

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA
CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS**

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA
CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTIÓN
INTEGRAL DE RESIDENCIA DE ADULTOS Y CENTRO OCUPACIONAL**

Expediente n. ° 2023/408340/001-700/00001

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO

	1. Objeto y Justificación del Estudio	2
	2. Finalidad y Justificación del Servicio	3
	3. Justificación de las Ventajas Cuantitativas y Cualitativas	5
	4. Previsiones sobre la demanda de uso	6
	5. Estudio de Impacto Ambiental	7
	6. Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos	7
	7. Coste y financiación de la inversión	7
	8. Valor Actual Neto De Todas Las Inversiones, Costes e ingresos del Concesionario.	13
	9. ANEXO I. Proyecto de Equipamiento	

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

Expediente n.º: 2023/408340/001-700/00001

Estudio de Viabilidad Económico-Financiera para la contratación de una concesión de servicios

Procedimiento: Estudio de Viabilidad Económico-Financiera de una Concesión de Servicios

Asunto: RESIDENCIA DE ADULTOS Y CENTRO OCUPACIONAL

Redacción: Antonio Segura Asensio

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDENCIA DE ADULTOS Y CENTRO OCUPACIONAL

1. Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la explotación de la RESIDENCIA DE ADULTOS Y CENTRO OCUPACIONAL se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran actuación que se pretende realizar consistente en la puesta en servicio de la recientemente construida Residencia de Adultos y Centro Ocupacional, para la prestación del servicio de atención especializada en régimen residencial, para personas con discapacidad en situación de dependencia., exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

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

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

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

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

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

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

La contratación de la concesión de servicios para la explotación de la RESIDENCIA DE ADULTOS Y CENTRO OCUPACIONAL se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por las siguientes razones:

Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio de explotación de la RESIDENCIA DE ADULTOS Y CENTRO OCUPACIONAL no se prevé la realización de obras o inversiones, más allá del equipamiento necesario para la puesta en marcha, se estima suficiente la realización de un análisis de viabilidad económico financiera.

2. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de los siguientes servicios de titularidad o competencia de

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares:

- Explotación de la RESIDENCIA DE ADULTOS Y CENTRO OCUPACIONAL

Con ella se pretende cubrir la demanda de un determinado colectivo vulnerable del municipio y alrededores de acuerdo con las siguientes necesidades:

El Ayuntamiento de Serón tiene la voluntad de contribuir al bienestar y la calidad de vida de todas las personas residentes en este municipio, especialmente las más vulnerables. El caso de las personas con discapacidad es especialmente destacable en este municipio. Existe un número significativo de personas que presentan en mayor o menor medida una discapacidad tal que les hace depender de terceros. El envejecimiento y fallecimiento de las personas cuidadoras representa un importante problema para este colectivo, que queda desatendido y en ocasiones tiene que ser ingresando en centros no especializados (tales como residencias de ancianos) y alejados de su entorno familiar, lo que les resta autonomía, calidad de vida y posibilidades de participación comunitaria.

Actualmente en Serón se cuenta con una Residencia para Ancianos y un Centro de Menores, ambas instituciones son gestionadas a nivel local por el propio Ayuntamiento. Se ha observado que este tipo de servicios realiza una gran labor en el lugar en el que se ubican, mejorando el bienestar de las personas usuarias y creando una oferta de empleo estable y de calidad que ayuda a fijar población en el municipio.

El éxito de estos dos centros ha animado al Ayuntamiento de Serón a apostar por la creación de la nueva Residencia de Adultos y Centro Ocupacional, que vendrá a completar la oferta asistencial que ya viene ofreciendo y que resolverá la situación personal de numerosos vecinos del municipio y sus alrededores.

Además, y con el fin de garantizar la correcta prestación de los servicios enumerados, se prevé la asunción por parte del concesionario de las siguientes inversiones:

- *Suministro de Mobiliario de todo el edificio*
- *Suministro de Cámaras y Menaje de cocina*
- *Suministro de Lencería*
- *Suministro de elementos de Decoración*

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

Adicionalmente, será asumida por el concesionario toda la tramitación necesaria para la autorización y acreditación del Centro.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en la:

- Orden 1 de julio de 1997, por la que se regula la acreditación de los centros de atención especializada a las personas mayores y personas con discapacidad.

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

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

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

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

El Ayuntamiento de Serón gestiona de manera directa en la actualidad una Residencia de Ancianos y un Centro de Menores, por lo que dichas actividades conllevan una importante labor para un municipio de estas dimensiones, no contando el Ayuntamiento con medios personales suficientes para poder llevar a cabo la explotación de este servicio.

Así mismo, la elección de esta forma de explotación del servicio reportará al Ayuntamiento un canon por la misma de manera que el transcurso de la

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

concesión se podrá recuperar la inversión realizada en el inmueble.

Por otro lado, la concesión del servicio liberará al Ayuntamiento de la necesidad de realizar procesos selectivos para la incorporación del personal, que para una administración no tienen la agilidad y la flexibilidad de la que dispone la empresa privada.

Para el Ayuntamiento representará un beneficio transferir el riesgo operacional apartándose de las incertidumbres del mercado que podrían suponer una pérdida económica inasumible para el municipio.

4. Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda de uso del servicio de RESIDENCIA DE ADULTOS Y CENTRO OCUPACIONAL se fundamenta en la población con la que cuenta el municipio y su zona de influencia.

Serón es un municipio situado al norte de la provincia de Almería, en la cabecera del Valle del Almanzora y a los pies de la Sierra de los Filabres. Tiene una población de 2.040 habitantes (INE 2020), de los cuales aproximadamente la mitad viven el núcleo urbano y el resto habitan en las más de 40 barriadas existentes en el término municipal. Demográficamente se trata de una población envejecida, aproximadamente el 30% de la población es mayor de 65 años y la tendencia es de decrecimiento sostenido de alrededor de un 3% anual.

Este tipo de actuación no sólo da servicio al municipio en el que se ubica, sino que tiene influencia en los municipios cercanos. La población a atender sería superior a los 10.000 habitantes: Alcontar con 577 habitantes; Armuña del Almanzora con 327 habitantes; Bacaes 244 habitantes; Bayarque 215 habitantes; Purchena con 1.636 habitantes; Tíjola con 3.615 habitantes; Lúcar con 771; Sierro con 400 habitantes; Somontín con 471 habitantes; Sufli con 222 habitantes.

Según los datos obtenidos del Registro de Entidades, Servicios y Centros de Servicios Sociales de la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía, en la provincia de Almería solamente hay cinco Residencias de Adultos con Discapacidad y quince Unidades de Estancia diurna con terapia ocupacional.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

Por tanto, teniendo en cuenta los datos demográficos y la oferta de servicios asistenciales existente, podemos deducir que se trata de una actuación demandada y necesaria.

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

5. Estudio de impacto ambiental

Al presente Estudio de Viabilidad no le es de aplicación la normativa de carácter ambiental al ser un centro asistencial situado en suelo urbano y por tanto quedando excluido del epígrafe 13.65 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

6. Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 15 años como máximo.

A su vez se disponen dos periodos prorrogables de 5 años.

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

7. Coste y financiación de la inversión

De acuerdo con lo estipulado en el punto 2 del presente Estudio, el concesionario deberá llevar a cabo una o varias inversiones consistentes en el suministro del equipamiento necesario para el centro conforme a lo recogido en el Proyecto de Equipamiento mínimo que se adjunta a este Estudio, las actuaciones de dotación objeto de concesión serán financiadas, total o parcialmente por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.

El Proyecto de Equipamiento realizado por los Servicios Técnicos Municipales tiene una valoración estimada de 250.000€.

Esta cláusula otorga libertad al concesionario para ofertar la financiación que más se ajuste a sus necesidades. Pero para el presente estudio, se partirá de

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

del escenario de financiación consistente en el 100%, de acuerdo con los valores que se exponen en la siguiente tabla:

- Hipótesis Financiación de la instalación.
- Importe de la inversión inicial **250.000 €**
- Desglose de la **INVERSIÓN INICIAL**:
 - *100% de financiación externa con una o varias entidades financieras.*
 - *Coste de financiación: Capital procedente de financiación externa = 250.000 €.*
La amortización del capital financiado se caracterizará por:
 - *Periodo de devolución: 15 años.*
 - *Número total de pagos: 180*
 - *Forma de amortización: método francés.*
 - *Tipo de interés nominal: 6%*

CUADRO RESUMEN FINANCIACIÓN EXTERNA

Período	Mensualidad	Intereses	Amortización	Capital vivo	Capital Amortizado
0				250.000,00 €	
1	2.088,24 €	1.216,89 €	871,35 €	249.128,65 €	871,35 €
2	2.088,24 €	1.212,65 €	875,59 €	248.253,06 €	1.746,94 €
3	2.088,24 €	1.208,38 €	879,85 €	247.373,21 €	2.626,79 €
4	2.088,24 €	1.204,10 €	884,13 €	246.489,08 €	3.510,92 €
5	2.088,24 €	1.199,80 €	888,44 €	245.600,64 €	4.399,36 €
6	2.088,24 €	1.195,47 €	892,76 €	244.707,88 €	5.292,12 €
7	2.088,24 €	1.191,13 €	897,11 €	243.810,77 €	6.189,23 €
8	2.088,24 €	1.186,76 €	901,47 €	242.909,30 €	7.090,70 €
9	2.088,24 €	1.182,37 €	905,86 €	242.003,44 €	7.996,56 €
10	2.088,24 €	1.177,96 €	910,27 €	241.093,17 €	8.906,83 €
11	2.088,24 €	1.173,53 €	914,70 €	240.178,46 €	9.821,54 €
12	2.088,24 €	1.169,08 €	919,15 €	239.259,31 €	10.740,69 €
13	2.088,24 €	1.164,61 €	923,63 €	238.335,68 €	11.664,32 €
14	2.088,24 €	1.160,11 €	928,12 €	237.407,56 €	12.592,44 €
15	2.088,24 €	1.155,59 €	932,64 €	236.474,91 €	13.525,09 €
16	2.088,24 €	1.151,05 €	937,18 €	235.537,73 €	14.462,27 €
17	2.088,24 €	1.146,49 €	941,74 €	234.595,99 €	15.404,01 €
18	2.088,24 €	1.141,91 €	946,33 €	233.649,66 €	16.350,34 €
19	2.088,24 €	1.137,30 €	950,93 €	232.698,73 €	17.301,27 €

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA
CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS**

20	2.088,24 €	1.132,67 €	955,56 €	231.743,17 €	18.256,83 €
21	2.088,24 €	1.128,02 €	960,21 €	230.782,95 €	19.217,05 €
22	2.088,24 €	1.123,35 €	964,89 €	229.818,06 €	20.181,94 €
23	2.088,24 €	1.118,65 €	969,58 €	228.848,48 €	21.151,52 €
24	2.088,24 €	1.113,93 €	974,30 €	227.874,18 €	22.125,82 €
25	2.088,24 €	1.109,19 €	979,05 €	226.895,13 €	23.104,87 €
26	2.088,24 €	1.104,42 €	983,81 €	225.911,32 €	24.088,68 €
27	2.088,24 €	1.099,63 €	988,60 €	224.922,72 €	25.077,28 €
28	2.088,24 €	1.094,82 €	993,41 €	223.929,31 €	26.070,69 €
29	2.088,24 €	1.089,99 €	998,25 €	222.931,06 €	27.068,94 €
30	2.088,24 €	1.085,13 €	1.003,11 €	221.927,95 €	28.072,05 €
31	2.088,24 €	1.080,25 €	1.007,99 €	220.919,96 €	29.080,04 €
32	2.088,24 €	1.075,34 €	1.012,90 €	219.907,06 €	30.092,94 €
33	2.088,24 €	1.070,41 €	1.017,83 €	218.889,24 €	31.110,76 €
34	2.088,24 €	1.065,45 €	1.022,78 €	217.866,46 €	32.133,54 €
35	2.088,24 €	1.060,48 €	1.027,76 €	216.838,70 €	33.161,30 €
36	2.088,24 €	1.055,47 €	1.032,76 €	215.805,94 €	34.194,06 €
37	2.088,24 €	1.050,45 €	1.037,79 €	214.768,15 €	35.231,85 €
38	2.088,24 €	1.045,39 €	1.042,84 €	213.725,31 €	36.274,69 €
39	2.088,24 €	1.040,32 €	1.047,92 €	212.677,39 €	37.322,61 €
40	2.088,24 €	1.035,22 €	1.053,02 €	211.624,37 €	38.375,63 €
41	2.088,24 €	1.030,09 €	1.058,14 €	210.566,23 €	39.433,77 €
42	2.088,24 €	1.024,94 €	1.063,29 €	209.502,94 €	40.497,06 €
43	2.088,24 €	1.019,77 €	1.068,47 €	208.434,47 €	41.565,53 €
44	2.088,24 €	1.014,57 €	1.073,67 €	207.360,80 €	42.639,20 €
45	2.088,24 €	1.009,34 €	1.078,90 €	206.281,90 €	43.718,10 €
46	2.088,24 €	1.004,09 €	1.084,15 €	205.197,75 €	44.802,25 €
47	2.088,24 €	998,81 €	1.089,42 €	204.108,33 €	45.891,67 €
48	2.088,24 €	993,51 €	1.094,73 €	203.013,60 €	46.986,40 €
49	2.088,24 €	988,18 €	1.100,06 €	201.913,55 €	48.086,45 €
50	2.088,24 €	982,82 €	1.105,41 €	200.808,13 €	49.191,87 €
51	2.088,24 €	977,44 €	1.110,79 €	199.697,34 €	50.302,66 €
52	2.088,24 €	972,04 €	1.116,20 €	198.581,14 €	51.418,86 €
53	2.088,24 €	966,60 €	1.121,63 €	197.459,51 €	52.540,49 €
54	2.088,24 €	961,14 €	1.127,09 €	196.332,42 €	53.667,58 €
55	2.088,24 €	955,66 €	1.132,58 €	195.199,84 €	54.800,16 €
56	2.088,24 €	950,15 €	1.138,09 €	194.061,75 €	55.938,25 €
57	2.088,24 €	944,61 €	1.143,63 €	192.918,12 €	57.081,88 €

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA
CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS**

58	2.088,24 €	939,04 €	1.149,20 €	191.768,93 €	58.231,07 €
59	2.088,24 €	933,44 €	1.154,79 €	190.614,14 €	59.385,86 €
60	2.088,24 €	927,82 €	1.160,41 €	189.453,73 €	60.546,27 €
61	2.088,24 €	922,18 €	1.166,06 €	188.287,67 €	61.712,33 €
62	2.088,24 €	916,50 €	1.171,74 €	187.115,93 €	62.884,07 €
63	2.088,24 €	910,80 €	1.177,44 €	185.938,49 €	64.061,51 €
64	2.088,24 €	905,07 €	1.183,17 €	184.755,32 €	65.244,68 €
65	2.088,24 €	899,31 €	1.188,93 €	183.566,39 €	66.433,61 €
66	2.088,24 €	893,52 €	1.194,72 €	182.371,68 €	67.628,32 €
67	2.088,24 €	887,70 €	1.200,53 €	181.171,14 €	68.828,86 €
68	2.088,24 €	881,86 €	1.206,38 €	179.964,77 €	70.035,23 €
69	2.088,24 €	875,99 €	1.212,25 €	178.752,52 €	71.247,48 €
70	2.088,24 €	870,09 €	1.218,15 €	177.534,37 €	72.465,63 €
71	2.088,24 €	864,16 €	1.224,08 €	176.310,30 €	73.689,70 €
72	2.088,24 €	858,20 €	1.230,04 €	175.080,26 €	74.919,74 €
73	2.088,24 €	852,21 €	1.236,02 €	173.844,24 €	76.155,76 €
74	2.088,24 €	846,20 €	1.242,04 €	172.602,20 €	77.397,80 €
75	2.088,24 €	840,15 €	1.248,09 €	171.354,11 €	78.645,89 €
76	2.088,24 €	834,07 €	1.254,16 €	170.099,95 €	79.900,05 €
77	2.088,24 €	827,97 €	1.260,27 €	168.839,69 €	81.160,31 €
78	2.088,24 €	821,84 €	1.266,40 €	167.573,29 €	82.426,71 €
79	2.088,24 €	815,67 €	1.272,56 €	166.300,72 €	83.699,28 €
80	2.088,24 €	809,48 €	1.278,76 €	165.021,96 €	84.978,04 €
81	2.088,24 €	803,25 €	1.284,98 €	163.736,98 €	86.263,02 €
82	2.088,24 €	797,00 €	1.291,24 €	162.445,74 €	87.554,26 €
83	2.088,24 €	790,71 €	1.297,52 €	161.148,22 €	88.851,78 €
84	2.088,24 €	784,40 €	1.303,84 €	159.844,38 €	90.155,62 €
85	2.088,24 €	778,05 €	1.310,18 €	158.534,20 €	91.465,80 €
86	2.088,24 €	771,67 €	1.316,56 €	157.217,64 €	92.782,36 €
87	2.088,24 €	765,26 €	1.322,97 €	155.894,67 €	94.105,33 €
88	2.088,24 €	758,83 €	1.329,41 €	154.565,26 €	95.434,74 €
89	2.088,24 €	752,35 €	1.335,88 €	153.229,38 €	96.770,62 €
90	2.088,24 €	745,85 €	1.342,38 €	151.886,99 €	98.113,01 €
91	2.088,24 €	739,32 €	1.348,92 €	150.538,07 €	99.461,93 €
92	2.088,24 €	732,75 €	1.355,48 €	149.182,59 €	100.817,41 €
93	2.088,24 €	726,15 €	1.362,08 €	147.820,51 €	102.179,49 €
94	2.088,24 €	719,52 €	1.368,71 €	146.451,80 €	103.548,20 €
95	2.088,24 €	712,86 €	1.375,37 €	145.076,42 €	104.923,58 €

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA
CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS**

96	2.088,24 €	706,17 €	1.382,07 €	143.694,36 €	106.305,64 €
97	2.088,24 €	699,44 €	1.388,80 €	142.305,56 €	107.694,44 €
98	2.088,24 €	692,68 €	1.395,56 €	140.910,00 €	109.090,00 €
99	2.088,24 €	685,89 €	1.402,35 €	139.507,66 €	110.492,34 €
100	2.088,24 €	679,06 €	1.409,17 €	138.098,48 €	111.901,52 €
101	2.088,24 €	672,20 €	1.416,03 €	136.682,45 €	113.317,55 €
102	2.088,24 €	665,31 €	1.422,93 €	135.259,52 €	114.740,48 €
103	2.088,24 €	658,38 €	1.429,85 €	133.829,67 €	116.170,33 €
104	2.088,24 €	651,42 €	1.436,81 €	132.392,86 €	117.607,14 €
105	2.088,24 €	644,43 €	1.443,81 €	130.949,05 €	119.050,95 €
106	2.088,24 €	637,40 €	1.450,83 €	129.498,21 €	120.501,79 €
107	2.088,24 €	630,34 €	1.457,90 €	128.040,32 €	121.959,68 €
108	2.088,24 €	623,24 €	1.464,99 €	126.575,33 €	123.424,67 €
109	2.088,24 €	616,11 €	1.472,12 €	125.103,20 €	124.896,80 €
110	2.088,24 €	608,95 €	1.479,29 €	123.623,91 €	126.376,09 €
111	2.088,24 €	601,75 €	1.486,49 €	122.137,42 €	127.862,58 €
112	2.088,24 €	594,51 €	1.493,73 €	120.643,70 €	129.356,30 €
113	2.088,24 €	587,24 €	1.501,00 €	119.142,70 €	130.857,30 €
114	2.088,24 €	579,93 €	1.508,30 €	117.634,40 €	132.365,60 €
115	2.088,24 €	572,59 €	1.515,64 €	116.118,76 €	133.881,24 €
116	2.088,24 €	565,21 €	1.523,02 €	114.595,74 €	135.404,26 €
117	2.088,24 €	557,80 €	1.530,43 €	113.065,30 €	136.934,70 €
118	2.088,24 €	550,35 €	1.537,88 €	111.527,42 €	138.472,58 €
119	2.088,24 €	542,87 €	1.545,37 €	109.982,05 €	140.017,95 €
120	2.088,24 €	535,34 €	1.552,89 €	108.429,15 €	141.570,85 €
121	2.088,24 €	527,78 €	1.560,45 €	106.868,70 €	143.131,30 €
122	2.088,24 €	520,19 €	1.568,05 €	105.300,66 €	144.699,34 €
123	2.088,24 €	512,56 €	1.575,68 €	103.724,98 €	146.275,02 €
124	2.088,24 €	504,89 €	1.583,35 €	102.141,63 €	147.858,37 €
125	2.088,24 €	497,18 €	1.591,06 €	100.550,57 €	149.449,43 €
126	2.088,24 €	489,44 €	1.598,80 €	98.951,77 €	151.048,23 €
127	2.088,24 €	481,65 €	1.606,58 €	97.345,19 €	152.654,81 €
128	2.088,24 €	473,83 €	1.614,40 €	95.730,79 €	154.269,21 €
129	2.088,24 €	465,97 €	1.622,26 €	94.108,53 €	155.891,47 €
130	2.088,24 €	458,08 €	1.630,16 €	92.478,37 €	157.521,63 €
131	2.088,24 €	450,14 €	1.638,09 €	90.840,28 €	159.159,72 €
132	2.088,24 €	442,17 €	1.646,07 €	89.194,21 €	160.805,79 €
133	2.088,24 €	434,16 €	1.654,08 €	87.540,13 €	162.459,87 €

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA
CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS**

134	2.088,24 €	426,11 €	1.662,13 €	85.878,01 €	164.121,99 €
135	2.088,24 €	418,02 €	1.670,22 €	84.207,79 €	165.792,21 €
136	2.088,24 €	409,89 €	1.678,35 €	82.529,44 €	167.470,56 €
137	2.088,24 €	401,72 €	1.686,52 €	80.842,92 €	169.157,08 €
138	2.088,24 €	393,51 €	1.694,73 €	79.148,19 €	170.851,81 €
139	2.088,24 €	385,26 €	1.702,98 €	77.445,21 €	172.554,79 €
140	2.088,24 €	376,97 €	1.711,27 €	75.733,94 €	174.266,06 €
141	2.088,24 €	368,64 €	1.719,60 €	74.014,35 €	175.985,65 €
142	2.088,24 €	360,27 €	1.727,97 €	72.286,38 €	177.713,62 €
143	2.088,24 €	351,86 €	1.736,38 €	70.550,00 €	179.450,00 €
144	2.088,24 €	343,41 €	1.744,83 €	68.805,17 €	181.194,83 €
145	2.088,24 €	334,91 €	1.753,32 €	67.051,85 €	182.948,15 €
146	2.088,24 €	326,38 €	1.761,86 €	65.290,00 €	184.710,00 €
147	2.088,24 €	317,80 €	1.770,43 €	63.519,56 €	186.480,44 €
148	2.088,24 €	309,18 €	1.779,05 €	61.740,51 €	188.259,49 €
149	2.088,24 €	300,53 €	1.787,71 €	59.952,80 €	190.047,20 €
150	2.088,24 €	291,82 €	1.796,41 €	58.156,39 €	191.843,61 €
151	2.088,24 €	283,08 €	1.805,16 €	56.351,23 €	193.648,77 €
152	2.088,24 €	274,29 €	1.813,94 €	54.537,29 €	195.462,71 €
153	2.088,24 €	265,46 €	1.822,77 €	52.714,52 €	197.285,48 €
154	2.088,24 €	256,59 €	1.831,64 €	50.882,87 €	199.117,13 €
155	2.088,24 €	247,67 €	1.840,56 €	49.042,31 €	200.957,69 €
156	2.088,24 €	238,72 €	1.849,52 €	47.192,79 €	202.807,21 €
157	2.088,24 €	229,71 €	1.858,52 €	45.334,27 €	204.665,73 €
158	2.088,24 €	220,67 €	1.867,57 €	43.466,70 €	206.533,30 €
159	2.088,24 €	211,58 €	1.876,66 €	41.590,04 €	208.409,96 €
160	2.088,24 €	202,44 €	1.885,79 €	39.704,25 €	210.295,75 €
161	2.088,24 €	193,26 €	1.894,97 €	37.809,28 €	212.190,72 €
162	2.088,24 €	184,04 €	1.904,20 €	35.905,08 €	214.094,92 €
163	2.088,24 €	174,77 €	1.913,47 €	33.991,62 €	216.008,38 €
164	2.088,24 €	165,46 €	1.922,78 €	32.068,84 €	217.931,16 €
165	2.088,24 €	156,10 €	1.932,14 €	30.136,70 €	219.863,30 €
166	2.088,24 €	146,69 €	1.941,54 €	28.195,16 €	221.804,84 €
167	2.088,24 €	137,24 €	1.950,99 €	26.244,16 €	223.755,84 €
168	2.088,24 €	127,74 €	1.960,49 €	24.283,67 €	225.716,33 €
169	2.088,24 €	118,20 €	1.970,03 €	22.313,64 €	227.686,36 €
170	2.088,24 €	108,61 €	1.979,62 €	20.334,01 €	229.665,99 €
171	2.088,24 €	98,98 €	1.989,26 €	18.344,76 €	231.655,24 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

172	2.088,24 €	89,29 €	1.998,94 €	16.345,82 €	233.654,18 €
173	2.088,24 €	79,56 €	2.008,67 €	14.337,14 €	235.662,86 €
174	2.088,24 €	69,79 €	2.018,45 €	12.318,70 €	237.681,30 €
175	2.088,24 €	59,96 €	2.028,27 €	10.290,42 €	239.709,58 €
176	2.088,24 €	50,09 €	2.038,15 €	8.252,28 €	241.747,72 €
177	2.088,24 €	40,17 €	2.048,07 €	6.204,21 €	243.795,79 €
178	2.088,24 €	30,20 €	2.058,04 €	4.146,17 €	245.853,83 €
179	2.088,24 €	20,18 €	2.068,05 €	2.078,12 €	247.921,88 €
180	2.088,24 €	10,12 €	2.078,12 €	- 0,00 €	250.000,00 €

Este estudio sobre la financiación, se agregará al de la valoración de la explotación con el fin de obtener el resultado económico de la concesión de servicios.

La aportación de capital por parte de la Administración será nula, considerando que la concesión de la infraestructura que se licita posee la suficiente rentabilidad como para ser explotada con un margen de negocio positivo.

8. Valor actual neto de la inversión, costes e ingresos del concesionario. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación del servicio tendrán en cuenta las consideraciones de los párrafos siguientes:

- GASTOS POR COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS

Engloba los siguientes gastos:

• Gastos de *mantención*

Para la estimación del gasto medio en anual en *mantención* del Centro Residencial se ha establecido un precio de 8 euros diarios por usuario. Dicho precio se ha establecido en base a las distintas fuentes consultadas en el Sector de Residencias Geriátricas de la zona.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

Tipología	Plazas	Precio/día	Días	Total Anual
RA	30	8 €	365	87.600 €
TOTAL				87.600 €

- **Gastos de productos de limpieza y otros** el cual se estima en 40€ euros mensuales por usuario.
- **Material de reposición** En este epígrafe queda incluido el material fungible de oficina, farmacia y EPIS... el cual se estima en 12€ euros mensuales por usuario.

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (Ocupación 100%)	COSTE (€)
MANUTENCIÓN	87.600,00€
MATERIAL LIMPIEZA E HIGIENE	14.400,00€
MATERIAL DE REPOSICION	4.320,00€
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	106.320,00€

- GASTOS POR SERVICIOS EXTERIORES

Engloba los siguientes gastos:

- **Arrendamientos y cánones, siendo este el gasto a satisfacer al Ayuntamiento en concepto de utilización de bien público debiendo ser desde el primer año de 12.000 euros para el 100% de la ocupación del Centro, reduciéndose proporcionalmente a la ocupación, y con una revisión anual correspondiente con el incremento de IPC, que para los cálculos del estudio se fija en un 2%¹.**

Esta partida refleja el importe que recibirá el Ayuntamiento de Serón por la concesión.

Para el establecimiento del Canon Anual a satisfacer por el adjudicatario se ha considerado la capacidad de la que dispondrá el Centro Residencial en su conjunto.

¹ A la fecha de la redacción del presente Estudio el IPC está situado en cifras anormalmente altas que no podemos asumir en un estudio de viabilidad de una concesión de 15 años más dos prórrogas de 5 años cada una. Por tanto, se ha tomado una media de la variación del IPC de los últimos 15 años, que según los datos obtenidos del INE estaría en torno al 2% de incremento anual.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

Se ha establecido un Canon Anual de DOCE MIL EUROS (12.000 euros) para el 100% de la ocupación. Esta cantidad se verá incrementada anualmente en función del IPC anual que paulatinamente se vaya publicando por el Instituto Nacional de Estadística durante los 15 años del plazo de concesión más las prórrogas (máximo 25 años).

Si consideramos previamente un 2% anual de variación en el IPC, el conjunto de cánones a satisfacer por la explotación del Centro Residencial y el Centro de Día quedaría establecido de acuerdo a la siguiente tabla:

DURACIÓN MÁXIMA DE LA CONCESIÓN:	25
TASA DE INCREMENTO (IPC)	2%

AÑOS	CANON RACO
1	12000,00
2	12240,00
3	12484,80
4	12734,50
5	12989,19
6	13248,97
7	13513,95
8	13784,23
9	14059,91
10	14341,11
11	14627,93
12	14920,49
13	15218,90
14	15523,28
15	15833,75
16	16150,42
17	16473,43
18	16802,90
19	17138,95
20	17481,73
21	17831,37
22	18188,00
23	18551,76
24	18922,79
25	19301,25
TOTAL	384.363,60

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

Las cantidades tenidas en cuenta para el establecimiento de los cánones a satisfacer por el adjudicatario se han establecido en función de los diferentes tipos de canon que se están satisfaciendo en Centros similares en la provincia de Almería, centrándose en un modelo normal y bajo un escenario medio.

- **Reparaciones y conservación, siendo el gasto del 1,33% del valor total de la inversión en proyecto de equipamiento y mobiliario.**
- **Mantenimiento de instalaciones, en el que se incluye el mantenimiento periódico de los ascensores, extintores, elementos hidráulicos y de la instalación el gas.**
- **Servicios profesionales, serían los servicios prestados por asesoría contable por importe de 500 euros al mes.**
- **Primas de seguros engloba las diferentes primas contra incendio y de responsabilidad civil estimado para un negocio de estas características en 6.500,00 € anuales.**
- **Publicidad propaganda y relaciones públicas se estiman por un importe de 250,00 € al mes durante los meses de estimación de apertura.**
- **Los diferentes suministros de agua, luz y gas se han estimado siguiendo las tarifas actuales aproximadas y el consumo en un negocio similar.**

SUMINISTRO ELECTRICO

POTENCIA	10 kw/mes
PRECIO	0,15 euros/w
GASTO ANUAL	14.400 euros

AGUA

	CUOTA FIJA Trimestral	CUOTA VARIABLE/ 600m3 (Trimestral)
AGUA	4,86 €	754,81 €
Canon de mejora autonómico		337,80 €
SANEAMIENTO	10,00 €	-
DEPURACIÓN	10,00 €	-
TOTAL TRIMESTRE		1.117,47 €/Trimestre
TOTAL AÑO		4.469,88 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

RECOGIDA DE RESIDUOS

	PRECIO/PLAZA	TOTAL
30 plazas RACO	36,78€*0,14*30plazas*4 trimestres	2.162,66
TOTAL		2.162,66 €/año

- **Otros servicios** incluirá los gastos no contemplados en epígrafes anteriores, tales como gastos de alarma, vestuario, software, material fungible...

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE (€)
ARRENDAMIENTOS Y CANONES	12.000,00 €
MANTENIMIENTO INSTALACIONES	3.500,00 €
REPARACION Y CONSERVACION	4.000,00 €
SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES	6.000,00 €
PRIMAS DE SEGUROS	6.500,00 €
PUBLICIDAD Y RELACIONES PÚBLICAS	3.000,00 €
SUMINISTROS AGUA	4.469,88 €
SUMINISTROS ELECTRICIDAD	14.400,00 €
SUMINISTROS GAS	4.800,00 €
RECOGIDA DE RESIDUOS	2.162,66 €
OTROS SERVICIOS	8.000,00 €
SEVICIOS EXTERIORES	68.832,54 €

- Gasto por tributos.

Este gasto contemplará los distintos tributos municipales. Al ser una cesión de un inmueble estará exento del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles. Según la cifra de negocios estimada, no se alcanza el mínimo necesario para estar obligados al pago del Impuesto de Actividades Económicas. Por tanto, se estima que el adjudicatario estará exento del pago de tributos municipales.

- Gastos de personal.

Para la estimación de los gastos de todo el personal que trabajará en el Centro (Residencia y Centro Ocupacional) se deben tener en cuenta los siguientes puntos:

- En primer lugar, el personal cualificado necesario, así como la ratio obligatoria, está establecido en la Orden de 1 de julio de 1997, por la que se regula la acreditación de los centros de atención especializada para personas mayores y personas con discapacidad.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

• En segundo lugar, una vez definidos los puestos y el personal mínimo necesario, se establecen las tablas salariales, teniendo en cuenta los pluses, complementos, festivos, sustituciones y los seguros sociales entre otros. Para ello el estudio se basa en Tablas Salariales del *VIII Convenio Marco Estatal de Servicios de Atención a las Personas Dependientes y Desarrollo de la Promoción de la Autonomía Personal*.

El personal requerido según la ratio obligatoria es de 17,2 trabajadores. En la siguiente tabla podemos ver como se distribuyen:

PLAZAS REDIDENCIA:	
Número de plazas ocupadas	30
A.- Personal necesario:	11,10
a) Cuidadores	6,00
b) Oficio/psicopedagógico	4,10
c) Director	1,00

PLAZAS CENTRO OCUPACIONAL:		
Número de plazas ocupadas	30	
B.- Personal necesario	5,10	
a) Director/responsable ajuste	1,00	Podrá ser compartido con otros servicios.
b) Monitor	2,00	
c) Personal de apoyo	2,10	Cuidadores y personal de oficio

Teniendo en cuenta el régimen de internamiento previsto, en el que los usuarios de la residencia sean a su vez los usuarios del Centro Ocupacional, se propone que el personal trabajador de los dos servicios se sume y se reparta del siguiente modo:

- 1 Director de la Residencia compartido con el Centro Ocupacional
- 7 cuidadores/as:
 - 1 Cuidador/a: Turno de mañana

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

- 1 Cuidador/a: Turno de tarde
- 1 Cuidador/a: Turno de noche
- 2 Cuidador/a: Turno de refuerzo (mañana/tarde)
- 2 Cuidadores/as cubriendo libranzas
- 2 Monitores Centro Ocupacional:
 - 1 Técnico Especialista
 - 1 Terapeuta Ocupacional
- 1 Auxiliar Administrativo/Recepcionista
- 5,2 Personal de Oficio:
 - 1 Limpiador/a jornada completa
 - 0,8 Limpiador/a jornada reducida (32 h)
 - 0,6 Lavandería a media jornada (24 h)
 - 2 Cocinero/a
 - 0,8 Pinche cocina cubriendo libranzas
- 1 Personal Técnico:
 - 0,5 trabajador social a media jornada (20 h)
 - 0,5 Psicólogo/Psicopedagogo a jornada reducida (20 h)

COSTES PERSONAL		
CATEGORÍA	MENSUAL CON EXTRA	ANUAL CON EXTRA
DIRECCIÓN CENTRO DE DIA	2422,14	29065,68
DIRECCION RESIDENCIAL	2951,02	35412,24
GEROCULTOR SIN DISCAPA	1697,13	20365,56
GERON CON DISCPAA	1185	14220
DUE		0
T.SOCIAL	2038,89	24466,68
FISIO		0
MONITOR	1877,92	22535,04
TERAPEUTA OCUPACIONAL	2038,89	24466,68
MEDICO/PSICOLOGO/E. SOCIAL/LOGOPEDA	2682,75	32193
PSD/COCINA/ADMINISTRATIVO SIN	1533	18396
PSD CON DISC	1166,67	14000,04

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5 y posteriores
privada	7	7	5	5	5
concertada	0	8	15	20	25
total ocupación	7	15	20	25	30
%	23%	50%	67%	83%	100%

TOTAL RATIO	1,19	2,55	3,4	4,25	5,1
-15		15			

CENTRO OCUPACION			año 1		año 2		año 3		año 4		año 5 y posteriores		
			€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
CENTRO OCUPACION	DIRECTOR	2.422,14 €	30.276,75 €	0,5	15.138,38 €	0,5	15.138,38 €	1	30.276,75 €	1	30.276,75 €	1	30.276,75 €
	MONITOR	1.877,92 €	24.412,96 €	1	24.412,96 €	1	24.412,96 €	2	48.825,92 €	2	48.825,92 €	2	48.825,92 €
	CUIDADOR	1.697,13 €	22.062,69 €		- €	1,05	23.165,82 €	0,4	8.825,08 €	1,25	27.578,36 €	2,1	46.331,65 €
	TO	2.038,89 €	24.466,68 €	0,5	12.233,34 €	0,5	12.233,34 €						
				2	51784,675	3,05	74950,4995	3,4	87927,746	4,25	106681,0325	5,1	125434,319

0,37 DE RATIO	2,59	5,55	7,4	9,25	11,1
---------------	------	------	-----	------	------

RESIDENCIA			HASTA 16					A PARTIR DE 16					
			€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
RESIDENCIA	DIRECTOR	2.951,02 €	36.887,75 €	0,5	18.443,88 €	0,5	18.443,88 €	1	36.887,75 €	1	36.887,75 €	1	36.887,75 €
	CUIDADOR	1.697,13 €	22.062,69 €	9	198.564,21 €	7,95	175.398,39 €	8,6	189.739,13 €	7,75	170.985,85 €	6,9	152.232,56 €
	PERSONAL DE OFICIO	1.670,97 €	21.722,61 €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	2,7	58.651,05 €
	TSO/FISIO/TO	2.038,89 €	24.466,68 €		- €		- €		- €	0,5	12.233,34 €	0,5	12.233,34 €
				9,5	217008,085	8,45	193842,2605	9,6	226626,884	9,25	220106,9375	11,1	260004,698

11,5	268792,76	11,5	268792,76	13	314554,63	13,5	326787,97	16,2	385439,017
------	-----------	------	-----------	----	-----------	------	-----------	------	------------

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

En el cálculo de los costes salariales para cada categoría profesional, y según fuentes consultadas del sector, se ha optado por un criterio prudente, y establecer los siguientes parámetros los cuales se sumarán al sueldo base de las Tablas Salariales citadas anteriormente:

- Se han tenido en cuenta 14 pagas anuales
- Plus de Antigüedad: no se ha considerado, ya que no se conocen los datos de la futura empresa concesionaria.
- Plus de festividad y domingos: se estima que la media de festivos trabajados es de 39 días.
- Plus de nocturnidad: se ha aplicado un 9,5%
- Absentismo: se ha aplicado un 5% del salario total.

Los anteriores conceptos son genéricos y se aplican de manera fija independientemente de la categoría profesional.

Por último, el coste de la Seguridad Social se establece en un 32,60% para todas las categorías excepto para el personal de limpieza, cuyo coste se fija en 34,70%.

Estimación de ingresos

Teniendo en cuenta que a priori se desconoce el número de plazas concertadas y las tarifas que se establecerían para las plazas de explotación privada son superiores a las concertadas, para la tabla se han considerado las tarifas de las plazas concertadas para trabajar en un escenario no especialmente favorable. Se aplican las tarifas recogidas en la Resolución de 1 de junio de 2022, de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, por la que se revisan los costes máximos de las plazas objeto de concertación con centros de atención a personas mayores y personas con discapacidad en situación de dependencia.

En su punto tercero apartado e) *Plazas para personas adultas en residencias y en viviendas tuteladas, con terapia ocupacional en centro de día se fija una cantidad de 67,43 euros/día.*

TIPOS DE PLAZAS	PLAZAS DISPONIBLES	% OCUPACIÓN	PLAZAS OCUPADAS	TARIFA POR PLAZA	PERIODO	TOTAL €
RA-CO	30	100%	30	67,43€	365	738.358,50

Se ha considerado una ocupación de 7 plazas para el primer año, 15 para el segundo, 20 para el tercero, 25 en el cuarto año y a partir del quinto año una ocupación del 100%.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad.

En cuanto a la cuenta de resultados y su rentabilidad, se realiza una previsión en el primer año de la citada cuenta y una proyección para el plazo máximo de concesión, 25 años, con base en las siguientes hipótesis:

<i>Inflación anual media</i>	2,00%
<i>Aumento de ingresos anuales (inflación)²</i>	2,00%
<i>Aumento de costes de personal (inflación+1%)</i>	3,00%
<i>Aumento anual de cánones (inflación)</i>	2,00%
<i>Aumento resto de costes (inflación)</i>	2,00%
<i>Tipo de interés de la deuda</i>	6,00%

Tomando estos resultados la previsión de la **cuenta de resultados** presenta las siguientes cifras:

Para el cálculo de la viabilidad se ha considerado que la ocupación del primero año sería del 50%. En coherencia a la ocupación se han minorado los gastos que pueden considerarse variables en función de la ocupación.

² Los precios se revisan en función de lo indicado en la Resolución de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, por la que se revisan los costes máximos de las plazas objeto de concertación con centros de atención a personas mayores y personas con discapacidad en situación de dependencia. Para el estudio de viabilidad se estima que se revisarán en función del valor del IPC anual.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
OCUPACION	23%	50%	67%	83%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
PLAZAS OCUPADAS	7	15	20	25	30	30	30	30	30	30
INGRESOS										
<i>tarifa por usuario</i>	67,43	68,7786	70,154172	71,55725544	72,98840055	74,44816856	75,93713193	77,45587457	79,00499206	80,5850919
<i>cifra negocio</i>	172283,65	376562,835	512125,4556	652959,9559	799222,986	815207,4457	831511,5946	848141,8265	865104,6631	882406,7563
GASTOS										
1. Compras y aprovisionamientos										
<i>Manutención</i>	20440	44676	60759,36	77468,184	94821,05722	96717,47836	98651,82793	100624,8645	102637,3618	104690,109
<i>Material limpieza e higiene</i>	3360	7344	9792	12240	14688	14688	14688	14688	14688	14688
<i>Material de reposición</i>	2520	5400	7200	9000	10800	10800	10800	10800	10800	10800
2. Servicios exteriores										
<i>Canon</i>	2760	6120	8200,8	10159,2	12240	12240	12240	12240	12240	12240
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	3500	3570	3641,4	3714,228	3788,51256	3864,282811	3941,568467	4020,399837	4100,807834	4182,82399
<i>Reparación y conservación</i>	4000	4080	4161,6	4244,832	4329,72864	4416,323213	4504,649677	4594,742671	4686,637524	4780,370274
<i>Servicios profesionales independientes</i>	6000	6120	6242,4	6367,248	6494,59296	6624,484819	6756,974516	6892,114006	7029,956286	7170,555412
<i>Primas de Seguros</i>	6500	6630	6762,6	6897,852	7035,80904	7176,525221	7320,055725	7466,45684	7615,785977	7768,101696
<i>Publicidad y relaciones públicas</i>	3000	3060	3121,2	3183,624	3247,29648	3312,24241	3378,487258	3446,057003	3514,978143	3585,277706
<i>Suministro de agua</i>	4469,88	4559,2776	4650,463152	4743,472415	4838,341863	4935,108701	5033,810875	5134,487092	5237,176834	5341,920371
<i>Suministro electricidad</i>	14400	14688	14981,76	15281,3952	15587,0231	15898,76357	16216,73884	16541,07361	16871,89509	17209,33299
<i>Suministro de gas</i>	4800	4896	4993,92	5093,7984	5195,674368	5299,587855	5405,579612	5513,691205	5623,965029	5736,444329
<i>Recogida residuos</i>	2162,66	2205,9132	2250,031464	2295,032093	2340,932735	2387,75139	2435,506418	2484,216546	2533,900877	2584,578894
<i>Otros servicios</i>	8000	8160	8323,2	8489,664	8659,45728	8832,646426	9009,299354	9189,485341	9373,275048	9560,740549
3. Gastos de personal	268792,76	268792,76	314554,63	314554,63	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09
5. Gastos financieros	25.058,82 €	25.058,82 €	25.058,82 €	25.058,82 €	25.058,82 €	25.058,82 €	25.058,82 €	25.058,82 €	25.058,82 €	25.058,82 €
6. Amortizaciones	10.740,69 €	11.385,13 €	12.068,24 €	12.792,33 €	13.559,87 €	14.373,47 €	15.235,88 €	16.150,03 €	17.119,03 €	18.146,17 €
RTDO ANTES DE IMPTOS	-218221,164	-50183,07124	15363,02759	131375,638	151786,7719	163830,8706	176083,3075	188546,2969	201221,98	214112,4167
<i>Impto de Sociedades</i>			3840,756898	32843,90949	37946,69297	40957,71764	44020,82688	47136,57423	50305,495	53528,10417
RESULTADO	-218.221,16 €	-50.183,07 €	11.522,27 €	98.531,73 €	113.840,08 €	122.873,15 €	132.062,48 €	141.409,72 €	150.916,49 €	160.584,31 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

AÑO	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
OCUPACION	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
PLAZAS OCUPADAS	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
INGRESOS										
<i>tarifa por usuario</i>	82,19679374	83,84072962	85,51754421	87,22789509	88,97245299	90,75190205	92,56694009	94,4182789	96,30664447	98,23277736
<i>cifra negocio</i>	900054,8915	918055,9893	936417,1091	955145,4513	974248,3603	993733,3275	1013607,994	1033880,154	1054557,757	1075648,912
GASTOS										
1. Compras y aprovisionamientos										
<i>Manutención</i>	106783,9112	108919,5894	111097,9812	113319,9408	115586,3396	117898,0664	120256,0278	122661,1483	125114,3713	127616,6587
<i>Material limpieza e higiene</i>	14688	14688	14688	14688	14688	14688	14688	14688	14688	14688
<i>Material de reposición</i>	10800	10800	10800	10800	10800	10800	10800	10800	10800	10800
2. Servicios exteriores										
<i>Canon</i>	12240	12240	12240	12240	12240	12240	12240	12240	12240	12240
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	4266,48047	4351,810079	4438,846281	4527,623207	4618,175671	4710,539184	4804,749968	4900,844967	4998,861867	5098,839104
<i>Reparación y conservación</i>	4875,97768	4973,497234	5072,967178	5174,426522	5277,915052	5383,473353	5491,14282	5600,965677	5712,98499	5827,24469
<i>Servicios profesionales independientes</i>	7313,96652	7460,24585	7609,450767	7761,639783	7916,872578	8075,21003	8236,714231	8401,448515	8569,477485	8740,867035
<i>Primas de Seguros</i>	7923,46373	8081,933005	8243,571665	8408,443098	8576,61196	8748,144199	8923,107083	9101,569225	9283,600609	9469,272621
<i>Publicidad y relaciones públicas</i>	3656,98326	3730,122925	3804,725384	3880,819891	3958,436289	4037,605015	4118,357115	4200,724258	4284,738743	4370,433518
<i>Suministro de agua</i>	5448,758778	5557,733954	5668,888633	5782,266405	5897,911733	6015,869968	6136,187367	6258,911115	6384,089337	6511,771124
<i>Suministro electricidad</i>	17553,51965	17904,59004	18262,68184	18627,93548	19000,49419	19380,50407	19768,11415	20163,47644	20566,74597	20978,08088
<i>Suministro de gas</i>	5851,173216	5968,19668	6087,560614	6209,311826	6333,498063	6460,168024	6589,371384	6721,158812	6855,581988	6992,693628
<i>Recogida residuos</i>	2636,270472	2688,995882	2742,775799	2797,631315	2853,583942	2910,655621	2968,868733	3028,246108	3088,81103	3150,58725
<i>Otros servicios</i>	9751,95536	9946,994467	10145,93436	10348,85304	10555,8301	10766,94671	10982,28564	11201,93135	11425,96998	11654,48938
3. Gastos de personal	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09
5. Gastos financieros										
6. Amortizaciones	25.058,82 €	25.058,82 €	25.058,82 €	25.058,82 €	25.058,82 €					
	19.234,94 €	20.389,04 €	21.612,38 €	22.909,12 €	24.283,67 €					
	227219,5764	240545,3285	254091,4318	267859,5235	281851,1073	346867,0549	362853,9778	379160,6391	395793,4337	412758,8842
	56804,8941	60136,33213	63522,85796	66964,88088	70462,77683	86716,76372	90713,49444	94790,15978	98948,35843	103189,721
RESULTADO	170.414,68 €	180.409,00 €	190.568,57 €	200.894,64 €	211.388,33 €	260.150,29 €	272.140,48 €	284.370,48 €	296.845,08 €	309.569,16 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

AÑO	21	22	23	24	25
OCUPACION	100%	100%	100%	100%	100%
PLAZAS OCUPADAS	30	30	30	30	30
INGRESOS					
<i>tarifa por usuario</i>	100,1974329	102,2013816	104,2454092	106,3303174	108,4569237
<i>cifra negocio</i>	1097161,89	1119105,128	1141487,231	1164316,975	1187603,315
GASTOS					
1. Compras y aprovisionamientos					
<i>Manutención</i>	130168,9919	132772,3717	135427,8192	138136,3755	140899,1031
<i>Material limpieza e higiene</i>	14688	14688	14688	14688	14688
<i>Material de reposición</i>	10800	10800	10800	10800	10800
2. Servicios exteriores					
<i>Canon</i>	12240	12240	12240	12240	12240
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	5200,815886	5304,832204	5410,928848	5519,147425	5629,530373
<i>Reparación y conservación</i>	5943,789584	6062,665376	6183,918683	6307,597057	6433,748998
<i>Servicios profesionales independientes</i>	8915,684376	9093,998063	9275,878025	9461,395585	9650,623497
<i>Primas de Seguros</i>	9658,658074	9851,831235	10048,86786	10249,84522	10454,84212
<i>Publicidad y relaciones públicas</i>	4457,842188	4546,999032	4637,939012	4730,697793	4825,311748
<i>Suministro de agua</i>	6642,006546	6774,846677	6910,343611	7048,550483	7189,521493
<i>Suministro electricidad</i>	21397,6425	21825,59535	22262,10726	22707,3494	23161,49639
<i>Suministro de gas</i>	7132,547501	7275,198451	7420,70242	7569,116468	7720,498797
<i>Recogida residuos</i>	3213,598995	3277,870975	3343,428395	3410,296963	3478,502902
<i>Otros servicios</i>	11887,57917	12125,33075	12367,83737	12615,19411	12867,498
3. Gastos de personal	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09	414751,09
5. Gastos financieros					
6. Amortizaciones					
RTDO ANTES DE IMPTOS	430063,6437	447714,4983	465718,3701	484082,3193	502813,5475
<i>Impto de Sociedades</i>	107515,9109	111928,6246	116429,5925	121020,5798	125703,3869
RESULTADO	322.547,73 €	335.785,87 €	349.288,78 €	363.061,74 €	377.110,16 €

Conforme a la duración de la concesión, que de acuerdo con el apartado 6 de este estudio queda fijada en 15 años, tomaremos dicho horizonte temporal como periodo máximo de recuperación de la inversión hipotética expuesta en el apartado 7, siendo el recurso principal para dicha recuperación a lo largo del periodo los ingresos de la explotación.

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

En el escenario estimado, tal y como se recoge en la tabla siguiente, la inversión inicial se vería recuperada en el año 3 de inversión, antes de finalizar la concesión mínima de 15 años.

Para completar la realización del estudio económico de la inversión, se calcula el Valor Actual Neto (VAN) de las inversiones, costes e ingresos del concesionario.

El VAN es la posición neta en términos monetarios (no porcentaje) que resultaría hoy, si al proyecto de inversión se descuentan todos los flujos de fondos futuros y se deduce el coste de la inversión inicial realizada.

El VAN proporciona la ganancia total neta en el momento de la evaluación, una vez que con los flujos de fondos se ha devuelto el capital inicialmente invertido, así como se ha hecho frente al coste financiero del proyecto o coste promedio ponderado del capital de la entidad que realiza la inversión.

Este cálculo del valor actual neto VAN se efectúa fijando una rentabilidad mínima para el plazo establecido con los datos de inversión y flujos de caja estimados, y así se obtendrá el valor que nos indicará que la concesión se considera viable.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

Año de concesión	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Resultado (Cash Flow)		-218.221,16 €	-50.183,07 €	11.522,27 €	98.531,73 €	113.840,08 €	122.873,15 €	132.062,48 €	141.409,72 €
Inversión inicial	250.000 €								
Recuperación (Pay Back)		-468.221,16 €	-518.404,24 €	-506.881,96 €	-408.350,24 €	-294.510,16 €	-171.637,00 €	-39.574,52 €	101.835,20 €

El VAN de la inversión en el periodo de la concesión será de 261.717,00 €. Por tanto, se puede considerar una inversión rentable. Además se obtiene un TIR para el plazo de la inversión del 15,89%

Con los resultados obtenidos del VAN se considera que la inversión generará valor y por tanto es aceptable.

9. PROYECTO DE EQUIPAMIENTO

El presente documento se relaciona el equipamiento básico mínimo necesario para la puesta en funcionamiento de la Residencia de Adultos y el Centro Ocupacional, ambos con 30 plazas.

Para el equipamiento propuesto se ha partido de la distribución de mobiliario prevista en el proyecto técnico así como del cumplimiento de la normativa vigente:

- Orden 1 de julio de 1997, por la que se regula la acreditación de los centro de atención especializada a las personas mayores y personas con discapacidad.

Todos los elementos han de ser de calidad y cumplir con la normativa CE, estar fabricados bajo los certificados de homologación correspondientes, con el fin de garantizar una durabilidad superior al periodo de concesión del centro.

Se priorizará la elección de aparatos con los consumos energéticos más ajustado.

MOBILIARIO PLANTA BAJA

CONSERJERÍA

uds	Elemento
1	Mostrador de recepción (2 puestos de trabajo)
2	Buck rodante de tres cajones
2	Sillón de trabajo
2	Armario con archivos
2	Armario con puertas batientes
1	Papelera
1	Vitrina de anuncios

VESTIBULO

uds	Elemento
2	Mesa de rincón
1	Bancada de sillones 3 plazas
1	Papelera

SALA ESTAR 2

uds	Elemento
2	Sofá de dos plazas
2	Sofá de tres plazas
8	Sillón de una plaza
4	Mesa de centro
3	Mesa de reuniones 90*90 cm
12	Sillón con brazos
2	Papelera
2	Cuadro grande
4	Cuadro mediano

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

1	Mueble para TV
1	TV 50" mínimo
2	Juego de cortinas translúcidas y barra, colocadas (hueco 3,00 metros)
1	Juego de cortinas translúcidas y barra, colocadas (hueco 1,80 metros)

SALAS DE VISTAS

uds	Elemento
2	Sofá de tres plazas
8	Sillón de una plaza
3	Mesa de centro
1	Papelera
1	Cuadro grande
1	Cuadro mediano
2	Juego de cortinas translúcidas y barra, colocadas (hueco 1,80 metros)

ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN

uds	Elemento
4	Mesa despacho con buck
4	Sillón de media dirección
6	Sillón de confidente
4	Armario con puertas batientes
2	Estor traslúcido (hueco 0,80 m)

SALA DE REUNIONES

uds	Elemento
1	Mesa de juntas (300x120x75 cm.)
8	Sillón tipo confidente para mesa de reuniones
2	Armario Estantes
1	Estor traslúcido (hueco 1,80 m)

DESPACHO DE DIRECCIÓN

uds	Elemento
1	Mesa despacho con buck
1	Sillón de media dirección
1	Sillón de confidente
2	Armario Estantes
1	Mesa de reuniones (90x90 cm)
4	Sillón tipo confidente para mesa de reuniones.
1	Papelera modelo despacho
1	Estor traslúcido (hueco 0,70 m)
1	Estor traslúcido (hueco 0,55 m)

COMEDOR/ESTAR PERSONAL

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

uds	Elemento
2	Sofá de dos plazas
2	Mesa de centro
1	Mesa de comedor 6 plazas
6	Silla comedor
1	Perchero Pared 4 colgadores
2	Estor traslúcido (hueco 0,70 m)
1	Mueble cocina con fregadero

VESTUARIOS DE PERSONAL

uds	Elemento
10	Taquilla individual
2	Banco de vestuario

MOBILIARIO PLANTA SEMISOTANO

SALA DE TALLERES

uds	Elemento
30	Taburete trabajo
6	Mesa trabajo
4	Perchero con 8 colgadores
1	Pizarra mural lacada
1	Estor traslúcido (hueco 1,80 m)

SALA PROGRAMAS AJUSTE PERSONAL

uds	Elemento
8	Silla trabajo
2	Mesa trabajo
1	Mesa despacho con buck y ala
1	Sillón de media dirección
1	Sillón de confidente
2	Armario estantes
1	Pizarra mural lacada
1	Estor traslúcido (hueco 2,00m)

VESTUARIOS CENTRO OCUPACIONAL

uds	Elemento
7	Taquilla individual
2	Banco de vestuario
5	Dosificador de jabón adosado.
5	Toallero de anilla
5	Portarrollos adosado
5	Portaescobillas

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE
UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS**

SALA ESTAR 1	
uds	Elemento
3	Sofá de dos plazas
3	Sillón de una plaza
2	Mesa de centro
2	Mesa de rincón
2	Mesa de reuniones
8	Sillón tipo confidente para mesa de reuniones.
1	Papelera
1	Cuadro grande
1	Cuadro mediano
1	Juego de cortinas translúcidas y barra, colocadas (hueco 1,80 metros)
1	Juego de cortinas translúcidas y barra, colocadas (hueco 1,00 metros)

COMEDOR	
uds	Elemento
6	Mesa de comedor 150*90cm
30	Sillón comedor con brazos de
1	Aparador de madera
1	Juego de cortinas translúcidas y barra, colocadas (hueco 1,80 metros)
1	Juego de cortinas translúcidas y barra, colocadas (hueco 1,00 metros)

COCINA	
ZONA DE COCCION	
uds	Elemento
1	Marmita a gas
3	Elemento Neutro
3	Base Neutra
1	Freidora eléctrica
1	Fry Top a gas Plancha Lisa
1	Cocina a gas
1	Campana central en acero inoxidable
ZONA DE PREPARACIONES	
uds	Elemento
1	Lavamanos de pavimento
1	Mesa mural en acero inoxidable
2	Mesa esquina en acero inoxidable
2	Fregadero
1	Bajo mostrador refrigerado
1	Mesa mural en acero inoxidable 1200x700x850 mm
1	Mesa mural en acero inoxidable 2000x700x850 mm

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS

1	Mesa mural en acero inoxidable 2000x700x850 mm
1	Mesa caliente eléctrica
ZONA DE LAVADO	
uds	Elemento
1	Mesa de servicio
1	Lavavajillas de capota
ZONA DE ALMACENAMIENTO	
1	Cámara frigorífica completa instalada para conservación (paneles, puerta, equipo frigorífico...)
1	Cámara frigorífica completa instalada para congelación (paneles, puerta, equipo frigorífico...)

LAVANDERÍA	
uds	Elemento
1	Lavadora Alto Centriugado
1	Secadora rotativa
1	Planchadora repasadora
1	Plancha vaporeta
2	Carro transporte ropa sucia
2	Carro transporte ropa limpia

ALMACÉN DE LENCERÍA	
uds	Elemento
4	Estantería metálica

ALMACÉN GENERAL	
uds	Elemento
6	Estantería metálica

MOBILIARIO PLANTA PRIMERA

HABITACIONES DOBLES (15 UD)	
uds	Elemento
30	Cabecero corrido
15	Mesita de noche
30	Somier articulado
30	Colchón de AirVer
30	Almohada con funda
15	Sillón respaldo bajo
15	Interior armario empotrado
30	Estantería de madera
15	Juego de cortinas opacas y barra, colocadas (hueco 0,80 metros)

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE
UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS**

15	Cuadro mediano
----	----------------

HABITACION AISLAMIENTO (1 UD)	
uds	Elemento
1	Cabecero corrido
1	Mesita de noche
1	Somier con patas
1	Colchón de AirVer
1	Almohada con funda
1	Armario ropero
1	Juego de cortinas opacas y barra, colocadas (hueco 0,80 metros)
1	Cuadro mediano

HABITACION CUIDADOR (1 UD)	
uds	Elemento
1	Cabecero corrido
1	Mesita de noche
1	Somier con patas
1	Colchón de AirVer
1	Almohada con funda
1	Armario ropero
1	Cuadro mediano
1	Escritorio
1	Silla
1	Juego de cortinas opacas y barra, colocadas (hueco 0,80 metros)

PASILLO	
uds	Elemento
1	Papelera
1	Cuadro grande
10	Cuadro mediano

ASEOS HABITACIONES	
uds	Elemento
5	Dosificador de jabón
5	Espejo de pared
10	Toallero de anilla
5	Estante de baño
5	Portarrollos
5	Portaescobillas
5	Taburete de ducha

LENCERÍA LIMPIO

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE
UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS**

uds	Elemento
3	Estantería de aluminio y polietileno

CUARTO DE LIMPIEZA	
uds	Elemento
1	Carro de limpieza
1	Estantería