33,3%
<b>MARZO(*)</b>	54.409	18.876	- 65,3%
<b>ABRIL(*)</b>	22.231	84.360	279,5%
<b>MAYO</b>	32.356	39.610	22,4%
<b>JUNIO</b>	52.622	64.917	23,4%
<b>JULIO</b>	178.719	200.837	12,4%
<b>AGOSTO</b>	270.219	304.655	12,7%
<b>SEPTIEMBRE</b>	68.944	99.442	44,2%
<b>OCTUBRE</b>	45.261	52.127	15,2%
<b>NOVIEMBRE</b>	14.653	17.412	18,8%





# AYUNTAMIENTO DE TEVERGA

Valles del Oso - ASTURIAS

Teléfono : 985 76 42 02  
Fax: 985 76 44 42  
33111 – TEVERGA  
web: [www.aytoteverga.org](http://www.aytoteverga.org)  
correo electrónico: [registro@aytoteverga.org](mailto:registro@aytoteverga.org)

**DICIEMBRE**            30.269            50.731            67,6%

Fuente: INE. Datos definitivos

(\*): Efecto Semana Santa

De acuerdo con los datos facilitados del Instituto Nacional de Estadística Asturias crece en Turismo año tras año por lo que se considera que los alojamientos de turismo rural (Entrago, Villamayor y Carrea) en Teverga con una gestión y promoción adecuada sería un negocio viable teniendo en cuenta que los datos en turismo se incrementan en Asturias y nuestra comarca es una comarca de visita obligada en Asturias, donde Teverga es un referente a nivel regional y nacional con los recursos como la senda del oso o el Parque de la Prehistoria.

La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio o del trato suministrado. En todo caso cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación.

Teniendo en cuenta las limitaciones expuestas, se plantea un único escenario de demanda del servicio, dado que con previsiones conservadoras se obtiene una rentabilidad aceptable del servicio en esta concesión.

Se va a realizar una estimación de ventas en función de un escenario de ocupación:

Ocupación del 40% durante los fines de semana, considerando los fines de semana de viernes a domingo.

Ocupación del 80% durante puentes y fiestas nacionales.

Ocupación del 90% en Semana Santa y el mes de agosto.

Ocupación del 40% los meses de mayo y junio.

Ocupación del 50% los meses de julio, septiembre

Ocupación de un 5% durante el resto de meses

Actualmente dichos alojamientos de turismo rural (Entrago, Villamayor y Carrea) que presentan en total 20 plazas de alojamiento a las que debemos añadir las plazas de alojamiento en camas supletorias.

Se estiman unas tarifas de precios:





# AYUNTAMIENTO DE TEVERGA

Valles del Oso - ASTURIAS

Teléfono : 985 76 42 02  
Fax: 985 76 44 42  
33111 – TEVERGA  
web: [www.aytoteverga.org](http://www.aytoteverga.org)  
correo electrónico: [registro@aytoteverga.org](mailto:registro@aytoteverga.org)

Alojamiento	Capacidad	Precio. Temporada baja	Precio Temporada alta.
1 Entrago	Seis +3 supletorias	100 €	120 €
2 Villamayor	Dos +2 supletorias	50 €	60 €
3 Dos apartamentos Carrea	5 plazas cada uno	60 €+60 €	75 €+75 €

Así, se parte de la diferenciación de sub-periodos en función del nivel de ingresos a obtener y correlacionados con las temporadas de mayor afluencia estimando una apertura anual de 330 días (11 meses).

Se trata de los ingresos calculados en el primer año de concesión, proveyendo que en los años siguientes se incremente el volumen de negocio y así progresivamente quedando los ingresos según la tabla que se muestra a continuación.

## PREVISIÓN DE INGRESOS EN EL PRIMER AÑO POR MESES

	ENERO	FEBR.	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPT.	OCT.	NOV.	DIC.	
ENTRAGO	200	400	400	880	1200	1200	1800	3240	1800	1200	880	880	
VILLAMAYOR	100	200	200	440	600	600	900	1620	900	600	440	440	
CARREA	120	240	240	540	720	720	1125	2025	1125	720	540	540	
CARREA	120	240	240	540	720	720	1125	2025	1125	720	540	540	
<b>T. INGRESOS</b>	<b>540</b>	<b>1080</b>	<b>1080</b>	<b>2400</b>	<b>3240</b>	<b>3240</b>	<b>4950</b>	<b>8910</b>	<b>4950</b>	<b>3240</b>	<b>2400</b>	<b>2400</b>	

A los ingresos estimados del primer año, se le hace una estimación de incremento de negocio de un 5% cada anualidad, resultando la siguiente previsión de ingresos:

AÑO	INGRESOS.
AÑO1	38.430 €
AÑO2	40.351,5 €
AÑO3	42.369,07 €
AÑO4	44.487,53 €
AÑO5	46.711,9 €





- Previsión de Resultados.

Con una promoción adecuada, una explotación diligente, una atención personalizada, al público en general, una oferta de servicios, incluidas comidas y cenas, almuerzos populares, y servicios de alimentación saludable y asequible, **la explotación de servicio cubre los costes de esta, más un margen normal de beneficios, que permiten la retribución de dos autónomos.**

#### **5. Riegos operativos y tecnológicos y duración de la concesión.**

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 5 años como máximo incluidas las prórrogas.

Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

#### **6. Valor actual neto. costes e ingresos del concesionario.**

##### **Gastos de funcionamiento**

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación del servicio tendrán en cuenta las consideraciones de los párrafos siguientes *estimaciones de los importes sin IVA debido a su carácter deducible:*

##### **a) Gastos por compras y aprovisionamientos**

Engloba los siguientes gastos:

- *Gastos de productos de limpieza y otros el cual se estima en 2400 euros anuales.*
- *Material de reposición.*

<b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</b>	<b>COSTE (€)</b>
MATERIAL LIMPIEZA Y REPOSICION	1.200 €
LAVANDERIA	3.200 €
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>4.400 €</b>





## b) Gastos por servicios exteriores

Engloba los siguientes gastos:

- *Arrendamientos y cánones, siendo este el gasto a satisfacer al Ayuntamiento en concepto de utilización de dominio público debiendo ser este el primer año de 6.410 euros.*
- *Reparaciones y conservación, siendo el gasto del estimado en 500 € equipamiento y mobiliario.*
- *Servicios profesionales, serían los servicios prestados por asesoría contable por importe de 1080 euros al mes.*
- *Primas de seguros engloba las diferentes primas contra incendio y de responsabilidad civil estimado para un negocio de estas características en 1200 euros anuales.*
- *Publicidad propaganda y relaciones públicas se estiman por un importe de 600 euros al anuales durante los meses de estimación de apertura durante los tres primeros años.*
- *Los diferentes suministros de agua, luz y gas se han estimado siguiendo las tarifas actuales aproximadas y el consumo en un negocio similar.*
- *Otros servicios incluirá los gastos no contemplados en epígrafes anteriores.*

### Ver tabla anexa (1)

#### GASTOS

Luz	2500	2500	2600	2750	2900
Agua, basura y alcantarillado	540	540	600	650	700
Mat limpieza y reposicion	1200	1200	1200	1200	1400
Lavanderia	1000	1000	1000	1300	1500
Reparaciones	500	500	500	500	500
Seguridad social	4200	4200	4200	4200	4200
Salarios	18000	18000	18000	18000	18000
Serv. Prof.Indep	1080	1080	1080	1080	1188
Publicidad	600	600	600	600	600
Poliza de seguro	1200	1200	1200	1200	1200
Canón	6410	6410	6410	6410	6410
Serv. Bancarios	300	300	300	300	300
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>37530</b>	<b>37530</b>	<b>37690</b>	<b>38190</b>	<b>38898</b>

## c) Gastos de personal.





# AYUNTAMIENTO DE TEVERGA

Valles del Oso - ASTURIAS

Teléfono : 985 76 42 02  
Fax: 985 76 44 42  
33111 – TEVERGA  
web: [www.aytoteverga.org](http://www.aytoteverga.org)  
correo electrónico: [registro@aytoteverga.org](mailto:registro@aytoteverga.org)

Para el cálculo de este gasto, se ha realizado una previsión del personal necesario para cubrir dicho servicio, basándose en los meses de apertura y el coste medio mensual por empleado.

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE (€)
TRABAJADOR 1 _____	18.000 €
Seguridad Social _____	4.200 €
<b>PERSONAL _____</b>	<b>22.200 €</b>

## Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad.

En cuanto a la cuenta de resultados y su rentabilidad, se realiza una previsión en el primer año de la citada cuenta y una proyección para el plazo máximo de 5 años de concesión, que es el periodo máximo establecido para los contratos de concesión de servicios sin inversiones obligatorias por parte del concesionario.

Tomando estos resultados la previsión de la **cuenta de resultados** presenta las siguientes **cifras (ver tabla anexa 2)**:

<b>Beneficio neto</b>	<b>900</b>	<b>2821,5</b>	<b>4679,7</b>	<b>6297,53</b>	<b>7813,9</b>
	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>			
Servicios de alojamiento de turismo rural	38430	40351,5	42369,07	44487,53	46711,9
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>38430</b>	<b>40351,5</b>	<b>42369,07</b>	<b>44487,53</b>	<b>46711,9</b>
<b>GASTOS</b>					
Luz	2500	2500	2600	2750	2900
Agua, basura y alcantarillado	540	540	600	650	700
Mat limpieza y reposicion	1200	1200	1200	1200	1400
Lavanderia	1000	1000	1000	1300	1500
Reparaciones	500	500	500	500	500
Seguridad social	4200	4200	4200	4200	4200
Salarios	18000	18000	18000	18000	18000





# AYUNTAMIENTO DE TEVERGA

Valles del Oso - ASTURIAS

Teléfono : 985 76 42 02  
Fax: 985 76 44 42  
33111 – TEVERGA  
web: [www.aytoteverga.org](http://www.aytoteverga.org)  
correo electrónico: [registro@aytoteverga.org](mailto:registro@aytoteverga.org)

Serv. Prof.Indep	1080	1080	1080	1080	1188
Publicidad	600	600	600	600	600
Poliza de seguro	1200	1200	1200	1200	1200
Canón	6410	6410	6410	6410	6410
Serv. Bancarios	300	300	300	300	300
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>37530</b>	<b>37530</b>	<b>37690</b>	<b>38190</b>	<b>38898</b>

De acuerdo con las estimaciones realizadas de ingresos y gastos de la Cuenta de Resultados recogida en el apartado anterior, puede obtenerse el flujo de *Cash Flow* con el que calcular el periodo de recuperación o *Pay Back* de la inversión referida.

En el escenario estimado, tal y como se recoge en la tabla siguiente, la inversión inicial se vería recuperada en el año decimo de inversión, antes de finalizar la concesión.

## **7. Posibles ayudas de Estado.**

El artículo 3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) atribuye a la Unión la competencia exclusiva para el establecimiento de las normas sobre competencia necesarias para el funcionamiento del mercado interior.

El control de las ayudas de Estado forma parte de la Política de Competencia de la UE, y la Comisión se erige como la máxima responsable de dicho control. Siendo las ayudas públicas uno de los instrumentos por los que más puede verse afectada la competencia.

De esta forma, el artículo 107.1 establece que salvo que los Tratados dispongan otra cosa, serán incompatibles con el mercado interior, en la medida en que afecten a los intercambios comerciales entre Estados miembros, las ayudas otorgadas por los Estados o mediante fondos estatales, bajo cualquier forma, que falseen o amenacen falsear la competencia, favoreciendo a determinadas empresas o producciones.

Es por ello que, la solicitud o aceptación de cualquier ayuda a la explotación o





inversión por parte del concesionario queda supeditada a su compatibilidad con lo contenido en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

