



"PLAN DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO PARA LA REHABILITACIÓN Y CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE GASTRONOMÍA CULTURAL EN EL EDIFICIO DEL CENTRO CULTURAL SAN ILDEFONSO, PROPIEDAD DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TOLEDO"

Documento elaborado por: "AS Economistas Asesoría Integral, S.L."



ÍNDICE

1. Introducción previa.....	1
2. Descripción del proyecto	2
3. Actuaciones de adecuación del inmueble.....	4
a) Situación actual	4
b) Obras y reformas previstas	9
c) Estimación de costes de la obra	11
d) Reinversiones posteriores	12
4. Estudio de viabilidad.....	13
a) Finalidad y justificación de las obras, y características esenciales. Procedimiento de concesión, plazos y canon	13
b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.....	16
c) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.....	18
d) Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.....	34
e) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras.....	34
f) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con justificación, asimismo, de la procedencia de esta.....	35
g) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en la construcción.....	36
h) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.....	36
i) Existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.....	38
j) Conclusiones principales que implica el proyecto.....	38
Anexos	40

1. Introducción previa

Por Decreto número 253/2025 de fecha 20 de febrero de 2025, se propuso la contratación del servicio de elaboración de un estudio de viabilidad para la rehabilitación del edificio denominado Centro Cultural San Ildefonso, cuyo destino es la explotación como centro de hostelería. Dentro de la actividad de tipo hostelero, el fin último es la rehabilitación del inmueble para el posterior fomento y puesta en valor de la gastronomía provincial, no destinando el mismo a ningún otro uso distinto de éste dentro de la amplitud de servicios que engloba el término de actividad hostelera, permitiendo los usos complementarios a la actividad principal, como son el desarrollo de actividades culturales relacionadas siempre con el servicio principal de oferta gastronómica.

Los tres puntos a destacar del estudio son:

- a) Redacción del estudio de rehabilitación
- b) Ejecución de la obra
- c) Explotación del servicio mediante concesión

El presente informe recoge los trabajos contratados con la Diputación Provincial de Toledo, y adjudicados mediante el decreto mencionado de fecha 20 de febrero de 2025, todo ello dentro de los parámetros marcados en el pliego de prescripciones técnicas particulares publicados en fecha 6 de febrero de 2025 y la Ley de Contratos del Sector Público.

El único objetivo de este informe es por tanto conocer las posibilidades de viabilidad del proyecto a desarrollar en el edificio San Ildefonso, primero con la rehabilitación y ejecución de las obras de restauración y reforma a realizar en el inmueble para su adecuación y, la posterior explotación comercial del mismo a través de la prestación de servicios de hostelería de carácter gastronómico complementadas con actividades de tipo cultural.

Todos los datos utilizados en el presente informe provienen de fuentes públicas y estadísticas de carácter oficial. El estudio de viabilidad que acompaña, así como el resto de informes técnicos se han elaborado para la Diputación Provincial de Toledo, con el único objetivo de servir de soporte para la viabilidad del proyecto mencionado en el primer párrafo de este punto, no debiendo utilizarse para cualquier otro fin distinto del indicado y que se encuentre fuera de los límites del estudio realizado.

2. Descripción del proyecto

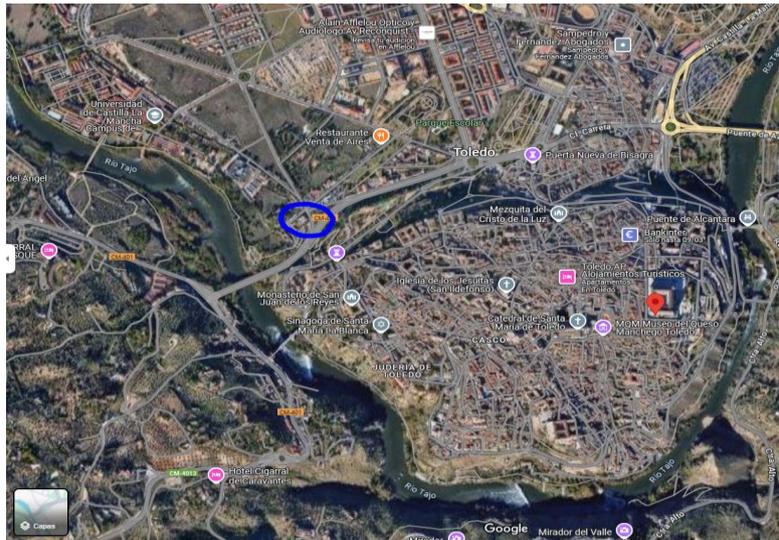
La Diputación Provincial de Toledo es titular de un edificio con la denominación de “Centro Cultural San Ildefonso” con entrada principal por la Avenida Mas del Rivero, 15 de la ciudad de Toledo. El mismo tiene otros accesos complementarios al principal, uno de ellos por el Paseo del Circo Romano, y el otro por la Avenida de la Cava. Este edificio también denominado como “Cementerio de las Monjas” era históricamente un lugar dedicado al enterramiento de personas fallecidas en establecimientos religiosos de la beneficencia, siendo utilizado en época contemporánea por la Diputación Provincial como sala de exposiciones, almacén e incluso como oficinas para realizar gestiones de tipo tributario.

El inmueble que se encuentra sin uso desde el año 2016, está totalmente delimitado por un muro que impide el acceso a su interior. Dentro del perímetro hay dos edificaciones construidas y una parte diáfana sin cobertura alguna y directamente expuesta a la intemperie, todas las instalaciones deben ser objeto de una total adecuación para los fines a los que se pretende destinar el inmueble que no es otro que la prestación de servicios y explotación hostelera de tipo gastronómico y cultural.

Se muestra la vista aérea del inmueble y su ubicación con respecto a la zona del casco histórico de Toledo:



Detalle vista aérea del edificio. Fuente: Google Maps



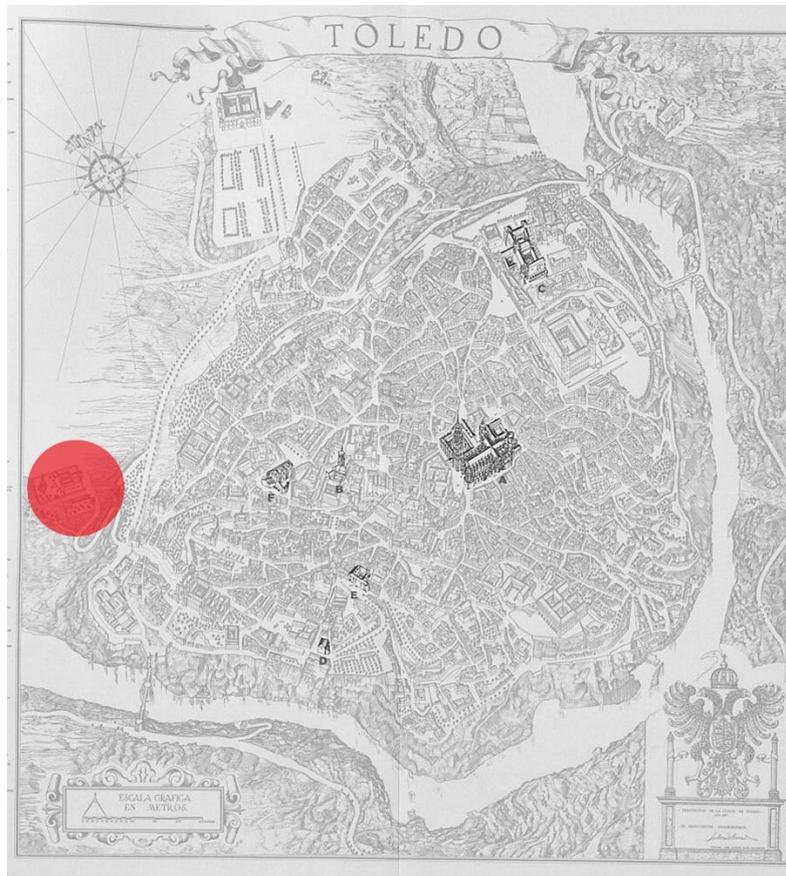
Detalle ubicación dentro del plano ciudad Casco Histórico. Fuente: Google Maps

Tras la consideración por parte de la Diputación Provincial de Toledo de la rehabilitación y puesta en marcha del edificio San Ildefonso como un centro destinado a la hostelería, las actuaciones que se lleven a cabo sobre el mismo permitirán el uso de un edificio actualmente en desuso y en estado de abandono desde hace casi una década en un edificio completamente funcional, con revitalización de esa zona geográfica de la ciudad. De esta forma la Diputación Provincial de Toledo posibilita sin coste alguno para el erario público, una rehabilitación integral con fondos privados de un edificio de titularidad propia, asegurando a su vez que durante el período concesional no existirá coste alguno de mantenimiento del mismo y a su vez se obtendrá un ingreso para las arcas públicas.

Por todo ello, y según recoge el artículo 285 de la Ley de Contratos del Sector Público en su apartado 2, es necesario la elaboración de un estudio de viabilidad económico-financiero, así como la redacción del proyecto de ejecución de obras de adecuación del inmueble para su posterior explotación comercial, en concreto, por medio de una actividad de tipo hostelero y complementarias a esta dentro del ámbito cultural.

3. Actuaciones de adecuación del inmueble

a) Situación actual

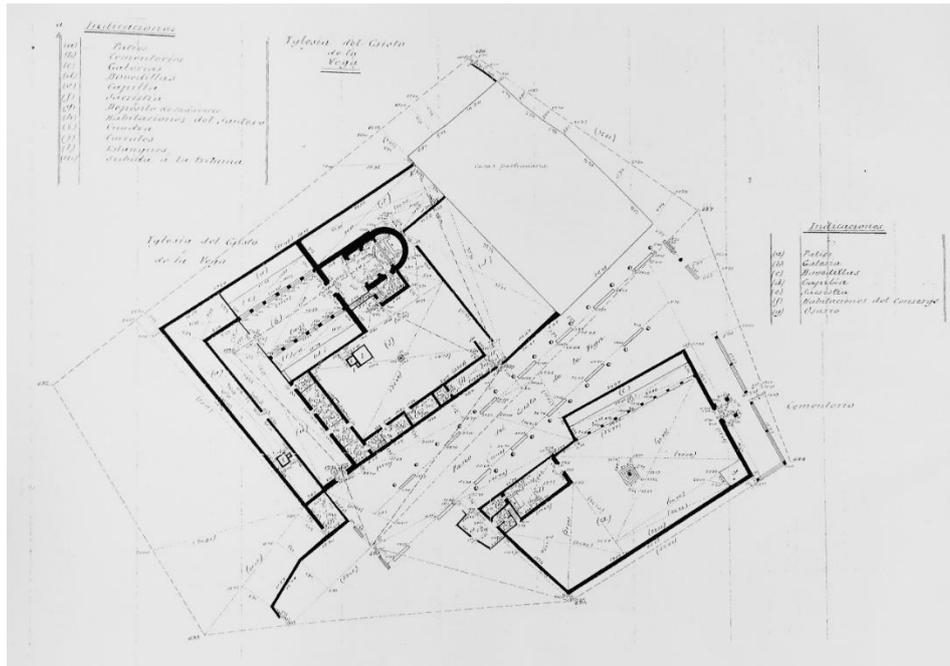


Plano perspectiva de la ciudad de Toledo. José Manuel González Valcárcel, 1967.

a.1) Introducción

El actual Centro Cultural San Ildefonso se sitúa a los pies del casco histórico en su zona norte, junto a la ermita del Cristo de la Vega. Propiedad de la Diputación de Toledo, está ubicado en un edificio que fue antaño el antiguo Cementerio del Hospital de la Misericordia, construido en 1840. El cementerio, también conocido como La Beneficencia, se erigió aprovechando la ermita y la zona cercada de San Ildefonso. Reformado en 1980 para la puesta en marcha de un espacio expositivo, el edificio albergaba en el lugar de los nichos funerarios de la Arquería, las exposiciones y conferencias del museo del Centro Cultural de San Ildefonso.

Con fecha de mayo de 2006, se presenta el proyecto de una nueva adecuación por el arquitecto Manuel Pina Herranz como Servicio de Medicina Deportiva para la Diputación de Toledo. Este es su último uso y el que actualmente caracteriza el programa del edificio.



Plano histórico incluido en “Las líneas del Patrimonio Histórico”. Planos topográficos del siglo XIX de la provincia de Toledo.

a.2) Descripción de la edificación

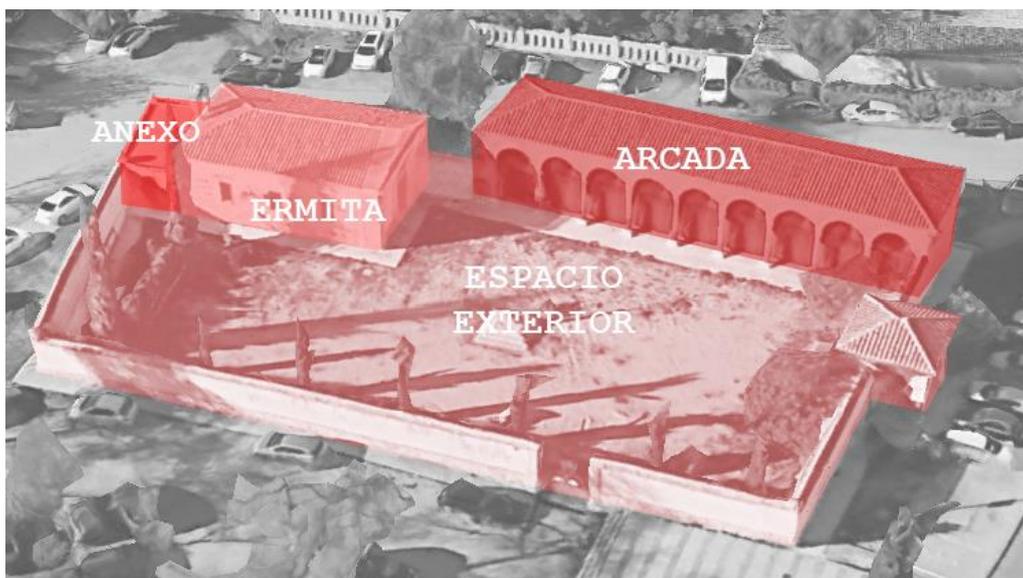
El conjunto edificatorio se conforma como un recinto delimitado por un muro de altura variable debido a las importantes diferencias de cotas del terreno. Adosadas a este muro aparecen tres piezas edificatorias: la arquería, la ermita y, adosada a esta, una construcción de dos plantas que, si bien sigue la traza de la ermita, tiene una morfología diferenciada.

Los accesos son tres:

- El principal, que tiene acceso directo al espacio exterior del recinto mediante un elemento bajo cubierta y portada desde el costado norte.
- La cancela, que deja ver el interior del recinto y que da acceso al espacio exterior, pero esta vez desde el costado sur.
- Un acceso desde el costado oeste al anexo a la ermita por su cota más baja.

Toda la construcción está erigida por muros de aparejo elaborado mediante una fábrica mixta de ladrillos y piedra. Sus grosores varían desde los 50 cm para el muro del recinto hasta los 85 cm de las edificaciones. Estas edificaciones están rematadas por cubiertas de teja árabe, salvo la construcción que hemos denominado “adosada”, que presenta una cubierta plana.

La única alteración a este sistema murario la presenta su elemento más representativo: una arcada de más de 5 m de altura compuesta por 10 pilares de piedra y sus correspondientes arcos, presumiblemente de ladrillo.

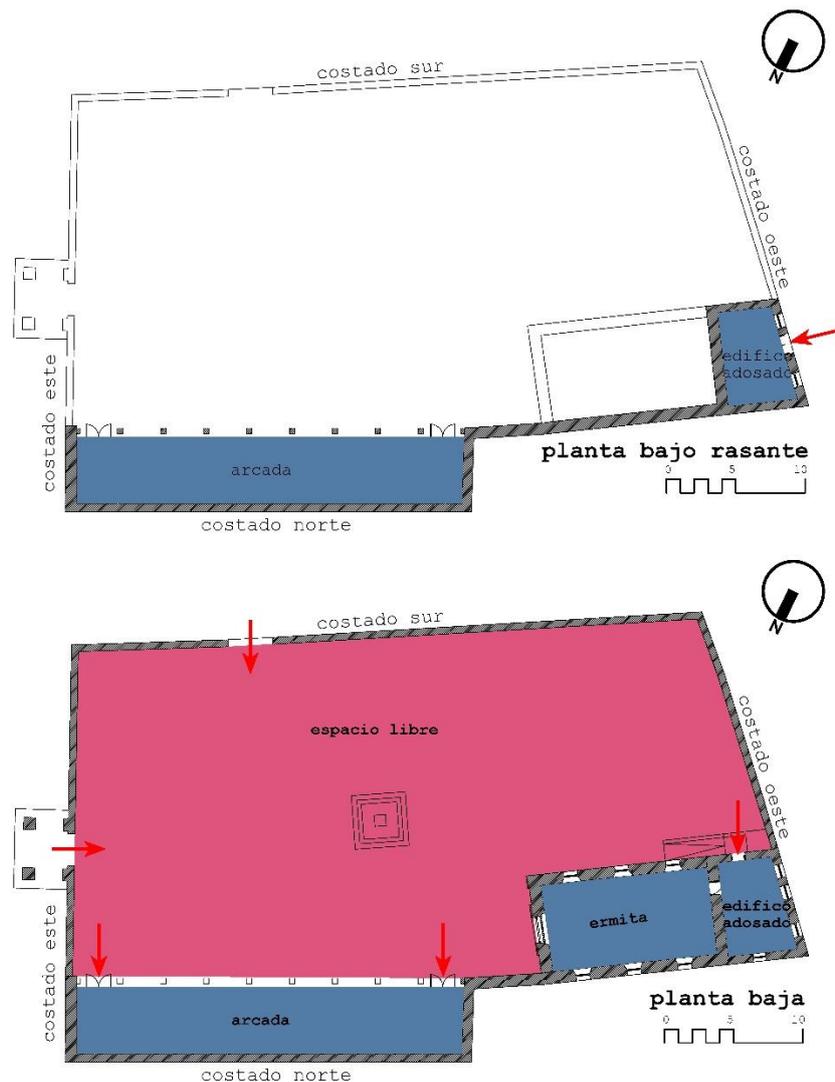


a.2.1) Superficies

El conjunto ocupa 1438.9 m² de superficie en planta, de los cuales 304.6 m² son la ocupación de los elementos edificados y 1062 m² el espacio libre resultante, habiendo descontado los muros que lo encierran.

Los elementos construidos se dividen en el espacio de la arcada, la ermita y el elemento anexo a esta. Tanto el anexo a la ermita como la arcada tienen dos plantas. En el cuadro de superficies se detallan las superficies construidas y útiles de estas piezas.

	SUPERFICIE (metros cuadrados)	
	ÚTIL	CONSTRUIDA
ARQUERÍA Planta Alta	135,3	182,3
ARQUERÍA PLANTA Bajo Rasante	135,3	182,3
ERMITA	75,7	109,2
EDIFICIO ANEXO Planta Baja	30,3	40,8
EDIFICIO ANEXO Bajo Rasante	30,3	40,8
TOTAL	406,9	555,4
ESPACIO LIBRE		1062,1



a.3) Estado de conservación y funcionalidad de la edificación actual

En una primera inspección ocular se puede determinar que el estado del inmueble, a pesar de llevar en desuso varios años, se encuentra en un estado aceptable dentro del contexto de un edificio histórico.

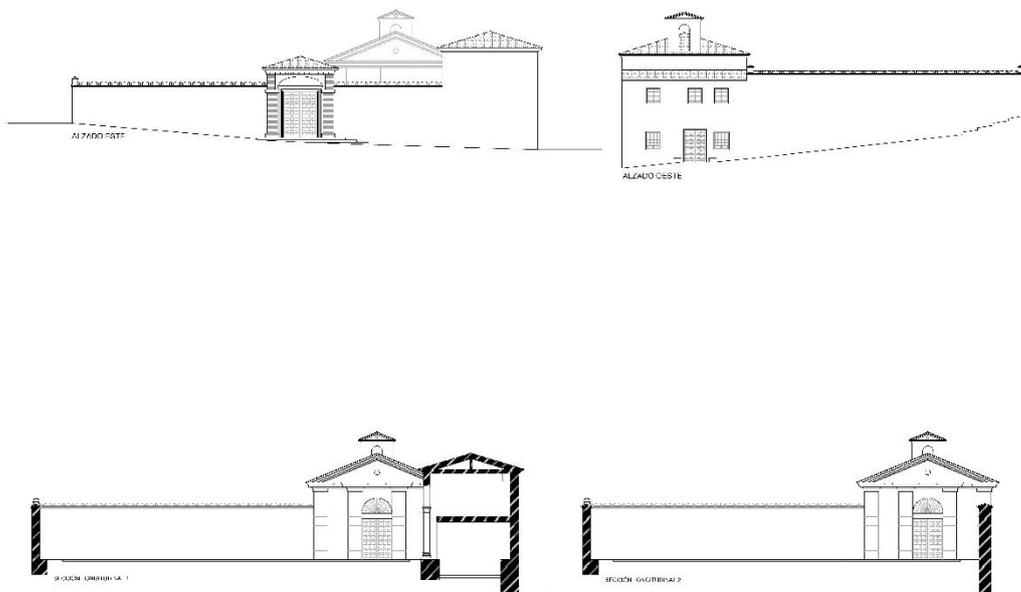
El conjunto ha tenido en los últimos años intervenciones de reparación, principalmente en temas que afectan a sus muros tanto exteriores como interiores del recinto. El tema recurrente parece haber sido la humedad. Se pueden observar actuaciones dirigidas en este sentido, así como reparaciones en los enfoscados más deteriorados. Aun así, es necesario acometer acciones en algunos de ellos.

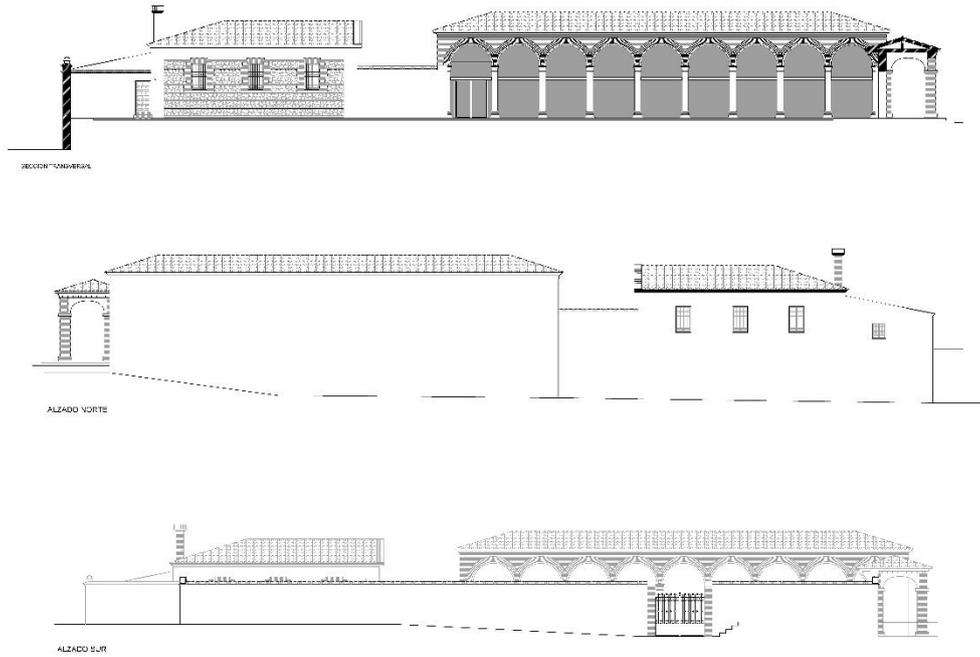
El último uso de este edificio ha sido dedicado al Servicio de Medicina Deportiva, por lo que la actual configuración de los espacios interiores está enfocada a este programa. Esto ha supuesto la compartimentación actual que afecta principalmente a la

antigua capilla y la edificación aledaña. Tanto en planta baja como en planta primera hay un paquete de cuartos de baño y duchas.

El volumen original de la antigua capilla ha sido también sectorizado parcialmente. Pero la transformación más importante viene de la unificación de los niveles de la capilla y la zona de los cuartos húmedos mediante un relleno de aproximadamente 1 m de altura. Esta operación ha supuesto que la puerta principal de dicha capilla haya quedado inutilizada.

Si bien la instalación de climatización está obsoleta, las redes generales de los distintos abastecimientos y saneamiento no parecen dañadas





b) Obras y reformas previstas

b.1) Programa funcional

El cambio de uso previsto para la concesión administrativa de servicios de gastronomía cultural del Centro Cultural San Ildefonso prevé el siguiente programa:

- Zona multiusos. Adecuación de edificaciones existentes como áreas de servicio; cocinas, áreas de preparación y almacenaje. Se aprovecharán las superficies útiles en los diferentes espacios existentes, en una superficie total de estos espacios de 90,9 m². Se cuenta con edificaciones de dos plantas y dos accesos a distintos niveles: uno directo desde la calle y otro al espacio exterior del recinto, lo que la hace un lugar idóneo para la actividad a desarrollar. Es previsible la instalación de un montacargas en esta zona edificatoria.
- Salas multiusos. El cuerpo de la arquería cuenta con dos plantas de 135,3 m², con un total de 270,6 m² de superficie útil. Estos espacios, dado su carácter neutro, pueden albergar todo tipo de las actividades del carácter gastronómico-cultural que se pretende lograr.
- Plaza multiusos. Con una superficie de 1062,1 m² y dos accesos desde la vía pública, este espacio tiene como función albergar todo tipo de actividades de carácter gastronómico-cultural al aire libre.

- Aseos. Tanto los aseos de personal como los de los clientes y visitantes tendrán que ser ubicados en alguno de los espacios antes citados, incluyendo el espacio libre, según la disposición definitiva de un proyecto arquitectónico concreto.

PROGRAMA DE FUNCIONAL Centro Cultural San Ildefonso

	Sup. Útil	Uso
EDIFICIO ANEXO	60,6	Zona de servicio
ERMITA	75,7	Zona control
ARQUERÍA	270,6	Salas multiusos
ESPACIO LIBRE	1062,1	Plaza multiusos

b.2) Actuaciones

Dado que el edificio se encuentra en unas condiciones aceptables, como hemos comentado anteriormente, la adecuación de este espacio para su nuevo uso requeriría las siguientes actuaciones constructivas:

- 1. Adecuación de los espacios exteriores**
 - 1.1. Patio del recinto:** Consistiría en la colocación de láminas anti-hierbas y un encachado de grava.
 - 1.2. Cubiertas:** Se procedería a revisar las cubiertas para detectar posibles movimientos de las tejas y pequeños desperfectos en los encuentros.
 - 1.3. Muros exteriores:** Se procederá al saneamiento y consolidación de todos los muros en contacto con el exterior.
 - 1.4. Instalaciones exteriores:** Consistentes en una red de alumbrado y riego.
- 2. Adecuación de los espacios interiores**
 - 2.1. Recuperación volumétrica de la antigua capilla:** El suelo de esta capilla ha sido elevado aproximadamente 1 m respecto a su cota original mediante un relleno. La actuación consistiría en eliminar dicho relleno para recuperar el paso por la puerta principal, actualmente cegada.
 - 2.2. Instalaciones interiores:** En primer lugar, habría que comprobar las redes de saneamiento, electricidad y suministro de agua. Aunque aparentemente no están obsoletas, sería necesario adecuarlas a los nuevos usos. Los apartados de climatización e iluminación serían los más importantes económicamente y afectarían a una superficie de aproximadamente 300 m².
 - 2.3. Equipamiento:** La ejecución de las cocinas sería la partida más importante en este apartado.
 - 2.4. Carpinterías:** Se prevé la sustitución y reparación de parte de las carpinterías existentes. Gran parte de las carpinterías actuales están en buen estado; no obstante, se estima que un 20% están dañadas y necesitan ser sustituidas o reparadas.

c) Estimación de costes de la obra.

Hemos dividido los costes de la obra de adecuación y rehabilitación del Centro Cultural San Ildefonso en dos apartados: los costes directos y los costes indirectos.

Costes directos: En este apartado se incluyen tres grandes bloques:

- Trabajos de construcción para la adecuación de los espacios: Estos trabajos incluirían previsiblemente: consolidación estructural, desmontaje de particiones interiores y elementos innecesarios, reparación y adaptación de carpinterías, adaptación de escaleras y rampas, ejecución de aseos y cocina, repaso de cubiertas y paramentos exteriores, y adecuación del espacio exterior.
- Instalaciones: Instalación eléctrica, instalación de fontanería, instalación de climatización y ventilación, instalación de gas, instalación de telecomunicaciones, instalación de seguridad e instalación de protección contra incendios.
- Equipos y maquinaria: Montacargas, elevadores para accesibilidad y todos aquellos específicos del uso de almacenaje y cocina.

Costes indirectos: En este apartado se incluyen tres grandes bloques:

- Amueblamiento y decoración: Aquí se incluyen tanto aquellos elementos que pueden comprarse en el mercado y que tienen un carácter efímero, como aquellos elementos específicos de la obra que necesitan de una ejecución en obra.
- Honorarios profesionales: Los honorarios han sido calculados según los baremos orientativos de los distintos colegios profesionales de los técnicos que intervienen en la obra.
- Permisos y licencias.

Imprevistos: Esta partida tiene como objetivo suplir cualquier contingencia que pudiera surgir durante el transcurso de la obra. Se ha estimado en un 5% del total de la inversión.

En todas las cuantías se ha incluido el IVA, los costes indirectos y el correspondiente porcentaje de beneficio industrial. A continuación, se muestra un cuadro de resumen donde se señalan estas cantidades, los porcentajes que suponen del total, así como la repercusión por metro cuadrado de cada partida.

ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN de la construcción (406,9 m2 útiles)		€ por m2	% del total
Contrucción y adecuación	405.566 €	730 €	50,8%
Instalaciones	165.677 €	298 €	20,8%
Equipos y maquinaria	70.102 €	126 €	8,8%
Total costes directos	641.345 €	1.155 €	80,4%
Amueblamiento y decoración	50.225 €	90 €	6,3%
Honorarios profesionales	35.689 €	64 €	4,5%
Permisos y licencias	33.301 €	60 €	4,2%
Total costes indirectos	119.215 €	215 €	14,9%
Imprevistos	37.119 €	67 €	4,7%
TOTAL	797.679 €	1.436 €	100,0%

d) Reinversiones posteriores.

Una vez que el Centro Cultural San Ildefonso se haya adaptado al nuevo uso previsto, será necesario realizar inversiones regulares durante el periodo de concesión. Estas inversiones asegurarán un mantenimiento, conservación y explotación adecuados del edificio. Las inversiones estarán destinadas a:

- **Preservación del inmueble:** Mantener el edificio en su estado original como valor patrimonial e histórico.
- **Conservación y mantenimiento de instalaciones y equipos:** Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas y componentes necesarios para la nueva actividad.
- **Renovación del mobiliario y decoración:** Actualizar y mejorar el mobiliario y la decoración para mantener la funcionalidad y estética del espacio.
- **Reparación de elementos dañados o deteriorados:** Arreglar los componentes del edificio que se hayan deteriorado con el tiempo.

Este tipo de reinversiones tienden a ser más cuantiosas a medida que avanza el tiempo, dependiendo del periodo de concesión. Podemos estimar un valor medio anual de 3.000 euros, que compense los primeros años menos costosos con los últimos donde es previsible que aumenten estas partidas.

4. Estudio de viabilidad

El artículo 247 de la Ley de Contratos del Sector Público establece que con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión unas obras, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará realizar un estudio de viabilidad de las mismas.

En este caso y según se recoge tanto en el apartado 2 de este artículo, como el pliego de prescripciones técnicas particulares publicadas en fecha 6 de febrero de 2025, se presenta este estudio de viabilidad donde se recogen los datos, análisis, informes y estudios que procedan sobre los siguientes puntos:

a) Finalidad y justificación de las obras, y características esenciales. Procedimiento de concesión, plazos y canon.

En abril de 2004 se presentó por la Comisión Europea el “Libro Verde sobre la colaboración público-privada y el Derecho Comunitario en materia de contratación pública y concesiones.” En esta publicación la colaboración público-privada se definía como: *“las diferentes formas de cooperación entre las autoridades públicas y el mundo empresarial, cuyo objetivo es garantizar la financiación, construcción, renovación, gestión o el mantenimiento de una infraestructura o la prestación de un servicio.”*

Los instrumentos de colaboración público-privada permiten distintas alternativas, entre ellas:

- **Licitaciones públicas**

Estas licitaciones vienen reguladas por la Ley de Contratos del Sector Público. Es uno de los principales, si no el más importante, medio de colaboración público-privada.

- **Consortios**

Entidades de derecho público, con personalidad jurídica propia, creados por varias Administraciones Públicas o que integran el sector público, para el desarrollo de actividades de interés común a todas ellas dentro del ámbito de sus competencias.

- **Convenios**

Establecen un marco de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas, con interés en un proyecto determinado, estableciendo para ello un

marco de colaboración con base en el proyecto común. En este tipo de convenios de colaboración se establecen obligaciones para todas las entidades integrantes del mismo.

- **Subvenciones**

Son ayudas que sirven para fomentar actividades o iniciativa inversora. Son disposiciones de tipo dinerario a favor de beneficiarios sin contraprestación, aunque sujetas al cumplimiento de objetivos o actividades que fomentan la actividad económica o inversora.

Dentro del ámbito de las subvenciones hay un subgrupo que son las **agrupaciones**, cuyo objeto es la asociación de un grupo de entidades y el establecimiento de una serie de compromisos a cumplir por todas ellas, siendo beneficiarias de las ayudas de las actividades subvencionadas.

- **Entidades públicas con participación privada**

Que a su vez se dividen en:

Sociedades mercantiles estatales con participación privada, participadas de forma mayoritaria en el capital social por instituciones estatales pero que se rigen por el derecho privado.

Fundaciones del sector público, con aportación mayoritaria de la Administración del Estado o del sector público institucional, debiendo tener su patrimonio más del 50% de bienes y derechos aportados por el sector público, o que en su patronato la mayoría de votos correspondan a éste. Sus actividades son las propias de entidades sin ánimo de lucro con el objeto de lograr fines de interés general.

- **Participación en el capital de empresas privadas**

Esta posibilidad que ofrece la colaboración público-privada es la participación en el capital privado por parte de entidades públicas. Este tipo de participación es muy limitado y para casos muy concretos, pudiendo articularse por medio de; **préstamos participativos**, en el que la parte prestamista participa en la gestión de la empresa y los fondos prestados tienen el carácter de fondos propios. En este tipo de financiación en el que participan entre otros el Instituto de Crédito Oficial (ICO) o Sociedades de Garantía Recíproca (SGR), destaca una sociedad mercantil dependiente del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con la denominación de ENISA, que financia este tipo de emprendimiento innovador, diferenciándose del ICO y de las SGR cuya participación suele ser principalmente a modo de prestación de avales o reavales.

Fondos carentes de personalidad jurídica, este tipo de fondos se pusieron en marcha durante la crisis del COVID-19 con el objeto de dar cobertura a empresas viables económicamente que atravesaban problemas temporales como consecuencia puntual de los efectos de la pandemia. Se articularon en base al RDL 25/2020 por medio del Fondo de apoyo a la solvencia de empresas estratégicas y el RDL 5/2021 por el denominado Fondo de recapitalización a empresas afectadas por Covid.

Estas formas de colaboración público-privada tienen como principales características:

- La duración relativamente larga de la relación.
- El modo de financiación del proyecto.
- El reparto de los riesgos entre el socio público y el privado, al cual se le transfieren los principales riesgos del proyecto.

A pesar de las diferentes posibilidades que ofrece las distintas formas de colaboración público-privada, que se extienden más allá del sistema tradicional de colaboración por medio de contratación, en este caso concreto, el proyecto a realizar vuelve a recomendar la clásica contratación a modo de concesión por medio de licitación pública como la más idónea para llevar a cabo el proyecto planteado.

En el caso concreto del edificio San Ildefonso su fin último debe ser la preparación del mismo para que albergue un local destinado a la prestación de servicios de hostelería de tipo gastronómico y cultural. Las obras de adecuación y adaptación a realizar en el edificio se plantean dentro de este ámbito de colaboración.

El objetivo principal de este estudio es crear un espacio integral que fusiona la gastronomía tradicional toledana con actividades culturales y artísticas, ofreciendo una experiencia única y atractiva para visitantes y residentes. En este espacio no solo se promoverá la cultura local y la gastronomía, sino que también contribuirá al desarrollo económico y social de la ciudad.

En la actualidad el edificio no se encuentra habilitado para el destino que se le quiere dar, siendo totalmente necesario la realización de las obras que han sido detalladas en el punto previo de este informe. El inmueble se configura a través de un patio central diáfano el cual tiene diferentes posibilidades dada su amplitud, sirviendo a la vez de distribuidor principal, asimismo se puede utilizar a modo de estancias de uso al aire libre, desde el mismo se tiene acceso a dos estancias que se encuentran totalmente cubiertas. El uso de la parte de estas dos estancias cubiertas debe ser destinado a servir de ubicación a salas, cocinas, cuartos de aseo, almacenes, así como el correspondiente espacio a instalaciones de uso interno y privado del personal de la parte concesionaria. La parte que se encuentra en espacio abierto ofrece las posibilidades de servir a modo de recinto

distribuidor, así como de utilización para la prestación de los servicios de hostelería y eventos culturales complementarios a los servicios gastronómicos principales.

El inmueble permite posibilidades de dotar al mismo de distintos accesos, por otra parte ya existentes, contando aparte del acceso principal con accesos secundarios. El detalle de las obras a realizar ha sido puesto de manifiesto en el punto 3 de este informe, en el que se indica todo lo relacionado con el proyecto de ejecución de obras y actuaciones de adecuación y adaptación del inmueble a los usos que se pretende destinar.

La forma de explotación del edificio en cuestión que se plantea será la de concesión administrativa, entendiendo como tal aquella por la que la Administración otorga el derecho a explotar un bien o servicio durante un tiempo determinado a cambio de una contraprestación.

La principal ventaja que ofrece la concesión administrativa para la Administración pública es que la parte concesionaria asume el riesgo inherente a la explotación, aparte de asumir la financiación de todo o parte del proyecto. La inversión privada existente en toda concesión administrativa libera de los principales riesgos a la Administración Pública.

En este caso, la adecuación del inmueble para su posterior explotación corre a cargo de la parte concesionaria. Entre las ventajas que obtiene la Administración Pública están:

- Rehabilitación y puesta en funcionamiento de un edificio en desuso
- Supresión de costes de mantenimiento
- Obtención de ingresos por medio del cobro de un canon

La concesión, habida cuenta de la importante inversión y actuaciones que hay que realizar sobre el inmueble, se plantea por un período de 40 años, estableciendo durante el mismo un canon, cuyo importe se determinará en las conclusiones que se incorporan a este mismo documento.

- b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.**

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, establece en su Capítulo II los diferentes contratos del sector público.

El artículo 12 de esa Ley los califica en contratos de obra, de concesión de obras, de concesión de servicios, de suministros, de servicios y mixtos.

Las características principales de cada tipo de contrato son las siguientes:

- **Contratos de obras.**

Son aquellos que tienen por objeto la ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, así como con la realización de algunos de los trabajos a ejecutar. Por obra se entiende el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica que tenga por objeto un bien inmueble.

- **Contratos de concesión de obras.**

Tienen por objeto la realización por el concesionario de algunas prestaciones, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, consistiendo la contraprestación a favor del concesionario, del derecho a explotar la obra o al derecho a percibir un precio.

- **Contratos de concesión de servicios.**

Aquel en el que se encomienda a título oneroso la gestión de un servicio a cambio de percibir un precio por la prestación del mismo.

- **Contratos de suministro.**

Tienen por objeto la adquisición de productos o bienes muebles.

- **Contratos de servicio.**

Aquellos cuyo objeto son prestaciones consistentes en el desarrollo de una actividad o a la obtención de un resultado distinto de una obra o suministro.

- **Contratos mixtos.**

Tienen tal consideración aquellos que contengan prestaciones correspondientes a contratos de distinto tipo indicados anteriormente.

En este caso, el contrato de concesión de obras (previsto en el artículo 14 de la Ley de Contratos del Sector Público), es el que ofrece las principales ventajas para el proyecto a desarrollar.

Es fundamental para llevar a cabo la correspondiente concesión que se lleven a cabo una serie de trabajos de restauración, reparación y adecuación previos sobre el inmueble. Asimismo, durante el período de concesión se deberá llevar a cabo la conservación y mantenimiento de instalaciones y elementos construidos. La contraprestación a favor del concesionario será la que obtenga directamente de la explotación comercial del local. El concesionario deberá igualmente adecuar las instalaciones para su aprovechamiento, con asunción del riesgo de la inversión y posterior explotación comercial con las oscilaciones propias del mercado, asumiendo las posibles pérdidas que de la concesión se pudieran derivar.

El concesionario, a cambio de la ventaja que supone la exclusividad de explotación del edificio en cuestión durante el tiempo de concesión, asume el riesgo de la inversión inicial así como los riesgos inherentes propios de la actividad comercial que va a desarrollar.

Para la Administración, en este caso la Diputación Provincial de Toledo, no requiere de una estructura administrativa específica para el control y cumplimiento de condiciones de contratación, más allá de los órganos de control ya existentes, asimismo durante el período de la concesión, tanto el período inicial para la realización de obras de adecuación como el posterior mantenimiento de las mismas, no supondrá coste alguno para la Diputación de Toledo, siendo en este caso únicamente beneficiaria durante el tiempo de concesión del cobro del canon de explotación que se establezca.

c) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.

El proyecto que se plantea para el edificio San Ildefonso tiene su base en un plan denominado como “Toledo Emerge”, con el que se pretende recuperar éste y otros espacios para la dinamización social, económica y cultural de edificaciones entorno al casco histórico de la ciudad.

La ciudad de Toledo, especialmente su casco histórico, es rica en historia y patrimonio cultural, es un destino turístico de primer orden en España. Su ubicación estratégica en la región de Castilla-La Mancha, combinada con su herencia histórica y cultural, la convierte en un lugar ideal para desarrollar un espacio gastronómico y cultural que atraiga a turistas y residentes locales.

Este proyecto es promocionado por el Ayuntamiento de Toledo y cuenta con la colaboración de la Diputación Provincial, como titular de los cinco inmuebles que se pretender recuperar, uno de ellos, el edificio denominado Centro Cultural San Ildefonso. Los beneficios que se obtendrían serían en este caso:

- Eliminación del coste de mantenimiento para su titular y obtención de rendimientos por la cesión del mismo.
- Generación de puestos de trabajo. Siendo este uno de los principales beneficios directos asociados al proyecto. La sola puesta en funcionamiento del edificio para convertirlo en un centro dedicado a la hostelería plenamente funcional ya implica una importante inversión. Posteriormente, se crearán puestos de trabajo directos (contratación del personal empleado del sector de hostelería) e indirectos (uso de materias primas de proveedores locales y demanda de servicios de profesionales del entorno más próximo).
- Dinamización de la zona. Pues actualmente la zona es un simple lugar de paso y de aparcamiento de vehículos. La existencia de un lugar de ocio del tipo gastronómico y de restauración, así como la posibilidad de celebrar eventos culturales de diferentes tipos facilitaría una futura inversión en la zona con la mejora de viales y de mejora de las zonas adyacentes.
- Diversificación de la oferta cultural y gastronómica. Aun tratándose de una ubicación próxima al casco histórico de la ciudad, las peculiaridades y características propias del edificio permite una oferta diferenciada de locales que ya existen en el entorno, con diferentes posibilidades de uso en las distintas épocas del año.
- Beneficios para la economía local y del entorno. Cualquier actividad económica genera unos rendimientos directos para la propia actividad desarrollada, y de forma indirecta posibilita beneficios a terceros, como en este caso pueden ser los distintos proveedores de materias primas o para aquellos profesionales o empresarios que entreguen sus bienes o presten sus servicios al concesionario. De forma indirecta la apertura de un nuevo negocio dedicado al ocio posibilita y facilita la obtención de beneficios a terceros por incremento de sus negocios particulares.
- Turismo. Atracción de turistas nacionales e internacionales, diversificación de la oferta turística y mejora de la estacionalidad del turismo.
- Culturales y de identidad. Con la promoción de la cultura toledana, preservación de tradiciones y patrimonio histórico, y fomento de la creatividad de la innovación.
- Comunidad. Fomento de la participación comunitaria, mejora de la calidad de vida de los residentes, y fomento de la inclusión y la solidaridad.

Previsiones sobre la demanda de uso

Según el Consejo General de Economistas, que agrupa a los Colegios de Economistas y Titulados Mercantiles, el sector turístico experimentará un crecimiento del 3,6% en 2025, tras un 6% en 2024, superando en ambos casos la expansión de la economía en su conjunto.

Según las estimaciones se estima que el peso del sector en el PIB de España alcanzará el 13,2%.

El crecimiento vendrá sobre todo por el turismo internacional, con un alza prevista para este año del 4,5%; aunque el nacional estará por encima de 2024, desde el 0,8% de entonces al 1,2% previsto para este año.

Importancia del turismo como actividad estratégica en la economía

El turismo se ha consolidado como el motor indiscutible de la economía española, un fenómeno que no solo define la identidad cultural del país, sino que también sostiene su crecimiento económico. Se muestra en el siguiente gráfico la evolución de llegada de turistas extranjeros a España desde el año 2002:



En el año 2023 España recibió más de 85 millones de turistas internacionales, superando los 83,92 millones de 2019 que hasta ese momento era la cifra más importante de la serie analizada, generando un gasto de 108.662 millones de euros, un 18,2% más que en 2019. En 2024, el sector alcanzó cifras históricas: aportó 207.763 millones de euros, un 6,5% más que en 2023, y representó el 13,1% del PIB nacional.

Esta contribución al PIB nacional superó incluso a sectores tradicionales como la industria o la agricultura. Este porcentaje no solo refleja los ingresos directos de hoteles, restaurantes y atracciones turísticas, sino también el efecto multiplicador en otras áreas; que van desde el transporte hasta el comercio minorista.

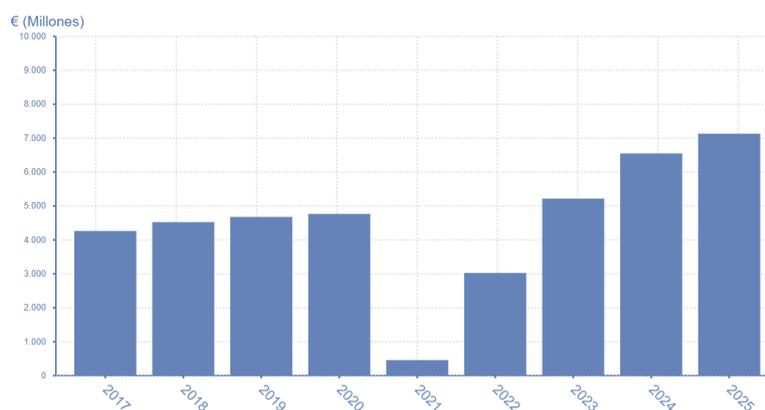
El crecimiento del sector turístico (6,5%) duplicó el del conjunto de la economía española (3,1%). Este despegue se debe, en gran medida, a la demanda extranjera, responsable del 80% del aumento del PIB turístico. Turistas de Reino Unido, Alemania y Francia lideran las llegadas, pero destinos como Estados Unidos y de países asiáticos están ganando terreno, diversificando así los flujos de ingresos.

Variación del número acumulado de turistas extranjeros que llegaron a España

	Variación anual, en porcentaje (%)
2025 - Enero	6,227
2024 - Enero	14,969
2023 - Enero	66,795
2022 - Enero	472,446
2021 - Enero	-89,49
2020 - Enero	-1,492
2019 - Enero	2,168
2018 - Enero	5,143
2017 - Enero	10,753
2016 - Enero	11,186

Fuente: Turespaña, INE, www.epdata.es

Evolución del gasto total acumulado de los turistas extranjeros en España



El turismo como generador de empleo

En el año 2024, el sector turístico generó 72.310 nuevos puestos de trabajo, un incremento del 3,2% respecto del año anterior. En total, más de 3 millones de personas dependen directamente de esta industria, lo que equivale al 13,7% del empleo nacional. Además, se observa una mejora en la calidad del mismo: el 96,7% de los nuevos contratos

son indefinidos, frente al 87% en otros sectores. Este cambio reduce la temporalidad histórica del sector y promueve mayor estabilidad laboral.

El turismo como generador de Infraestructuras y Producto Turístico

En 2024, la inversión en mejora de productos turísticos creció un 6,2% anual, superando la media de otros sectores (2,3%). Esto se traduce en que las innovaciones no solo elevan la calidad percibida del destino, sino que también permiten captar a turistas de mayor poder adquisitivo, incrementando el gasto medio por visitante.

La importancia del turismo en la sociedad

El turismo transforma positivamente la infraestructura y la vida de las comunidades receptoras y permite:

Revitalización urbana. El turismo puede jugar un papel fundamental en la revitalización de áreas urbanas deterioradas. La necesidad de atraer a turistas a zonas específicas puede llevar a proyectos de renovación urbana, que incluyen la restauración de edificios históricos, la creación de espacios públicos atractivos y la mejora de la infraestructura local. Estos proyectos no solo hacen que las ciudades sean más atractivas para los visitantes, sino que también mejoran la habitabilidad para los residentes y no se produce tanta suburbanización.

Infraestructura cultural y recreativa. El desarrollo de infraestructuras culturales y recreativas es otra área en la que el turismo tiene un impacto considerable. Museos, teatros, parques temáticos y centros de convenciones son construidos o mejorados para atraer a turistas, enriqueciendo la oferta cultural y de entretenimiento de una región. Estos proyectos no solo atraen a visitantes, sino que también proporcionan a la comunidad local acceso a una mayor variedad de actividades recreativas y culturales.

Sostenibilidad y gestión de recursos. El turismo moderno también promueve la sostenibilidad y la gestión eficiente de recursos. Muchas infraestructuras turísticas están diseñadas para ser sostenibles, utilizando energías renovables, sistemas de reciclaje de agua y prácticas de construcción ecológica. Esta tendencia hacia la sostenibilidad ayuda a minimizar el impacto ambiental del turismo y asegura que los recursos naturales sean preservados para las futuras generaciones.

El desarrollo de infraestructuras impulsado por el turismo es multifacético y tiene efectos duraderos en las economías y sociedades donde se implementa. Las mejoras en transporte, servicios públicos y estructuras culturales crean un entorno favorable para el crecimiento económico y social, beneficiando tanto a turistas como a residentes locales.

Demanda turística en la ciudad de Toledo

Según la encuesta de ocupación hotelera, Toledo se sitúa en el cuarto lugar en crecimiento nacional. La provincia de Toledo sigue creciendo en visitantes, con casi 577 mil viajeros registrados hasta julio del año 2024. Este crecimiento supone un incremento del 10% con respecto al mismo período de tiempo que en 2023.

En el caso de pernoctaciones se sumaron casi un millón en los siete primeros meses de 2024, lo que supone un crecimiento entorno al 6%.

De esta forma se confirma la provincia de Toledo como uno de los destinos turísticos de interior más destacados de nuestro país.

Turismo gastronómico y enológico

A medida que crece el turismo mundial y aumenta la competencia entre destinos, el patrimonio cultural inmaterial, local y regional, se convierte cada vez más en el factor diferenciador para atraer a los turistas.

Para muchos destinos, la preparación culinaria y la elaboración de vinos forman parte integral de su historia e identidad y se han convertido en el elemento clave de la imagen de marca del país.

La gastronomía y el turismo enológico representan una oportunidad de revitalizar y diversificar el turismo, promover el desarrollo económico local, involucrar a numerosos sectores profesionales distintos y ofrecer nuevos usos al sector primario.

Por lo tanto, la gastronomía y el turismo enológico contribuyen a promover y crear la marca de los destinos, manteniendo y preservando las tradiciones locales y la diversidad, y aprovechando y recompensando la autenticidad.

El Comité de Turismo y Competitividad (CTC) define el turismo gastronómico como un tipo de actividad turística que se caracteriza por el hecho de que la experiencia del visitante cuando viaja está vinculada con la comida y con productos y actividades afines. Además de experiencias gastronómicas auténticas, tradicionales o innovadoras, el turismo gastronómico puede implicar también otras actividades afines tales como la visita a productores locales, la participación en festivales gastronómicos y la asistencia a clases de cocina.

Por su parte, el enoturismo, un subtipo de turismo gastronómico, consiste en el turismo que tiene por propósito visitar viñedos y bodegas, realizar catas, y consumir o comprar vino, a menudo en el lugar en que se elabora o en sus cercanías.

Todos estos factores en los que afecta directamente la llegada de turistas son aplicables a las expectativas que se dan en un local próximo al casco histórico de una ciudad, siendo esta situación uno de los puntos a tener en cuenta a la hora de valorar la inversión a realizar. En cuanto a la demanda del público de este tipo de establecimientos dedicados a la restauración, la ciudad de Toledo ya cuenta con un amplio abanico de opciones, desde las clásicas tabernas con una cocina típica de la zona hasta establecimientos donde se ofrece la denominada cocina de autor. La gastronomía que se pretende fomentar es la arraigada en nuestras tradiciones y las raíces de la gastronomía castellanomanchega, destacando la calidad y la variedad de los productos típicos de la tierra, que se manifiestan a través del aceite, el ajo, el azafrán, la cebolla, la carne de caza, el mazapán, el queso, el vino, entre muchos otros. Estos productos son los que diferencian a la provincia de Toledo del resto de España y del mundo.

En 2023 la provincia de Toledo se situó como aquella donde se aglutinaba más oferta de restauración en Castilla-La Mancha, debido al crecimiento de visitantes nacionales e internacionales. Se muestra a continuación la proporción de este tipo de establecimientos en las distintas provincias de Castilla-La Mancha. Se puede comprobar que la provincia de Toledo aglutina el 37,5% de locales de restauración, con lo que se entiende que la demanda es elevada para este tipo de establecimientos.



Fuente: Plan estratégico de turismo de Castilla-La Mancha 2024-2030 - www.planestrategicoturismoclm.es

En el plan estratégico de turismo de Castilla-La Mancha para los años 2024-2030 ya se indica para la provincia de Toledo, que los productos gastronómicos y enogastronómicos, al que se pretende dedicar la actividad del proyecto, tiene un alto potencial de crecimiento:

4.4. Estrategia de destinos, producto y mercado: Toledo



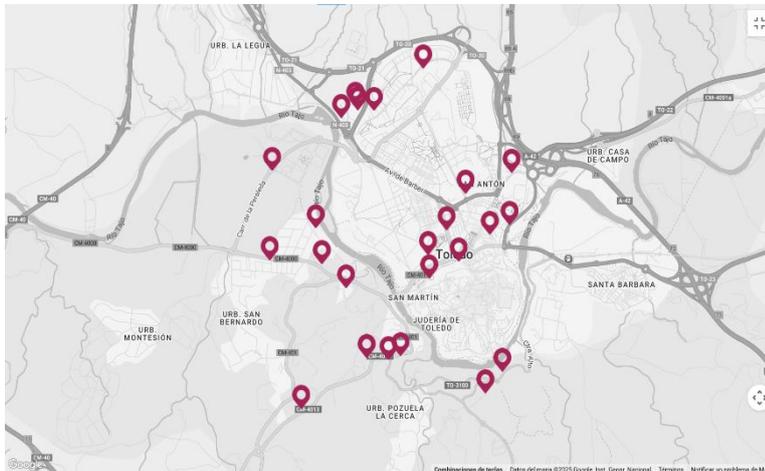
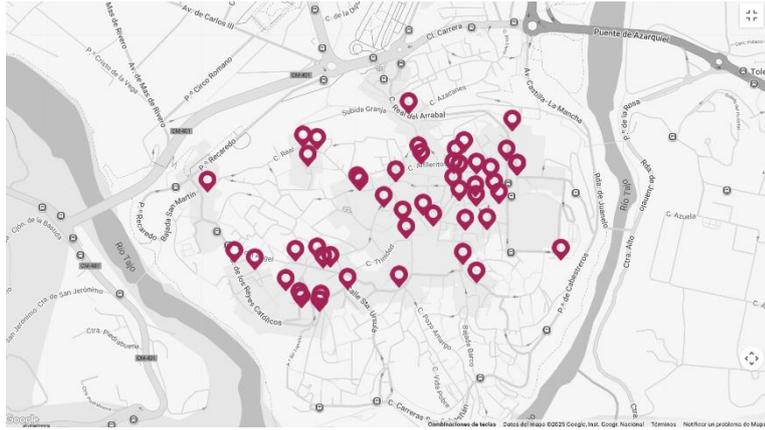
Fuente: Plan estratégico de turismo de Castilla-La Mancha 2024-2030 - www.planestrategicoturismodm.es

Ubicación y ambiente

El proyecto se ubicará en un espacio estratégicamente elegido en el centro histórico de Toledo, aprovechando su proximidad a monumentos y atractivos turísticos emblemáticos. La ubicación permitirá una fácil accesibilidad para turistas y residentes, y se beneficiará de la atmósfera única y cultural de la ciudad.

A pesar de las múltiples opciones gastronómicas que ya se ofrecen en la ciudad y su entorno más próximo, el edificio San Ildefonso se diferencia de éstas al contar con unas instalaciones con suficiente capacidad, no sólo para la oferta de restauración, sino que permite la posibilidad de ofrecer actividades culturales y accesorias complementarias con la de oferta gastronómica principal, algo con lo que no cuenta la mayoría de los establecimientos existentes en la actualidad, siendo este un punto diferenciador del resto de establecimientos de su zona de influencia.

En lo que respecta de forma concreta a la ciudad de Toledo, se muestra a continuación la oferta dentro del casco histórico de la ciudad y la del resto de zonas colindantes a ésta de bares y restaurantes:



Fuente: Ayuntamiento de Toledo

El inmueble donde se proyecta realizar la inversión se encuentra ubicado cerca del casco histórico de la ciudad, y a pesar de las dificultades de este entorno, cuenta con una ubicación singular y con facilidades de acceso y de aparcamiento en sus proximidades, aparcamiento de vehículos de carácter libre y gratuito. Las características propias y específicas del edificio (con zonas tanto cubiertas como al aire libre) permiten amplias posibilidades de explotación del edificio que han sido descritas, pudiendo prestar otros servicios complementarios de tipo cultural a modo de exposiciones o muestras gastronómicas, posibilidades de los que carecen la gran mayoría de establecimientos de la ciudad, algo que facilita recuperar y rentabilizar la fuerte inversión inicial por falta de competencia de negocios con características similares, nuevamente se obtiene un sello diferenciador con el resto de negocios de características similares. Se muestra la ubicación precisa del inmueble donde se desarrollará el proyecto con respecto a los negocios del mismo ramo de actividad:



Análisis de los riesgos del sector y de cada una de las partes

Cualquier empresario o profesional que desempeñe una actividad económica comporta la asunción de una serie de riesgos, por ello, el sector de hostelería como actividad económica y productiva no es ajeno tampoco a ellos.

En el proceso se requieren una serie de actuaciones que a modo de resumen se pueden establecer en:

Actuación	Responsable	Riesgos, obligaciones y beneficios
Estudio de viabilidad	Diputación Provincial	Asunción del coste del estudio y posible falta de interesados del proyecto
Propuestas económicas	Diputación Provincial	Valoración de propuestas y elección del adjudicatario
	Postores	Coste económico de elaboración y presentación de oferta
Ejecución del proyecto	Adjudicatario	Redacción del proyecto y obtención de licencias, permisos, y coste de ejecución del mismo
Gestión del proyecto	Diputación Provincial	Obtención de canon concesional
	Adjudicatario	Gestión, conservación y mantenimiento del edificio así como la explotación y riesgos inherentes del mismo

Riesgos específicos para la propiedad

La Diputación Provincial de Toledo, en este caso como propietaria del inmueble, asume como riesgo principal los propios de las actuaciones que se vayan a realizar sobre el mismo. El proyecto que se pretende realizar sobre el inmueble implica una adecuación integral del edificio, convirtiendo las actuales instalaciones que, aunque sin un uso definido en la actualidad, si cuentan con una estructura y características propias para convertirlas en un edificio funcional con dedicación a prestar servicios de restauración y hostelería.

Aunque no asume de forma directa el coste de la construcción, pues la misma corre a cargo total del adjudicatario, si tiene que llevar a cabo la supervisión de los trabajos a realizar, con el fin de garantizar la protección del patrimonio y del cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Por último, asume el riesgo de perder el edificio durante el período concesional el cual puede alcanzar los 40 años, careciendo de posibilidades de utilización durante la etapa de la concesión. Durante este mismo período de concesión deberá supervisar los trabajos de conservación del edificio que se comprometan, y al finalizar el período recibirá un edificio con funcionalidades distintas a las actuales así como unas instalaciones totalmente diferentes a las presentes con los mantenimientos futuros y deterioros que requieran las mismas.

Riesgos específicos para el concesionario

El adjudicatario asume directamente el riesgo propio que tiene un empresario o profesional cuando inicia una actividad económica. En este caso la actividad económica a desarrollar es la relacionada con hostelería desde un punto de vista gastronómico.

Aunque el sector hostelero y de restauración en la ciudad de Toledo tiene una importancia significativa en el conjunto de las actividades económicas que en la ciudad se desarrollan, con una fuerte demanda de este tipo de servicios, el sector no es ajeno a riesgos, en este caso los más importantes son:

Entornos económicos desfavorables. Aunque en la actualidad las cifras económicas y de creación de empleo son favorables, una posible situación de crisis económica y de empleo acarrearía la disminución de ingresos del sector del ocio, al ser este una rama de actividad que requiere de estabilidad económica para su crecimiento, ya que, en términos generales, el sector del ocio y la restauración de tipo recreativo no es un servicio de primera necesidad, y una situación de crisis económica supondría la merma de rendimientos de la actividad.

Restricciones en cuanto a la movilidad de personas y cierre de establecimientos. Como lo ocurrido a principios del año 2020 con la pandemia del COVID-19 y que se prolongó con más o menos restricciones durante más de un año, que aunque sea una situación excepcional y extraordinaria en la historia más reciente, de replicarse una situación similar, daría como resultado una ausencia de ingresos que permitan ya no la obtención de beneficios, sino el simple mantenimiento de la actividad y la posibilidad de amortizar la inversión realizada.

Fuerte inversión a comprometer. Hay que tener presente que hay que realizar una fuerte inversión en el edificio en cuestión. En la actualidad carece por completo de infraestructuras necesarias y suficientes para siquiera comenzar el desarrollo de la actividad. Esta inversión si requiere de financiación ajena conllevaría la correspondiente carga de intereses y su correspondiente efecto a modo de gasto, que en un escenario de

inestabilidad económica puede suponer en la cuenta de resultados una partida negativa de cierta magnitud en el futuro.

Competencia en el sector. La actividad hostelera de tipo recreativo cuenta con una fuerte competencia en la ciudad de Toledo. El sector se nutre de una demanda interna de residentes y habitantes de zonas aledañas y, otra que viene directamente de visitantes temporales. En el primero de los casos se busca una suerte de fidelización convirtiendo al cliente en usuario habitual de los servicios que se ofrecen, mientras que en el segundo caso el usuario es meramente puntual. El equilibrio de los dos tipos de clientes (habituales y puntuales) produce el sostenimiento de la actividad económica en cifras óptimas de beneficios, necesarios para cualquier negocio, máxime para aquellos que requieren una fuerte inversión inicial que se debe recuperar.

Atrasos en la ejecución de las obras y puesta en marcha de la actividad. Los distintos retrasos que se puedan producir en la ejecución de las obras de rehabilitación del edificio provocarían un retraso en el inicio de la actividad económica, ello generaría gastos y costes que asumiría el concesionario y que redundan directamente en su cuenta de resultados, al tener que cubrir gastos imprevistos sin capacidad de generar ingresos.

Cambios en las preferencias sociales para el disfrute y aprovechamiento del tiempo de ocio. El sector hostelero, de restauración y de la industria del ocio en general, es un sector en constantes cambios y competencia, los cambios en los gustos y preferencias del público usuario son variables y en un período concesional como el que se propone de 40 años, genera que la demanda pueda ser muy variable durante el período concesional, situaciones que requerirían una adaptación a las circunstancias.

Estudio de la viabilidad económico-financiera del proyecto

En este análisis se va a determinar si desde un punto de vista económico y financiero, la reforma y adecuación del edificio San Ildefonso y el posterior desempeño de la actividad económica que se pretende realizar en él es viable. Para ello se va a analizar:

- Inversión inicial y las posteriores reparaciones y renovación de materiales, útiles e instalaciones.
- Viabilidad para mantener una actividad económica solvente durante el tiempo de concesión, así como el mantenimiento de la instalación.
- Obtención de beneficios durante el tiempo de la concesión.
- Posibilidad de hacer frente al canon fijado durante la concesión.

Inversión inicial y posteriores reparaciones, renovación de materiales, útiles e instalaciones.

En el punto 3 de este informe que versa sobre el proyecto de ejecución de la obra y las actuaciones de adecuación del inmueble, se ha determinado que el coste inicial de la adecuación del inmueble para el destino que se le pretende dar ascendería 797.679,00 euros impuestos incluidos, en caso de no incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido el coste de la inversión sería de 665 mil euros. Para la consideración de los cálculos a efectos de conocer la posible viabilidad del proyecto se tendrán en cuenta unos costes de inversión de 700 mil euros (cantidad que excede en 35 mil a la estimación de costes de la obra por los posibles incrementos que puedan existir), 600 mil corresponden a todo lo relacionado con la construcción y adecuación, instalaciones, honorarios de profesionales, permisos y licencias e imprevistos, y otros 100 mil a equipamiento y maquinaria y amueblamiento y decoración. Como se indica las cantidades presupuestadas no incluyen la partida de IVA puesto que es una partida deducible y recuperable por parte del concesionario no suponiendo coste real para el proyecto.

Esta inversión inicial tendría un período de amortización durante todo el período concesional, que se plantea a 40 años. Es decir, las adecuaciones y reformas realizadas sobre el inmueble para adaptarlo a la actividad que se pretende desarrollar se amortizaría en una proporción de 15.000,00 euros anuales.

Aparte de la inversión a realizar en la adecuación del inmueble, se requiere la adquisición de maquinaria e instalaciones técnicas propias de la hostelería, útiles y herramientas de trabajo y elementos de menaje, mobiliario, elementos de decoración, equipos informáticos, etc. Estas inversiones necesarias e imprescindibles para el funcionamiento del negocio se estiman en un coste inicial de 100.000,00 euros, con un coste de renovación de las mismas cada 10 años. Las renovaciones se estiman en un 30% de la inversión inicial, es decir, con posterioridad se exigiría un desembolso a modo de reposición de enseres, útiles, herramientas, mobiliarios, etc. de 90.000,00 euros extraordinarios durante la vida total de la concesión, en una proporción de 30.000,00 euros cada diez años, a lo que hay que añadir el coste de reparaciones y mantenimiento anual que no se incluye en este epígrafe de inversiones sino en el de gasto corriente.

De esta manera, la amortización de los bienes muebles será de 10.000,00 euros anuales y el de las renovaciones a imputar en cada ejercicio desde el año 11 será de 3.000,00 euros anuales de gasto por amortización de la renovación de los distintos enseres, mobiliario, maquinaria...

Viabilidad para mantener la actividad económica durante el tiempo de la concesión y mantenimiento y conservación de la instalación.

El planteamiento de partida es una concesión a 40 años, momento en el cual se entregará el concesionario el inmueble en perfecto estado de conservación.

Se plantea la posibilidad de apertura los 365 días del año, si bien, la época de mayor demanda se prevé dadas las posibilidades de prestación de servicios en zonas exteriores, en el período de tiempo comprendido entre los meses de abril a septiembre de cada año.

Todas las previsiones de ingresos y gastos se han realizado desde un punto de vista prudencial. Teniendo en cuenta el amplio período de duración de la concesión y la inversión previa a realizar, se establece ese escenario de carácter prudencial en cuanto a la obtención de ingresos.

Todos los **ingresos** esperados provendrán directamente de la explotación del inmueble por medio de prestación de servicios hosteleros y de las actividades culturales complementarias que se realicen en el mismo.

Los ingresos no sólo se imputan en la cuenta de resultados en el momento en que se producen, sino que a la vez forman parte de la tesorería del concesionario, no existe en este caso ingresos que se cobren a crédito ni necesidad de anticipar los mismos en entidades financieras, logrando de este modo un ahorro de carga financiera en forma de intereses y comisiones, disponiendo en el mismo momento en que se presta el servicio de la contraprestación económica del mismo.

En cuanto a los **gastos**, se realiza un planteamiento inicial basado en dos factores. Por un lado, existen gastos directamente vinculados a la obtención de ingresos, y que se cuantifican en relación a un porcentaje sobre éstos. Estos gastos vinculados directamente sobre los ingresos son los correspondientes a compras de mercaderías cuyo coste estima en un 35%, compras de otros aprovisionamientos estimados en un 4%, comisiones bancarias estimadas en un 3 por mil, otros servicios estimados en un 6% y el coste de personal, que supondría un 36% sobre la cifra de ventas. Todos estos gastos se han actualizado en la misma proporción que los ingresos, es decir, a un 3% anual.

Otra serie de gastos se han estimado en función de coste fijos con independencia de los ingresos obtenidos, ya que no se vinculan directamente a los consumos y necesidades de personal, siendo costes fijos del negocio con independencia de la cifra de ventas que se espera obtener. Entre estos costes están los de reparaciones y conservación de instalaciones, los servicios de profesionales independientes externalizados, los costes de seguros, los de propaganda y publicidad, los de suministros de electricidad, agua, comunicaciones, y los correspondientes a tributos o tasas municipales.

Se muestran a continuación los escenarios de previsiones previstas, por períodos de diez años, así como el acumulado de cada uno de los períodos previos:

Cuenta de resultados (en miles de euros)											
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	TOTAL PERÍODO
INGRESOS											
Ingresos	750,00	772,50	795,68	819,55	844,13	869,46	895,54	922,41	950,08	978,58	8.597,91
TOTAL INGRESOS	750,00	772,50	795,68	819,55	844,13	869,46	895,54	922,41	950,08	978,58	8.597,91
GASTOS											
Compra de mercaderías	262,50	270,38	278,49	286,84	295,45	304,31	313,44	322,84	332,53	342,50	3.009,27
Compra de otros aprovisionamientos	30,00	30,90	31,83	32,78	33,77	34,78	35,82	36,90	38,00	39,14	343,92
Reparaciones y conservación	42,00	43,26	44,56	45,89	47,27	48,69	50,15	51,65	53,20	54,80	481,48
Servicios de profesionales y realizados por otras empresas	4,20	4,33	4,46	4,59	4,73	4,87	5,02	5,17	5,32	5,48	48,15
Seguros	2,00	2,06	2,12	2,19	2,25	2,32	2,39	2,46	2,53	2,61	22,93
Comisiones y servicios bancarios y similares	2,25	2,32	2,39	2,46	2,53	2,61	2,69	2,77	2,85	2,94	25,79
Propaganda y publicidad	18,00	18,54	19,10	19,67	20,26	20,87	21,49	22,14	22,80	23,49	206,35
Suministro eléctrico	32,40	33,37	34,37	35,40	36,47	37,56	38,69	39,85	41,04	42,27	371,43
Suministro agua	3,60	3,71	3,82	3,93	4,05	4,17	4,30	4,43	4,56	4,70	41,27
Suministro comunicaciones	7,20	7,42	7,64	7,87	8,10	8,35	8,60	8,86	9,12	9,39	82,54
Otros servicios	45,00	46,35	47,74	49,17	50,65	52,17	53,73	55,34	57,00	58,71	515,87
Otros tributos	0,60	0,62	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,76	0,78	6,88
Coste de personal	270,00	278,10	286,44	295,04	303,89	313,00	322,39	332,07	342,03	352,29	3.095,25
TOTAL GASTOS	719,75	741,34	763,58	786,49	810,08	834,39	859,42	885,20	911,76	939,11	8.251,13
RESULTADO BRUTO DE LA EXPLOTACIÓN	30,25	31,16	32,09	33,05	34,05	35,07	36,12	37,20	38,32	39,47	346,78
Intereses	11,82	10,84	9,80	8,71	7,57	6,36	5,08	3,74	2,33	0,83	67,08
Amortización inversión inicial e inmovilizados	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	250,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	- 6,57	- 4,68	- 2,71	- 0,66	1,48	3,71	6,04	8,46	10,99	13,64	29,70
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	0,86	1,87	2,32	5,05
RESULTADO NETO	- 6,57	- 4,68	- 2,71	- 0,66	1,48	3,71	6,04	7,60	9,12	11,32	24,65

Cuenta de resultados (en miles de euros)												
	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	TOTAL PERÍODO	TOTAL ACUMULADO
INGRESOS												
Ingresos	1.007,94	1.038,18	1.069,32	1.101,40	1.134,45	1.168,48	1.203,53	1.239,64	1.276,83	1.315,13	11.554,90	20.152,81
TOTAL INGRESOS	1.007,94	1.038,18	1.069,32	1.101,40	1.134,45	1.168,48	1.203,53	1.239,64	1.276,83	1.315,13	11.554,90	20.152,81
GASTOS												
Compra de mercaderías	352,78	363,36	374,26	385,49	397,06	408,97	421,24	433,87	446,89	460,30	4.044,22	7.053,48
Compra de otros aprovisionamientos	40,32	41,53	42,77	44,06	45,38	46,74	48,14	49,59	51,07	52,61	462,20	806,11
Reparaciones y conservación	56,44	58,13	59,88	61,67	63,52	65,43	67,39	69,41	71,50	73,64	647,02	1.128,50
Servicios de profesionales y realizados por otras empresas	5,64	5,81	5,98	6,16	6,35	6,54	6,73	6,94	7,14	7,36	64,66	112,80
Seguros	2,68	2,76	2,84	2,93	3,02	3,11	3,20	3,30	3,39	3,50	30,72	53,65
Comisiones y servicios bancarios y similares	3,02	3,11	3,21	3,30	3,40	3,51	3,61	3,72	3,83	3,95	34,66	60,46
Propaganda y publicidad	24,19	24,92	25,66	26,43	27,23	28,04	28,88	29,75	30,64	31,56	277,31	483,66
Suministro eléctrico	43,54	44,85	46,19	47,58	49,00	50,47	51,99	53,55	55,16	56,81	499,14	870,57
Suministro agua	4,84	4,99	5,13	5,29	5,45	5,61	5,78	5,95	6,13	6,32	55,49	96,76
Suministro comunicaciones	9,67	9,96	10,26	10,57	10,88	11,21	11,55	11,89	12,25	12,62	110,86	193,40
Otros servicios	60,48	62,29	64,16	66,08	68,07	70,11	72,21	74,38	76,61	78,91	693,29	1.209,17
Otros tributos	0,80	0,82	0,85	0,87	0,90	0,93	0,96	0,98	1,01	1,04	9,17	16,05
Coste de personal	362,86	373,74	384,96	396,51	408,40	420,65	433,27	446,27	459,66	473,45	4.159,76	7.255,01
TOTAL GASTOS	967,26	996,27	1.026,16	1.056,95	1.088,65	1.121,31	1.154,95	1.189,60	1.225,29	1.262,05	11.088,50	19.339,62
RESULTADO BRUTO DE LA EXPLOTACIÓN	40,68	41,91	43,16	44,46	45,79	47,16	48,58	50,04	51,54	53,08	466,41	813,19
Intereses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,08
Amortización inversión inicial e inmovilizados	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	180,00	430,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	22,68	23,91	25,16	26,46	27,79	29,16	30,58	32,04	33,54	35,08	286,41	316,11
Impuesto de sociedades	4,54	4,78	5,03	5,29	5,56	5,83	6,12	6,41	6,71	7,02	57,28	62,33
RESULTADO NETO	18,15	19,12	20,13	21,17	22,23	23,33	24,46	25,63	26,83	28,07	229,12	253,78

Cuenta de resultados (en miles de euros)												
	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30	TOTAL PERÍODO	TOTAL ACUMULADO
INGRESOS												
Ingresos	1.354,58	1.395,22	1.437,07	1.480,19	1.524,59	1.570,33	1.617,44	1.665,96	1.715,94	1.767,42	15.528,74	35.681,55
TOTAL INGRESOS	1.354,58	1.395,22	1.437,07	1.480,19	1.524,59	1.570,33	1.617,44	1.665,96	1.715,94	1.767,42	15.528,74	35.681,55
GASTOS												
Compra de mercaderías	474,10	488,33	502,98	518,07	533,61	549,62	566,10	583,09	600,58	618,60	5.435,96	12.488,54
Compra de otros aprovisionamientos	54,18	55,81	57,48	59,21	60,96	62,81	64,70	66,64	68,64	70,70	621,15	1.427,26
Reparaciones y conservación	75,85	78,13	80,47	82,88	85,37	87,93	90,57	93,29	96,08	98,97	869,54	1.998,04
Servicios de profesionales y realizados por otras empresas	7,59	7,81	8,04	8,28	8,53	8,79	9,05	9,32	9,60	9,89	86,90	199,70
Seguros	3,61	3,72	3,83	3,94	4,06	4,18	4,31	4,44	4,57	4,71	41,38	95,04
Comisiones y servicios bancarios y similares	4,06	4,19	4,31	4,44	4,57	4,71	4,85	5,00	5,15	5,30	46,59	107,04
Propaganda y publicidad	32,51	33,49	34,49	35,52	36,59	37,69	38,82	39,98	41,18	42,42	372,69	856,35
Suministro eléctrico	58,51	60,27	62,07	63,94	65,85	67,83	69,86	71,96	74,12	76,34	670,75	1.541,32
Suministro agua	6,51	6,71	6,91	7,11	7,33	7,55	7,77	8,01	8,25	8,49	74,63	171,38
Suministro comunicaciones	13,00	13,39	13,79	14,21	14,63	15,07	15,52	15,99	16,47	16,96	149,03	342,43
Otros servicios	81,27	83,71	86,22	88,81	91,48	94,22	97,05	99,96	102,96	106,05	931,72	2.140,89
Otros tributos	1,07	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	1,28	1,32	1,36	1,40	12,27	28,32
Coste de personal	487,65	502,28	517,35	532,87	548,85	565,32	582,28	599,75	617,74	636,27	5.990,35	12.845,36
TOTAL GASTOS	1.299,91	1.338,91	1.379,08	1.420,45	1.463,06	1.506,96	1.552,16	1.598,73	1.646,69	1.696,09	14.902,05	34.241,68
RESULTADO BRUTO DE LA EXPLOTACIÓN	54,67	56,31	58,00	59,74	61,53	63,37	65,27	67,23	69,25	71,33	626,69	1.439,88
Intereses												67,08
Amortización inversión inicial e inmovilizados	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	180,00	610,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	36,67	38,31	40,00	41,74	43,53	45,37	47,27	49,23	51,25	53,33	446,69	762,80
Impuesto de sociedades	7,33	7,66	8,00	8,35	8,71	9,07	9,45	9,85	10,25	10,67	89,34	151,67
RESULTADO NETO	29,33	30,65	32,00	33,39	34,82	36,30	37,82	39,39	41,00	42,66	357,35	611,13

Cuenta de resultados (en miles de euros)												
	AÑO 31	AÑO 32	AÑO 33	AÑO 34	AÑO 35	AÑO 36	AÑO 37	AÑO 38	AÑO 39	AÑO 40	TOTAL PERÍODO	TOTAL ACUMULADO
INGRESOS												
Ingresos	1.820,44	1.875,05	1.931,30	1.989,24	2.048,92	2.110,39	2.173,70	2.238,91	2.306,08	2.375,26	20.869,30	56.550,86
TOTAL INGRESOS	1.820,44	1.875,05	1.931,30	1.989,24	2.048,92	2.110,39	2.173,70	2.238,91	2.306,08	2.375,26	20.869,30	56.550,86
GASTOS												
Compra de mercaderías	637,15	656,27	675,96	696,24	717,12	738,64	760,80	783,62	807,13	831,34	7.304,26	19.792,80
Compra de otros aprovisionamientos	72,82	75,00	77,25	79,57	81,96	84,42	86,95	89,56	92,24	95,01	834,77	2.262,03
Reparaciones y conservación	101,94	105,00	108,15	111,39	114,73	118,18	121,72	125,37	129,13	133,01	1.168,63	3.166,67
Servicios de profesionales y realizados por otras empresas	10,19	10,50	10,81	11,13	11,47	11,81	12,17	12,53	12,91	13,30	116,82	316,52
Seguros	4,85	5,00	5,15	5,30	5,46	5,62	5,79	5,96	6,14	6,33	55,60	150,64
Comisiones y servicios bancarios y similares	5,46	5,63	5,79	5,97	6,15	6,33	6,52	6,72	6,92	7,13	62,61	169,65
Propaganda y publicidad	43,69	45,00	46,35	47,74	49,17	50,65	52,17	53,73	55,35	57,01	500,86	1.357,21
Suministro eléctrico	78,63	80,99	83,42	85,92	88,50	91,15	93,89	96,70	99,61	102,59	901,40	2.442,72
Suministro agua	8,74	9,00	9,27	9,55	9,84	10,13	10,44	10,75	11,07	11,40	100,19	271,58
Suministro comunicaciones	17,47	17,99	18,53	19,09	19,66	20,25	20,86	21,49	22,13	22,79	200,27	542,70
Otros servicios	109,23	112,50	115,88	119,35	122,94	126,62	130,42	134,33	138,36	142,52	1.252,16	3.393,05
Otros tributos	1,44	1,48	1,53	1,57	1,62	1,67	1,72	1,77	1,82	1,88	16,51	44,82
Coste de personal	655,36	675,02	695,27	716,13	737,61	759,74	782,53	806,01	830,19	855,09	7.512,95	20.358,31
TOTAL GASTOS	1.746,97	1.799,38	1.853,36	1.908,96	1.966,23	2.025,21	2.085,97	2.148,55	2.213,01	2.279,40	20.027,03	54.268,70
RESULTADO BRUTO DE LA EXPLOTACIÓN	73,47	75,68	77,95	80,29	82,69	85,17	87,73	90,36	93,07	95,86	842,28	2.282,15
Intereses												67,08
Amortización inversión inicial e inmovilizados	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	180,00	790,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	55,47	57,68	59,95	62,29	64,69	67,17	69,73	72,36	75,07	77,86	662,28	1.425,07
Impuesto de sociedades	11,09	11,54	11,99	12,46	12,94	13,43	13,95	14,47	15,01	15,57	132,46	284,12
RESULTADO NETO	44,38	46,14	47,96	49,83	51,75	53,74	55,78	57,89	60,06	62,29	529,82	1.140,95

En los escenarios planteados, todos los ejercicios económicos muestran un resultado bruto de la explotación positivo, o lo que es lo mismo, la actividad económica propiamente dicha sería rentable.

La única financiación externa de tipo bancario prevista se plantea para la inversión inicial, con un préstamo por importe de una tercera parte del coste inicial de la inversión (233 mil euros), generando una carga financiera durante el período de amortización a modo de intereses total de 67,08 miles de euros. Si le añadimos a esta carga financiera el coste de amortización de la inversión inicial y los inmovilizados, se generan pérdidas en los cuatro primeros años de concesión, comenzando a obtener beneficios a partir del quinto año, recuperando la totalidad de pérdidas generadas en los períodos previos y empezando a lograr rentabilidad a partir del año octavo.

Estos resultados positivos que muestran que se pueden obtener beneficios durante el tiempo de la concesión, hacen viable hacer frente al canon que se fije durante el período concesional y que se determinará en la parte de conclusiones.

d) Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.

La evaluación del impacto ambiental se entiende como un procedimiento destinado a identificar, prever y mitigar en su caso los efectos de tipo medioambiental que se pueden producir a raíz de la ejecución de una obra, un proyecto o una actividad antes de que se ejecute la misma.

Este tipo de estudios está regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, adaptada al ámbito regional por la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

Aunque la normativa indica la necesidad de elaborar este estudio, actualmente no es posible realizar el mismo, dado que no se conoce la forma de ejecución de obras de reforma, ni tan siquiera de forma preliminar, desconociendo a fecha de emisión de este informe del consumo de recursos necesarios, los residuos que se van a generar, el impacto de las obras en la calidad del aire, no pudiendo por tanto determinar el control de emisiones de polvo y partículas, control de ruidos, protección de la biodiversidad, medidas de eficiencia energética, uso de materiales sostenibles, gestión de aguas pluviales. En resumen, no se puede determinar en este momento las necesidades a cubrir de tipo medioambiental ni las alternativas para un menor impacto en el caso de producirse.

Cualquier medida deberá adaptarse a las normativas correspondientes en el momento en que se lleven a cabo.

e) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras.

La ejecución de obras a realizar en el inmueble no implican riesgos operativos ni tecnológicos de importancia, ni que requieran de una especial atención o control específico.

f) **Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con justificación, asimismo, de la procedencia de esta.**

La inversión inicial del proyecto se estima en 600 mil euros más otros 100 mil necesarios para todo el equipamiento, útiles y herramientas necesarias.

La forma de financiación de esta inversión inicial se puede plantear en diferentes escenarios, bien con el uso exclusivo de fondos propios, bien con el uso de financiación externa de forma exclusiva, una forma mixta entre ambas, o una forma de financiación usada en los establecimientos de tipo hostelero en el cual, una parte de la inversión se financia con fondos propios y la parte de financiación externa de forma parcial se produce con financiación sin carga financiera. Este tipo de financiación está vinculada directamente con los futuros consumos de productos y marcas de forma exclusiva, proveedores que anticipan crédito, y posteriormente amortizan ese anticipo con una vinculación directa a los consumos de sus productos, se anticipa el descuento por volumen de compras con una financiación inicial, o lo que es lo mismo, el concesionario dispone de financiación gratuita con el compromiso de compra de mercaderías de forma exclusiva, esta financiación se amortiza con los futuros descuentos sobre compras por volumen de ellas.

Este tipo de financiación requiere el compromiso por parte del adjudicatario del consumo de productos de determinadas marcas en exclusiva, lo que implica la ventaja de obtener financiación gratuita para la inversión inicial con el hándicap de tener que asegurar ciertos niveles de consumo de las firmas con las que se contrate.

Siguiendo el mismo principio de prudencia que se ha aplicado en el plan de viabilidad y al existir diferentes posibilidades de financiación del proyecto, se establecerá como fórmula de financiación de esta inversión inicial una forma mixta, la cual se repartirá a partes iguales entre, uso de fondos propios del adjudicatario, uso de financiación asociada a la compra de consumos de marcas y una última tercera parte a través de financiación externa de tipo bancario. Las dos primeras partes no tienen coste financiero a modo de intereses mientras que la tercera vía de financiación genera un gasto financiero correspondiente a la carga de intereses:

Coste inversión inicial ejecución obra	600.000,00
Coste inversión inicial bienes muebles	100.000,00
TOTAL COSTE INVERSIÓN INICIAL	700.000,00
<u>Distribución de coste inversión</u>	
Recursos propios	233.333,33
Financiación proveedores materias primas	233.333,33
Financiación bancaria	233.333,33
Coste intereses financiación bancaria	67.083,43

El coste financiero se ha calculado sobre una previsión de un período de amortización de 10 años a un 5,25% de interés anual.

Durante el período de concesión no se prevé la necesidad de financiación externa, ya que la naturaleza propia de la actividad hace que todos los ingresos se hagan efectivos en forma de liquidez en el momento de la prestación del servicio o entrega del bien, con ello se puede hacer frente a las obligaciones y compromisos de pago que se adquieran.

g) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en la construcción.

Aunque el pliego de condiciones y la normativa indica la necesidad de elaborar al menos un estudio básico de seguridad y salud en los términos previstos en las disposiciones en estas materias en la construcción, se indica que este estudio se elaborará una vez se encuentre avanzado en el proyecto inicial. Con el grado de avance actual no es posible realizar ni tan siquiera un estudio preliminar que permita la identificación de las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

h) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.

El valor actual neto de las inversiones permite el cálculo de la viabilidad económica de un proyecto, mostrando la relación entre la inversión inicial y los flujos que generan el proyecto en el futuro. Si el valor actual neto de los flujos es superior a la inversión que se realiza inicialmente, significa que recuperamos la inversión, mientras que si no sucede así, estaríamos en alerta de que el proyecto no generará flujos que permitan la recuperación de la inversión actual.

Este valor actual neto se puede calcular de dos formas, una sencilla donde al beneficio neto actualizado se descuenta la inversión inicial y otra fórmula más compleja donde se descuenta a la inversión inicial los beneficios/pérdidas que se obtendrán en el futuro descontando una tasa de descuento.

En el primer cálculo, la inversión inicial en la que no se tiene en cuenta los fondos ajenos porque son objeto de devolución y se imputan directamente en la cuenta de resultados, determina que para una inversión de 233,33 mil euros se obtiene unos beneficios en el período global de la concesión de 1.140,95 mil euros, es decir, un resultado positivo de 907,62 mil euros.

En el segundo caso, con una fórmula más compleja, y aplicando una tasa de descuento del 6% aplicada sobre los resultados del período concesional (1.140,95 miles

de euros) daría un resultado de un valor actual neto de 250,15 miles de euros, lo que descontado de la inversión inicial de 233,33 mil euros daría un resultado sería positivo y por tanto la inversión podría producir beneficios suficientes para recuperar la inversión inicial y generar beneficios.

Aplicando a la inversión inicial los flujos medios de efectivo anual se obtiene un plazo de recuperación de la inversión en 8,18 años.

Cálculo del canon de concesión asociado a la viabilidad y rentabilidad del proyecto

Sobre la base de los cálculos y previsiones antes detalladas y según el pliego de prescripciones técnicas particulares se ofrecen dos propuestas o alternativas para la fijación del canon de concesión.

Alternativa a)

La rentabilidad mostrada, aunque positiva, es bastante ajustada. Para atraer a posibles interesados en realizar la inversión y la posterior explotación del negocio a desarrollar se plantean como posibilidades de fijar el canon de concesión en escenarios realistas que permitan hacer frente al mismo con las mismas opciones de rentabilidad.

Para no penalizar los resultados ya de por sí ajustados, se ha calculado un canon de concesión del 0,5% de los ingresos previstos. De esta forma con unos ingresos estimados durante el período de concesión de 56.550,86 miles de euros resultaría un canon de concesión total de 282.754,30 euros, equivalente a 589,07 euros mensuales.

De aplicar este canon a los resultados previstos, que van directamente a la cuenta de resultados, el resultado global de los beneficios del período concesional se reduciría hasta los 858,20 miles de euros, con respecto a la inversión inicial de 233 mil euros se seguiría obteniendo rentabilidad con aplicación del valor actual neto aplicando la sencilla fórmula de beneficios obtenidos menos inversión realizada.

Sin embargo, la aplicación del valor actual neto aplicando una tasa de actualización daría un resultado negativo, lo que hace que el canon de concesión no deba exceder la cantidad indicada. Asimismo, la recuperación de la inversión pasaría de los 8,18 años a los 10,87 años.

Debido a la incidencia directa del canon de concesión sobre la cuenta de resultados, sobre la base del canon estimado en 589,07 euros mensuales se plantean dos alternativas para hacerle frente:

Una primera alternativa se corresponde con el pago de un canon mensual desde el inicio de la concesión por importe de 589,07 euros mensuales.

Alternativa b)

Siguiendo los parámetros anteriores, y teniendo en cuenta que la concesionaria empezaría a obtener beneficios en el año cuarto y recuperaría las pérdidas generadas en estos años en el octavo año, se le concede como segunda alternativa del pago del canon desde el año 9.

En esta segunda alternativa el pago del canon se realizaría desde el año 9 de concesión, pasando a tener un importe mensual de 736,34 euros mensuales.

i) Existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.

No se contemplan ayudas estatales para la construcción ni explotación de la concesión que se pretende llevar a cabo. Pudiendo existir alternativas de ayudas a modo de subvenciones a las que pueda acceder la concesionaria a modo particular.

j) Conclusiones principales que implica el estudio

Como principales conclusiones se puede establecer:

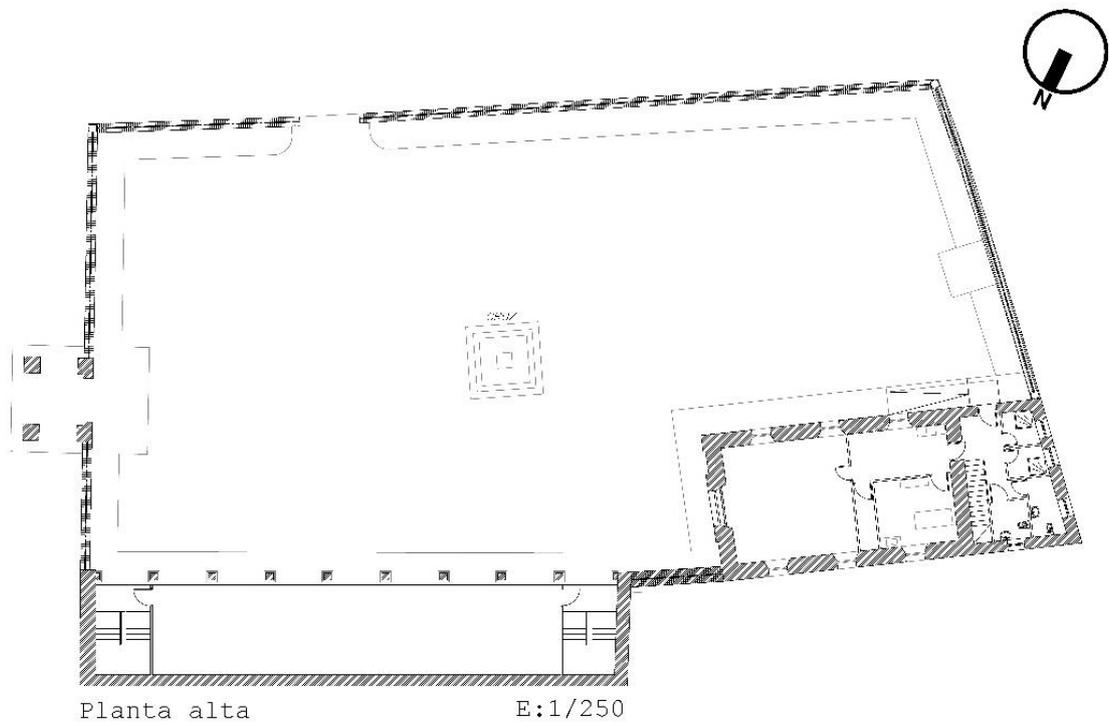
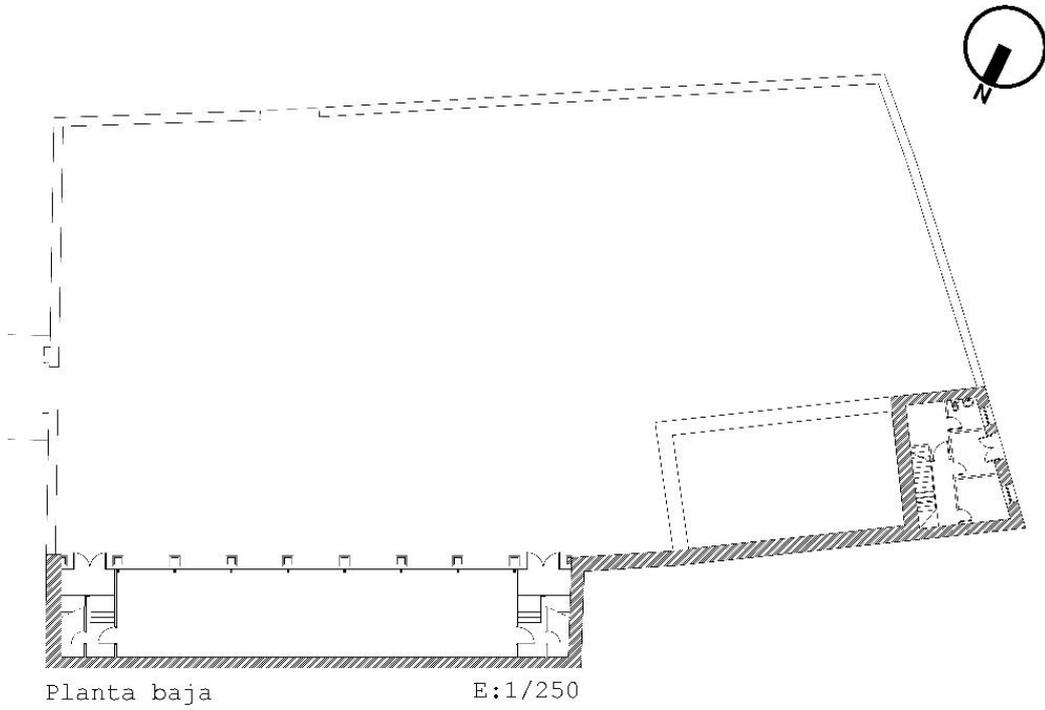
1. El edificio denominado Centro Cultural San Ildefonso lleva años sin tener una utilidad práctica dentro de los fines que pueden tener aquellos bienes pertenecientes al patrimonio de una administración pública. Habiendo tenido en tiempos recientes diversos usos que no han supuesto un aprovechamiento útil, eficaz y con vocación de permanencia, siendo la opción deseada y adecuada para cualquier tipo de inmueble, ya sea de titularidad pública o privada. En este sentido, y para dar funcionalidad al edificio en cuestión, el cual no tiene la infraestructura necesaria para los fines a los que se pretende destinar requiere de una adecuación íntegra.
2. En este contexto se plantea por parte de la Diputación Provincial de Toledo como titular del inmueble, la rehabilitación de un edificio en desuso para la creación de un centro destinado a la hostelería con el objeto de promocionar la gastronomía a través de prestación de servicios de restauración y eventos culturales accesorios. La puesta en marcha no sólo presupone la revitalización el propio edificio, sino la del entorno más próximo con revitalización de zonas colindantes.

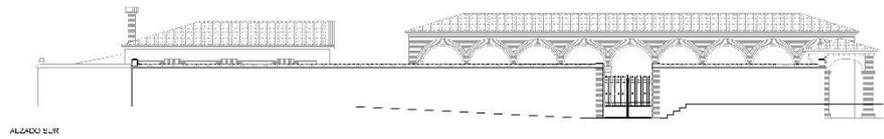
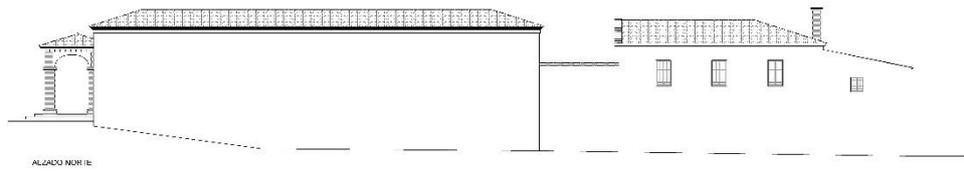
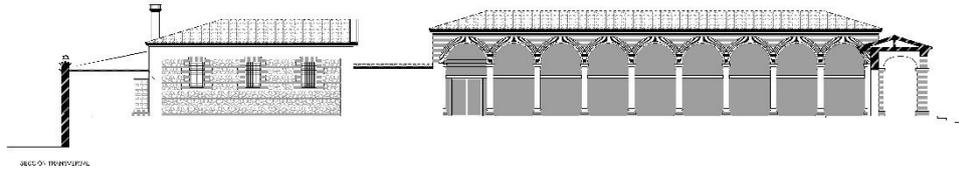
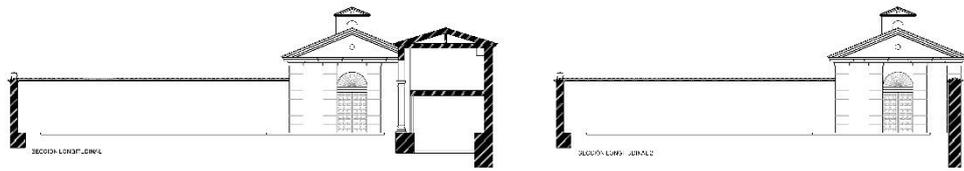
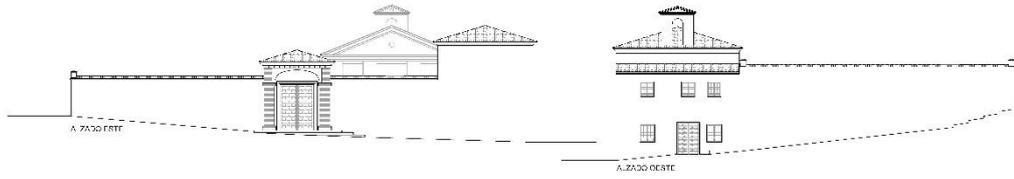
3. Dicha actuación pública se enmarca dentro del ámbito de colaboración público-privada, por medio de una fórmula de concesión administrativa, en la cual la administración pública concede la explotación de una actividad económica dentro de un bien inmueble de su titularidad a cambio del cobro de un canon de concesión y de que se lleven a cabo todas las actuaciones necesarias para adaptar el edificio así como su posterior mantenimiento.
4. Los resultados del estudio de viabilidad adjunto sirven para que los servicios técnicos de la Diputación Provincial de Toledo, o mesa de contratación correspondiente, puedan tener una base para elaborar los diferentes pliegos de concurso que culminen en la convocatoria de la licitación a concurso del contrato de concesión para dicho proyecto. Los criterios de adjudicación del contrato, tal como establece la Ley de Contratos del Sector Público en su artículo 14, son los que persigan lograr una mayor transparencia y conseguir una mejor relación calidad-precio.
5. El informe de viabilidad ha confirmado que una concesión a 40 años con posibilidad de apertura los 365 días al año cuya principal actividad sea la de carácter gastronómico con actividades culturales complementarias, supone que la balanza entre gastos e ingresos arroja un balance positivo, esto es, en los escenarios planteados en todos los ejercicios económicos se muestra un resultado bruto de la explotación positivo, o lo que es lo mismo, la actividad económica propiamente dicha sería rentable.
6. Basado en la evaluación de la inversión inicial, los costes operativos, los ingresos y gastos esperados y la viabilidad en el largo plazo, el proyecto tiene potencial de éxito. Los posibles inversores interesados, que, en función de su gestión, estrategias y diferenciación en el mercado, podrán plantear ofertas para rentabilizar la inversión, se les plantea un canon mínimo por pagar durante el periodo concesional del 0,50 % sobre los ingresos previstos. Para el mismo se ofrecen dos alternativas, una que empezaría a pagarse desde el primer año de concesión a razón de 589,07 euros mensuales y una segunda, en la cual el canon se fija en 736,34 euros mensuales pagadero desde el año 9, en que se recuperarían las pérdidas iniciales previstas.
7. Como última conclusión es necesario destacar que la complejidad operativa del proyecto en cuestión: económica, social, estructural, utilidad pública, implica que el rédito a todos esos niveles es mayor al riesgo a soportar. En este sentido porque la forma de realización del proyecto mediante concesión administrativa, la forma de financiación del mismo, los presupuestos estructurales de una gestión privada, así como el respaldo de una administración vigilante e investida de autoridad y de capacidad redundan en un proyecto beneficioso para toda la comunidad durante un largo espacio de tiempo que sin duda supone la verdadera definición de utilidad pública y fin social.

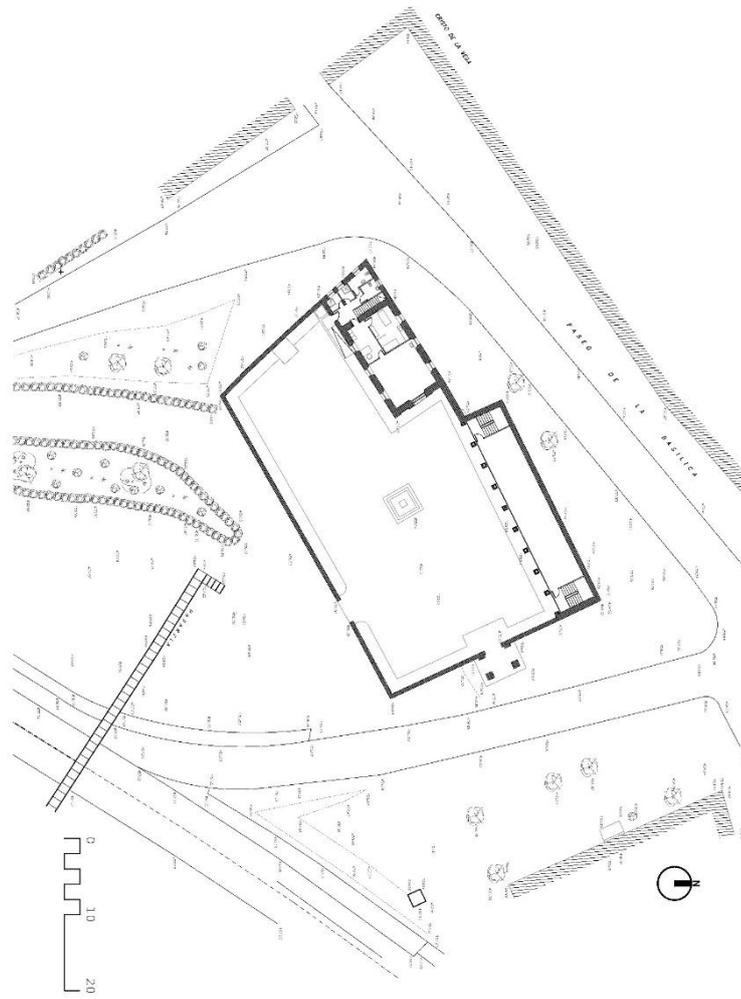
Documentos anexos:

Planos situación actual

Los dibujos están extraídos del proyecto de restauración del Centro Cultural San Ildefonso del arquitecto Manuel Pina Herranz, septiembre 2005



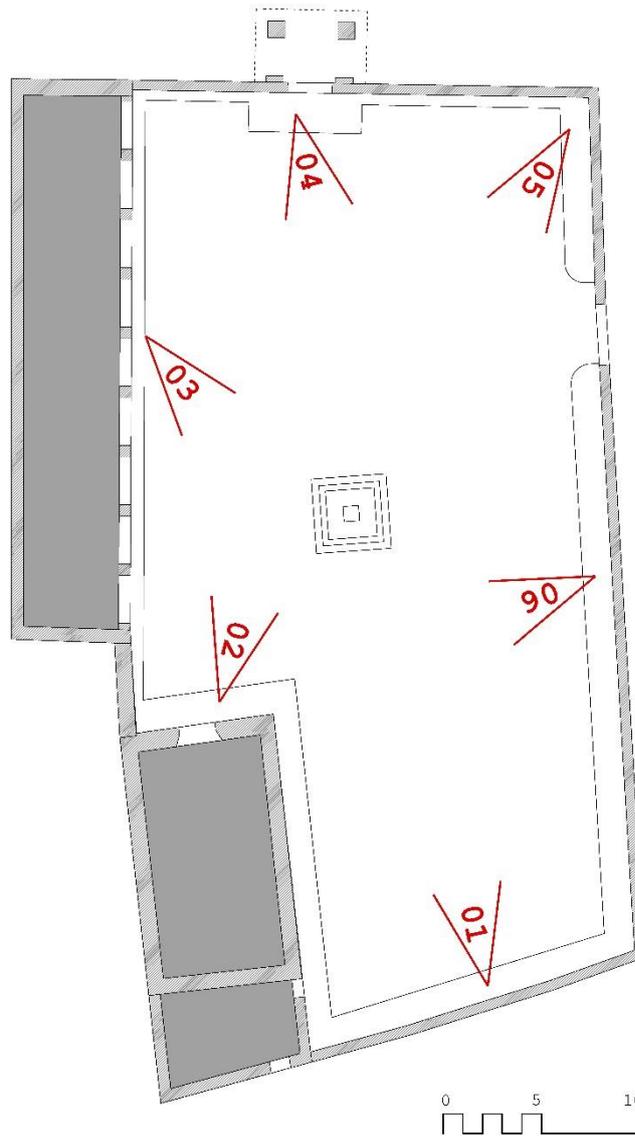




Anexo fotográfico

Fotos tomadas en marzo de 2025.

Fotografías
patio del
interior del
recinto.





Foto_01.



Foto_02.



Foto_03.



Foto_04.

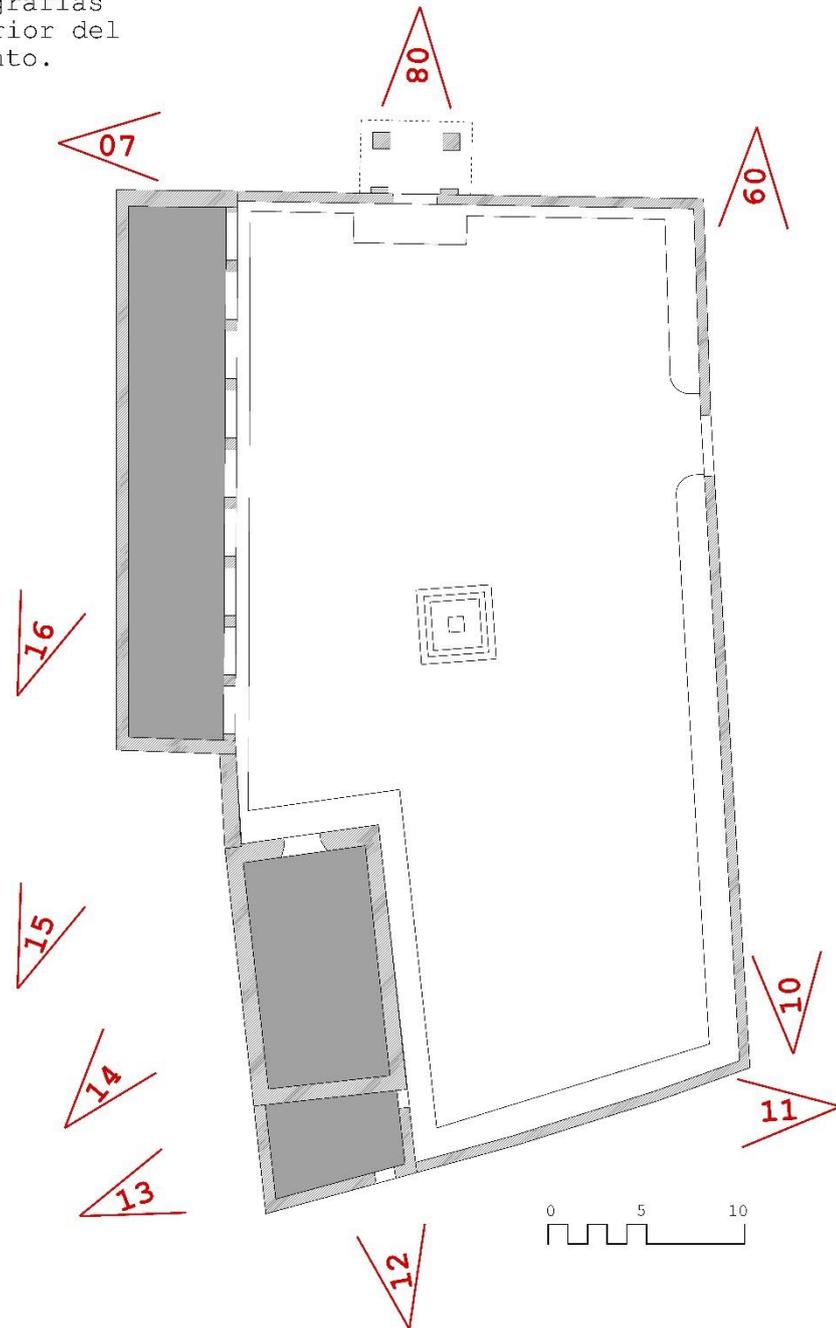


Foto_05.



Foto_06.

Fotografías
exterior del
recinto.





Foto_07.



Foto_08.



Foto_09.



Foto_10.



Foto_11.



Foto_12.



Foto_13.



Foto_14.

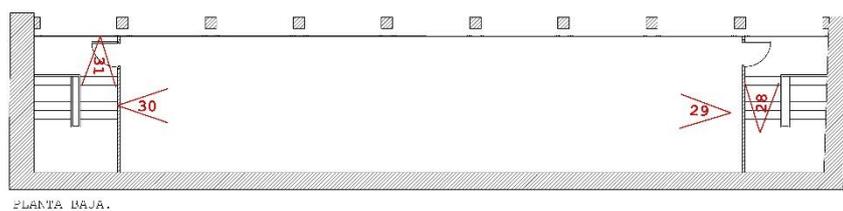
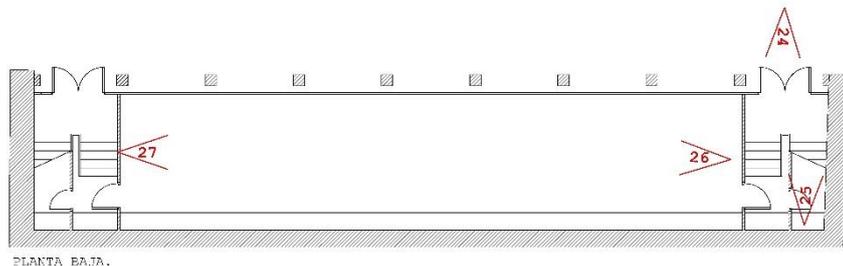
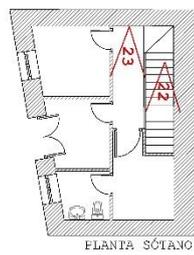
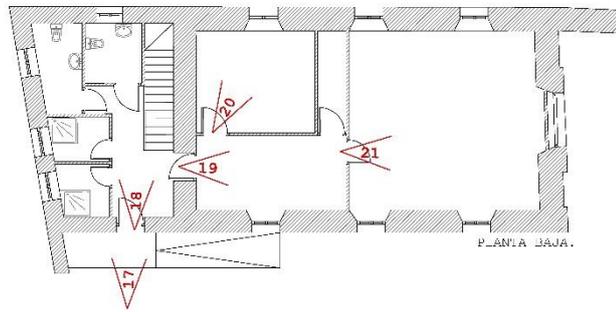


Foto_15.



Foto_16.

Fotografías
espacios
construidos





Foto_17.



Foto_18.



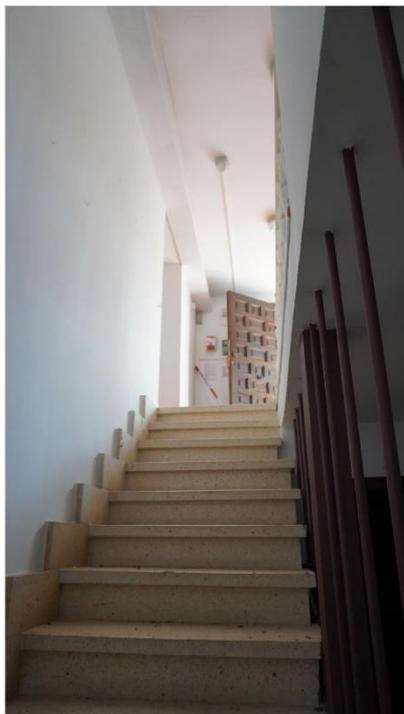
Foto_19.



Foto_20.



Foto_21.



Foto_22.



Foto_23.



Foto_24.



Foto_25.



Foto_26.



Foto_27.



Foto_28.



Foto_29.



Foto_30.



Foto_31.